



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin fls. 181

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO  
FORUM REGIONAL DE VILA PRUDENTE DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Processo nº: 0003408-40.2021.8.26.0009  
Requerente: **Marta da Silva**  
Requerida: **Helio Alves do Nascimento**  
Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença - Alienação Judicial de Bens

**LUCAS AOAS S. PEREIRA**, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 182

## SUMÁRIO

<b>1.RESUMO.....</b>	<b>3</b>
<b>2.CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....</b>	<b>4</b>
<b>3.CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....</b>	<b>5</b>
<b>4.VISTORIA DO IMÓVEL .....</b>	<b>8</b>
<b>5.AVALIAÇÃO.....</b>	<b>11</b>
<b>6.CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>15</b>
<b>7.CONCLUSÕES .....</b>	<b>16</b>
<b>8.RESPOSTAS AOS QUESITOS .....</b>	<b>17</b>
<b>9.ENCERRAMENTO.....</b>	<b>18</b>
<b>ANEXO I – Documentação Fotográfica.....</b>	<b>19</b>
<b>ANEXO II – Pesquisa de Mercado .....</b>	<b>26</b>
<b>ANEXO III – Memória de Cálculos.....</b>	<b>32</b>



## 1. RESUMO

<b>Imóvel avaliando:</b>  <i>Rua Otávio Alves Dundas, nº43 – Vila Ivg – São Paulo/SP</i>
<b>Data da avaliação:</b> <i>Dezembro/2023</i>
<b>Matrícula:</b> <i>179.288 (6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo)</i>
<b>Cadastro do imóvel:</b> <i>118.430.0047-6</i>
<b>Metodologia utilizada:</b> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<b>Tratamento de dados:</b> <i>Tratamento por Fatores</i>
<b>Valor de Venda:</b>  <b><u>R\$ 501.000,00</u></b> (ref. dezembro 2023)  <i>(quinhentos e um mil reais)</i>



## 2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de venda” do imóvel situado na Rua Otávio Alves Dundas, nº 43, bairro da Vila Ivg, município de São Paulo/SP de matrícula nº 179.288 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e cadastro nº 118.430.0047-6 na Prefeitura Municipal de São Paulo.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

*“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

### 2.1. Dos autos

Trata-se de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por MARTA DA SILVA em face de HÉLIO ALVES DO NASCIMENTO. Este perito foi nomeado para avaliação do imóvel.



### 3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Otávio Alves Dundas, 43, na quadra completada pela Av. do Oratório, Rua Florêncio Sanches e Rua Alzira Fett Martins.

Distante cerca de 141 km do centro da cidade, o local conta com o importante corredor viário nas proximidades como a Av. Professor Luíz Ignácio Anhaia Mello.

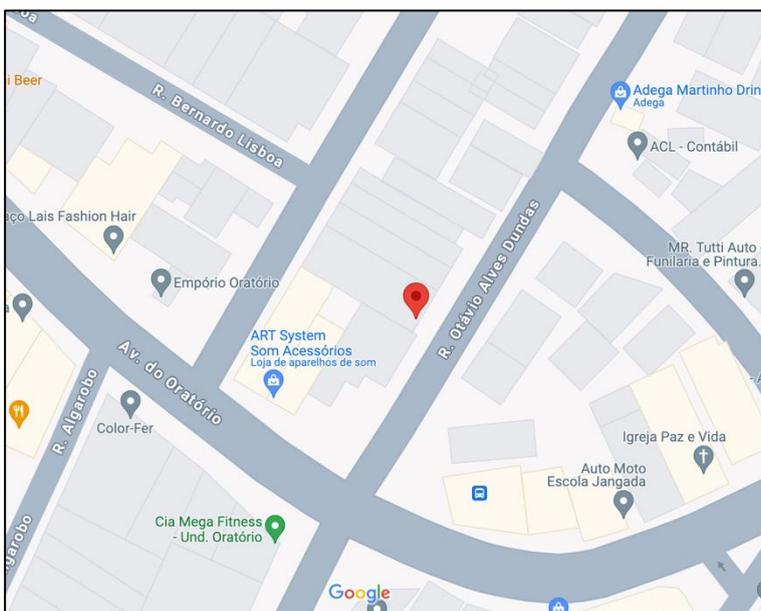


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

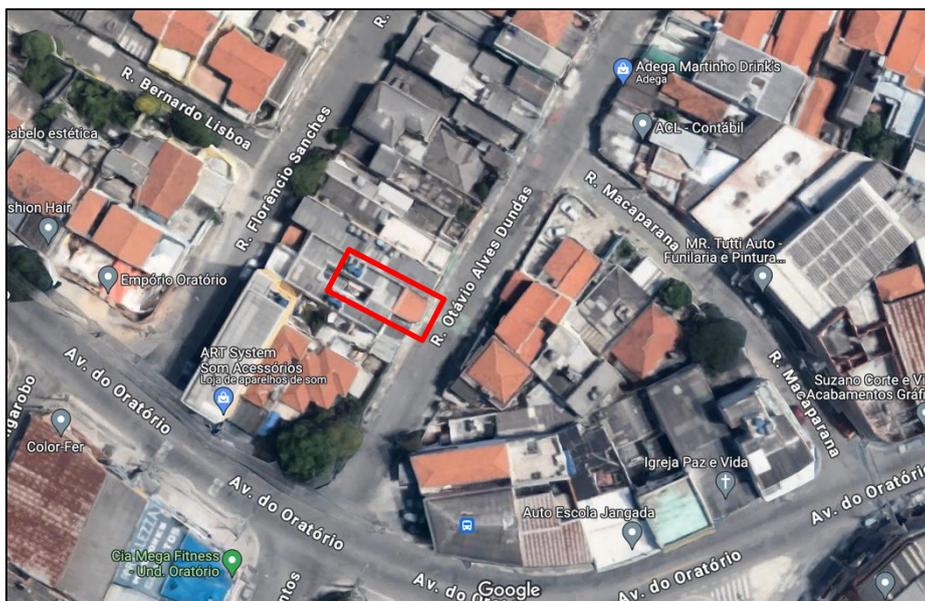


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)



### 3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 430 e SETOR 118 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 1.110,00 em 2023.

**ÍNDICE FISCAL = R\$ 1.110,00 ref. 2023**

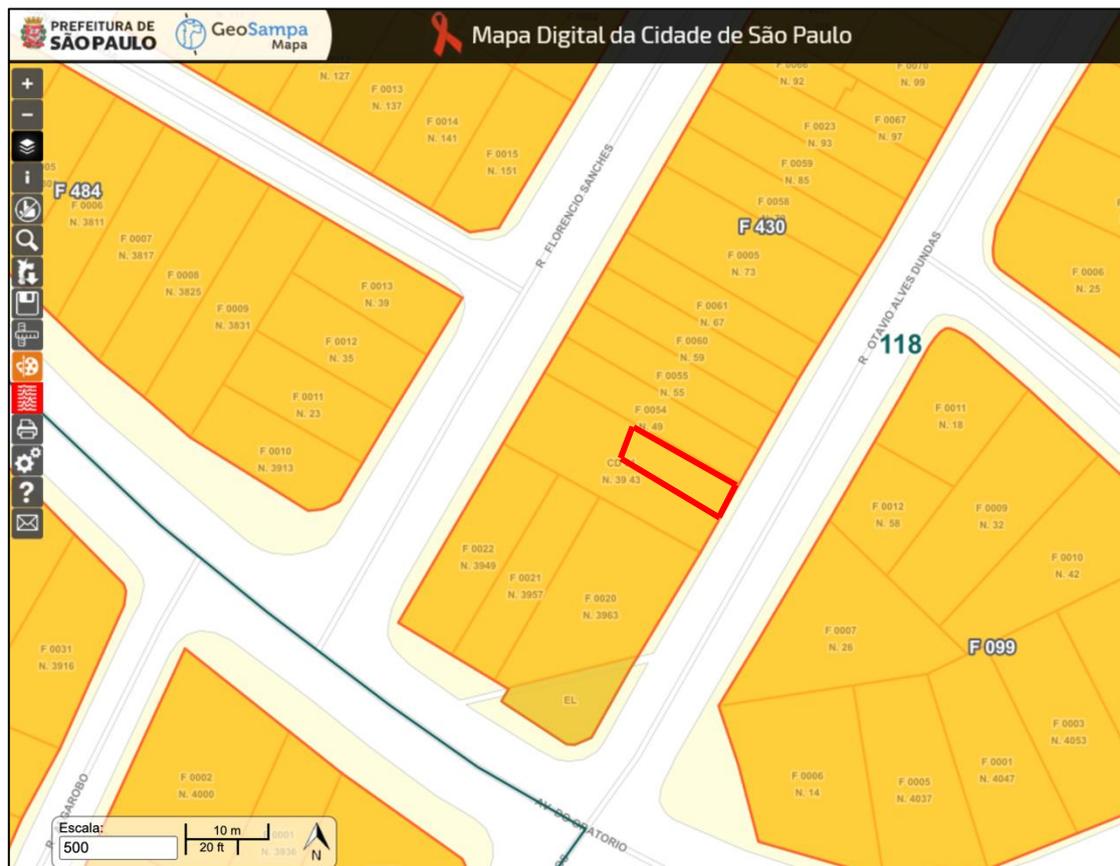


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (Fonte: Geosampa)

### 3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZM - Zona Mista**.

Segundo o texto da Lei, temos:

*“Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a*



*preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação...”.*

### 3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Transporte público
- Escola pública

### 3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.



## 4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 27/10/23 às 9:00, compareceram:

- Eng. Lucas Aoas – Perito Judicial;
- Helio Alves do Nascimento – REQUERIDO
- Dr. Fernando Duarte de Oliveira – advogado da Autora
- Dra. Daniela Borges da Mota Santos – advogada da Autora

### 4.1. Imóvel

O imóvel avaliando apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
<b>Composição</b>	Casa assobradada de uso residencial
<b>Estrutura</b>	Convencional
<b>Fachada</b>	Cerâmica
<b>Vagas de Garagem</b>	2 vagas

### 4.2. Benfeitoria

#### 4.2.1. Acabamentos internos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
<b>TÉRREO</b>			
<b>Garagem</b>	Cerâmica	Cerâmica/Pintura	Pintura sobre laje
<b>Sala</b>	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre laje
<b>Lavabo</b>	Cerâmica	Cerâmica/Pintura	Pintura sobre laje
<b>Cozinha</b>	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
<b>Área de serviço</b>	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje



<b>Quintal</b>	Cerâmica	Cerâmica	Descoberto
<b>Escada de acesso ao 1º andar</b>	Granito	Pintura	Pintura sobre laje
<b>1º ANDAR</b>			
<b>Suíte 1</b>	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre laje
<b>Banheiro da suíte 1</b>	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
<b>Suíte 2</b>	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre laje
<b>Banheiro da suíte 2</b>	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
<b>Terraço da suíte 2</b>	Cerâmica	Cerâmica/Pintura	Telhado de cerâmica

#### 4.2.2. Áreas

Área privativa coberta edificada: 63,718 m<sup>2</sup>;

Área comum descoberta: 33,141 m<sup>2</sup>;

Área real total: 96,859 m<sup>2</sup>;

Terreno total: 65,00 m<sup>2</sup>;

Área construída: 105,00 m<sup>2</sup> (medida aproximada).

#### 4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: CASA

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO

Valor Unitário: 2,154 de R8N

Já que do referido Estudo temos:

*“Padrão Médio: Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala,*



*dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.”*

#### **4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência**

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

*“Necessitando de reparos de simples: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”*



## 5. AVALIAÇÃO

### 5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o ‘Método comparativo direto de dados de mercado’, seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

*“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”*

### 5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 192

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m <sup>2</sup>	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Ind. Fiscal	nº de dorm.	nº de banheiros	nº de vagas	Profundidade (m)	Testada (m)
1	Rua Bernardo Lisboa, 137	620.000,00	558.000,00	3.985,71	150,00	140	564	3	2	3	20,0	7,50
2	Rua Carlos Mendonça, 52	620.000,00	558.000,00	2.536,36	140,00	220	564	3	3	3	20,0	7,00
3	Rua Otavio Alves Dundas, 170	950.000,00	855.000,00	3.489,80	282,00	245	1.171	5	2	7	27,6	10,20
4	Rua Alzira Fett Martins, 453	580.000,00	522.000,00	3.728,57	80,00	140	1.171	2	4	1	10,0	8,00
5	Rua Otavio Alves Dundas, 360	640.000,00	576.000,00	4.721,31	177,00	122	1.176	2	2	3	13,6	13,00
6	Rua Delmiro Gouveia, 249	920.000,00	828.000,00	3.680,00	140,00	225	550	2	3	3	20,0	7,00
7	Rua Joaquim Lage, 398	580.000,00	522.000,00	2.610,00	147,00	200	518	3	3	2	21,0	7,00
8	Rua Joaquim Lage, 218	650.000,00	585.000,00	3.128,34	151,00	187	539	3	3	2	20,8	7,26
9	Rua Joaquim Lage, 153	540.000,00	486.000,00	3.037,50	142,00	160	525	3	1	1	20,1	7,06
10	Rua Mons. João José de Azevedo, 167	780.000,00	702.000,00	4.034,48	103,00	174	533	3	3	2	20,2	5,10
11	Rua Gal. Roque da Silva Palmeiro, 54	490.000,00	441.000,00	3.675,00	90,00	120	557	3	2	2	20,0	4,50
PERÍCIA	Rua Otavio Alves Dundas, 43	?	?	?	65,00	105	1.110	2	2	2	13,0	5,00

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.



### 5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

#### 5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 12 elementos comparativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD TERRENO}} = \text{R\$ } 2.245,35 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = [ (V_{\text{unit,vd TERRENO}} \times A) + V_{\text{b}} ] \times F_{\text{AM}}$$

Onde:

$V_{\text{VD}}$ : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit,VD TERRENO}}$ : Valor Unitário de Venda do Terreno [ R\$/m<sup>2</sup>]

A: Área do [ m<sup>2</sup> ]

$V_{\text{b}}$ : Valor das benfeitorias [R\$]

$F_{\text{AM}}$ : Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> )	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m <sup>2</sup> )	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
Avaliando	1.957,93	2.5 - Casa (Médio)	2,154	105,00	70,00	20%	15,00	21,4%	0,870	e	18,10%	0,712	0,7700	340.956,29

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = [ (V_{\text{unit,vd TERRENO}} \times A) + V_{\text{b}} ] \times F_{\text{AM}}$$



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin **fls. 194**

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: [lucasaos@gmail.com](mailto:lucasaos@gmail.com)

$$V_{VD} = [(2.245,35 \times 65,00) + 340.956,29] \times 1,03$$

**V<sub>VD</sub> = R\$ 500.844,44 ou em números redondos R\$ 501.000,00**

ref. dezembro de 2023



## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*,
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;



## 7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

<b>Imóvel avaliando:</b> <i>Rua Otávio Alves Dundas, nº43 – Vila Ivg – São Paulo/SP</i>
<b>Data da avaliação:</b> <i>Dezembro/2023</i>
<b>Matrícula:</b> <i>179.288 (6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo)</i>
<b>Cadastro do imóvel:</b> <i>118.430.0047-6</i>
<b>Metodologia utilizada:</b> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<b>Tratamento de dados:</b> <i>Tratamento por Fatores</i>
<b>Valor de Venda:</b>  <b><u>R\$ 501.000,00</u></b> <i>(ref. dezembro 2023)</i>  <i>(quinhentos e um mil reais)</i>



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin fls. 197

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

---

## 8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram apresentados quesitos.



## 9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 42 (quarente e duas) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,  
pede deferimento.

São Paulo, 13 de dezembro de 2023.

**LUCAS AOAS SALES PEREIRA**  
**CREA/SP: 5063062450**



## ANEXO I – Documentação Fotográfica



**Foto 01 – Frente do imóvel**



**Foto 02 – Garagem**



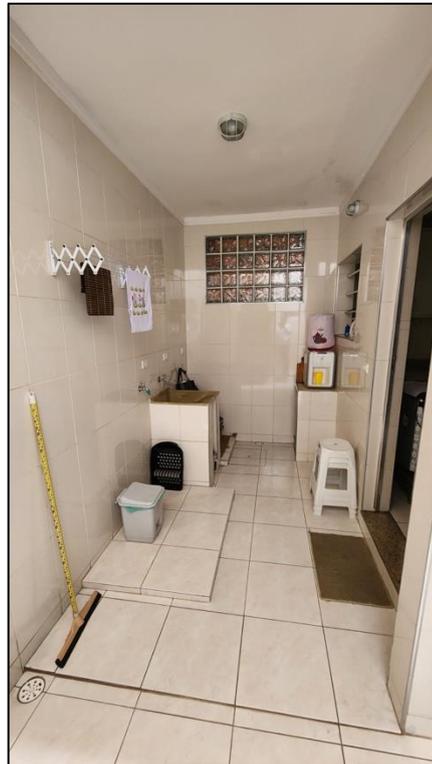
**Foto 03 – Sala de estar/jantar**



**Foto 04 – Lavabo**



**Foto 05 – Cozinha**



**Foto 6 – Área de serviço**



**Foto 07 – Quintal**



**Foto 8 – Escada de acesso ao 1º andar**



**Foto 09 – Suíte 1**



**Foto 10 – Banheiro da suíte 1**



**Foto 11 – Suíte 2**



**Foto 12 – Banheiro da suíte 2**



**Foto 13 – Terraço da suíte 2**



**Foto 14 – Terraço da suíte 2**



**ANEXO II – Pesquisa de Mercado**

<b>ELEMENTO DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>NÚMERO</b>	<u>01</u>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	<u>Rua Bernardo Lisboa, 137</u>
Bairro	<u>Vila Ivg</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	<u>Casa</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área Terreno	<u>150 m<sup>2</sup></u>
Área Construída	<u>140 m<sup>2</sup></u>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Quinto Andar</u>
Tel.:	<u>4020-1955</u>
Valor	<u>620.000,00</u>



<b>ELEMENTO DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>NÚMERO</b>	<u>02</u>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	<u>Rua Carlos Mendonça, 52</u>
Bairro	<u>Vila Ivg</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	<u>Casa</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área Terreno	<u>140 m<sup>2</sup></u>
Área Construída	<u>220 m<sup>2</sup></u>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Quinto Andar</u>
Tel.:	<u>4020-1955</u>
Valor	<u>620.000,00</u>





### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 03

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Otavio Alves Dundas, 170

Bairro Vila Ivg Cidade São Paulo UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Casa

Uso Residencial

Área Terreno 282 m<sup>2</sup>

Área Construída 245 m<sup>2</sup>

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 950.000,00



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 04

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Alzira Fett Martins, 453

Bairro Vila Ivg Cidade São Paulo UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Casa

Uso Residencial

Área Terreno 80 m<sup>2</sup>

Área Construída 140 m<sup>2</sup>

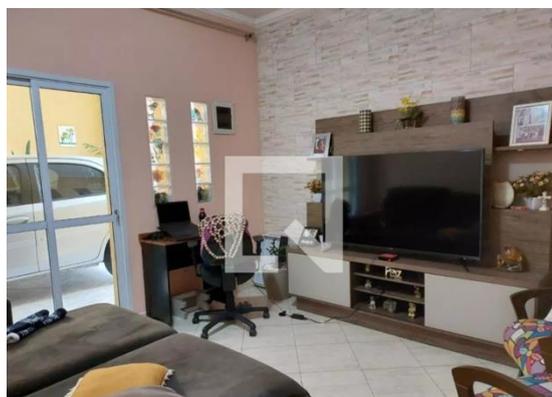
#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 580.000,00





### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 05

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Otavio Alves Dundas, 360

Bairro Vila Ivg Cidade São Paulo UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Casa

Uso Residencial

Área Terreno 177 m<sup>2</sup>

Área Construída 122 m<sup>2</sup>

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 640.000,00



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 06

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Delmiro Gouveia, 249

Bairro Vila Ivg Cidade São Paulo UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Casa

Uso Residencial

Área Terreno 140 m<sup>2</sup>

Área Construída 225 m<sup>2</sup>

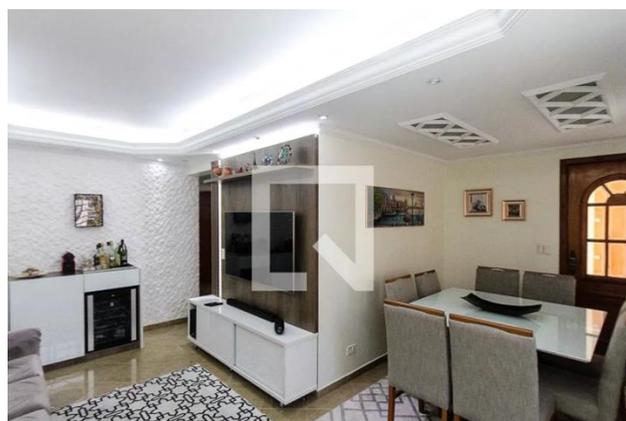
#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 920.000,00





### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 07

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Joaquim Lage, 398

Bairro Vila Ivg Cidade São Paulo UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Casa

Uso Residencial

Área Terreno 147 m<sup>2</sup>

Área Construída 200 m<sup>2</sup>

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 580.000,00



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 08

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Joaquim Lage, 218

Bairro Vila Ivg Cidade São Paulo UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Casa

Uso Residencial

Área Terreno 151 m<sup>2</sup>

Área Construída 187 m<sup>2</sup>

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 650.000,00





### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 09

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Joaquim Lage, 153

Bairro Vila Ivg Cidade São Paulo UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Casa

Uso Residencial

Área Terreno 142 m<sup>2</sup>

Área Construída 160 m<sup>2</sup>

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 540.000,00



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 10

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Mons. João José de Azevedo, 167

Bairro Vila Ivg Cidade São Paulo UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Casa

Uso Residencial

Área Terreno 103 m<sup>2</sup>

Área Construída 174 m<sup>2</sup>

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 780.000,00





### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 11

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Gal. Roque da Silva Palmeiro, 54  
Bairro Vila Ivg Cidade São Paulo UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Casa

Uso Residencial

Área Terreno 90 m<sup>2</sup>

Área Construída 120 m<sup>2</sup>

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 490.000,00





---

## ANEXO III – Memória de Cálculos

### Data de referência:

Dezembro de 2023

### Método Utilizado

O valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**.

Os valores das edificações dos elementos da amostra e do imóvel avaliando foram determinados pelo **Método da Quantificação de Custo**, mediante o estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos** do IBAPE/SP.

Seguem os cálculos:



Determinação do valor das benfeitorias existentes nos imóveis da pesquisa:

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescimento e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.957,93	2.5 - Casa (Médio)	2,154	105,00	70,00	20%	15,00	21,4%	0,870	e	18,10%	0,712	0,7700	340.956,29
1	1.957,93	2.5 - Casa (Médio)	1,903	140,00	70,00	20%	41,00	58,6%	0,536	e	18,10%	0,439	0,5509	287.384,20
2	1.957,93	2.4 - Casa (Simples)	1,743	220,00	70,00	20%	42,00	60,0%	0,520	f	33,20%	0,347	0,4779	358.792,50
3	1.957,93	2.5 - Casa (Médio)	2,355	245,00	70,00	20%	43,00	61,4%	0,504	f	33,20%	0,337	0,4694	530.310,62
4	1.957,93	2.5 - Casa (Médio)	1,903	140,00	70,00	20%	53,00	75,7%	0,335	d	8,09%	0,308	0,4462	232.735,76
5	1.957,93	2.4 - Casa (Simples)	1,743	122,00	70,00	20%	53,00	75,7%	0,335	e	18,10%	0,274	0,4194	174.598,14
6	1.957,93	2.5 - Casa (Médio)	2,154	225,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	e	18,10%	0,621	0,6964	660.835,02
7	1.957,93	2.5 - Casa (Médio)	2,154	200,00	70,00	20%	48,00	68,6%	0,422	e	18,10%	0,346	0,4765	401.934,26
8	1.957,93	2.5 - Casa (Médio)	1,903	187,00	70,00	20%	49,00	70,0%	0,405	f	33,20%	0,271	0,4164	290.149,38
9	1.957,93	2.4 - Casa (Simples)	1,497	160,00	70,00	20%	45,00	64,3%	0,472	e	18,10%	0,387	0,5092	238.802,86
10	1.957,93	2.4 - Casa (Simples)	1,743	174,00	70,00	20%	41,00	58,6%	0,536	e	18,10%	0,439	0,5509	327.146,81
11	1.957,93	2.4 - Casa (Simples)	1,497	120,00	70,00	20%	42,00	60,0%	0,520	f	33,20%	0,347	0,4779	168.083,98

Onde:

$$V_b = R_v \frac{N}{2} \times D$$

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

$$K = K_a \times (1 - E_c)$$

$$K_a = \left[ 1 - \frac{1}{I_r} \times \left( \frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$



## Homogeneização dos Valores:

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2				
					Fator Área - FA				Coeficiente de Profundidade - Cp				
					Área	Fator Área	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	
#	V0	Ff	At	Vo	A	FA	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2	
Paradigma					125,00				não aplicado				
1	332.615,80	0,9	150,00	1.995,69	150,00	1,0371	74,11	2.069,81	20,00	1,0000	0,00	1.995,69	
2	261.207,50	0,9	140,00	1.679,19	140,00	1,0229	38,49	1.717,69	20,00	1,0000	0,00	1.679,19	
3	419.689,38	0,9	282,00	1.339,43	282,00	1,1767	236,69	1.576,12	27,65	1,0000	0,00	1.339,43	
4	347.264,24	0,9	80,00	3.906,72	80,00	0,9146	-333,59	3.573,13	10,00	1,0000	0,00	3.906,72	
5	465.401,86	0,9	177,00	2.366,45	177,00	1,0720	170,49	2.536,94	13,62	1,0000	0,00	2.366,45	
6	259.164,98	0,9	140,00	1.666,06	140,00	1,0229	38,19	1.704,25	20,00	1,0000	0,00	1.666,06	
7	178.065,74	0,9	147,00	1.090,20	147,00	1,0330	35,93	1.126,13	21,00	1,0000	0,00	1.090,20	
8	359.850,62	0,9	151,00	2.144,81	151,00	1,0385	82,61	2.227,42	20,80	1,0000	0,00	2.144,81	
9	301.197,14	0,9	142,00	1.909,00	142,00	1,0258	49,31	1.958,31	20,11	1,0000	0,00	1.909,00	
10	452.853,19	0,9	103,00	3.956,97	103,00	0,9620	-150,27	3.806,70	20,20	1,0000	0,00	3.956,97	
11	321.916,02	0,9	90,00	3.219,16	90,00	0,9364	-204,70	3.014,46	20,00	1,0000	0,00	3.219,16	
<b>Média</b>				<b>2.297,61</b>				<b>2.300,99</b>				<b>2.297,61</b>	
DP				980,79				850,21				980,79	
CV				42,69%				36,95%				42,69%	

Onde:

$$V_o = \frac{V_0 \cdot Ff}{At}$$

$$Fl = \frac{If_p}{If_e}$$

$$\Delta V_1 = V_o \times (Fl - 1)$$

$$Vu_1 = V_o + \Delta V_1$$



Elemento	3				4				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
	Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				Fator Topografia - Ft					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	C
Paradigma	não aplicado				não aplicado					
1	7,50	1,0000	0,00	1.995,69	1,00	1,0000	0,00	1.995,69	<b>2.069,81</b>	1,0371
2	7,00	1,0000	0,00	1.679,19	1,00	1,0000	0,00	1.679,19	<b>1.717,69</b>	1,0229
3	10,20	1,0000	0,00	1.339,43	1,00	1,0000	0,00	1.339,43	<b>1.576,12</b>	1,1767
4	8,00	1,0000	0,00	3.906,72	1,00	1,0000	0,00	3.906,72	<b>3.573,13</b>	0,9146
5	13,00	1,0000	0,00	2.366,45	1,00	1,0000	0,00	2.366,45	<b>2.536,94</b>	1,0720
6	7,00	1,0000	0,00	1.666,06	1,00	1,0000	0,00	1.666,06	<b>1.704,25</b>	1,0229
7	7,00	1,0000	0,00	1.090,20	1,00	1,0000	0,00	1.090,20	<b>1.126,13</b>	1,0330
8	7,26	1,0000	0,00	2.144,81	1,00	1,0000	0,00	2.144,81	<b>2.227,42</b>	1,0385
9	7,06	1,0000	0,00	1.909,00	1,00	1,0000	0,00	1.909,00	<b>1.958,31</b>	1,0258
10	5,10	1,0000	0,00	3.956,97	1,00	1,0000	0,00	3.956,97	<b>3.806,70</b>	0,9620
11	4,50	1,0000	0,00	3.219,16	1,00	1,0000	0,00	3.219,16	<b>3.014,46</b>	0,9364
<b>Média</b>				<b>2.297,61</b>				<b>2.297,61</b>	<b>2.300,99</b>	
DP				980,79				980,79	850,21	
CV				42,69%				42,69%	36,95%	

Onde:

$$\Delta V_3 = V_o \times (Cf - 1) \quad Vu_3 = V_o + \Delta V_3 \quad \Delta V_4 = V_o \times (Ft - 1) \quad Vu_4 = V_o + \Delta V_4$$

$$Vu = V_o + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4 \quad \Sigma C = \frac{Vu}{V_o}$$



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 216

### Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	2.069,81	2.069,81	2.069,81	2.069,81	2.069,81
2	1.717,69	1.717,69	1.717,69	1.717,69	1.717,69
3	1.576,12	1.576,12	1.576,12	1.576,12	1.576,12
4	3.573,13	3.573,13	3.573,13		
5	2.536,94	2.536,94	2.536,94	2.536,94	2.536,94
6	1.704,25	1.704,25	1.704,25	1.704,25	1.704,25
7	1.126,13				
8	2.227,42	2.227,42	2.227,42	2.227,42	2.227,42
9	1.958,31	1.958,31	1.958,31	1.958,31	1.958,31
10	3.806,70	3.806,70			
11	3.014,46	3.014,46	3.014,46	3.014,46	
<b>Média</b>	<b>2.300,99</b>	<b>2.418,48</b>	<b>2.264,24</b>	<b>2.100,62</b>	<b>1.970,08</b>
Média + 30%	2.991,29	3.144,03	2.943,51	2.730,81	2.561,10
Média - 30%	1.610,70	1.692,94	1.584,96	1.470,44	1.379,05
Desvio padrão	850,21	796,54	667,92	484,27	338,43
Elementos	11	10	9	8	7



Valor dos Terrenos:

Elemento	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	1			2		
			Fator Área - FA			Coeficiente de Profundidade - Cp		
			Área	Fator Área	Variação do Coeficiente	Profundidade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Variação do Coeficiente
#	At	Vu	A	FA	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp
Paradigma			125,00			não aplicado		
<b>Avaliando</b>	<b>65,00</b>	<b>1.970,08</b>	<b>65,00</b>	<b>0,8774</b>	<b>-0,1226</b>	<b>13,00</b>	1,0000	0,0000
Pesquisados								
1	150,00	1.970,08		1,0371	0,0371		1,0000	0,0000
2	140,00	1.970,08		1,0229	0,0229		1,0000	0,0000
3	282,00	1.970,08		1,1767	0,1767		1,0000	0,0000
4	80,00	1.970,08		0,9146	-0,0854		1,0000	0,0000
5	177,00	1.970,08		1,0720	0,0720		1,0000	0,0000
6	140,00	1.970,08		1,0229	0,0229		1,0000	0,0000
7	147,00	1.970,08		1,0330	0,0330		1,0000	0,0000
8	151,00	1.970,08		1,0385	0,0385		1,0000	0,0000
9	142,00	1.970,08		1,0258	0,0258		1,0000	0,0000
10	103,00	1.970,08		0,9620	-0,0380		1,0000	0,0000
11	90,00	1.970,08		0,9364	-0,0636		1,0000	0,0000



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12 – cj.1014 - Brooklin

São Paulo – SP / CEP 04575-050

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

Elemento	3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
	Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	C	Vua	Vt
Paradigma	não aplicado			não aplicado					
Avaliando	5,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000	1,1397	2.245,35	145.947,46
Pesquisados									
1		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,9642	1.899,54	284.930,46
2		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,9776	1.925,93	269.630,05
3		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,8498	1.674,23	472.133,86
4		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0934	2.154,01	172.320,86
5		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,9328	1.837,69	325.270,35
6		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,9776	1.925,93	269.630,05
7		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,9681	1.907,23	280.362,38
8		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,9629	1.897,01	286.449,07
9		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,9748	1.920,47	272.707,16
10		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0395	2.047,85	210.928,68
11		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0679	2.103,86	189.347,63



Determinação do  $F_{AM}$ :

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	$V_o$	$F_f$	$V_v$	$V_t$	$V_b$	$F_{am}$
1	620.000,00	0,90	558.000,00	284.930,46	287.384,20	0,97
2	620.000,00	0,90	558.000,00	269.630,05	358.792,50	0,89
3	950.000,00	0,90	855.000,00	472.133,86	530.310,62	0,85
4	580.000,00	0,90	522.000,00	172.320,86	232.735,76	1,29
5	640.000,00	0,90	576.000,00	325.270,35	174.598,14	1,15
6	920.000,00	0,90	828.000,00	269.630,05	660.835,02	0,89
7	580.000,00	0,90	522.000,00	280.362,38	401.934,26	0,77
8	650.000,00	0,90	585.000,00	286.449,07	290.149,38	1,01
9	540.000,00	0,90	486.000,00	272.707,16	238.802,86	0,95
10	780.000,00	0,90	702.000,00	210.928,68	327.146,81	1,30
11	490.000,00	0,90	441.000,00	189.347,63	168.083,98	1,23
<b>MÉDIA</b>						<b>1,03</b>

Onde:

$$V_V = V_O \times F_f$$
$$F_{AM} = \frac{V_V}{V_t + V_b}$$



Resultados:

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	145.947,46
Valor da Benfeitoria - Vb	340.956,29
Fam	1,03
Valor do Imóvel - Vi	500.844,44

Estatísticas:

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	1.970,08
DP da Amostra	338,43
Elementos Usados	7,00
Graus de liberdade	6,00
Amplitude Total	368,33
Amplitude (%)	18,70%
Grau de Precisão	III



**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:**

**Avaliação do Terreno - Método Comparativo com Tratamento por Fatores**  
(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	II
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	II
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>9</b>

(\*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II

**ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO: II**

**Avaliação da Construção - Método da Quantificação de Custo**

(Conforme item 9.3 da NBR 14.653-2:2011 e item 13.5 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	II
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	II
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	II
<b>TOTAL DE PONTOS: 6</b>					

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	7	5	3	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	1	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I	
Demais itens	No mínimo no grau II	No mínimo no grau I	-	

**ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO II**