

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES - SP**

AUTOS Nº 0002062-04.2022.8.26.0176

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **HELENA MARIA ALVES DOS SANTOS MOREIRA**, em face de **MARIA THEREZA SOARES BONFIM**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Santa Ana, nº 51, Jardim Santo Antônio, Embu das Artes - SP**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Embu das Artes, 09 de outubro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel

Rua Santa Ana, nº 51, Jardim Santo Antônio, Embu das Artes - SP

R\$ 278.000,00

(duzentos e setenta e oito mil reais)

OUTUBRO / 2025

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **HELENA MARIA ALVES DOS SANTOS MOREIRA**, em face de **MARIA THEREZA SOARES BONFIM**:

Os Vendedores são senhores e legítimos possuidores, a justo título, de uma gleba de terra, situada no município de Embu, Comarca de Itapequerica da Serra, neste Estado, havida por escritura pública lavrada, em 25 de junho de 1.954, nas notas do 1º Tabelionato de São Paulo, devidamente transcrita em 22 de julho de 1954, no Registro de Imóveis da 11ª Circunscrição desta Capital, sob nº 62.096, área esta cujo loteamento, sob a denominação de Jardim Santo Antônio, foi inscrito sob nº quadro em 23 de maio de 1966, no Registro de Imóveis a Comarca de Itapequerica da Serra, deste Estado, de acordo com o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.

O terreno ora comprometido à venda tem as seguintes medidas lineares, área e confrontações:

Mede 12 (doze) metros de frente para a Rua 11 (onze), por 24 (vinte e quatro) metros da frente aos fundos do lado direito, por 19,05 (dezenove metros e cinco centímetros) da frente aos fundos do lado esquerdo, tendo nos fundos a largura de 14,03 (catorze metros e três centímetros), confrontando à direita com o lote 9 (nove), à esquerda com o lote 22 (vinte e dois), e nos fundos com o lote 21 (vinte e um), totalizando uma área de 282,00 m² (duzentos e oitenta e dois) metros quadrados.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 135/136.

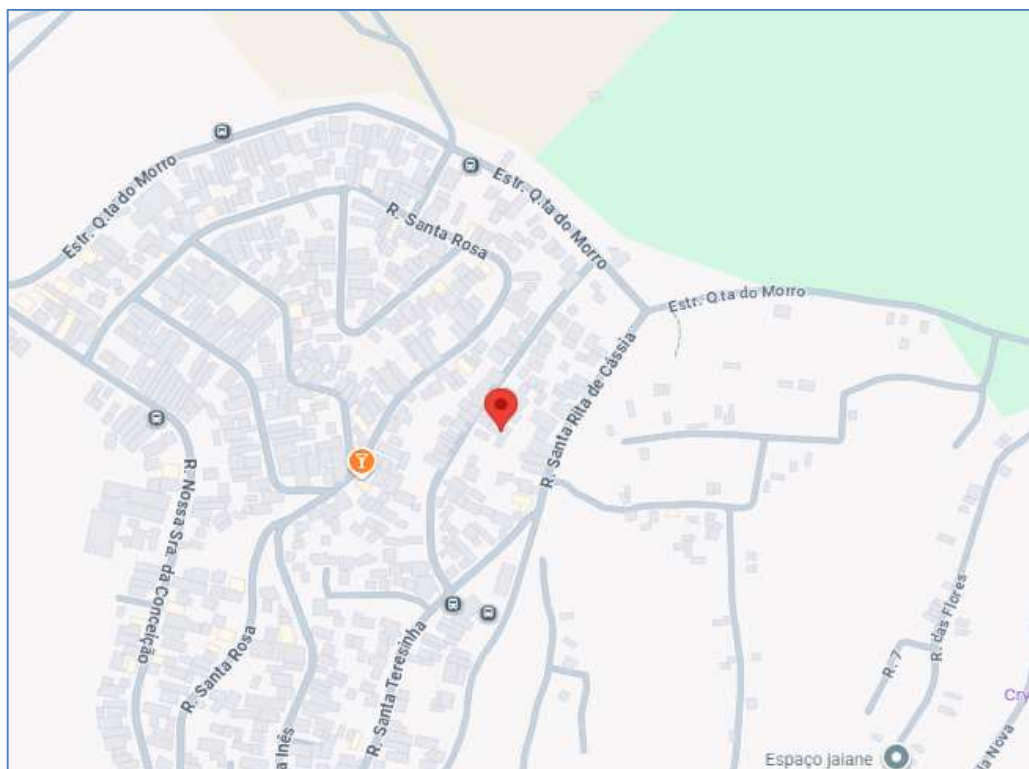
Em diligência ao imóvel, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi recebido pela Sra. Helena Maria e pela Sra. Evelyn Soares Bonfim, que franquearam o acesso ao imóvel e acompanharam as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de imóvel residencial, multifamiliar, situado na Rua Santa Ana, nº 151, Jardim Santo Antônio, Embu das Artes - SP, CEP: 06835-510.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Embu das Artes, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



RUA SANTA ANA,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Prefeitura Municipal de Embu das Artes, o imóvel, objeto da presente ação, possui as seguintes identificações:

ZONA:	ZUC
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	15.34.22.0436.01.000



PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE EMBU DAS ARTES
Estado de São Paulo

CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Nº. 34.103/2025

Certificamos para os devidos fins e efeitos que o imóvel identificado abaixo se encontra em dia com os cofres municipais até a data de validade desta certidão.

Inscrição Imobiliária: 15.34.22.0436.01.000
Proprietário/Contribuinte: MARIA HELENA SOARES DOS SANTOS
Local: R SANTA ANA nº 151
Complemento:
Bairro: JARDIM SANTO ANTONIO
Loteamento: JARDIM SANTO ANTONIO
Unid. PINHEIRINHO
Lote: 10 **Quadra:** 10

Validade desta certidão: 60 (Sessenta) dias.

Fica ressalvado o direito desta Prefeitura na cobrança de débitos provenientes de impostos, taxas e multas que venham a ser apurados ou que se verifique a qualquer tempo, inclusive em relação ao tributos e períodos referidos nesta certidão. Nada mais.

Nada mais, Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes, 04 de Setembro de 2025.



Código de controle da certidão: CIND9E1FCB9C2427C40B47E7F3FE506A9DE

Certidão emitida através do Cidadão On Line no site: www.embu.sp.gov.br

Rua Andronico dos Prazeres Gonçalves, 114 - Centro - CEP: 06803-900 - Embu das Artes - SP
Telefone: (11) 4785-3500 - <http://cidadeembudasartes.sp.gov.br>



PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE EMBU DAS ARTES

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

REFERENTE AO EXERCÍCIO DE 2025

NRO. 85112/2025

CERTIFICO, para os devidos fins, que para efeito de lançamento no exercício supramencionado, o imóvel inscrito nesta Prefeitura para pagamento de Impostos e Taxas Imobiliários, conforme descrição subsequente, possui o **Valor Total** de:

Inscrição: 15.34.22.0436.01.000
Proprietário: MARIA HELENA SOARES DOS SANTOS
Compromissário:
Local do Imóvel: R SANTA ANA, nº 151 - JARDIM SANTO ANTONIO - CEP 06835-510 - EMBU DAS ARTES - SP

Quadra: 10 Loteamento: 24 - JARDIM SANTO ANTONIO
Lote: 10 Unid. Administrativa: 7 - PINHEIRINHO

Área do Terreo	:	282,00m²
Área de Construção	:	272,00m²
Vir Venal Terreno	: R\$	3.206,34
Valor Venal da Construção	: R\$	50.466,88
Valor Venal Total	: R\$	53.673,22

Ressalvado o direito à Prefeitura de Embu das Artes, de atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifique a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta Certidão.



CVV0BCF520748156A125CBE971A1CAA94AD

PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE EMBU DAS ARTES 04 de Setembro de 2025

Rua Andronico dos Prazeres Gonçalves, 114 - Centro - CEP: 06803-900- Embu- SP
www.embudasartes.sp.gov.br - PABX - 4785-3500 - Praça de Atendimento - 4785-3636/3644 * Disque Serviços: 0800-7730005 -
Guarda Civil Municipal - 153

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 186 de 20 de abril de 2012, consolida as disposições do Plano Diretor do Município de Embu das Artes, incorporando as revisões realizadas conforme determinação prevista do § 3º do Artigo 40 da Lei 10.257/01 e dá outras providências.

O local em causa integra a Zona Urbana Consolidada, que correspondem às parcelas do território ocupadas por uso predominantemente residencial, providas de infraestrutura básica ou próximas à rede existente, sendo caracterizada por alta densidade populacional e infraestrutura urbana insuficiente ou saturada.

Na Zona Urbana Consolidada as ações e atividades são destinadas prioritariamente a viabilizar condições adequadas de moradia e de qualidade de vida urbana e ambiental.

Na Zona Urbana Consolidada o uso predominante é habitacional, sendo permitidos os usos não residenciais que não representem incomodidade conforme parâmetros definidos no Anexo 9, ou cujas incomodidades sejam mitigáveis, a partir dos respectivos Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança.

Os objetivos na Zona Urbana Consolidada são: I - Promover a reabilitação urbana dos bairros a partir de ações voltadas para a adequação de infraestrutura urbana, limpeza de rios e córregos, a destinação adequada dos resíduos sólidos, a requalificação dos espaços públicos e de lazer existentes; II - Ampliar a oferta de espaços públicos e de lazer na malha urbana; III - Melhorar as condições habitacionais; IV - Impedir a expansão urbana para o interior da Zona de Especial Interesse Ambiental localizada dentro da APRM-G.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rua Santa Rosa, Estrada Quinta do Morro, Rodovia Régis Bittencourt e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados.

2.2 - DO IMÓVEL

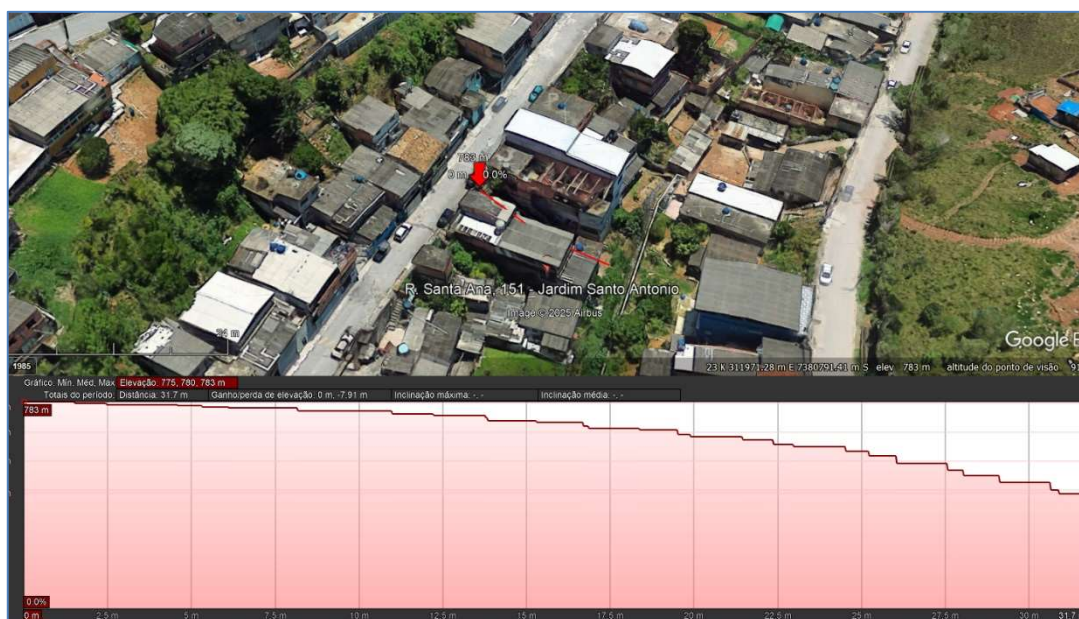
2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Conforme Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (fls. 15/17 dos Autos Principais), a vendedora comprometeu-se a vender, e os compradores a adquirir, um terreno correspondente ao Lote nº 10, da Quadra nº 10, situado no perímetro urbano no Município de Embu das Artes - SP, assim descrito e caracterizado:

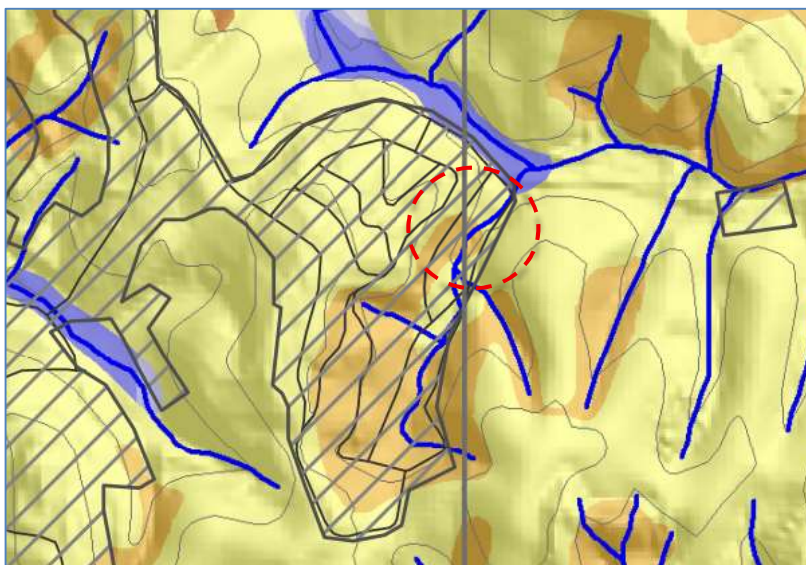
Topografia: Em declive acentuado;
Condições no solo e superfície: Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação;
Formato: Irregular.
Frente: 12,00 m;
Profundidade equivalente: 23,50 m;
Área: 282,00 m ² .

O terreno apresenta declividade acentuada, com desnível aproximado de 8,00 metros entre a cota frontal e o fundo do lote. A inclinação média estimada é 25%, conforme levantamento obtido por meio de perfil do *Google Earth*.



Conforme análise da Carta de Suscetibilidade a Movimentos Gravitacionais de Massa e Inundações (CPRM/IPT), observa-se que o terreno situa-se em área de declividade acentuada, inserido no fundo de vale, com a presença de curso d'água delimitando sua proporção posterior.

O mapeamento técnico indica a existência de faixa de inundação associada ao córrego, evidenciada pelas áreas em tonalidade azul no mapa, o que caracteriza a proximidade do imóvel com zona suscetível a inundações ocasionais.



2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se edificadas três casas sobrepostas, com características de uso residencial multifamiliar, tendo acesso pela Rua Santa Ana, nº 151, encerrando a área total construída de 366,00 m², distribuída em quatro pavimentos.

Considerando a caracterização da edificação conforme definida pelas partes, o signatário manterá a distribuição das casas da seguinte forma:

- Casa 1 - Localizada no 2º e 3º pavimentos inferiores;
- Casa 2 - Localizada no 2º pavimento inferior;
- Casa 3 - Localizada no 1º pavimento inferior;
- Garagem - Localizada no pavimento térreo (nível da rua).



Casa 1 - localizada no 3º pavimento inferior, ocupada pela Sra. Maria Thereza Soares Bonfim, ora ré, junto com sua família, contendo: área de acesso e circulação lateral, área de serviço, *hall* de entrada, três dormitórios (sendo uma suíte), sala, banheiro social, cozinha e copa no primeiro pavimento; e, no pavimento superior, um dormitório suíte e terraço, com área total construída de 143,94 m², conforme medições efetuadas *in loco*, idade física estimada de 32 anos, podendo ser classificada como "2.2.2 - "Casa Padrão Proletário", limite médio, de acordo com o Estudo

"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "G" - necessitando de reparos importantes.

Casa 2 - localizada no 2º pavimento inferior, ocupada pela Sra. Ana Maria da Silva, inquilina, contendo: *hall* de acesso, três dormitórios, sala, banheiro social, cozinha, copa e área de serviço, com área total construída homogeneizada de 117,46 m², conforme medições efetuadas *in loco*, idade física estimada de 29 anos, podendo ser classificada como "2.2.2 - "Casa Padrão Proletário", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "G" - necessitando de reparos importantes.

Casa 3 - localizada no 1º pavimento inferior, ocupada pelo Sr. João Pedro da Silva, inquilino, contendo: dois dormitórios, banheiro social, cozinha, copa, área de serviço e terraço coberto, com área total construída homogeneizada de 90,63 m², conforme medições efetuadas *in loco*, idade física estimada de 17 anos, podendo ser classificada como "2.2.2 - "Casa Padrão Proletário", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "G" - necessitando de reparos importantes.

Garagem - localizada no pavimento térreo (nível da rua), com área total construída homogeneizada de 13,97 m², conforme medições efetuadas *in loco*, idade física estimada de 17 anos, podendo ser classificada como "3.3.1 - "Galpão Padrão Econômico", limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "G" - necessitando de reparos importantes.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

CROQUI



FOTO 04

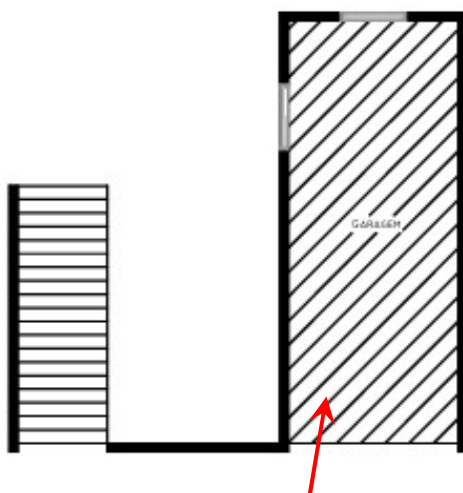
RUA SANTA ANA, Nº 151



FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 05

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



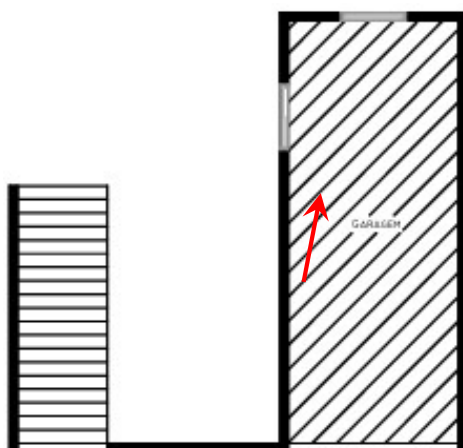
RUA SANTA ANA, Nº 151 - PAVIMENTO TÉRREO - CASA 2



GARAGEM.

FOTO 06

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



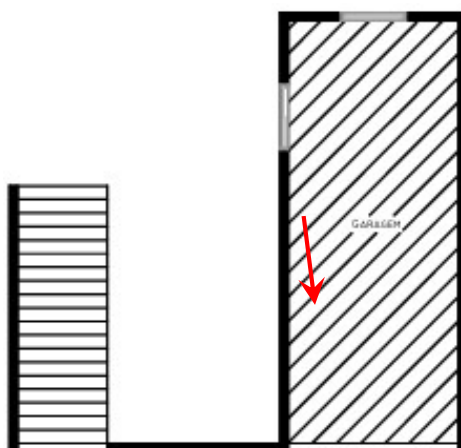
RUA SANTA ANA, Nº 151 - PAVIMENTO TÉRREO - CASA 2



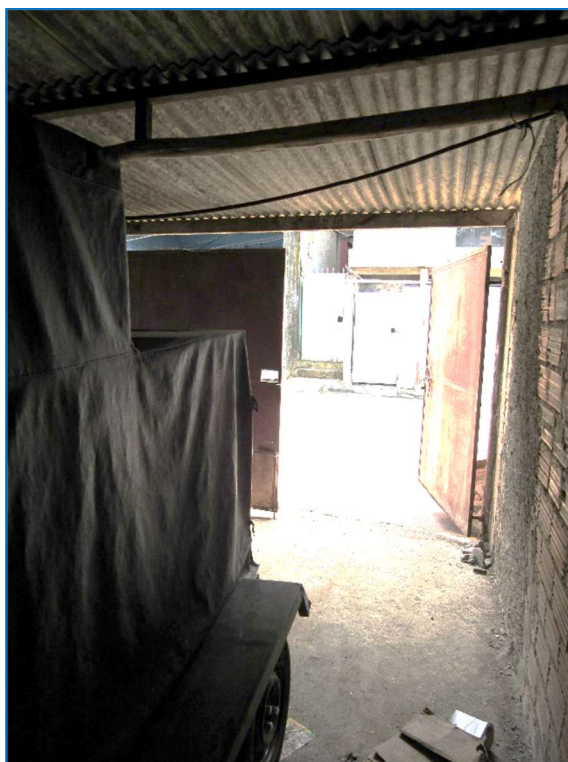
OUTRA VISTA DA GARAGEM.

FOTO 07

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



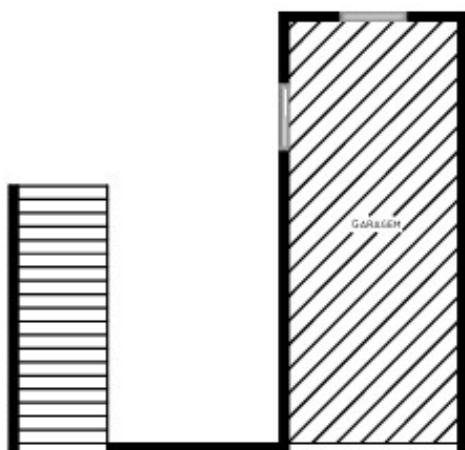
RUA SANTA ANA, Nº 151 - PAVIMENTO TÉRREO - CASA 2



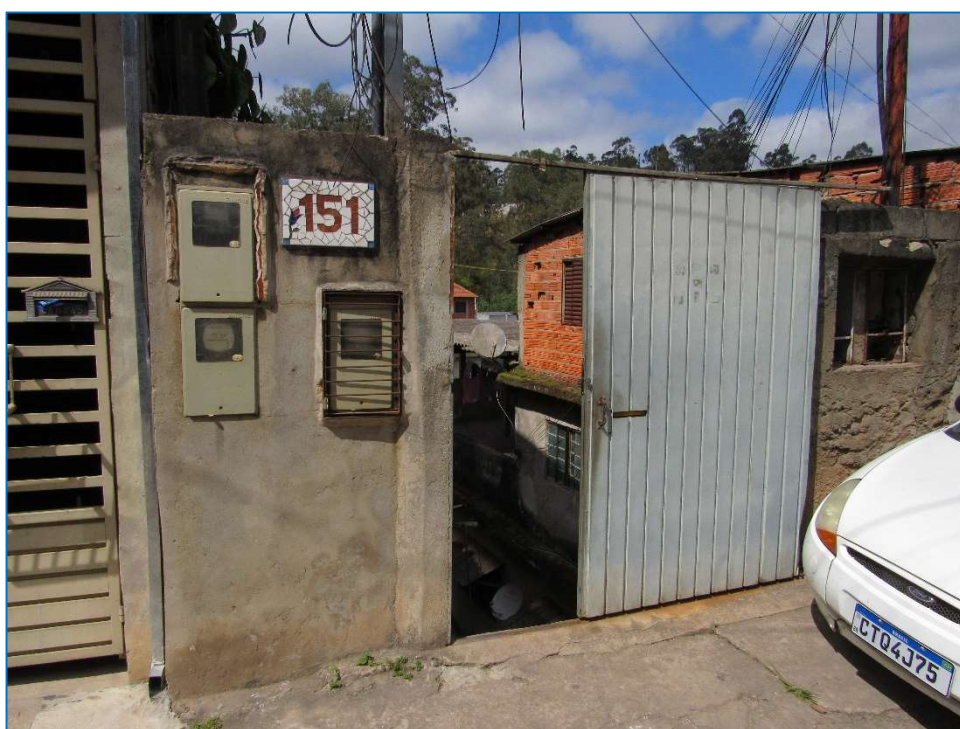
OUTRA VISTA DA GARAGEM.

FOTO 08

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



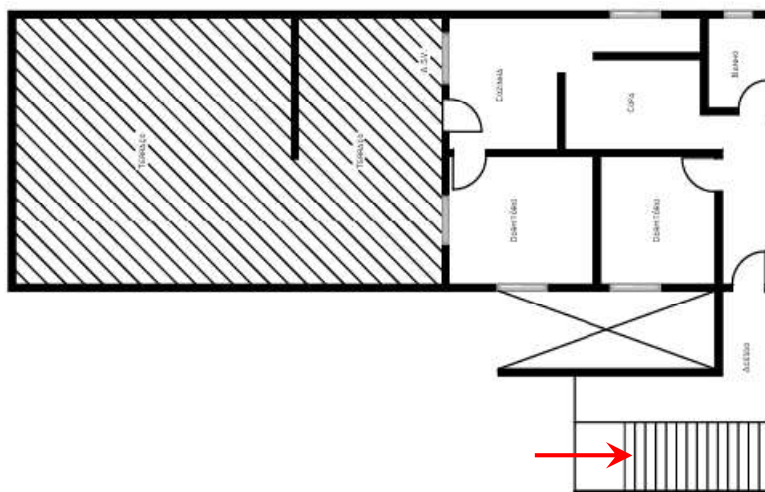
RUA SANTA ANA, Nº 151 - PAVIMENTO TÉRREO



ACESSO AO IMÓVEL.

FOTO 09

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



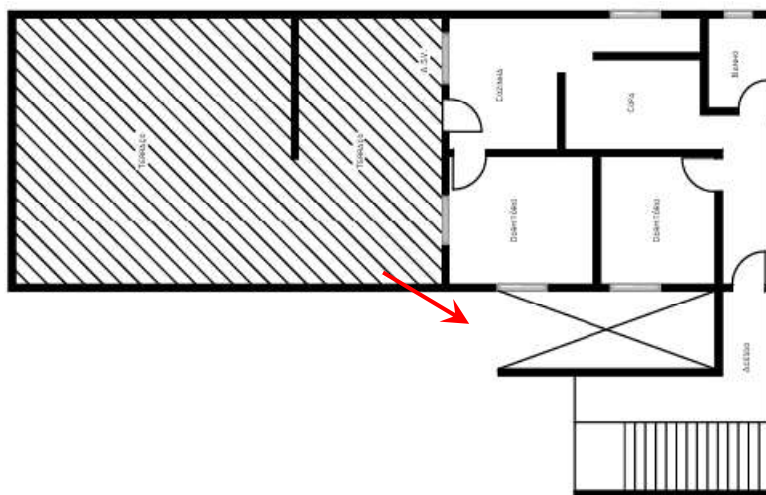
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR



ESCALA DE ACESSO AOS PAVIMENTOS INFERIORES.

FOTO 10

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



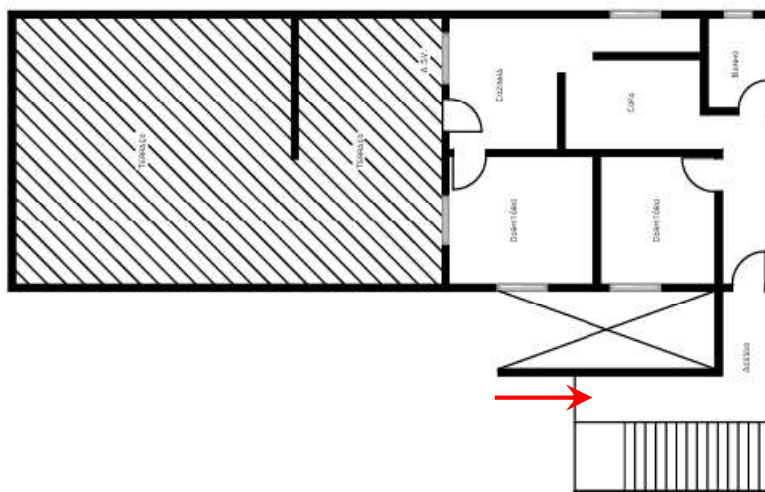
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR



OUTRA VISTA DA ESCADA DE ACESSO.

FOTO 11

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



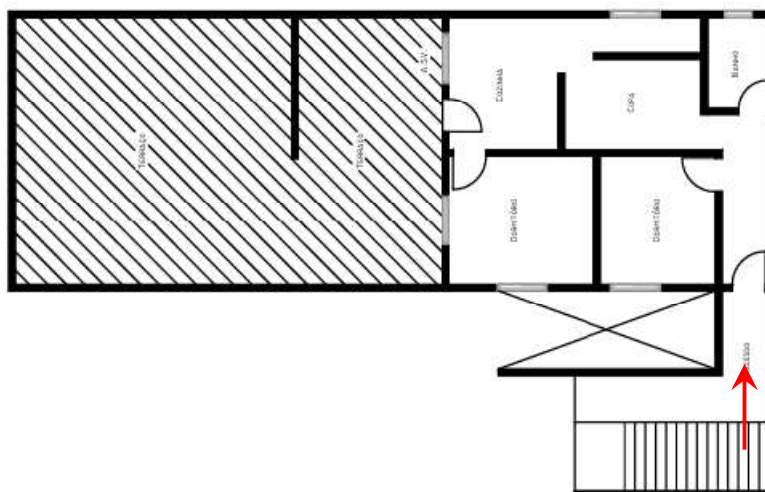
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



ÁREA DE ACESSO À CASA 3.

FOTO 12

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



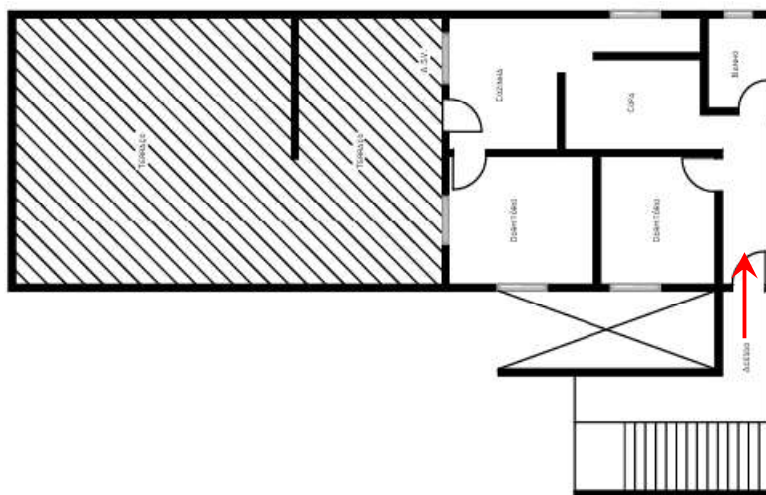
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



OUTRA VISTA DA ÁREA DE ACESSO À CASA 3.

FOTO 13

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



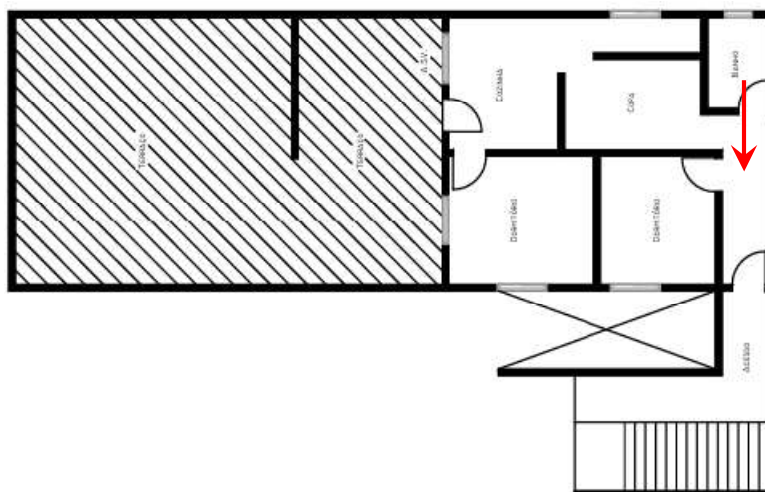
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



HALL DE ENTRADA / CIRCULAÇÃO.

FOTO 14

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



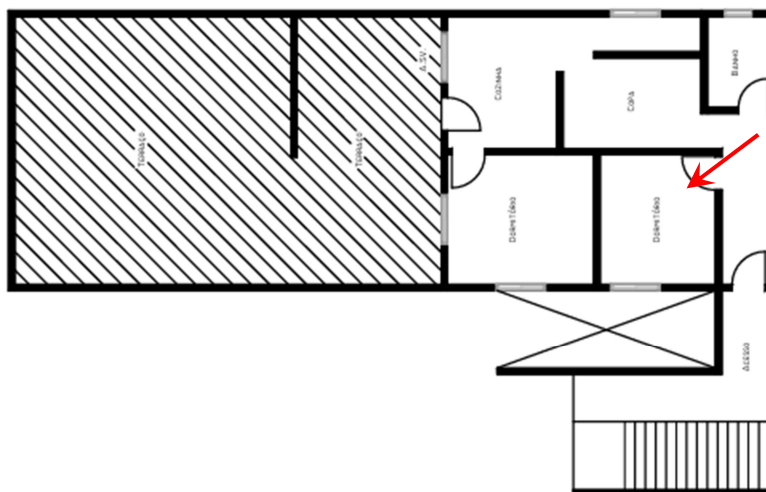
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



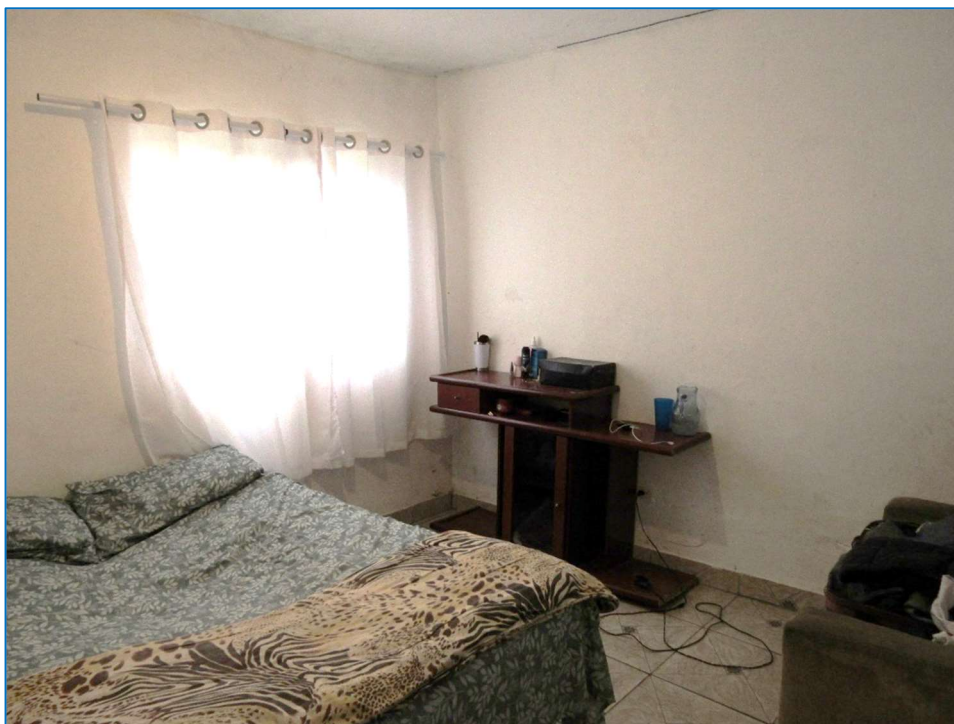
OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 15

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



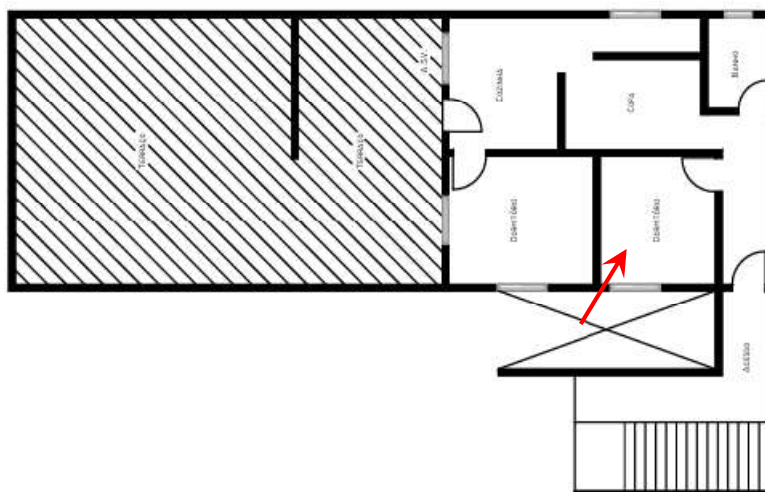
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



DORMITÓRIO 1.

FOTO 16

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



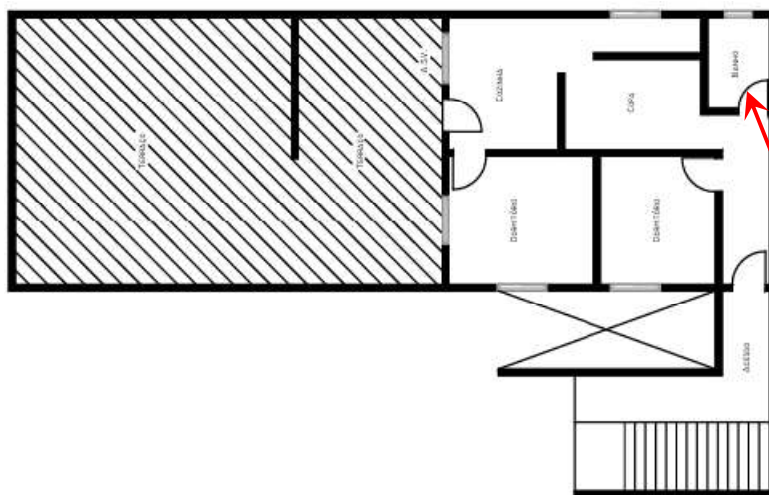
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 1.

FOTO 17

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



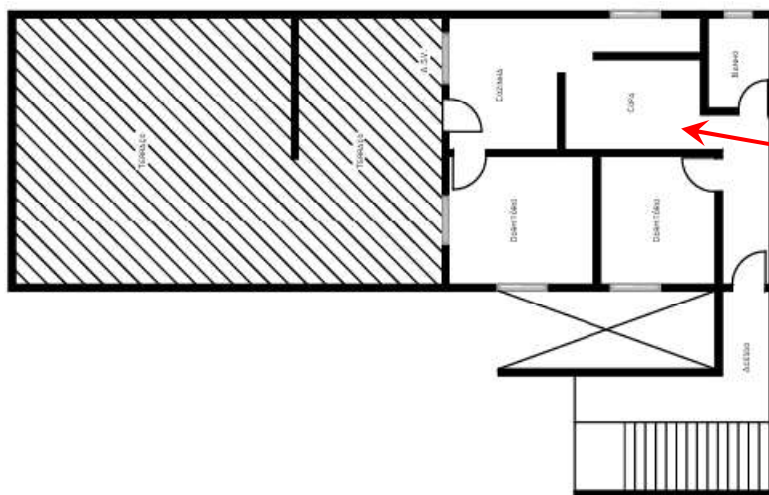
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



BANHEIRO.

FOTO 18

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



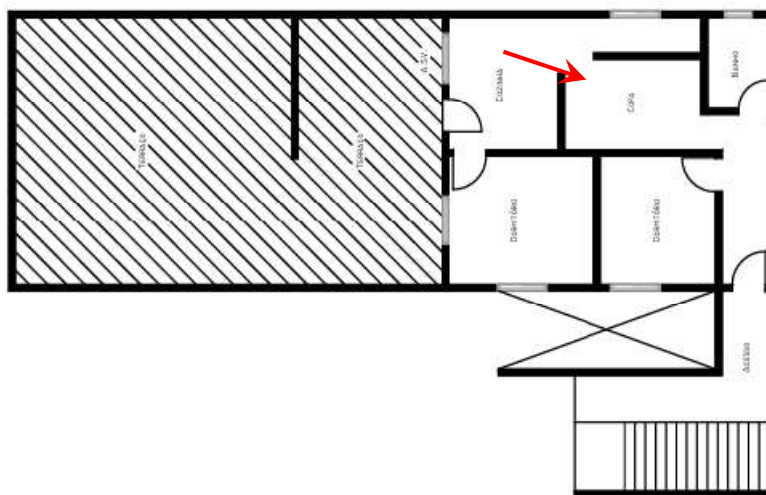
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



COPA.

FOTO 19

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



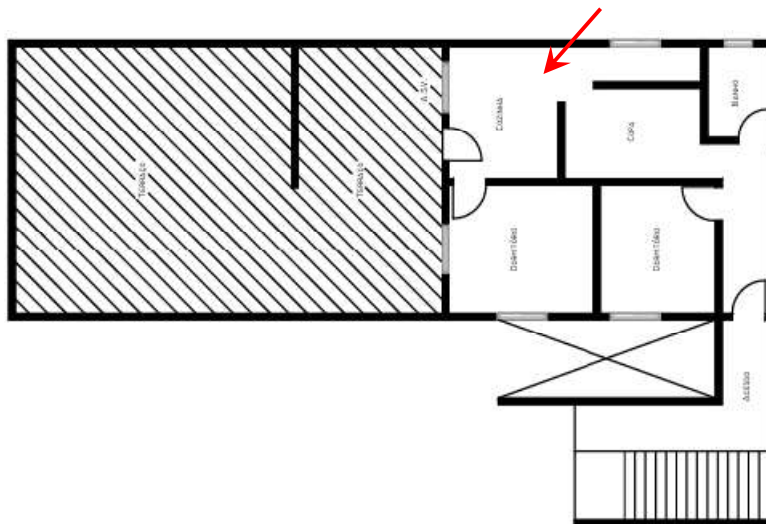
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



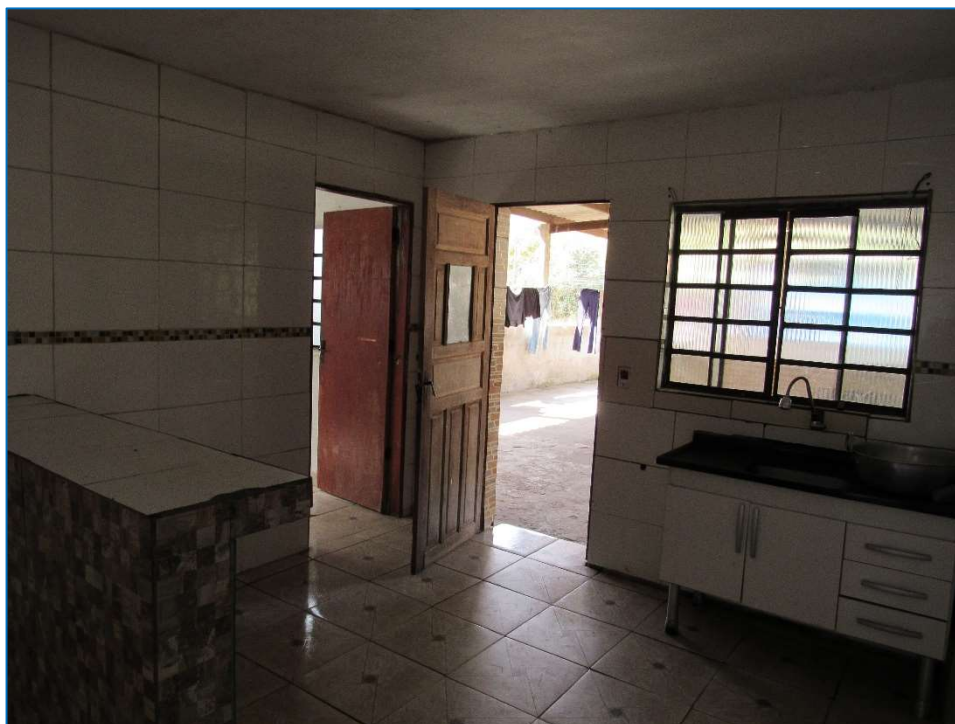
OUTRA VISTA DA COPA.

FOTO 20

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



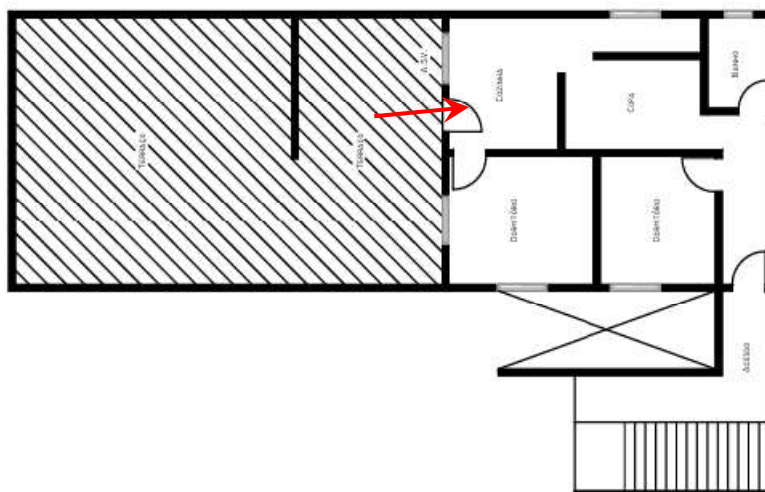
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



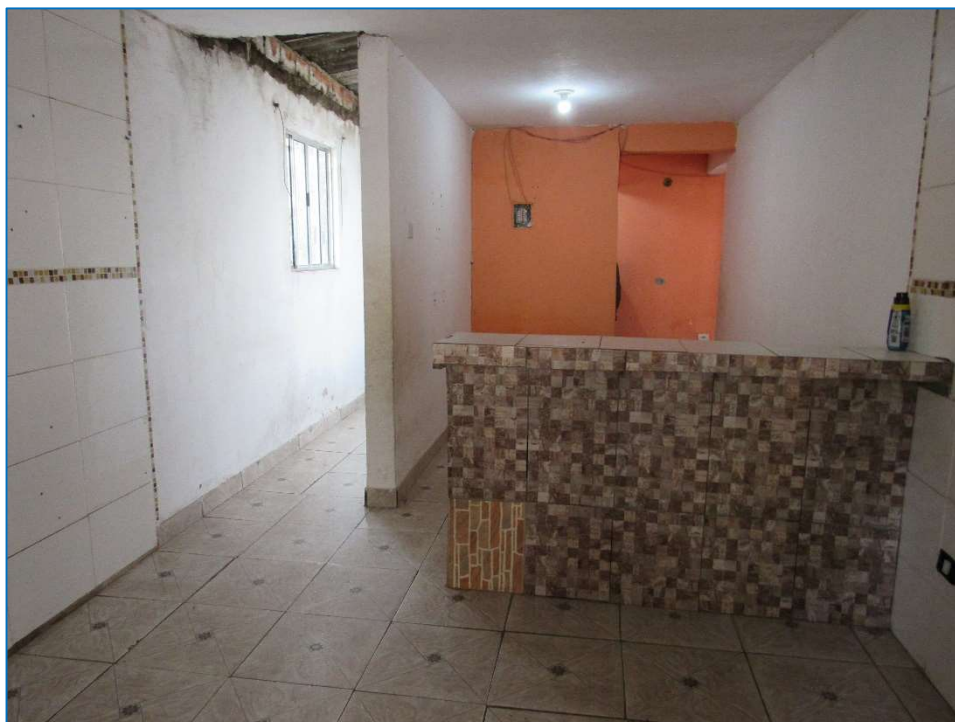
COZINHA.

FOTO 21

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



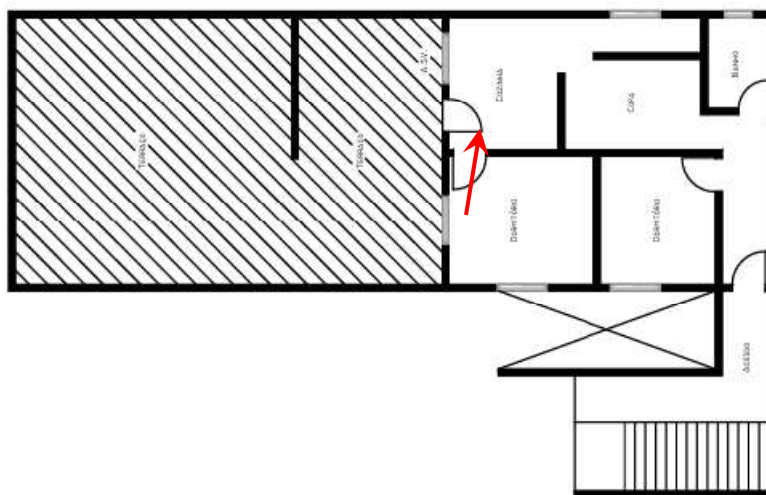
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 22

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



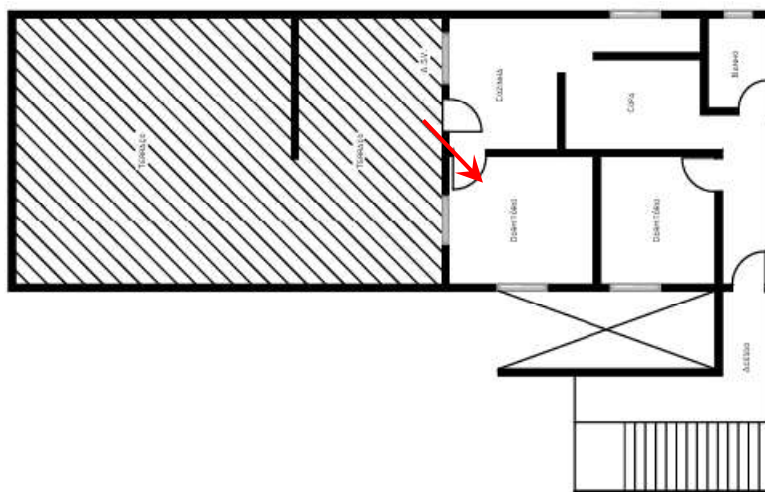
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 23

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



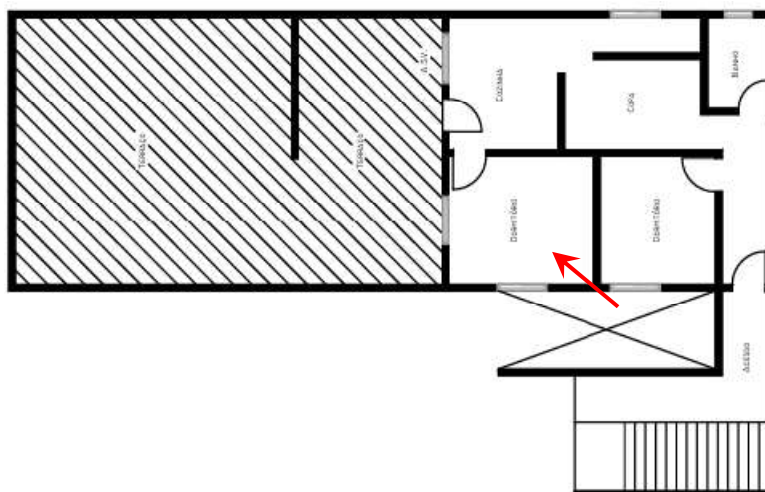
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



DORMITÓRIO 2.

FOTO 24

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



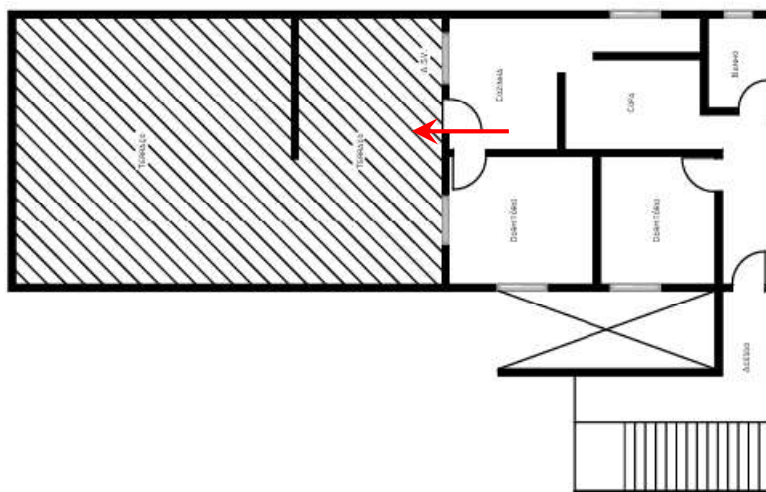
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

FOTO 25

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



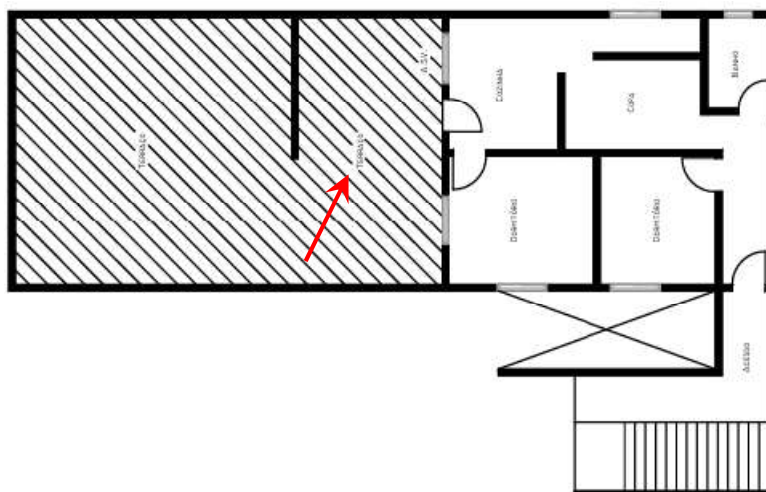
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



TERRAÇO COBERTO.

FOTO 26

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



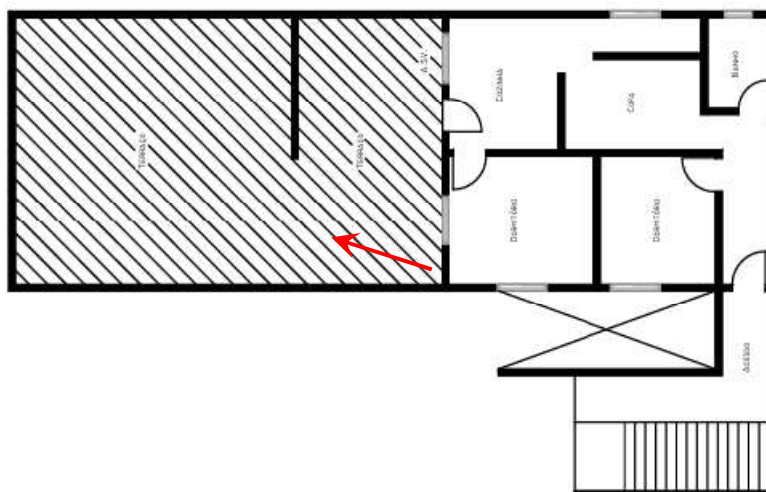
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



OUTRA VISTA DO TERRAÇO / ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 27

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



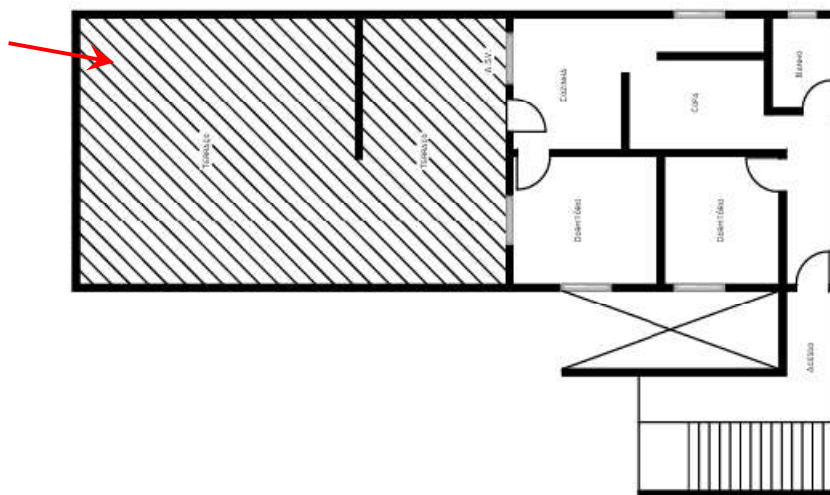
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



OUTRA VISTA DO TERRAÇO.

FOTO 28

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



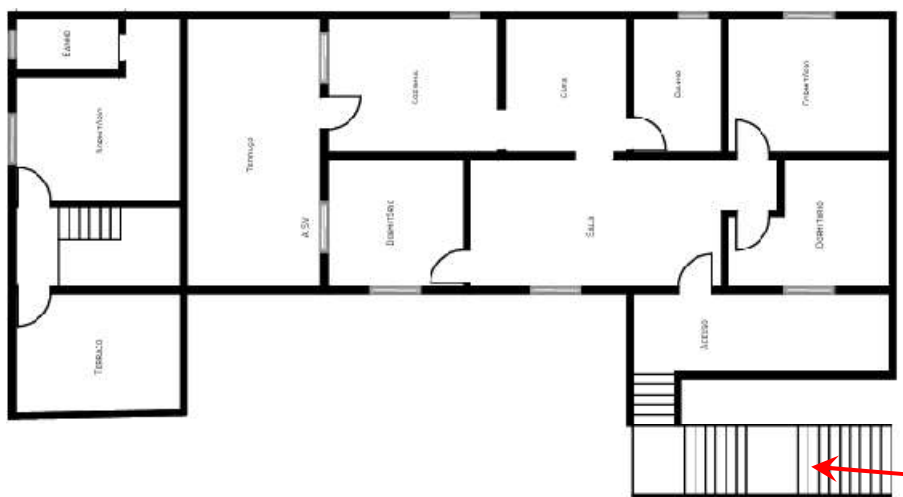
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 3



OUTRA VISTA DO TERRAÇO.

FOTO 29

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



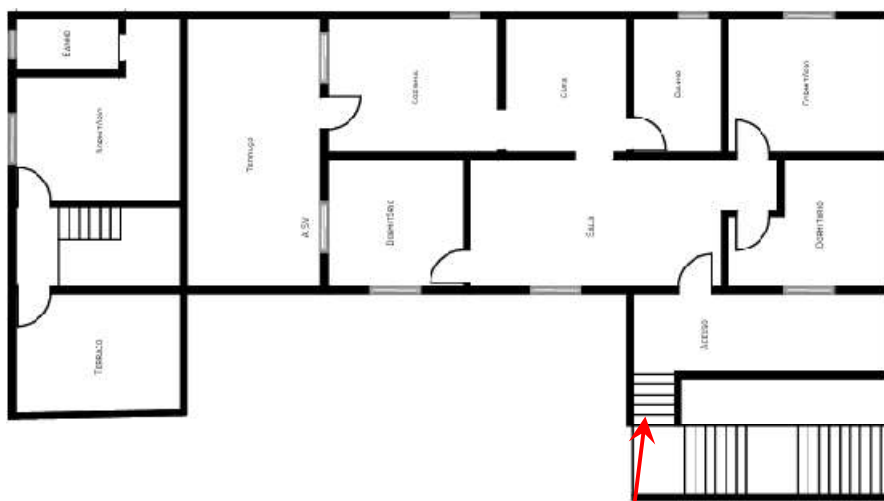
RUA SANTA ANA, N° 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR



ESCADA DE ACESSO AO 2º PAVIMENTO INTERIOR.

FOTO 30

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



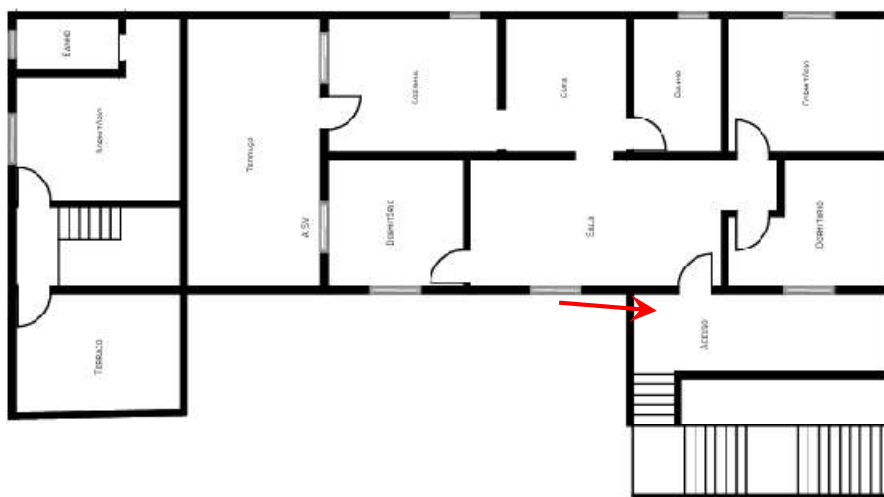
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



ÁREA DE ACESSO À CASA 2.

FOTO 31

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



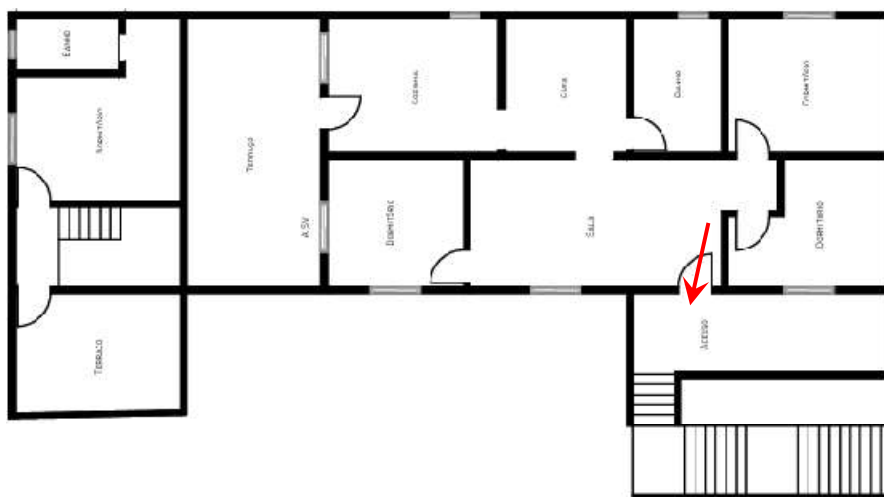
RUA SANTA ANA, N° 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



OUTRA VISTA DA ÁREA DE ACESSO À CASA 2.

FOTO 32

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



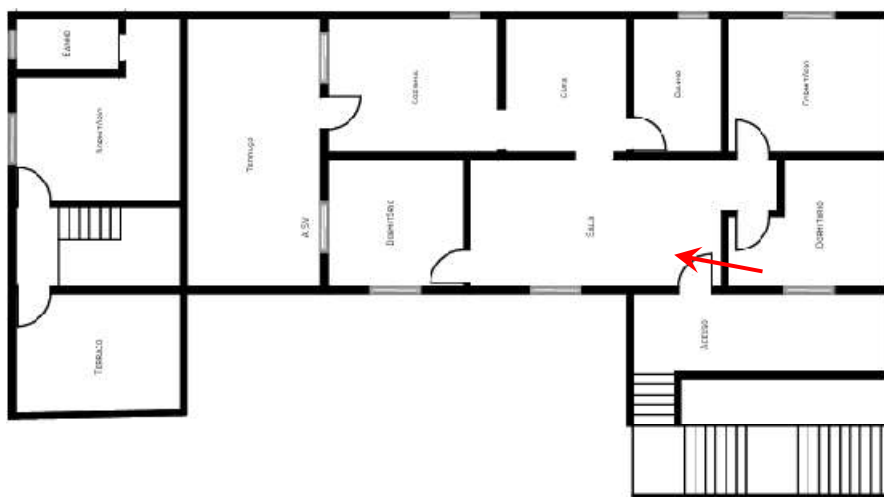
RUA SANTA ANA, N° 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



OUTRA VISTA DA ÁREA DE ACESSO À CASA 2.

FOTO 33

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



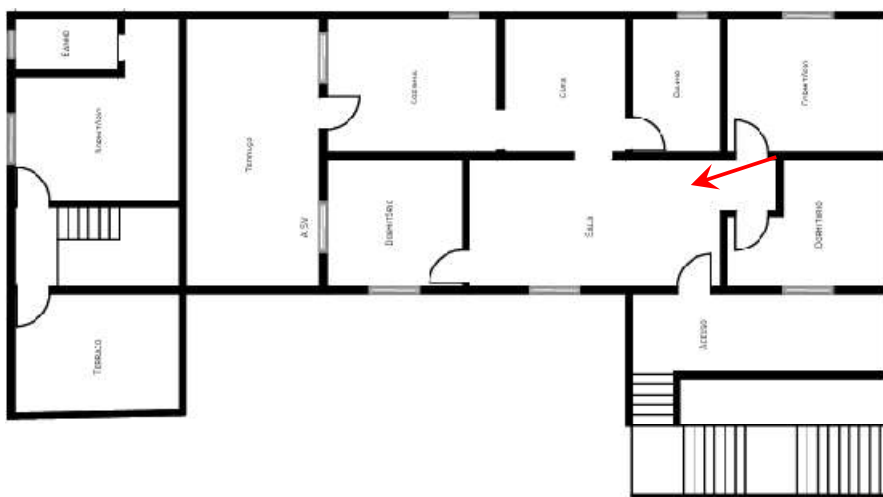
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



SALA.

FOTO 34

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



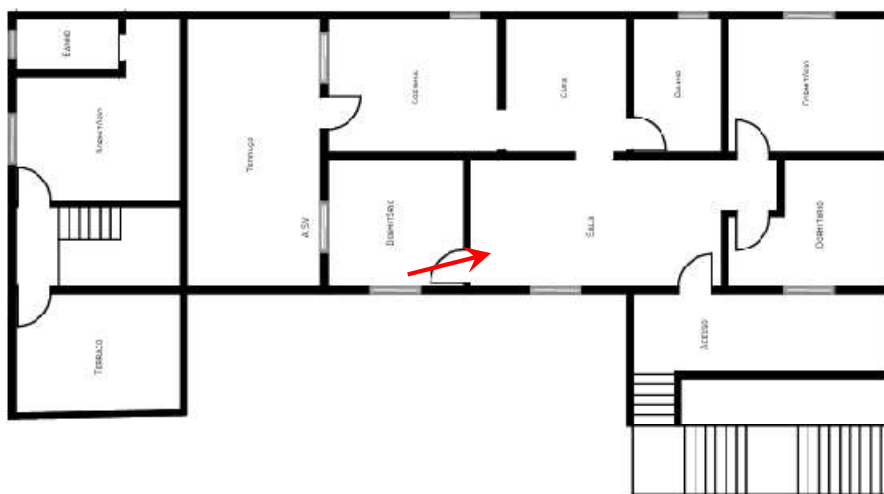
RUA SANTA ANA, N° 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 35

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



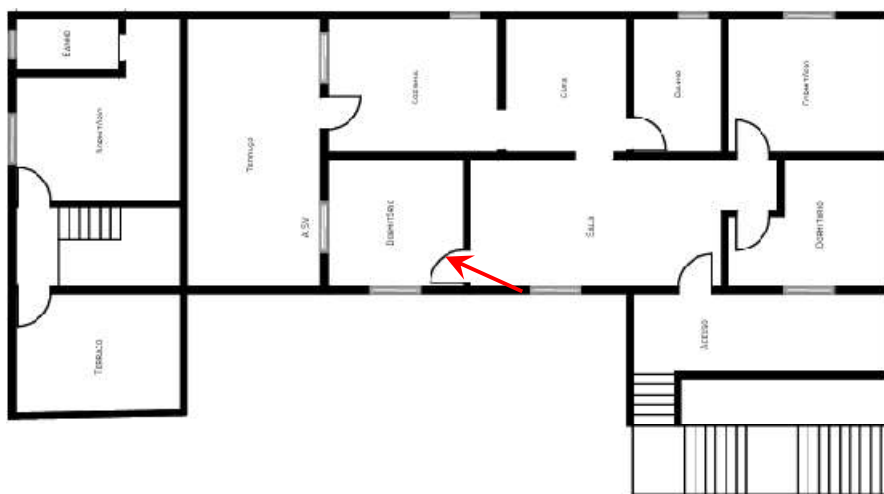
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 36

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



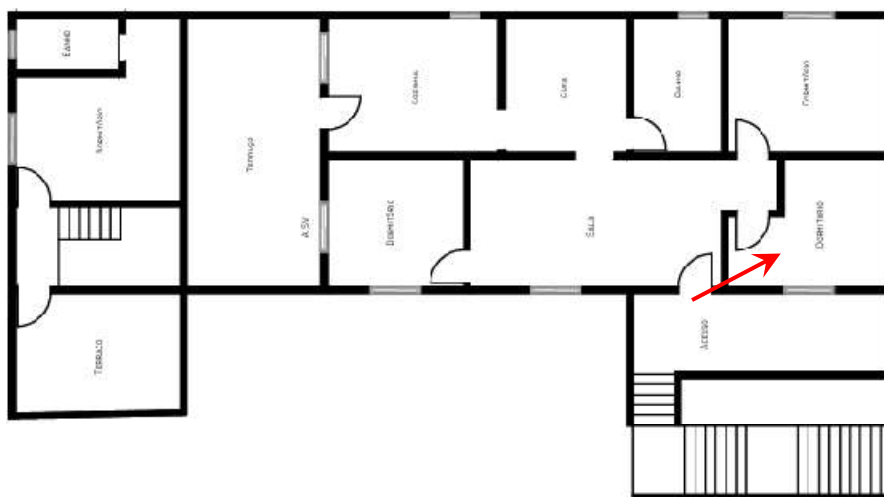
RUA SANTA ANA, N° 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



DORMITÓRIO 1.

FOTO 37

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



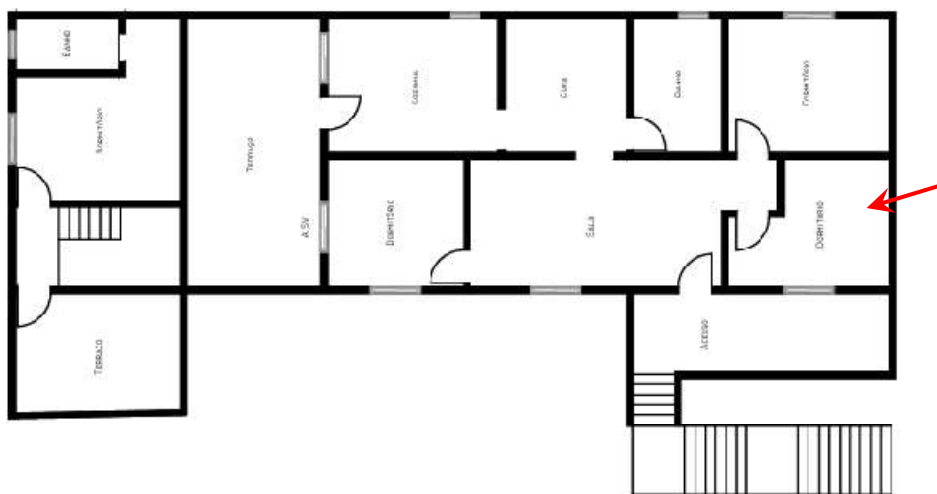
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



DORMITÓRIO 2.

FOTO 38

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



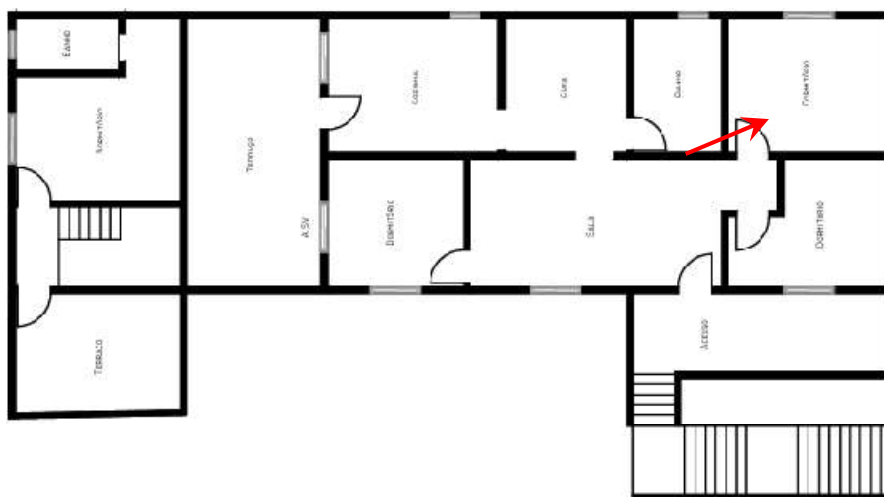
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

FOTO 39

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



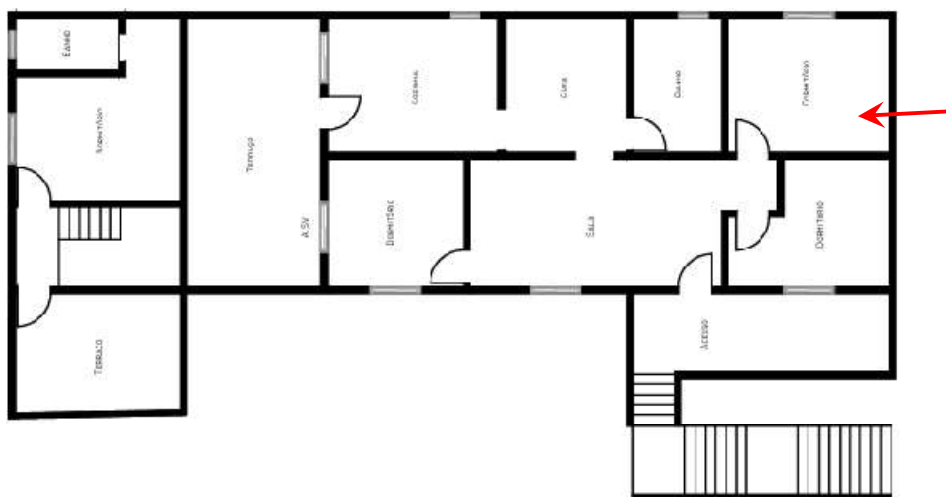
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



DORMITÓRIO 3.

FOTO 40

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



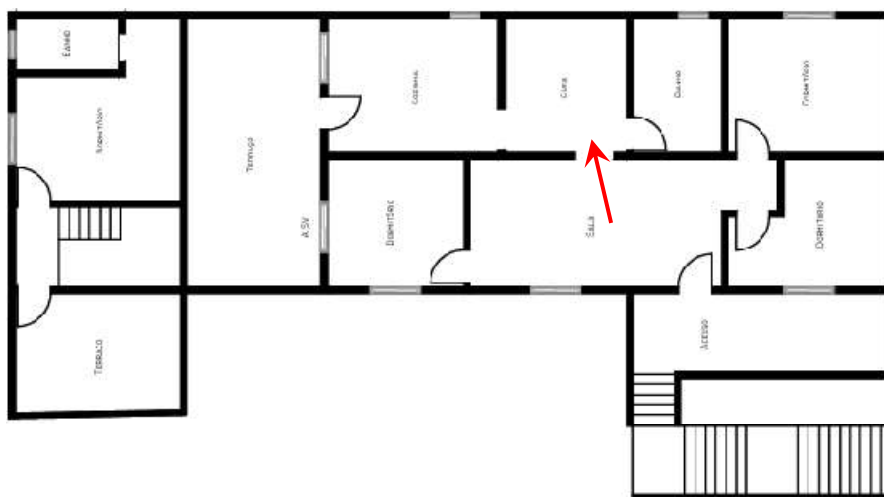
RUA SANTA ANA, N° 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



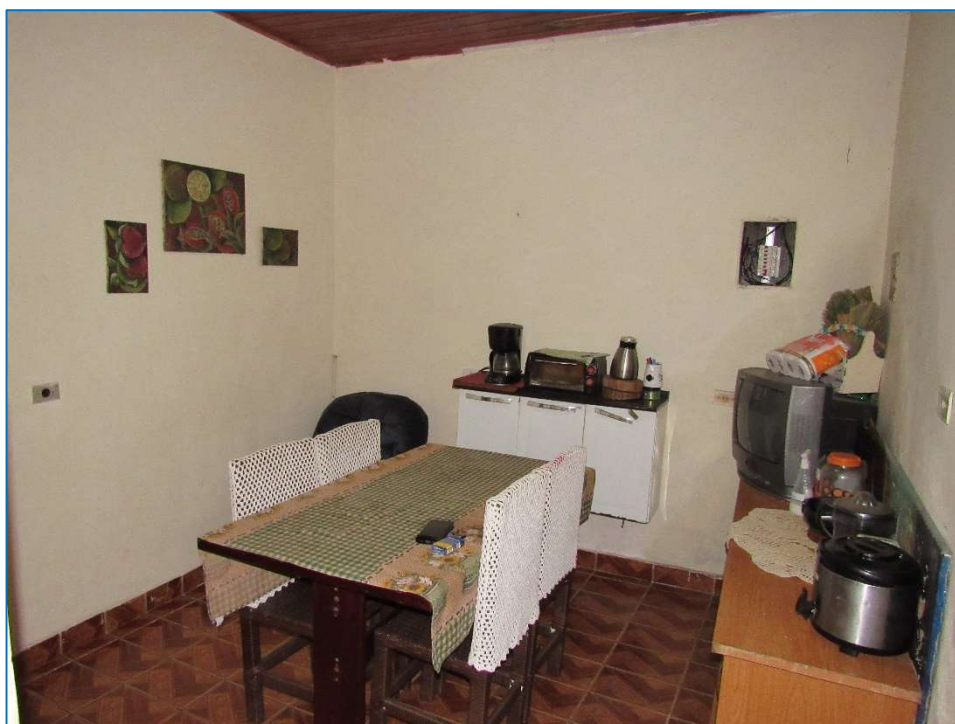
OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 3.

FOTO 41

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



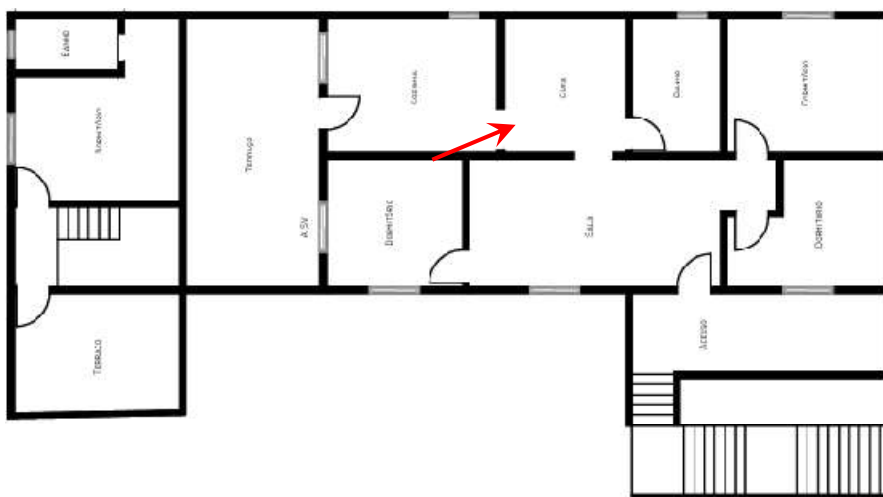
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



COPA.

FOTO 42

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



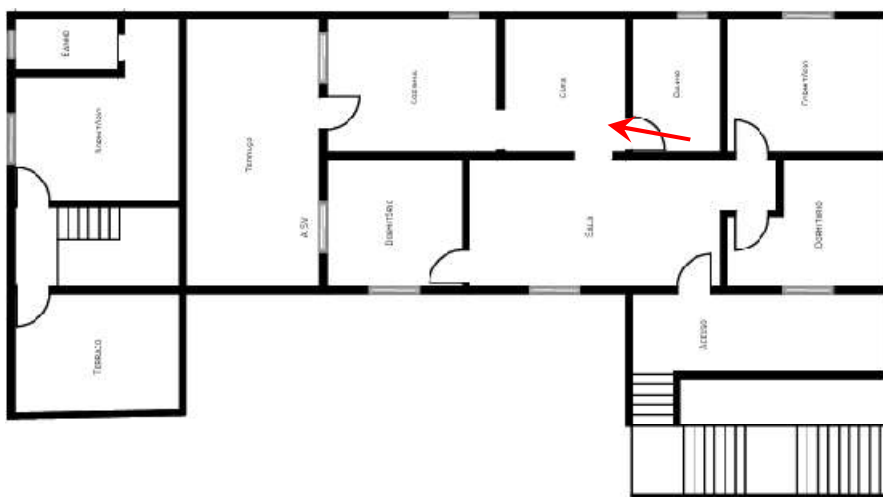
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



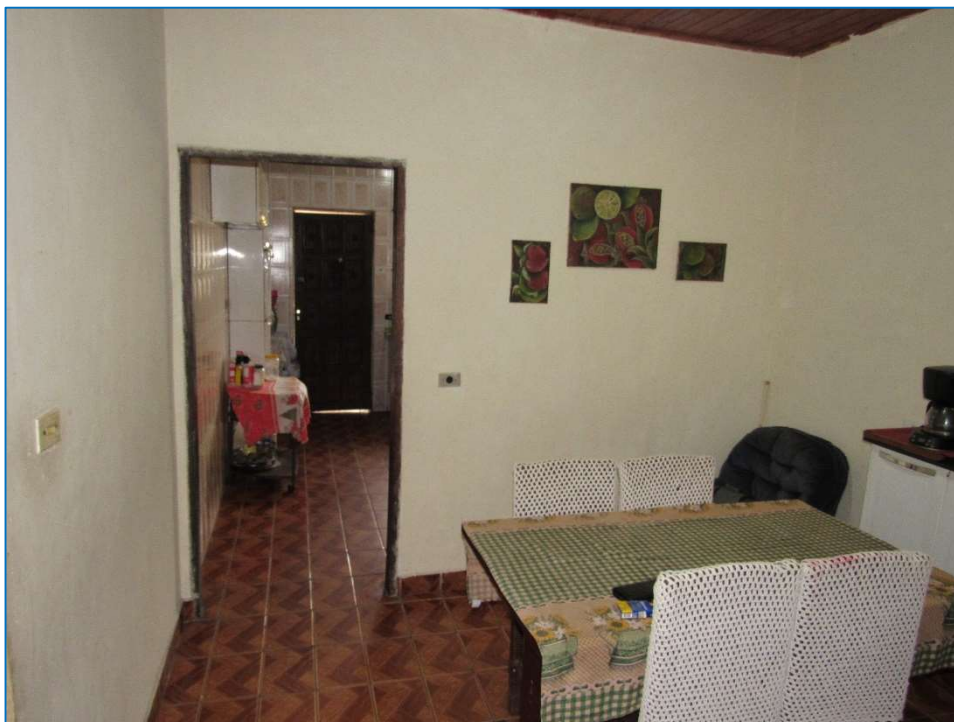
OUTRA VISTA DA COPA.

FOTO 43

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



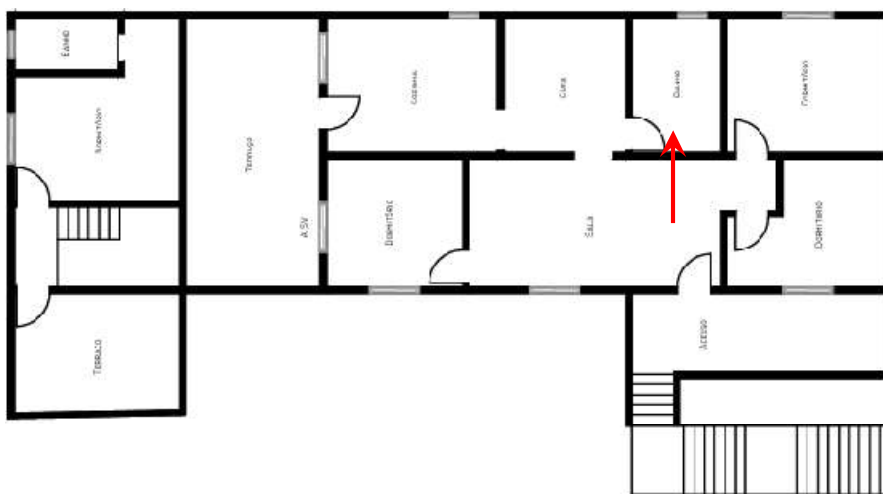
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



OUTRA VISTA DA COPA.

FOTO 44

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



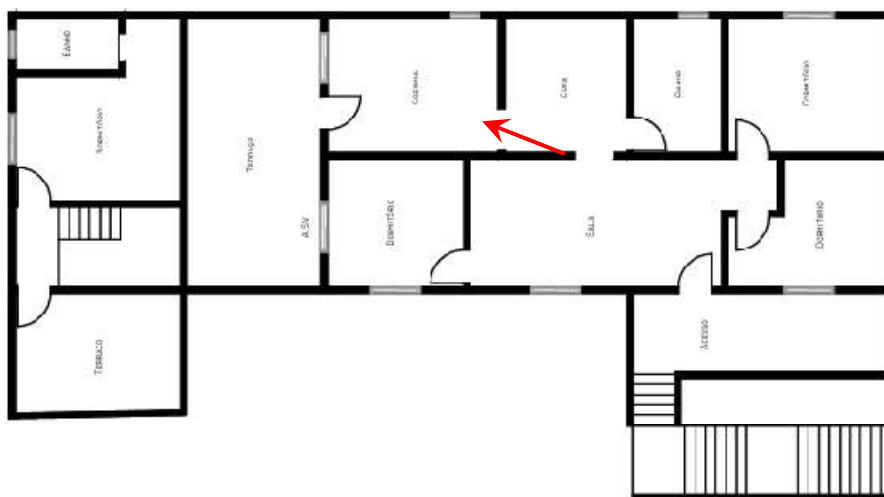
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



BANHEIRO.

FOTO 45

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



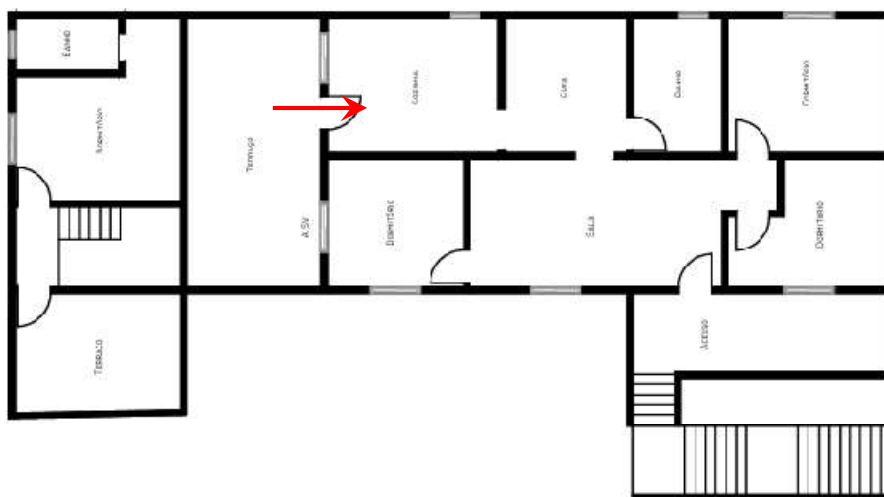
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



COZINHA.

FOTO 46

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



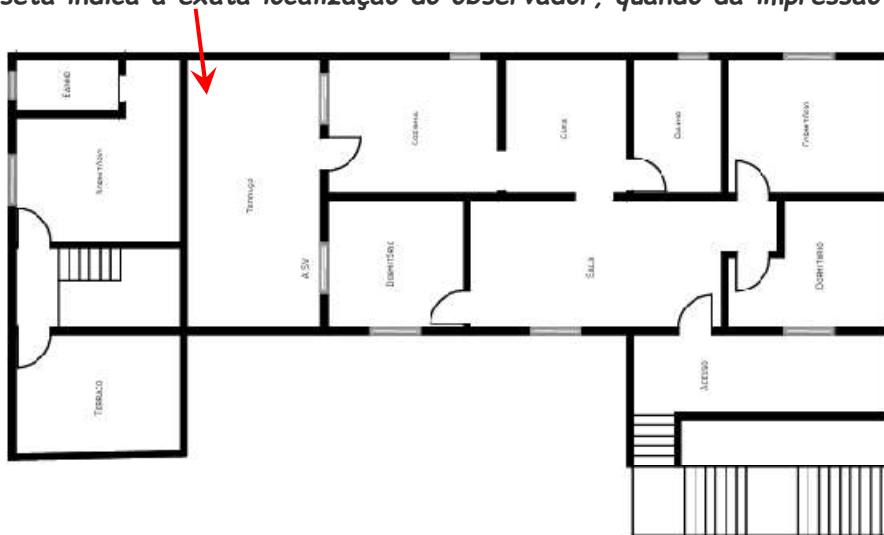
RUA SANTA ANA, N° 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



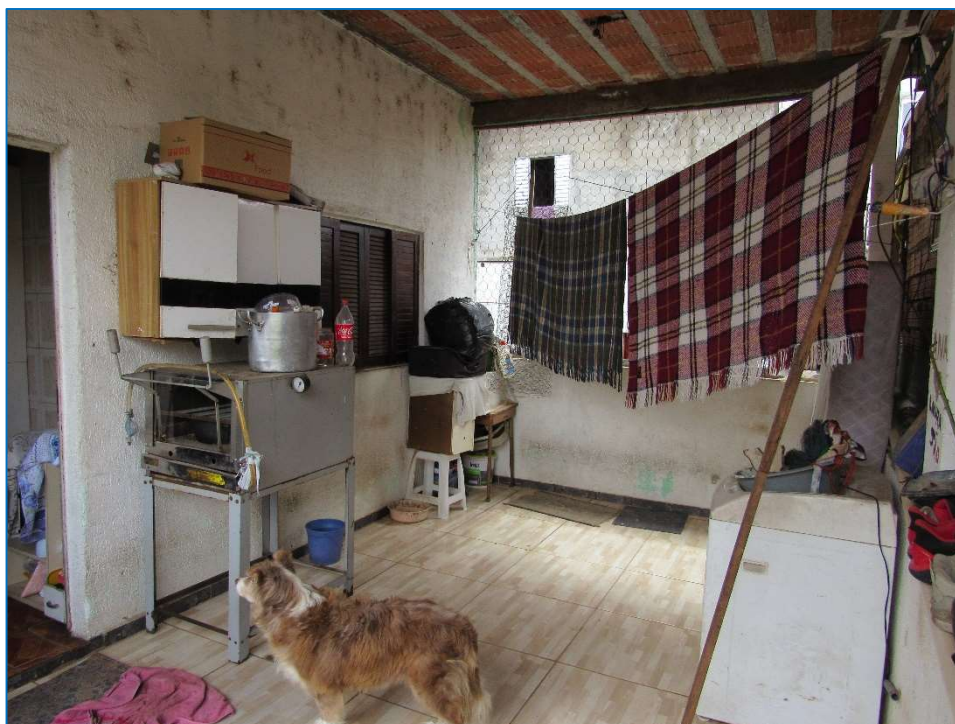
OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 47

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



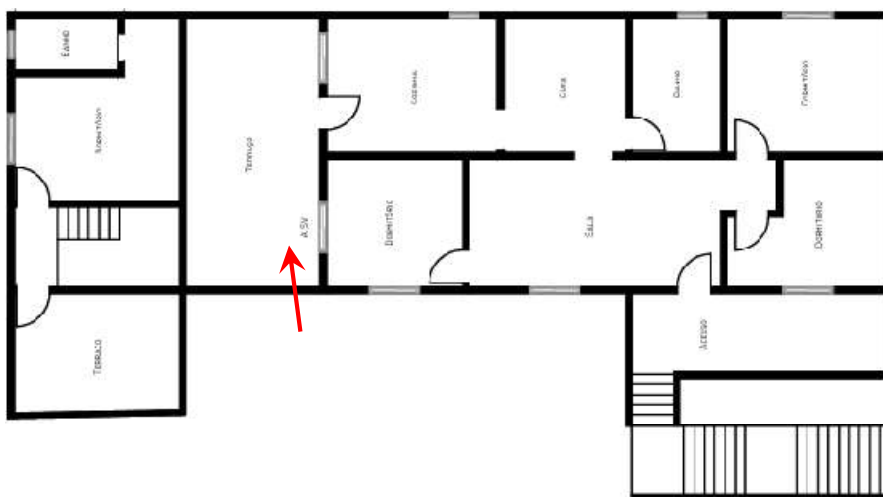
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



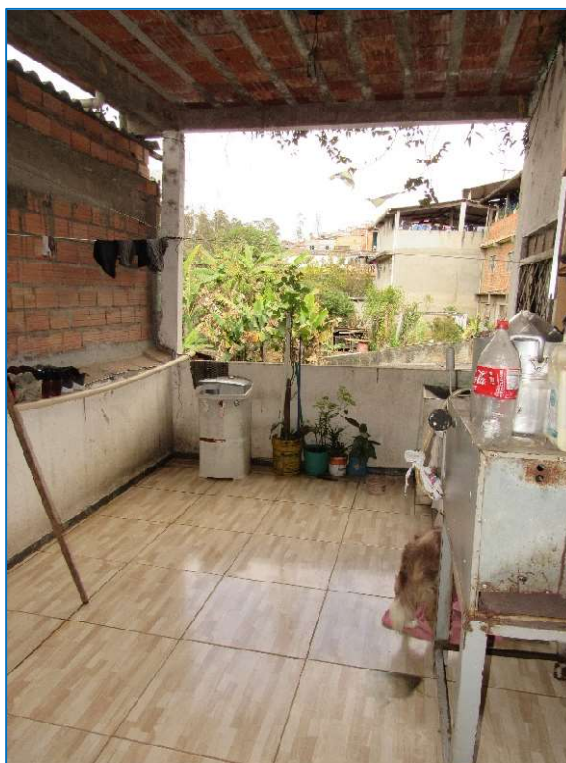
TERRAÇO / ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 48

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



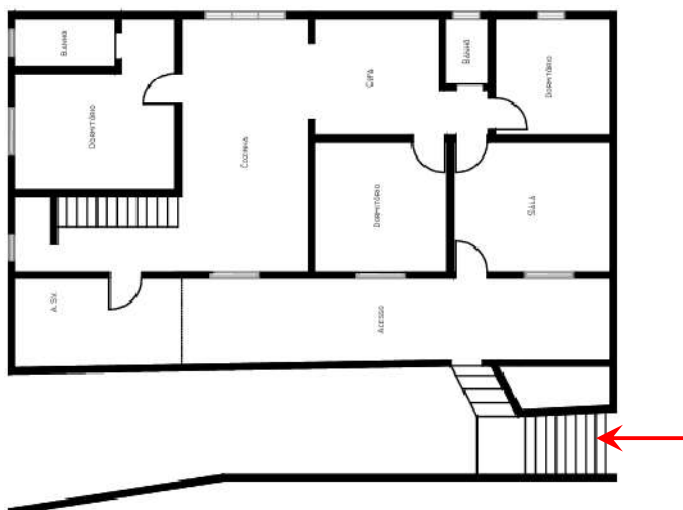
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



OUTRA VISTA DO TERRAÇO.

FOTO 49

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



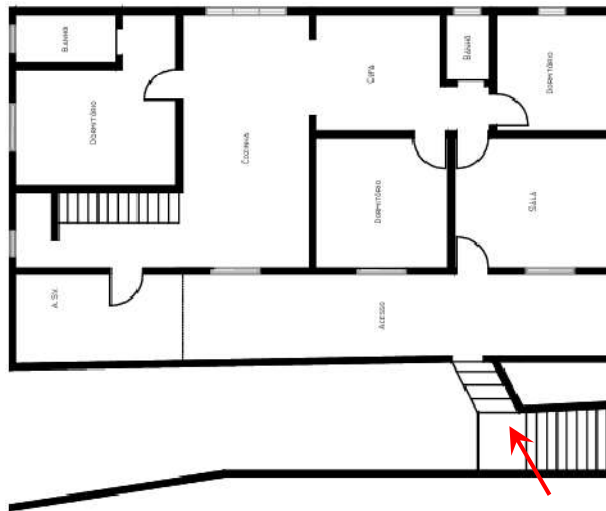
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR



ESCADA DE ACESSO AO 3º PAVIMENTO INFERIOR.

FOTO 50

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



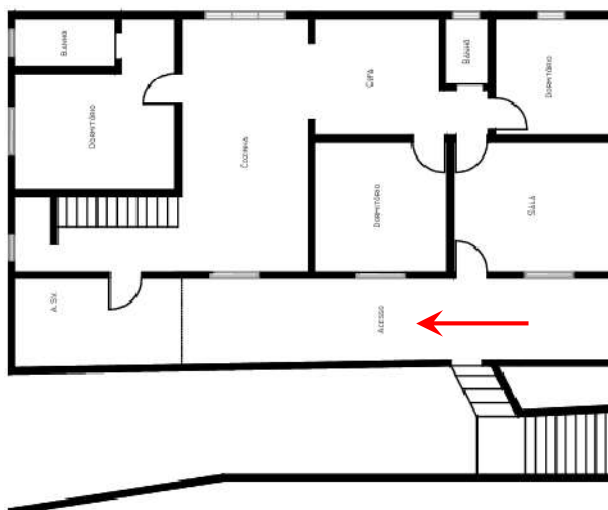
RUA SANTA ANA, N° 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



ÁREA DE ACESSO À CASA 1.

FOTO 51

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



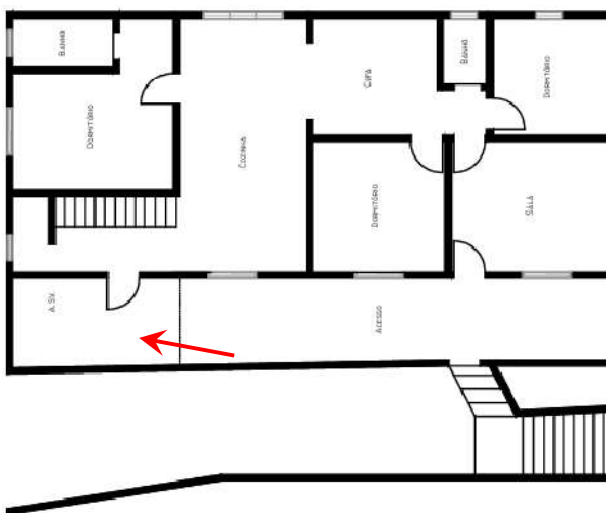
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



ÁREA DE ACESSO / CIRCULAÇÃO.

FOTO 52

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



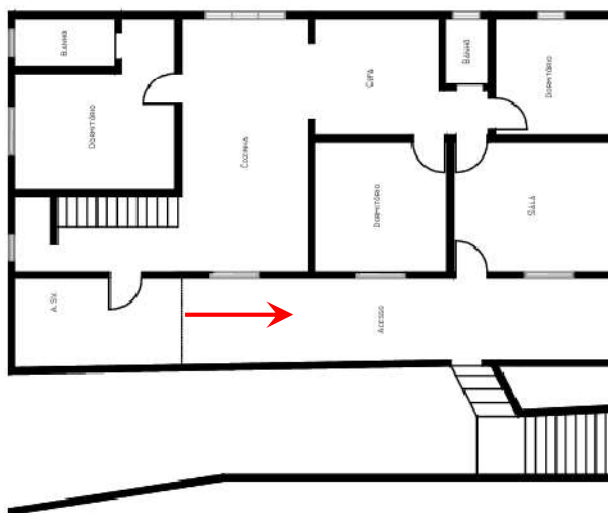
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 53

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



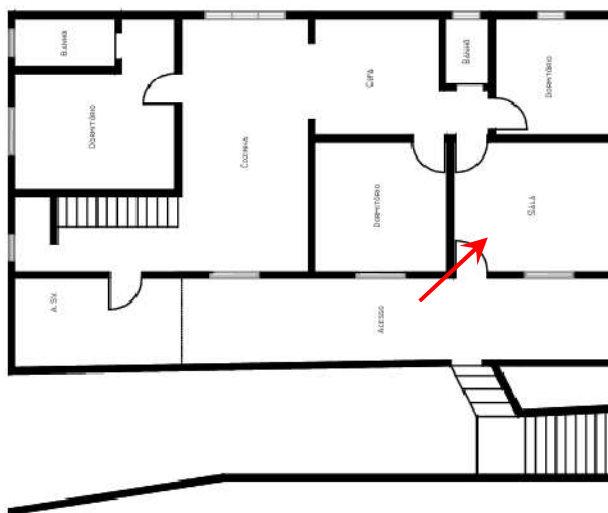
RUA SANTA ANA, N° 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 54

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



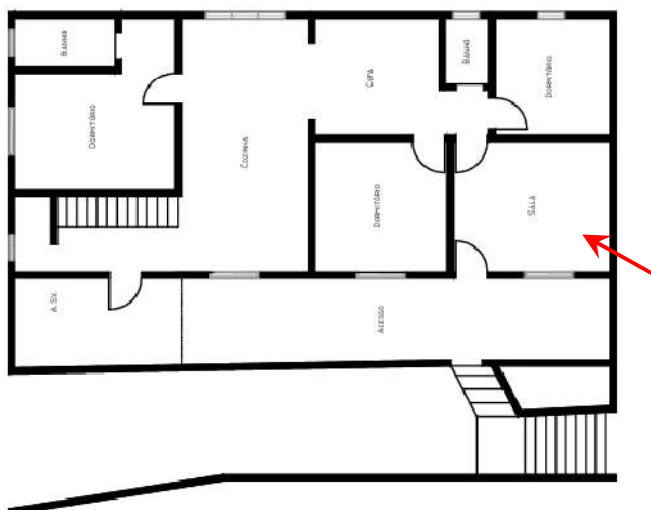
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



SALA.

FOTO 55

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



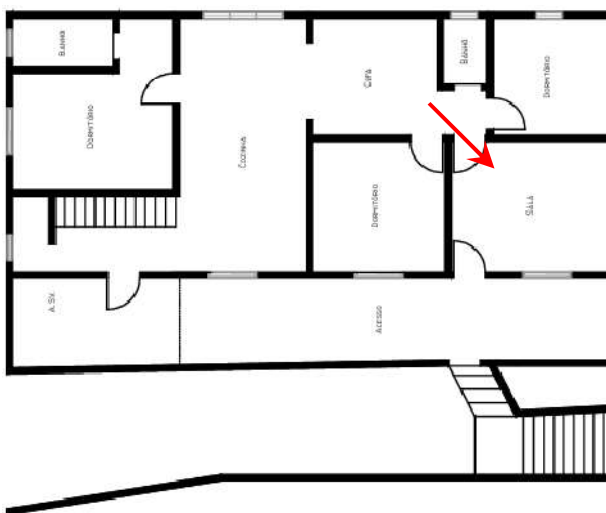
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 56

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



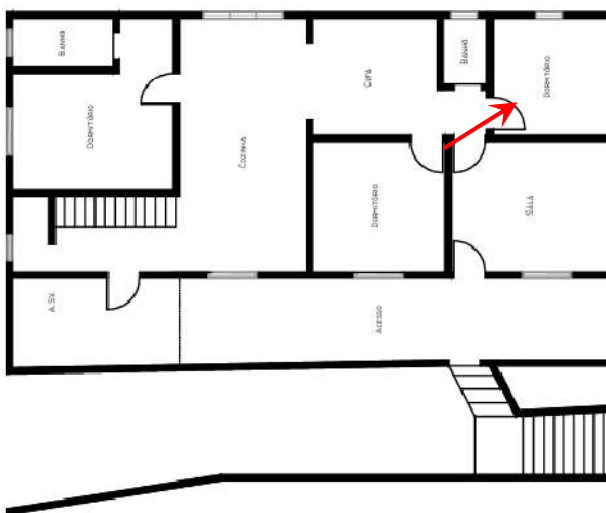
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 57

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



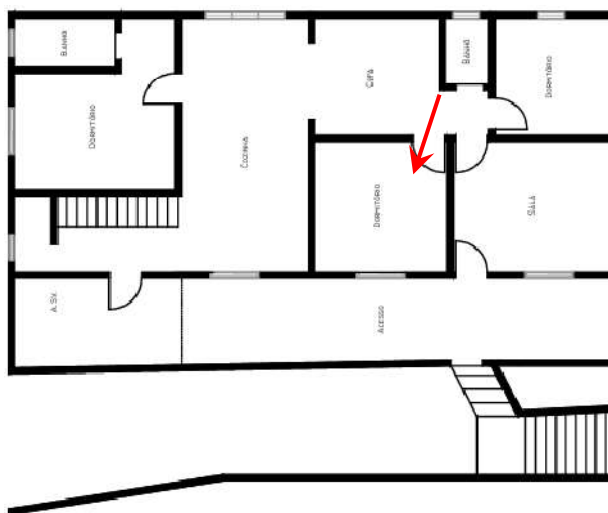
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



DORMITÓRIO 1.

FOTO 58

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



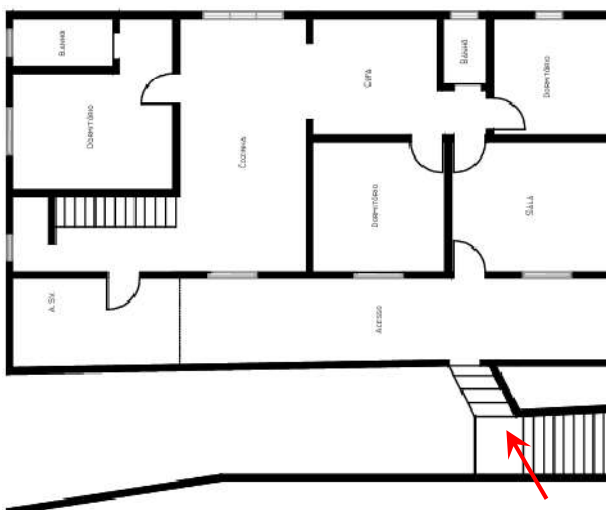
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



DORMITÓRIO 2.

FOTO 59

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



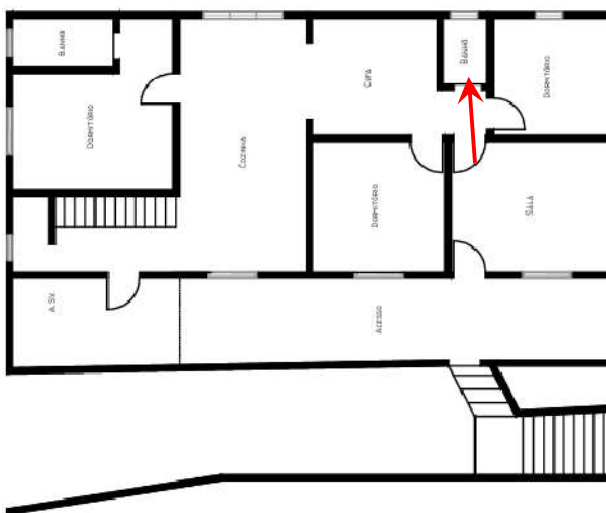
RUA SANTA ANA, N° 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

FOTO 60

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



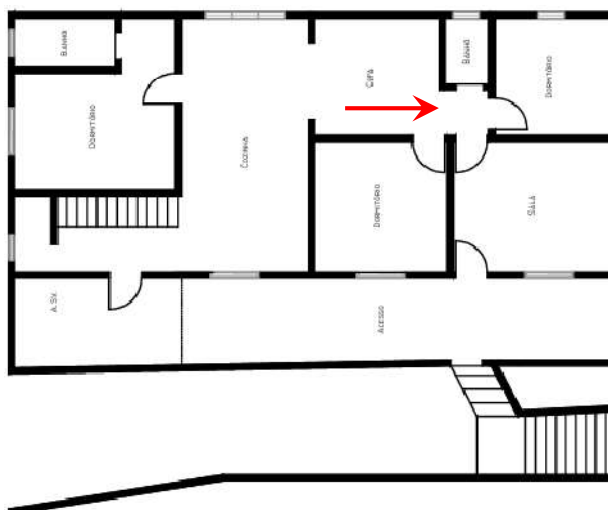
RUA SANTA ANA, N° 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



BANHEIRO.

FOTO 61

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



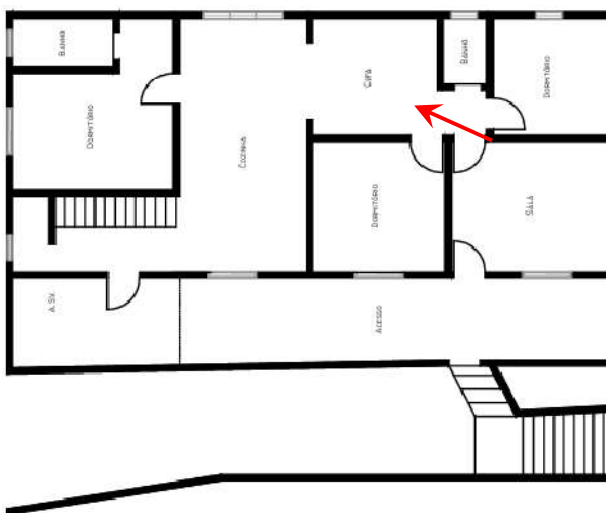
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



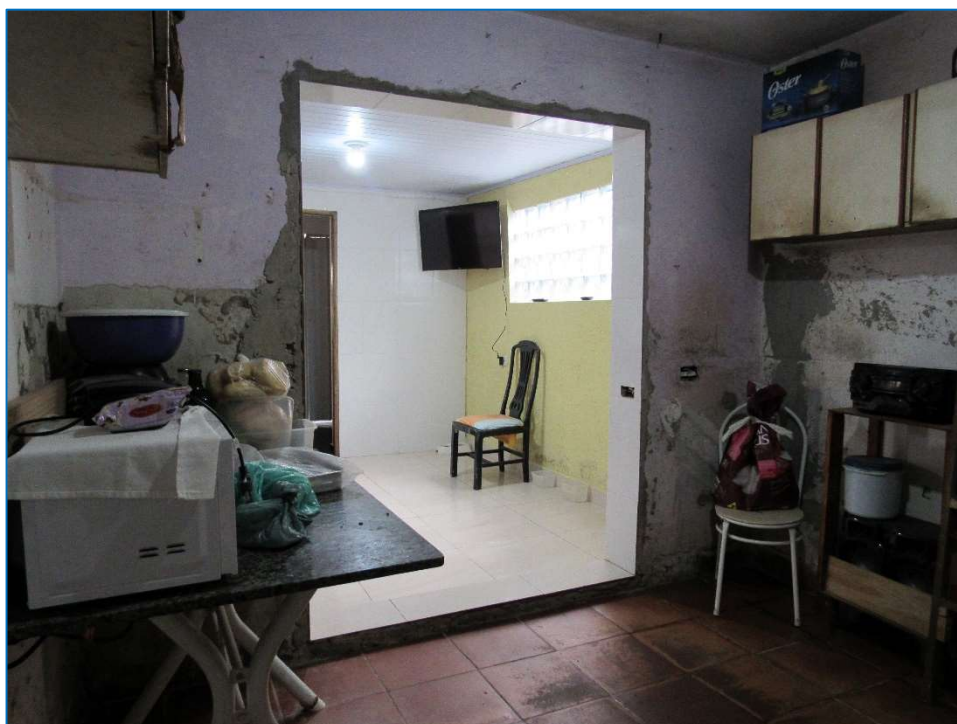
CIRCULAÇÃO.

FOTO 62

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



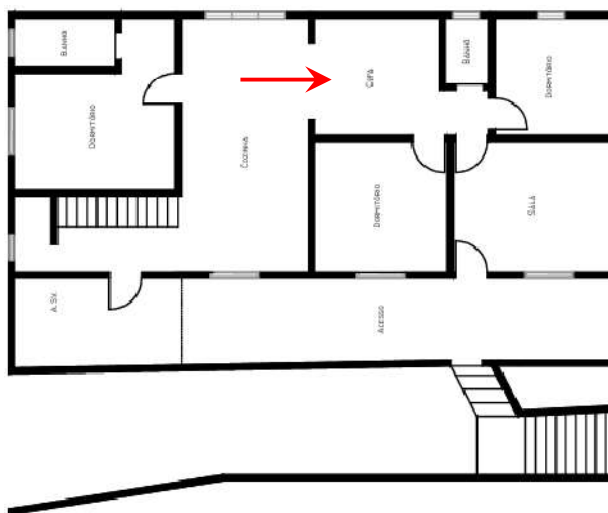
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



COPA.

FOTO 63

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



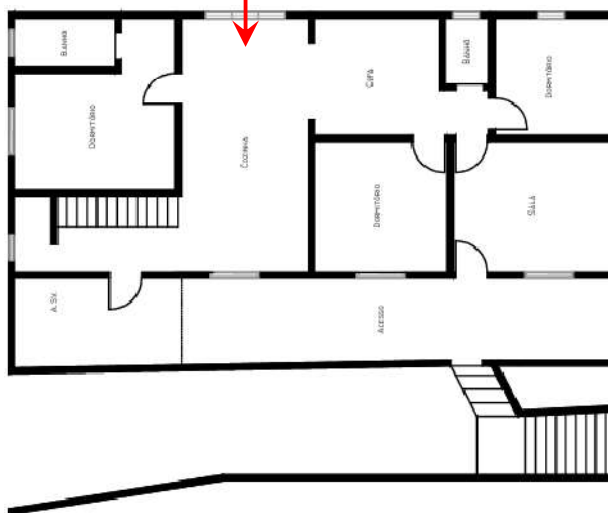
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



OUTRA VISTA DA COPA.

FOTO 64

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



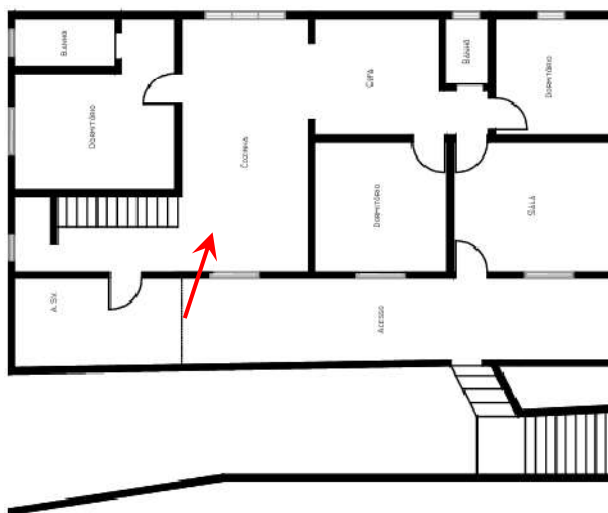
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



COZINHA.

FOTO 65

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



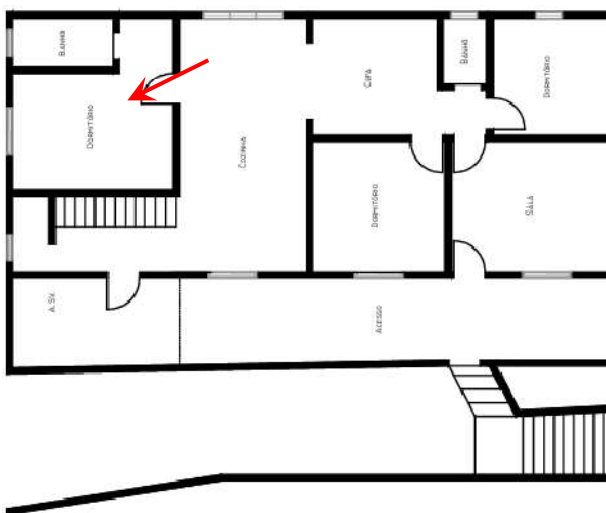
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



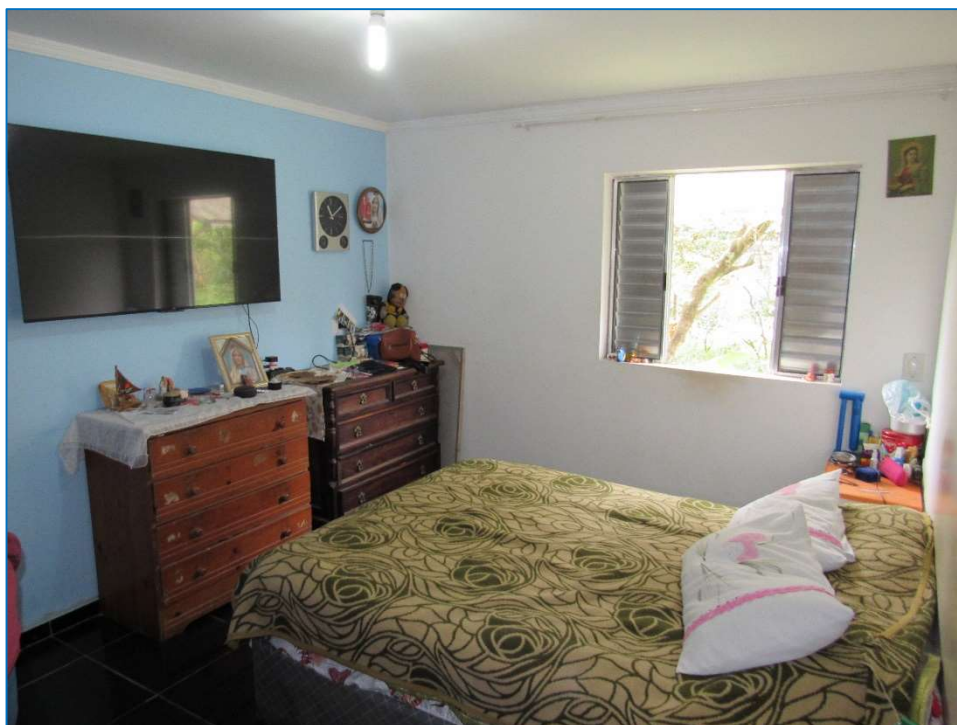
OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 66

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



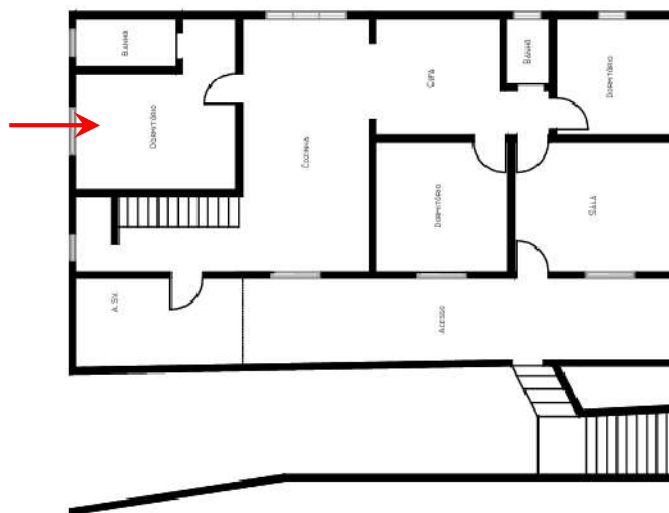
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



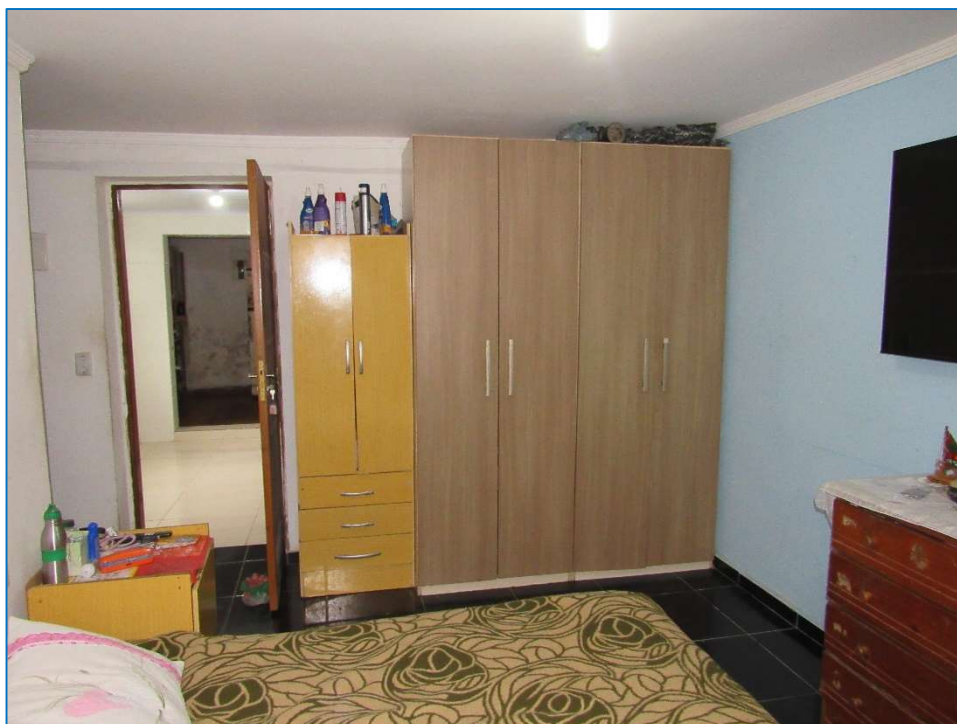
DORMITÓRIO 3.

FOTO 67

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



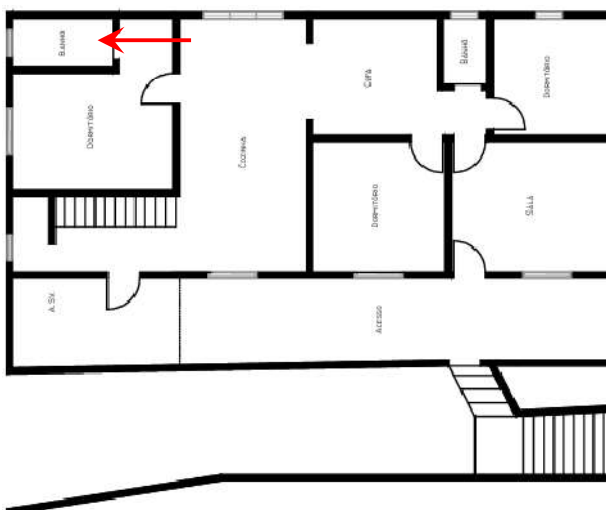
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 3.

FOTO 68

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



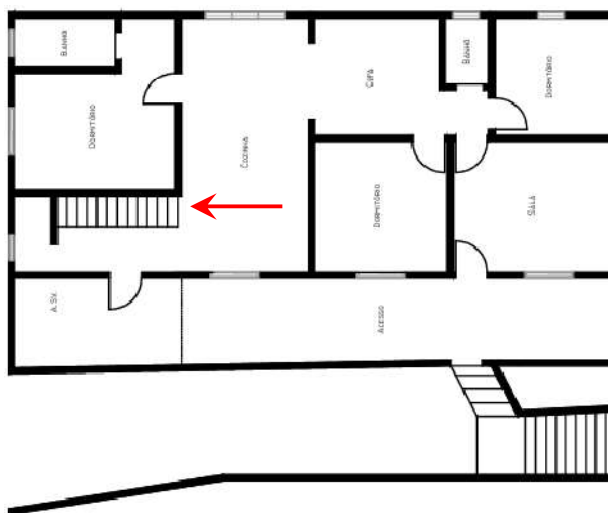
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 3º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



BANHEIRO.

FOTO 69

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA SANTA ANA, N° 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 1



ESCADA DE ACESSO AO 2º ANDAR DA CASA 1.

FOTO 70

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



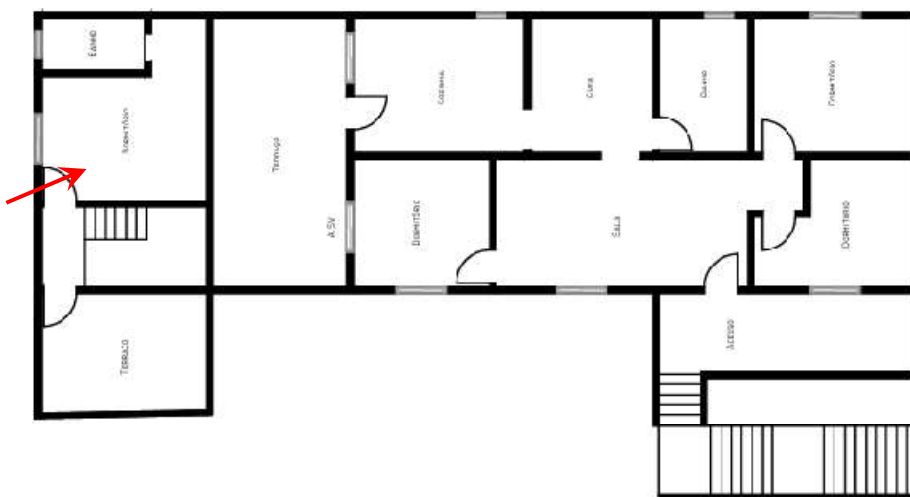
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



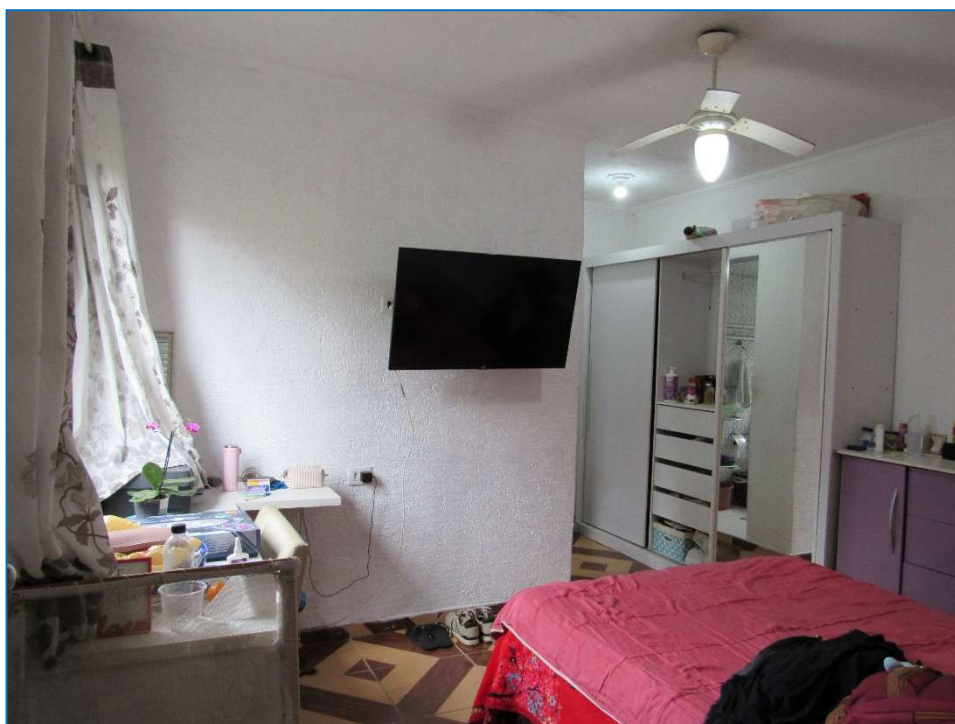
OUTRA VISTA DA ESCADA.

FOTO 71

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



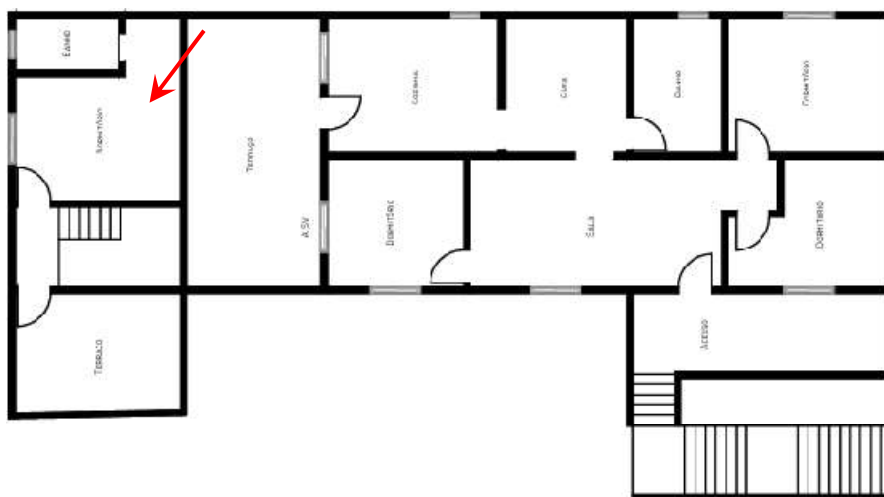
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



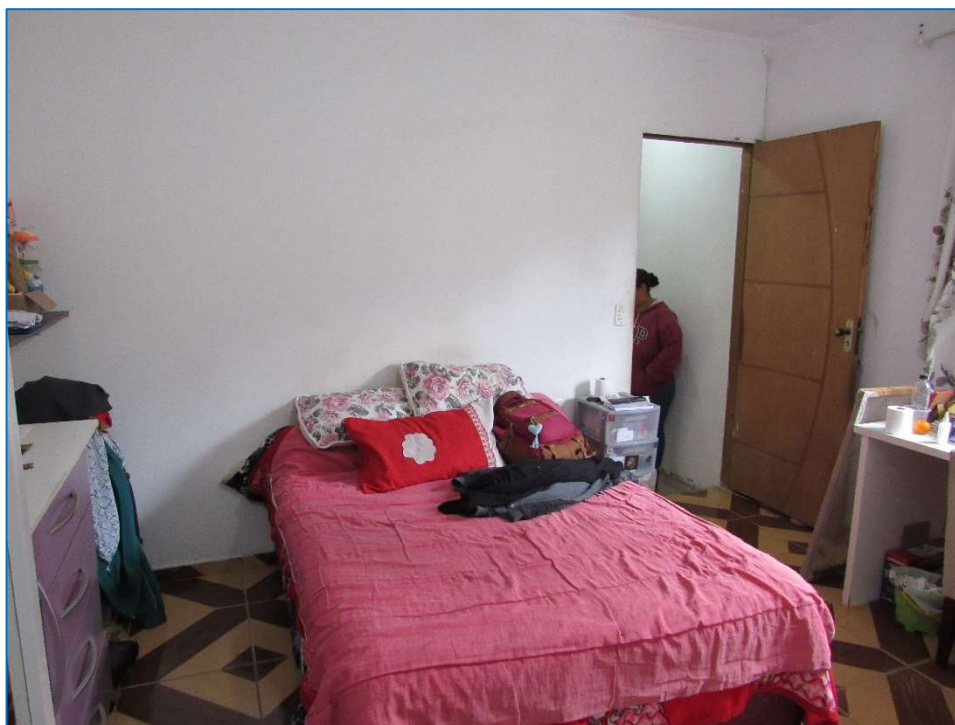
DORMITÓRIO 4.

FOTO 72

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



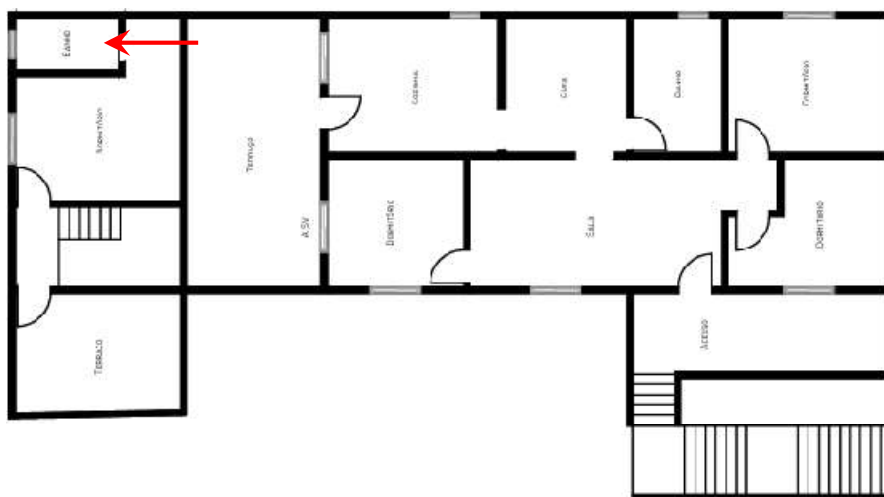
RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 4.

FOTO 73

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA SANTA ANA, N° 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



BANHEIRO.

FOTO 74

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA SANTA ANA, Nº 151 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - CASA 2



TERRAÇO.

FOTOS 75/76

RUA SANTA ANA, Nº 151



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 77/78

RUA SANTA ANA, Nº 151



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 79/80

RUA SANTA ANA, Nº 151



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 81/82

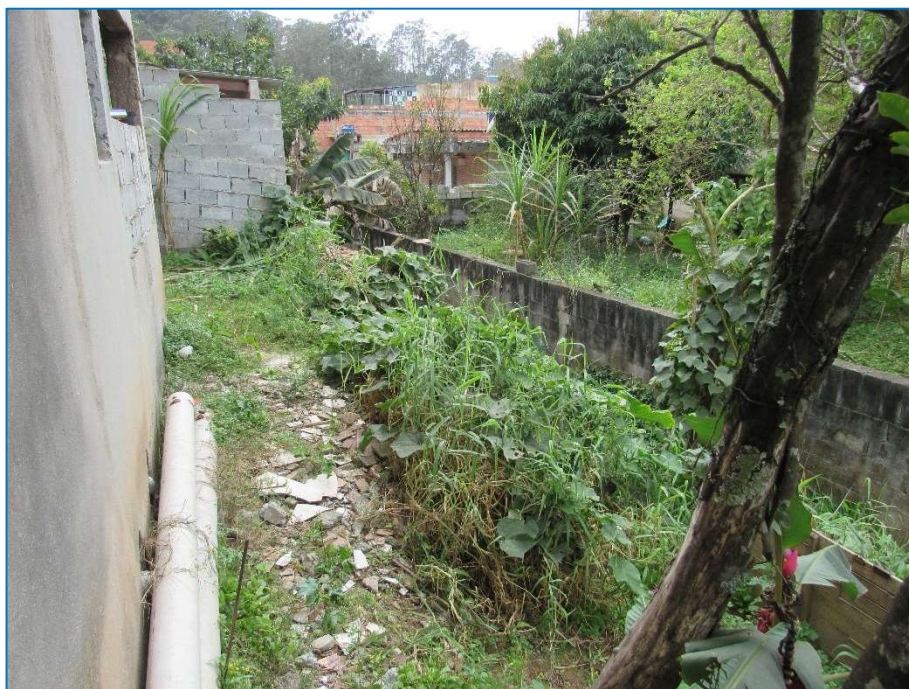
RUA SANTA ANA, Nº 151



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 83/84

RUA SANTA ANA, Nº 151



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



ibape SP
Qualidade em projetos e avaliações

INSTRUMENTO BÁSICO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
EXERCÍCIO DE 2017 - TERCEIRO EXERCÍCIO NACIONAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações							
		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais					
		Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade										
		Frente de Referência	Prof. Mínima												
		F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _f	C _a							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.23	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500					
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000					
Grupo II: Zonas de ocupação vertical (residencial)	4ª Zona Incorporação a Padrão Popular	10 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica Item 10.3.23	2000	≥800 (1)¹	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)¹ – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
	5ª Zona Incorporação a Padrão Médio	10 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)¹					
	6ª Zona Incorporação a Padrão Alto	10 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)¹					



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
FUNDADO EM 1937 - INSTITUTO REGISTRADO

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de Área	Área		Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _m	P _{ma}	f ^f	p ^f	C _s	C _a				
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 25.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de " C_e " e " A_{min} " admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 07 (sete) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$V_u = R\$ 350,57/m^2$$

(trezentos e cinquenta reais e cinquenta e sete centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Sem desoneração . R8-N

2.108,47

▲ 0,17%

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.2 PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeira não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	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.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

$At = 282,00 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 350,57/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 282,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 350,57/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 98.860,74$$

Ou, em números redondos:

R\$ 99.000,00

(noventa e nove mil reais)

Base: OUTUBRO/ 2025

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 350,57/m² (trezentos e cinquenta reais e cinquenta e sete centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2025	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Jardim Santo Antônio		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Santo Antônio	CIDADE : EMBU - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	273,00	TESTADA - (cf) m	15,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			18,20
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	116,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômica (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,672	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561	CUSTO BASE (R\$): 2.108,47
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	92.205,65	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Embu das Artes		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-47041812		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,17	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,26	
		VALOR UNITÁRIO : 585,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 310,79
		VARIAÇÃO : 0,5310
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9992



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2025

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João do Dico

NÚMERO : 208

COMP.:

BAIRRO : Jardim Santo Antônio

CIDADE : EMBU - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 282,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 47,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 48 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,426 CUSTO BASE (R\$): 2.108,47

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 176.497,92

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Meta Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-47781414

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,13	
		VALOR UNITÁRIO : 491,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 340,97
		VARIAÇÃO : 0,6942
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2025	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua João do Dico		NÚMERO : 426	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Santo Antônio	CIDADE : EMBU - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Weber Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-47872840	
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,26	
		VALOR UNITÁRIO : 900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 393,16
		VARIAÇÃO : 0,4368
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2025	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua João de Dico		NÚMERO : 78	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Santo Antônio	CIDADE : EMBU - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	370,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):			37,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA:			180,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico	CONSERVAÇÃO:	f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO:	0,786	IDADE REAL:	45 anos
COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,452	CUSTO BASE (R\$):	2.108,47
VAGAS:	1	PAVIMENTOS:	2
VALOR CALCULADO (R\$):	134.834,46	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	380.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):			0,00
IMOBILIÁRIA:	Meta Imóveis		
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-47781414
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,22	
		VALOR UNITÁRIO : 559,91
		HOMOGENEIZAÇÃO : 267,51
		VARIAÇÃO : 0,4778
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9991



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2025	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Pau-Brasil		NÚMERO : 294	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Santo Antônio	CIDADE : EMBU - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	156,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL : 20 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,837	CUSTO BASE (R\$): 2.108,47
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	290.724,34	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 420.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Porta Nova Negócios Imobiliários		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-47442222	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,30	
		VALOR UNITÁRIO : 698,21
		HOMOGENEIZAÇÃO : 383,10
		VARIAÇÃO : 0,5487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2025

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Ana

NÚMERO : 138

COMP.:

BAIRRO : Jardim Santo Antônio

CIDADE : EMBU - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 240,00 TESTADA - (ct) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em aclive acima de 20%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,379 CUSTO BASE (R\$): 2.108,47

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 75.372,07

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 230.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Meta Imóveis

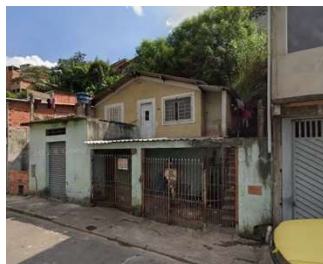
CONTATO :

TELEFONE : (11)-47781414

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,18	
		VALOR UNITÁRIO : 548,45
		HOMOGENEIZAÇÃO : 332,23
		VARIAÇÃO : 0,6058
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2025

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Terezinha

NÚMERO : 1191

COMP.:

BAIRRO : Jardim Santo Antônio

CIDADE : EMBU - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 210,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,25

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 170,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,900 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.108,47

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$): 211.300,32

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 420.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Weber Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-47872840

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	-0,22	
		VALOR UNITÁRIO : 793,81
		HOMOGENEIZAÇÃO : 415,49
		VARIAÇÃO : 0,5234
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Santa Ana, 151

DATA : 09/10/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel
15.34.22.0436.01.000

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	1,00
☒ Testada	12,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos mais de 20%
☒ Consistência	em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

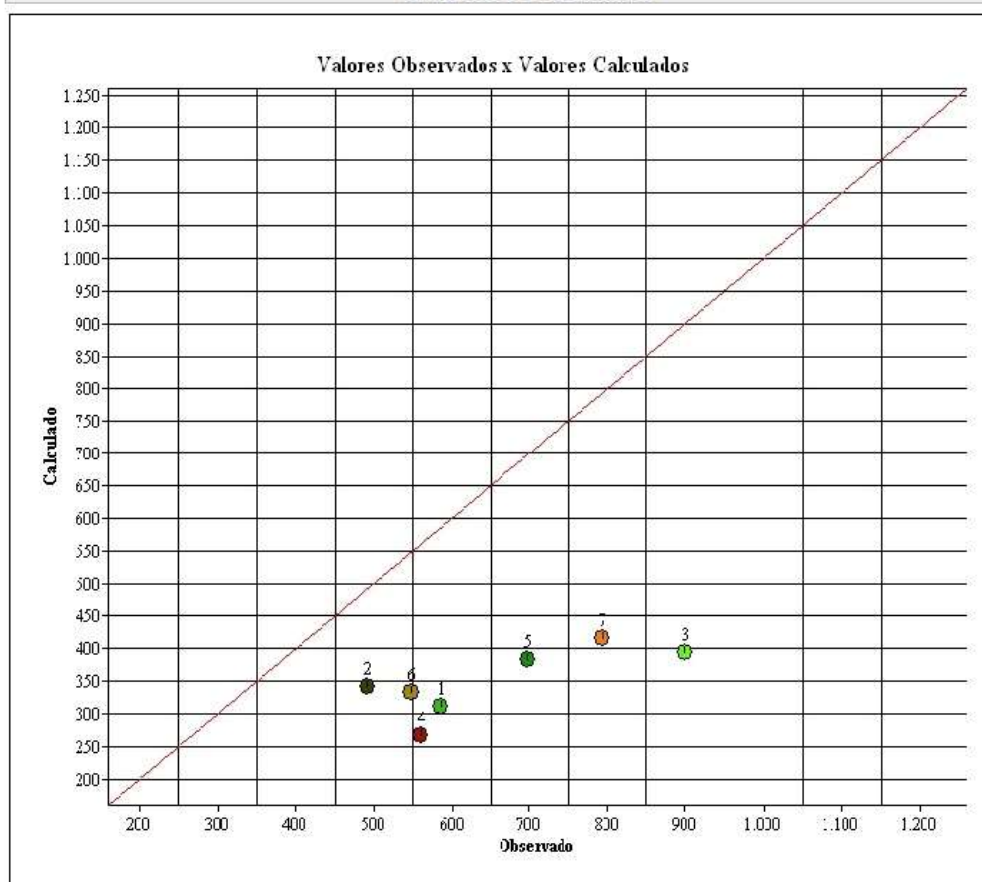
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Jardim Santo Antônio ,SN	585,33	310,79	0,5310	0,9992
☒ 2	Rua João do Dico ,208	491,14	340,97	0,6942	0,9994
☒ 3	Rua João do Dico ,426	900,00	393,16	0,4368	0,9994
☒ 4	Rua João do Dico ,78	559,91	267,51	0,4778	0,9991
☒ 5	Rua Pau-Brasil ,294	698,21	383,10	0,5487	0,9994
☒ 6	Rua Santa Ana ,138	548,45	332,23	0,6058	0,9993
☒ 7	Rua Santa Terezinha ,1191	793,81	415,49	0,5234	0,9994

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	585,33	310,79
2	491,14	340,97
3	900,00	393,16
4	559,91	267,51
5	698,21	383,10
6	548,45	332,23
7	793,81	415,49

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Santa Ana 151 Jardim Santo Antônio EMBU - SP Data : 09/10/2025
Cliente : Avaliação
Área m² : 282,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 653,83
Desvio Padrão : 149,02
- 30% : 457,68
+ 30% : 849,98

Coeficiente de Variação : 22,7900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 349,04
Desvio Padrão : 51,61
- 30% : 244,33
+ 30% : 453,75

Coeficiente de Variação : 14,7900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 349,04

TESTADA: 0,0400

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 350,57000

PROFUNDIDADE -0,0300

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 98.861,81

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 320,95

INTERVALO MÍNIMO : 269,49

INTERVALO MÁXIMO : 377,13

INTERVALO MÁXIMO : 431,65

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: I

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1 - CASA 1

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.2 - Casa Padrão Proletário", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: x R8-N

$$V_u = 0,734 \times R\$ 2.108,47/m^2 = R\$ 1.547,62/m^2$$

Área Construída: 143,94 m²

Idade física: 32 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 143,94 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.547,62/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade física = 32 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (G) - Necessitando de reparos importantes;

K = 0,2818

Substituindo e calculando:

$$VB1 = 143,94 \text{ m}^2 \times R\$ 1.547,62/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,2818 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB1 = R\$ 94.772,90}$$

4.2.2 - CASA 2

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.2 - Casa Padrão Proletário", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: x R8-N

$$Vu = 0,734 \times R\$ 2.108,47/\text{m}^2 = R\$ 1.547,62/\text{m}^2$$

Área Construída: 117,46 m²

Idade física: 29 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 117,46 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.547,62/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade física = 29 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (G) - Necessitando de reparos importantes;

K = 0,3056

Substituindo e calculando:

$$VB2 = 117,46 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.547,62/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,3056 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB2 = \text{R\$ } 80.799,11}$$

4.2.3 - CASA 3

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.2 - Casa Padrão Proletário", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: x R8-N

$V_u = 0,734 \times R\$ 2.108,47/m^2 = R\$ 1.547,62/m^2$

Área Construída: 54,55 m²

Idade física: 17 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 54,55 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.547,62/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade física = 17 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (G) - Necessitando de reparos importantes;

K = 0,3891.

Substituindo e calculando:

$$VB3 = 90,63 \text{ m}^2 \times R\$ 1.547,62/m^2 \times (0,20 + 0,3891 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB3 = R\$ 71.712,54}$$

4.2.4 - GARAGEM

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "3.3.1 - Galpão Padrão Econômico", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: x R8-N

$V_u = 0,518 \times R\$ 2.108,47/m^2 = R\$ 1.092,19/m^2$

Área Construída: 13,97 m²

Idade física: 17 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 13,97 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.092,19/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade física = 17 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (G) - Necessitando de reparos importantes;

$$K = 0,3891.$$

Substituindo e calculando:

$$VB4 = 13,97 \text{ m}^2 \times R\$ 1.092,19/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,3891 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB4 = R\$ 7.801,06}$$

4.3 - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VB = VB1 + VB2 + VB3 + VB4$$

$$VB = R\$ 94.772,90 + R\$ 80.799,11 + R\$ 71.712,54 + R\$ 7.801,06 =$$

$$\mathbf{R\$ 255.085,61}$$

(duzentos e cinquenta e cinco mil, oitenta e cinco reais e sessenta e um centavos)

4.4 - DEPRECIAÇÃO POR FALTA DE REGULARIZAÇÃO PERANTE A MUNICIPALIDADE

Verificou-se que as benfeitorias edificadas sobre o terreno não se encontram totalmente regularizadas junto aos órgãos municipais competentes, inexistindo aprovação ou averbação integral dos projetos e áreas construídas.

Ademais, observou-se que parcela da edificação se encontra erigida em área de restrição ambiental, situada próxima ao leito de um córrego, não atendendo à faixa não edificável mínima prevista no Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).

Tal situação configura restrição legal e urbanística ao pleno exercício dos direitos de propriedade, podendo representar riscos quanto à exigência de adequações, multas, demolições parciais ou dificuldades na obtenção de financiamento e transações formais de mercado.

Em conformidade com o disposto na ABNT NBR 14.653-2: Avaliações de bens - Parte 2: Imóveis urbanos, item referente aos fatores de depreciação e restrições legais, adota-se um fator redutor sobre o valor das benfeitorias para refletir a perda decorrente da falta de regularização.

Considerando-se que a edificação não se encontra regularizada perante os órgãos públicos competentes, será considerada a depreciação de 30%, compatível com o grau de irregularidade constatado, conforme segue:

$$VB = R\$ 255.085,61 \times 0,70 = \underline{R\$ 178.555,93}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

R\$ 179.000,00

(cento e setenta e nove mil reais)

Base: OUTUBRO/ 2025

4.5 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 99.000,00 + R\$ 179.000,00 =$$

R\$ 278.000,00

(duzentos e setenta e oito mil reais)

Base: OUTUBRO / 2025.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel situado na Rua Santa Ana, nº 51, Jardim Santo Antônio, Embu das Artes - SP, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **HELENA MARIA ALVES DOS SANTOS MOREIRA**, em face de **MARIA THEREZA SOARES BONFIM**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel

Rua Santa Ana, nº 51, jardim Santo Antônio, Embu das Artes - SP

R\$ 278.000,00

(duzentos e setenta e oito mil reais)



OUTUBRO / 2025

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 130 (cento e trinta) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Embu das Artes, 09 de outubro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D