

**EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 29<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FÓRUM  
CENTRAL DA CAPITAL - S.P.**

**Processo Digital nº:1012754-60.2014.8.26.0003/01**

**Classe – Assunto Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**

**Exequente:** **Condomínio Edifício Beethoven**

**Executado:** **Jose Maria Fletcher e outro**

**José Adrian Patiño Zorz**, Engenheiro Civil, pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, pós-graduado MBA em Gestão e Tecnologias Ambientais, CREA5060112718/D, Perito Judicial nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido aos estudos e vistorias que se fizeram necessárias; vem, mui respeitosamente, apresentar suas considerações e conclusões técnicas consubstanciadas no presente

**LAUDO TÉCNICO**

## SUMÁRIO

<u>I - OBJETIVO</u>	3
<u>II - VISTORIA E CONSTATAÇÃO PERICIAL</u>	7
2.1 - LOCALIZAÇÃO	7
2.2 - BAIRRO E LOCALIZAÇÃO FISCAL	8
2.3 - PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO	8
2.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS	8
2.5 - ZONEAMENTO	8
2.7 - PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO E CONSTRUÇÃO	11
<u>III - VALORAÇÃO</u>	17
3.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO	19
3.2 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO	21
3.3 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DE TERRENO	22
3.4 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	28
3.5 - CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES	30
3.5 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	33
<u>IV - CONCLUSÃO</u>	34
<u>V - CONSIDERAÇÕES FINAIS</u>	35

## I - OBJETIVO

Conforme r. Despacho nas fls. 117, o presente estudo tem por objeto a valoração de mercado para fins de venda do imóvel penhorado, sendo:

*Matrícula n.º 30.564 do 6º CRI da Capital*

*"Prédio e terreno situados à rua Dr. Mário Vicente nº 1.473, no Ipiranga – 18º Subdistrito, medindo o terreno, com forte declive – lote 5 da quadra 11, 8,00m de frente para a mesma r. Dr. Mário Vicente; 24,55m de um lado 24,90m de outro, abrindo nos fundos para 8,54m, com a área de 204,22m<sup>2</sup>, confrontando de ambos os lados com propriedade de Bertha Klabin e outros, e nos fundos, com propriedade da Vila Seculo."*

*Contribuinte: 043.042.0036-4*

Nestes termos, tem-se o conceito e definição de “Valor de mercado”, conforme a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP: 2011, como sendo:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas. Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria estrutura conceitual:

“Quantia mais provável...” se refere ao preço expresso em termos de moeda (normalmente a moeda corrente nacional), que pode ser obtida pela propriedade em uma transação livre, ou seja, sem que o comprador e o vendedor tenham vínculos entre si ou interesses especiais na compra e venda, na data da avaliação. O valor de mercado é medido como o mais provável preço a ser obtido razoavelmente no mercado vigente, na data de referência da avaliação. Esse valor específico exclui um preço super ou sub

---

estimado por circunstâncias especiais relativa àquele bem tais como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas, considerações especiais ou concessões fornecidas por alguém associado com a venda.

“...um bem seria negociado...” se refere ao fato de que o valor da propriedade é uma quantidade estimada, e não uma quantidade pré-determinada ou preço de venda atual. É o preço que o mercado espera numa transação que atenda a todos os outros requisitos da definição de valor de mercado.

“...em uma data de referência....” indica que o valor de mercado estimado está vinculado a uma data de referência, e portanto pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a diferente valor em outra data. O valor estimado deve refletir o estado e circunstâncias do mercado na data de referência, e não em uma data passada ou futura.

“...entre vendedor e comprador...” se refere a vendedor e comprador motivados, mas não compelidos à compra e venda. O comprador atua de acordo com a realidade e expectativa do mercado atual, e não em relação a um mercado hipotético ou imaginário cuja existência não se pode demonstrar ou antecipar. O comprador é portanto um agente “do mercado”, que não pagará um preço maior do que o indicado pelo mercado. O vendedor está motivado, mas não compelido, a vender o bem nas condições de mercado, pelo melhor preço que lhe possam oferecer, após um marketing adequado.

“...prudentes e interessados no negócio...” indica que o vendedor e comprador agem independentemente, e que não existem relações particulares ou especiais entre eles, tais como as e parentesco, venda da matriz a companhia subsidiária ou entre locador e locatário) que poderiam tornar o preço atípico. Presume-se que ambos estão razoavelmente informados sobre a natureza e características da propriedade, seu uso atual e potencial, e a situação do mercado na data de referência da avaliação. Não pode

ser considerada imprudência do vendedor vender a propriedade numa situação de queda de preços de mercado, portanto mais baixo do que os preços anteriormente praticados. Em outra situação de compra e venda, num mercado de preços mutantes, presume-se que o comprador e o vendedor prudente agem de acordo com as melhores informações de mercado disponíveis naquele momento. Estas circunstâncias não precisam estar comprovadas, mas podem ser identificadas nas análises dos dados colhidos.

“...com conhecimento de mercado...” significa que o bem deveria estar exposto ao mercado na melhor forma possível, de forma a que possa atingir o melhor e mais razoável preço que se poderia atingir, de acordo com a definição de valor de mercado. O tempo de exposição pode variar conforme as condições de mercado, mas deve ser suficiente para que a propriedade chame a atenção de um adequado número de potenciais compradores. É admitido que o período de exposição ocorre antes da data da avaliação.

“...mas sem compulsão...” estabelece que cada parte está motivada para efetuar a transação, mas nenhum deles está forçado ou obrigado coercitivamente a completá-la.

Ou mesmo e, simplesmente, conforme se define na normalização CAJUFA/2019:

### **2.33. Valor de Mercado**

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado imobiliário vigente.

*Figura 1:-Conceituação e Terminologia, item 2, página 19 da normalização CAJUFA/2019*

A definição presume que o bem esteja livre e sem ônus, que devem ser considerados quando existirem.

Para o presente estudo, tem-se a normalização básica aplicável:

NBR14653-1 da ABNT

NBR14653-2 da ABNT

NBR13752 da ABNT

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP

E principalmente as,

Portaria CAJUFA nº 03/2007

Normalização CAJUFA/2019

Fonte:

<https://www.tjsp.jus.br/Download/SecaoDireitoPublico/Pdf/Cajufa/NormasCajufaAvaliacaoImoveis.pdf>

A data base do presente estudo refere-se a novembro de 2023 e, conforme orientação normativa os cálculos neste procedimento servem por até 01 ano.

## II - VISTORIA E CONSTATAÇÃO PERICIAL

### 2.1 - Localização

O imóvel matrícula n.º 30.564 do 6º CRI da Capital, está localizado especificamente na rua Dr. Mário Vicente n.º 1473 do Município de São Paulo.



Figura 2:-Detalhe da localização do imóvel no bairro. Fonte: google Earth



Figura 3:-Especificação do imóvel com terreno e construção. Fonte: google earth.

## 2.2 - Bairro e localização fiscal

O imóvel *sub judice* está situado no bairro do Ipiranga, zona Sul do Município de São Paulo. O setor fiscal é 043 e a quadra fiscal 042.

## 2.3 - Principais vias de acesso

As principais vias de acesso ao imóvel, partindo do Centro do Município, são:

- Avenida do Estado
- Avenida Dom Pedro I
- Avenida Ricardo Jafet
- Avenida Nazaré

## 2.4 - Melhoramentos públicos

O bairro do Ipiranga comporta os principais melhoramentos, tais como: ruas asfaltadas, guias, sarjetas, calçamento, rede de água potável, rede de esgoto, rede de telefonia/internet/tv a cabo, rede de energia, hospital, delegacia, metrô, linha de ônibus etc.

## 2.5 - Zoneamento

Conforme consulta junto a Municipalidade, a quadra onde se encontra o imóvel *sub judice*, se refere a ZEU - Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (Lei 16.402/16).



Figura 4:-Detalhe da localização do imóvel e o zoneamento incidente. Fonte: geosampa

A seguir, têm-se as ilustrações fotográficas tomadas na ocasião da vistoria.

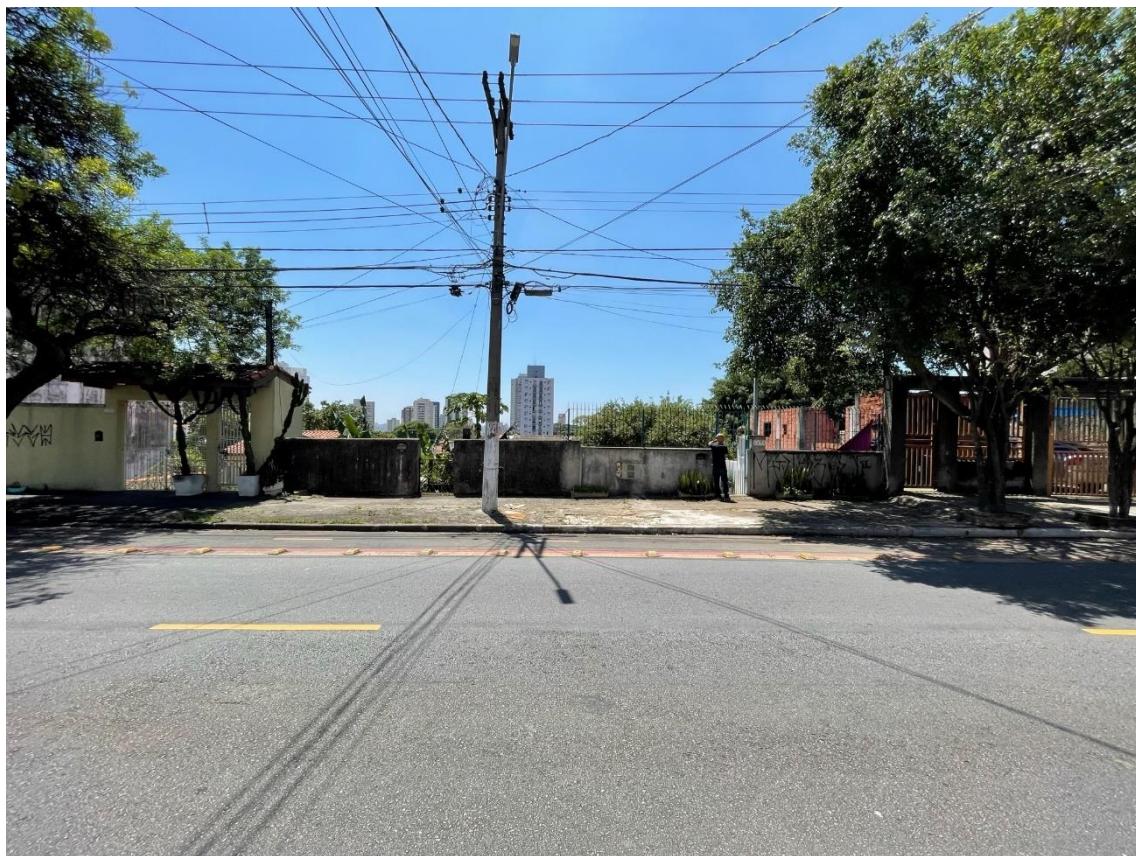


Foto 1:-Vista da testada do imóvel pela rua Dr. Mário Vicente e ciclofaixa rente limite ao calçamento.



Foto 2:-Vista da rua Dr. Mário Vicente no trecho do imóvel e ciclofaixa confrontando com o calçamento.



Foto 3:-Outra vista da rua Dr. Mário Vicente no trecho do imóvel.

## 2.7 - Principais características de terreno e construção

Trata-se de um lote urbano com construção, onde o terreno conta com 204,22m<sup>2</sup> de área. O lote está localizado em meio de quadra e, se situa abaixo do nível da rua, o que originalmente, possui topografia em declive. O lote possui também, 8,00m de testada e, sua profundidade equivalente, é de 25,53m. O solo é aparentemente firme e seco, próprio para recebimento de construções. Não consta espaço para vagas de autos e, o acesso ao interior do lote se dá por meio de escada.



Foto 4:-Detalhe do lote com construção vista da rua Dr. Mário Vicente.

Sobre o terreno se encontra edificada uma construção térrea, isolada, denominada de construção principal, em estrutura de concreto e fechamento em alvenaria comum. Esta residência conta com cobertura de telhas cerâmicas em 02 águas. Compõem os cômodos da construção principal: hall de entrada, 01 banheiro, 01 cozinha, 01 sala de estar, 02 dormitórios. Aos fundos consta uma edícula, também em estrutura de concreto e fechamento em alvenaria, com cobertura simples de telhas fibrocimento que serve de depósito. Conforme se verificou, os acabamentos são simples e comuns, tais como: gesso, pintura, cerâmica e caixilharia em alumínio. As instalações hidráulicas e elétricas estavam completas e em funcionamento. De um modo geral, o estado é entre nova e regular, pois aparentemente teve recente reforma e, a idade aparente é de 05 anos.



Foto 5:-Vista da escadaria de acesso ao logradouro.

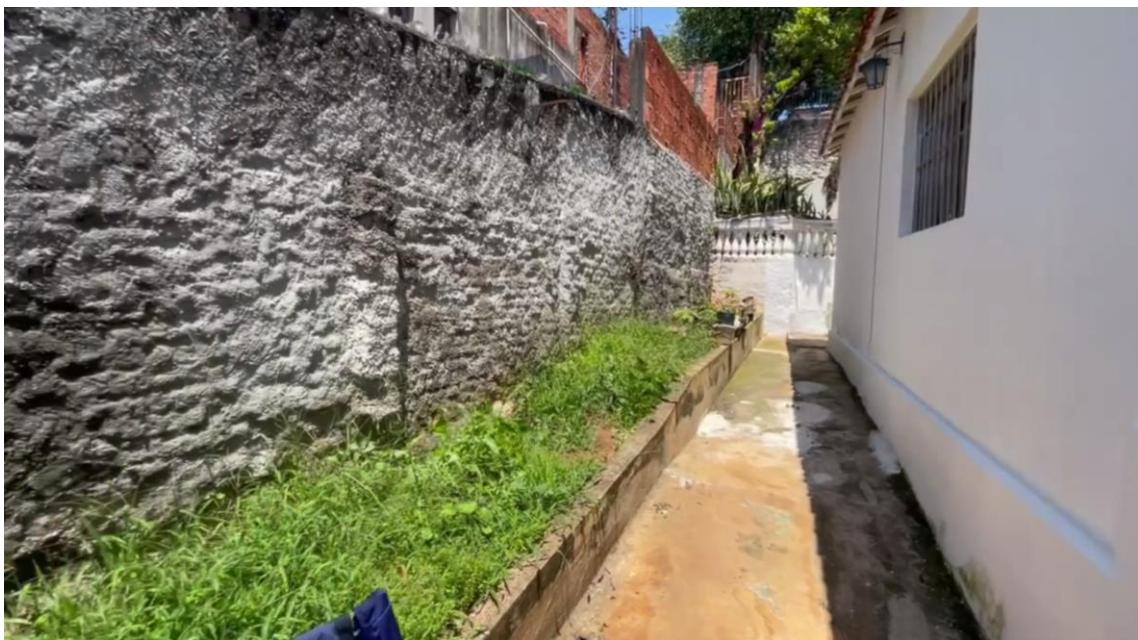


Foto 6:-Detalhe do recuo lateral e corredor de acesso.



Foto 7:-Vista interna da edícula.



Foto 8:-Vista interna do banheiro.

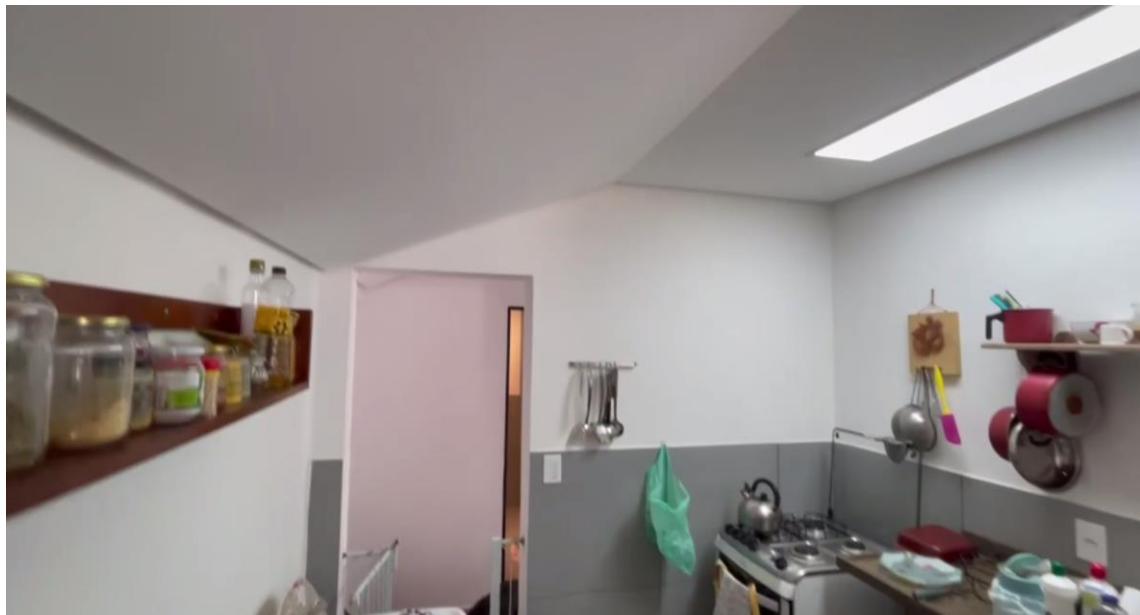


Foto 9:-Vista interna da cozinha.



Foto 10:-Vista interna da sala de estar.



Foto 11:-Vista interna do piso de dormitório.



Foto 12:-Vista interna de dormitório.

Temos a seguir, o cômputo de áreas construídas levantados “in loco” e sua classificação perante o Estudo Edificações Valores de Venda – Portaria CAJUFA n.º 03/2007, sendo:

Construção principal = 65m<sup>2</sup>

Classe: Residencial - Grupo: Casa - Padrão: Econômico - Intervalo: Máximo

Edícula = 9m<sup>2</sup>

Classe: Residencial - Grupo: Casa - Padrão: Econômico - Intervalo: Médio

Simples cobertura = 22m<sup>2</sup>

Classe: Especial - Grupo: Cobertura - Padrão: Simples - Intervalo: Mínimo

### III - VALORAÇÃO

Os principais métodos de valoração de bens imóveis, na modalidade de venda e compra são:

a-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, ou seja é aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas nas características dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização. Este método é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado. Em suma, tem-se a expressão de cálculo:

$$VI = qpond. \times Apond$$

Onde;

VI = valor de mercado do imóvel em R\$

qpond = valor unitário de mercado ponderado com as características de localização, padrão construtivo e obsolescência/estado de conservação;

Apond = área ponderada

b-MÉTODO DA COMPOSIÇÃO OU EVOLUTIVO, ou seja é aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes. Em suma, tem-se:

$$VI = VT + VC$$

Onde;

VI = valor de mercado do imóvel;

VT = valor do terreno;

VC = valor das construções;

Por sua vez, para o uso deste método, tem-se também, o Método Residual sendo aquele que o valor do terreno é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o valor das edificações e benfeitorias existentes. O valor das edificações deverá ser determinado de acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda" vigente, elaborado por Comissão de Peritos das DD. Varas da Fazenda Pública da Capital- CAJUFA.

Em suma, tem-se:

$$VT = VI - VC \quad \text{ou ainda,} \quad q = VT/At$$

Onde;

q = valor unitário de terreno

At = área de terreno em m<sup>2</sup>

$$VI = P \times F_o$$

$$VC = I \times q_c \times A_c \times f_{oc}$$

Ou ainda;

P = preço de mercado em moeda corrente nacional

Fo = fator de elasticidade de negócio (transação ou oferta)

I = padrão do Estudo Edificações Valores de Venda (Portaria CAJUFA)

qc = custo unitário básico de edificações do Sinduscon/SP, padrão R8N

foc = fator de depreciação pelo obsoletismo (idade e estado da edificação)

### 3.1 - Metodologia de cálculo

No presente caso, adotar-se-á o Método da Composição e o Residual para a determinação do valor de mercado do imóvel *sub judice*, uma vez que foram obtidas informações suficientes para o procedimento. Assim, tem-se:

Número de informações obtidas: 07 (sete)

Tipo de consulta e abordagem: Aleatório e ao acaso e cruzado com dados oficiais

Localização: Ipiranga

Fontes de informação: A seguir discriminado

Informação:	Fonte:	Contato:	Tel:
1	ALTO DO IPIRANGA IMOBILIÁRIA	SRA. MONICA	5061-4576 / 99218-0340
2	CORRETORA AUTÔNOMA	SRA. SUELY	94600-1508
3	SP HOUSE IMÓVEIS	SRA. JADE	5555-0367 / 97986-9568
4	MARCELO CAVALESKI IMÓVEIS	SR. FRED	2373-1546 / 96710-4300
5	ALTO DO IPIRANGA IMOBILIÁRIA	SRA. MONICA	5061-4576 / 99218-0340
6	GRAMUND NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	SR. MÁRCIO	2389-9000 / 98791-5162
7	PROPRIETÁRIO	SR. ALEXANDRE	98251-8100

Localização das informações:



Figura 5:-Detalhe da localização das informações paradigmas de mercado. Fonte: google earth

Informação:	Endereço:	Preço:	Valor corr:
1	R VERGUEIRO, 7546	R\$ 1.300.000,00	R\$ 1.170.000,00
2	R VERGUEIRO, 7553 E RUA EDGAR DE CAMPOS, 360/364	R\$ 1.890.000,00	R\$ 1.701.000,00
3	R MURIAE, 51	R\$ 2.700.000,00	R\$ 2.430.000,00
4	R SALVADOR SIMOES, 40	R\$ 1.650.000,00	R\$ 1.485.000,00
5	R BOM PASTOR, 1955	R\$ 1.450.000,00	R\$ 1.305.000,00
6	R CORONEL DOMINGOS FERREIRA, 141 ESQ. R. DOMINGOS FAGUNDES	R\$ 2.200.000,00	R\$ 1.980.000,00
7	R DOUTOR ELISIO DE CASTRO, 53	R\$ 2.300.000,00	R\$ 2.070.000,00

### 3.2 - Diagnóstico de mercado

O bairro do Ipiranga possui grande atratividade consolidada de comércio, de prestação de serviços e de residências. Especificamente, o imóvel se encontra em zona urbana valorizada, porém chama atenção 02 aspectos relevantes que de certa forma podem influenciar no valor imobiliário que são:

-a implantação de ciclovia no limite do calçamento, o que impede a parada veicular nessa zona e prejudica o uso do imóvel para fins comerciais;

e

-a topografia do imóvel, ou seja abaixo do nível da rua superior a 2,50m, em declive e sem vaga de autos.

A análise preliminar mercadológica indica ofertas de imóveis na região constando também, lançamentos de prédios residenciais condominiais, o que dão indícios de que há um compasso positivo de oferta e demanda de bens imobiliários.

Assim, mesmo com esses 02 aspectos de observação, acredita este signatário que a valorização do imóvel *sub judice*, ainda é positiva, ou melhor, a tendência de aceitação de negociação, é de razoável liquidez do imóvel numa eventual transação (venda e compra).

### 3.3 - Cálculo do valor unitário de mercado de terreno

A seguir, tem-se as principais tabelas que auxiliarão no cômputo de valor de terreno, bem como o cálculo residual realizado para a determinação do valor unitário homogeneizado de terreno (qh).

<b>a</b>	<b>Nova</b>	0,00	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</i>
<b>b</b>	<b>Entre nova e regular</b>	0,32	<i>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 sua aparência.</i>
<b>c</b>	<b>Regular</b>	2,52	<i>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 interna e externa.</i>
<b>d</b>	<b>Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples</b>	8,09	<i>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.</i>
<b>e</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples</b>	18,10	<i>Edificação cujo estado geral seja 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.</i>
<b>f</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples a Importantes</b>	33,20	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação 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 necessário a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</i>
<b>g</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes</b>	52,60	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de 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.</i>
<b>h</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor</b>	75,20	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</i>
<b>i</b>	<b>Sem Valor</b>	100,00	<i>Edificação em estado de ruína.</i>

Figura 6:-Tabela de depreciação da normalização CAJUFA. Fonte: Portaria CAJUFA n.º 03/2007

		Mínimo	Médio	Máximo	Ir	R
Barraco Rustico	Bru	0,070	0,105	0,140	5	0
Barraco Simples	Bsi	0,153	0,181	0,209	10	0
Residência Rustico	Rus	0,419	0,488	0,558	60	0,2
Residência Proletário	Rpr	0,572	0,670	0,767	60	0,2
Residência Economico	Rec	0,781	0,914	1,046	70	0,2
Residência Simples	Rsi	1,060	1,228	1,395	70	0,2
Residência Médio	Rme	1,409	1,611	1,814	70	0,2
Residência Superior	Rsu	1,827	2,065	2,302	70	0,2
Residência Fino	Rfi	2,316	2,832	3,348	60	0,2
Residência Luxo	Rlu	acima de 3,348			60	0,2
Ap. Economico	Aec	0,698	0,942	1,186	60	0,2
Ap. Simples S.E.	Asis	1,200	1,472	1,744	60	0,2
Ap. Simples C.E.	Asic	1,465	1,709	1,953	60	0,2
Ap. Médio S.E	Ames	1,758	2,030	2,302	60	0,2
Ap. Médio C.E.	Amec	1,967	2,239	2,511	60	0,2
Ap. Superior S.E	Asus	2,316	2,588	2,860	60	0,2
Ap. Superior C.E	Asuc	2,525	2,797	3,069	60	0,2
Ap. Fino	Afi	3,083	3,564	4,046	50	0,2
Ap. Luxo	Alu	acima de 4,046			50	0,2
Esc. Econômico	Eec	0,698	0,907	1,116	70	0,2
Esc. Simples S.E	Esis	1,130	1,402	1,674	70	0,2
Esc. Simples C.E	Esic	1,395	1,639	1,883	70	0,2
Esc. Médio S.E	Emes	1,688	1,925	2,162	60	0,2
Esc. Médio C.E	Emec	1,897	2,134	2,372	60	0,2
Esc. Superior S.E	Esus	2,176	2,378	2,581	60	0,2
Esc. Superior C.E	Esuc	2,385	2,657	2,930	60	0,2
Esc. Fino	Efi	2,943	3,564	4,185	50	0,2
Esc. Luxo	Elu	acima de 4,185			50	0,2
Galpão Econômico	Gec	0,279	0,419	0,558	60	0,2
Galpão Simples	Gsi	0,572	0,844	1,116	60	0,2
Galpão Médio	Gme	1,130	1,541	1,953	80	0,2
Galpão Superior	Gsu	acima de 1,953			80	0,2
Cobertura Simples	Csi	0,070	0,140	0,209	20	0,1
Cobertura Médio	Cme	0,223	0,286	0,349	20	0,1
Cobertura Superior	Csu	0,363	0,530	0,698	30	0,1

Figura 7:-Tabela do Estudo Edificações Valores de Venda. Fonte: Portaria CAJUFA n.º 03/2007.

	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>e</b>	<b>f</b>	<b>g</b>	<b>h</b>	<b>i</b>
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246	0,000
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243	0,000
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240	0,000
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237	0,000
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234	0,000
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231	0,000
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228	0,000
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225	0,000
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222	0,000
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218	0,000
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215	0,000
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211	0,000
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207	0,000
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204	0,000
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200	0,000
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196	0,000
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191	0,000
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187	0,000
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183	0,000
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177	0,000
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174	0,000
44	0,683	0,681	0,866	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169	0,000
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165	0,000
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160	0,000
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155	0,000
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150	0,000
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145	0,000
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140	0,000
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134	0,000
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127	0,000
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124	0,000
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118	0,000
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112	0,000
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106	0,000
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100	0,000
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094	0,000
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088	0,000
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082	0,000
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076	0,000
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069	0,000
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063	0,000
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056	0,000
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050	0,000
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043	0,000
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036	0,000
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029	0,000
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022	0,000
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015	0,000
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007	0,000
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Figura 8:-Tabela de depreciação (K) da normalização CAJUFA. Fonte: Portaria CAJUFA nº 03/2007.

<b>localização =</b>	rua Dr. Mário Vicente n.º 1473
<b>cadastro =</b>	043.042.0036-4
<b>ITBI =</b>	990.296,00
<b>Zona =</b>	ZEU
<b>mês da valoração =</b>	novembro
<b>ano valoração =</b>	2.023
<b>R8N (R\$/m²) outubro/2023 =</b>	1.955,60
<b>região =</b>	2ª
<b>fr =</b>	10,00
<b>frma =</b>	20,00
<b>frmí =</b>	5,00
<b>Pma =</b>	40,00
<b>Pmi =</b>	25,00
<b>IF avaliando =</b>	2.470,00
<b>Cr =</b>	1,00
<b>At (m²) =</b>	204,22

Informação:	IF1:	IF2:	IF3:	IF4:	IF cálculo:
1	R\$ 1.988,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.988,00
2	R\$ 1.969,00	R\$ 1.407,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.969,00
3	R\$ 2.724,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.724,00
4	R\$ 2.408,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.408,00
5	R\$ 2.438,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.438,00
6	R\$ 2.011,00	R\$ 1.608,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.011,00
7	R\$ 2.439,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.439,00

Informação:	Área do terreno (m <sup>2</sup> ):	Frente 1:	Frente 2:	Fr corr:	Pe corr:
1	280,00	10,00	0,00	10,00	28,00
2	376,00	10,00	10,00	10,00	37,60
3	300,00	10,00	0,00	10,00	30,00
4	387,00	7,90	0,00	7,90	48,99
5	218,00	6,00	0,00	6,00	36,33
6	312,00	11,50	27,13	11,50	27,13
7	300,00	10,00	0,00	10,00	30,00

Informação:	Topografia:	Solo:		
1	Terreno Plano / Aclive até 5%	1,00	Seco	1,00
2	Terreno Plano / Aclive até 5%	1,00	Seco	1,00
3	Terreno Plano / Aclive até 5%	1,00	Seco	1,00
4	Terreno Plano / Aclive até 5%	1,00	Seco	1,00
5	Terreno Plano / Aclive até 5%	1,00	Seco	1,00
6	Terreno Plano / Aclive até 5%	1,00	Seco	1,00
7	Terreno Plano / Aclive até 5%	1,00	Seco	1,00

Informação:	Área construída (m <sup>2</sup> ):	Estado:	Padrão:	Padrão:
1	149,00	i	Residência Economico	0,781
2	577,00	i	Residência Economico	0,781
3	193,00	e	Esc. Simples S.E	1,13
4	231,00	i	Residência Simples	1,06
5	70,00	g	Residência Simples	1,06
6	110,00	i	Residência Economico	0,914
7	160,00	i	Galpão Econômico	0,279

Informação:	R8N (R\$/m <sup>2</sup> ):	Idade (Ie):	Idade referencial (Ir):	Ie/Ir CORR:	R:	K:	F.O.C:
1	1.955,60	64	70	92	0,2	0,000	0,200
2	1.955,60	51	70	74	0,2	0,000	0,200
3	1.955,60	7	70	10	0,2	0,774	0,819
4	1.955,60	64	70	92	0,2	0,000	0,200
5	1.955,60	74	70	100	0,2	0,000	0,200
6	1.955,60	64	70	92	0,2	0,000	0,200
7	1.955,60	59	60	100	0,2	0,000	0,200

Informação:	Vc (R\$)	Vt (R\$)	q (R\$/m <sup>2</sup> )
1	45.514,24	1.124.485,76	4.016,02
2	176.253,14	1.524.746,86	4.055,18
3	349.386,18	2.080.613,82	6.935,38
4	95.769,64	1.389.230,36	3.589,74
5	29.021,10	1.275.978,90	5.853,11
6	39.323,20	1.940.676,80	6.220,12
7	17.459,60	2.052.540,40	6.841,80

Informação:	Ftransp	1/Cf	1/Cp	1/Ctop	1/Csolo	1/Ce
1	1,24	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91
3	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	1,03	1,06	1,05	1,00	1,00	1,00
5	1,01	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00
6	1,23	0,97	1,00	1,00	1,00	0,91
7	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Informação:	qh (R\$/m <sup>2</sup> )	1ª Tentativa
1	4.989,72	4.989,72
2	4.624,54	4.624,54
3	6.288,69	6.288,69
4	4.108,69	4.108,69
5	6.737,71	6.737,71
6	6.706,82	6.706,82
7	6.928,76	6.928,76
MÉDIA (qh) =	5.769,28	5.769,28
s =	1.162,38	1.162,38
SUPERIOR =	7.500,06	7.500,06
INFERIOR =	4.038,49	4.038,49

### 3.4 - Cálculo do valor do terreno

Considerando os mesmos atributos das informações paradigmas, tem-se a expressão de valor:

$$VT = qh \times At \times Cf \times Cp \times Ctop \times Csolo \times Ce \quad \text{sendo;}$$

VT = valor de terreno em moeda corrente nacional (R\$)

qh = valor unitário homogeneizado de terreno, conforme pesquisa realizada

$$qh = R\$ 5.769,28/m^2$$

At = área de terreno, conforme matrícula imobiliária

$$At = 204,22m^2$$

Cf = coeficiente de frente, conforme item 5.2 da normalização CAJUFA/2019

$$Cf = (8m/10m)^{0,25} = 0,95$$

Cp = coeficiente de profundidade, conforme item 5.1 da normalização CAJUFA/2019

$$Pe = 25,53m, \text{ onde } 25,00m \leq Pe \leq 40,00m, \text{ portanto } Cp = 1,00$$

Ctop = coeficiente topografia, conforme item 5.4.2 da normalização CAJUFA/2019

$$Ctop = \text{abaixo do nível da rua de } 2,50m \text{ até } 4,00m, \text{ portanto } Ctop = 0,70$$

Csolo = coeficiente de consistência do solo, conforme item 5.5 da normalização CAJUFA/2019

Csolo = aparentemente seco/consistente/adequada capacidade de suporte, portanto

$$Csolo = 1,00$$

Ce = coeficiente de esquina e frentes múltiplas, conforme item 5.3 da normalização CAJUFA/2019

$$Ce = \text{meio de quadra, portanto } Ce = 1,00$$

Assim, tem-se o cálculo propriamente dito:

$$VT = R\$5.769,28/m^2 \times 204,22m^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,70 \times 1,00 \times 1,00 = R\$783.504,57$$

### 3.5 - Cálculo do valor das construções

Tem-se a expressão de valor:

$$\mathbf{VC = I \times qc \times Ac \times foc}$$

sendo;

**VC** = valor de construção em moeda corrente nacional (R\$)

I = padrão do Estudo Edificações Valores de Venda vigente, conforme Portaria CAJUFA n.º 03/2007

1-Construção principal

Intervalo: Máximo = 1,046

2-Edícula

Intervalo: Médio = 0,914

3-Cobertura

Intervalo: Mínimo = 0,070

qc = custo unitário básico de edificações do Sinduscon/SP, padrão R8N, sem desoneração, o que se refere a R\$1.955,60/m<sup>2</sup>

**Setor de Economia**



**Boletim Econômico - Outubro de 2023**

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100**

Data	Global			Mão-de-obra			Material			Administrativo		
	Índice	Mês	Ano	Variação (%)	Índice	Mês	Ano	Variação (%)	Índice	Mês	Ano	Variação (%)
			12 meses				12 meses					12 meses
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16
mai/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12
jun/23	281,24	0,64	2,14	3,18	314,23	0,88	4,22	5,85	245,48	0,32	-0,56	-0,23
jul/23	281,59	0,09	2,23	2,52	315,34	0,35	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,86	-0,95
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,84	5,04	244,80	-0,19	-0,92	-0,58
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,84	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,63

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2023**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.103,71	56,44
Material	798,13	40,81
Despesas Administrativas	53,76	2,75
Total	1.955,60	100,00

(\*) Encargos Sociais: 176,34%.

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, outubro de 2023 em R\$/m²**

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
R-1	1.913,84	-0,03	R-1	2.346,90	-0,08
PP-4	1.779,88	0,03	PP-4	2.191,08	-0,09
R-8	1.701,21	0,01	R-8	1.955,80	-0,05
PIS	1.314,81	0,03	R-16	1.898,22	-0,07

(\* ) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06.

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2023 em R\$/m²**

**CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão Industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão Normal		Padrão Alto			
Custo m²	% mês	Custo m²	% mês		
CAL-8	2.265,76	-0,07	CAL-8	2.393,37	-0,09
CSL-8	1.963,77	-0,07	CSL-8	2.111,89	-0,09
CSL-16	2.816,89	-0,07	CSL-16	2.765,30	-0,11
RP1Q	Custo m² % mês	RP1Q	Custo m² % mês		
RP1Q	2.084,26	-0,03	GI	1.116,54	-0,06

(\* ) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06.

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Figura 9:-Boletim Econômico para o período publicado pelo Sinduscon. Fonte: Sinduscon SP.

Ac = área construída levantada “in loco” que se refere a:

### 1-Construção principal

$$Ac1 = 65m^2$$

### 2-Edícula

$$Ac2 = 9m^2$$

### 3-Cobertura

$$Ac3 = 22m^2$$

foc = fator de depreciação pelo obsoletismo (idade e estado da edificação)

### 1-Construção principal

Idade % = 5/70 ~ 7 ou arredondado para 8%, estado “b”, onde k = 0,954

$$foc1 = 0,20 + 0,954 \times (1 - 0,20) = 0,96$$

### 2-Edícula

Idade % = 5/70 ~ 7 ou arredondado para 8%, estado “b”, onde k = 0,954

$$foc2 = 0,20 + 0,954 \times (1 - 0,20) = 0,96$$

### 3-Cobertura

Idade % = 5/20 ~ 25 ou arredondado para 26%, estado “b”, onde k = 0,833

$$foc3 = 0,10 + 0,833 \times (1 - 0,10) = 0,85$$

Assim, tem-se o cômputo discriminado de construção:

$$VC1 = 1,046 \times R\$1.955,60/m^2 \times 65m^2 \times 0,96 = R\$127.642,79$$

$$VC2 = 0,914 \times R\$1.955,60/m^2 \times 9m^2 \times 0,96 = R\$15.443,29$$

$$VC3 = 0,070 \times R\$1.955,60/m^2 \times 22m^2 \times 0,85 = R\$2.559,88$$

Ou pela soma, tem-se  $VC = R\$145.645,96$

### 3.5 - Cálculo do valor do imóvel

Considerando as parcelas de terreno (VT) e construção (VC), pode-se determinar o valor do imóvel, pela simples soma, ou seja:

$$VI = VT + VC$$

$$VI = R\$783.504,57 + R\$145.645,96$$

$$VI = R\$929.150,53$$

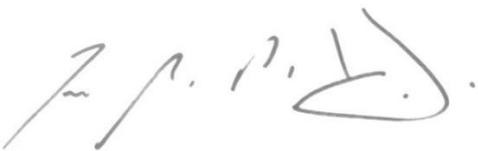
## IV - CONCLUSÃO

Os exames periciais realizados permitem esclarecer que o imóvel matrícula n.º Matrícula n.º 30.564 do 6º CRI da Capital tem seu valor de mercado calculado, em números redondos, em R\$930.000,00 (novecentos e trinta mil reais), valor este válido para a data base de novembro de 2023.

## V - CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente LAUDO TÉCNICO é formado por 35 (trinta e cinco) páginas, sendo esta última que vai datada e assinada digitalmente.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.



José Adrian Patiño Zorz

Perito Judicial

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal R\$ 930.000,00

Indexador e metodologia de cálculo TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção Novembro/2023 a Novembro/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período	731 dias	1,096730
Percentual correspondente	731 dias	9,673017 %
Valor corrigido para 01/11/2025	(=)	R\$ 1.019.959,06
Sub Total	(=)	R\$ 1.019.959,06
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 1.019.959,06</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)