



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7.<sup>a</sup> VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP**

**AUTOS Nº 1036307-82.2022.8.26.0577**

**MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por **SONIA MARIA DE BASTOS GOMES**, em face de **CARLOS ALBERTO BASTOS**, 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 localizado na **Rua Papa João XXIII, nº 149, Vila Industrial, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 208.836, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.**

Termos em que,  
P. Deferimento.  
São José dos Campos, 04 de Julho de 2024.

**MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**  
**CREA 5070875411**



## RESUMO

### VALOR DO IMÓVEL

**R\$ 430.000,00**  
**(quatrocentos e trinta mil reais)**

**Julho / 2.024**



Vista do **imóvel avaliando**, localizado na **Rua Papa João XXIII, nº 149, Vila Industrial, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo**, objeto da **matrícula nº 208.836, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.**



## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por **SONIA MARIA DE BASTOS GOMES**, em face de **CARLOS ALBERTO BASTOS**, em curso na **7.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, AUTOS Nº 1036307-82.2022.8.26.0577**, e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

**Rua Papa João XXIII, nº 149, Vila Industrial,  
Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo,  
objeto da matrícula nº 208.836, do 1º Cartório de Registro de  
Imóveis de São José dos Campos, assim descrita:**

**“O lote de terreno sem benfeitorias, com a área de 300,00 metros quadrados, constituído pelo lote nº 20, da quadra 05, situado com frente para a Rua 17, do loteamento denominado VILA INDUSTRIAL - 2º LOTEAMENTO, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros de frente para a Rua 17; 30,00 metros pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o lote nº 21; 30,00 metros pelo lado esquerdo, com o lote nº 19 e 10,00 metros nos fundos com o lote nº 15”.**



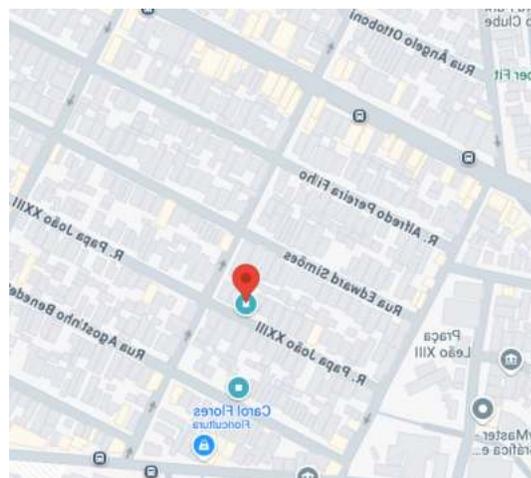
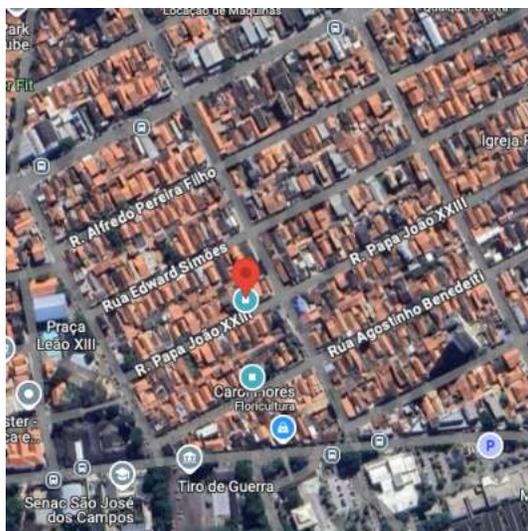
## II - VISTORIA

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Papa João XXIII, nº 149, Vila Industrial, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São José dos Campos, do "Google Maps" e a foto aérea do "Google Earth", ilustram a localização do imóvel.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJIC247002289267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-82.2022.8.26.0577 e código p8VKUJ0L.



Pela imagem a seguir pode-se observar a exata localização do imóvel avaliando:

**MÓVEL AVALIANDO**

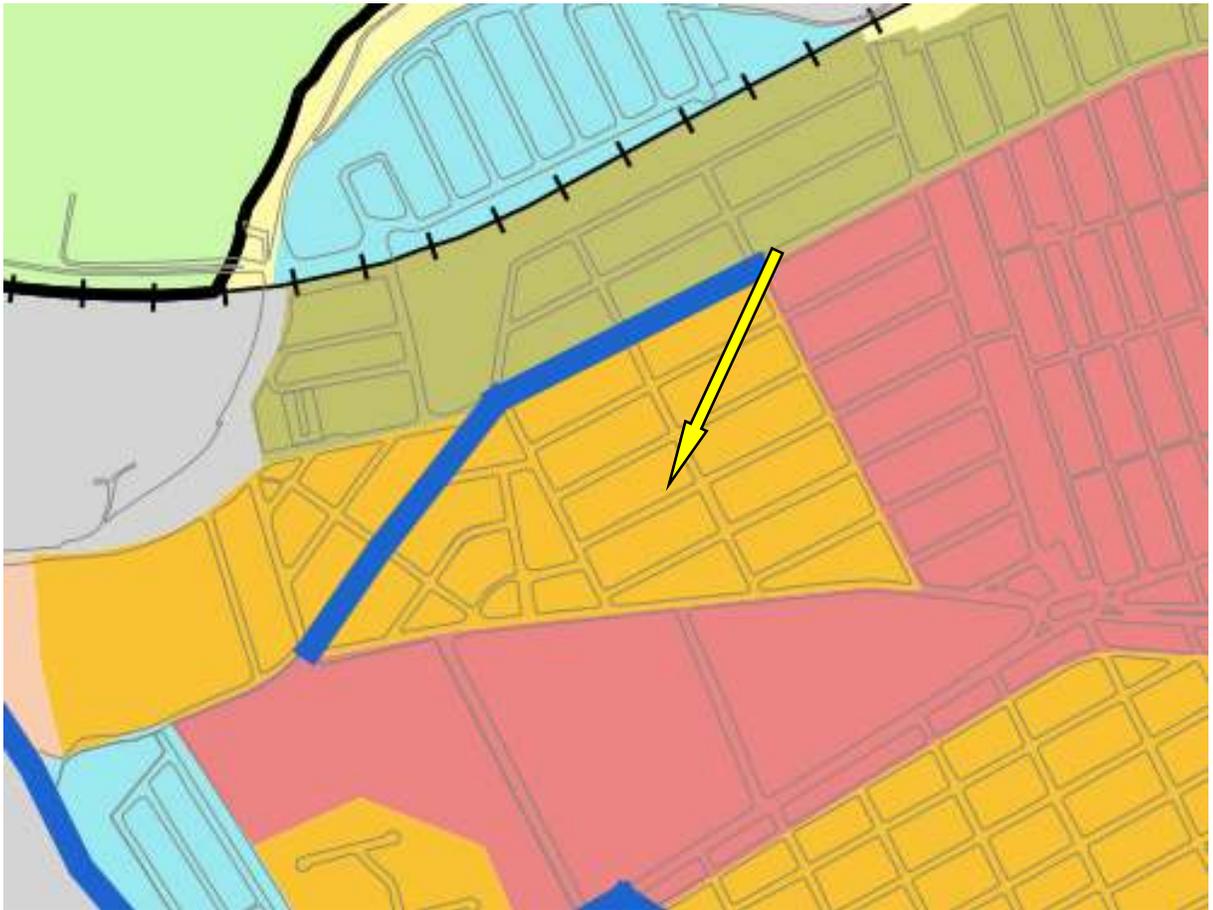




### 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, o imóvel possui a seguinte situação:

**ZONA: ZM 3 - Zona mista três**



ZONEAMENTO			
<b>CENTRALIDADES</b>	<b>ZONAS DE USO</b>		
CMETRO-ED	ZM1	ZM5	ZUPI2
CMETRO-CT	ZM2	ZR	ZPE1
CM-C.EXPANDIDO	ZM3	ZUD	ZPE2
CM	ZM4	ZUPI1	ZPA1
CL			ZPA2
			ZESFX
			ZA
			Faixa não edificável



O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos, com **Inscrição Imobiliária nº 51.0017.0015.0000**.



**PREFEITURA DE SAO JOSE DOS CAMPOS**  
SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS

**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS  
EXERCÍCIO 2024**

**CERTIDÃO Nº 1710273**

A Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes :

**Inscrição Imobiliária: 51.0017.0015.0000**

**Dados Gerais**

Logradouro:		Nº	Complemento		CEP
R PAPA JOAO XXIII		149	***		12220-540
Unidade	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento
***	***	***	5	20	VILA INDUSTRIAL VILA INDUSTRIAL
Identificação Uso		Padrão		Transcrição/Matricula	
10 - Casa		Padrão 2		208836	

**Terreno**

Area (m²)	Area Excedente (m²)	Area Total (m²)	Valor m²(R\$)
300,00	0,00	300,00	706,52

**Construções**

Tipo	Identificação	Padrão	Area Construída	Valor m² (R\$)	Ano	Obsolescência
Casa	Area Total	Padrão 2	110,00	1.267,73	1988	0.62
<b>Total:</b>			110,00			

**Valores Venais**

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Area Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
218.208,70	89.009,74	0,00	307.218,44

**Benefício Fiscal**

Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Documento emitido via internet em 03/07/2024 04:07:12

**Numero de Controle: CVVQQFZVT2E977QUW1541RF1710273**

**Valido até: 10/07/2024**

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>



### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas dos mais variados padrões construtivos, de acordo com a classificação constante no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019 - IBAPE/SP".

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada predominando: bares, mercados, oficinas mecânicas e prestadores de serviços, dentre outros, localizados, distribuídos ao longo do bairro.



## 2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor do Município de São José dos Campos, bem como da Lei de Zoneamento - Lei Complementar nº 623/19, o imóvel situa-se na **Zona Mista Três – ZM3**; assim descrita:

***Zona Mista Três – ZM3: constitui-se de áreas de uso misto destinadas a absorver o uso residencial multifamiliar, assim como os comércios e serviços com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.***

Ainda conforme a Lei de Zoneamento - Lei Complementar nº 623/19, as características de uso e ocupação do solo na **"Zona Mista Três – ZM3"** são:

### 1. Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos			
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m)	
		CAB	MC	ME e MOC			Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZM3	R CS I1-A	1,30	3,00	2,00	-	0,65	175,00	7,00	5,00	-
	RH / RCL						500,00	20,00		1,50
	RHS <sup>(2)</sup> CS1-A / CS1-B <sup>(1)</sup> I1-B <sup>(1)</sup>						250,00	10,00		1,50
	RV1						750,00	15,00		3,00
	RV2						1.500,00	20,00		3,00



## 2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos, matrícula nº 208.836.

### 2.2.1 - TERRENO

**Área: 300,00 m<sup>2</sup>**

<u>Frente</u> :	10,00 m;
<u>Lateral Direita</u> :	30,00 m;
<u>Lateral Esquerda</u> :	30,00 m;
<u>Fundos</u> :	10,00 m;

Topografia: Plano

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco

Formato: Regular

Situação: Frente única

### 2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito encontram-se erigidas duas casas de uso residencial.

A casa principal, com frente para a Rua Papa João XXIII, é composta por dois dormitórios, um banheiro, sala, cozinha e lavanderia.

Sobre esta, encontra-se iniciada uma obra de ampliação, para construção de mais um dormitório, cozinha e banheiro.

Nos fundos, encontra-se erigida uma edícula, composta por dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e lavanderia.

De acordo com as informações contidas na Certidão de Dados Cadastrais do Imóveis, a área construída total do imóvel é de 110,00 m<sup>2</sup>.



Assim, conforme medições realizadas *in-loco*, pode-se concluir que a **casa principal + edícula tem a área construída de 90 m<sup>2</sup>**, enquanto a área de **ampliação possui área construída de 20 m<sup>2</sup>**.

→ Casa Principal + edícula:	90,00 m <sup>2</sup> ;
→ Ampliação:	20,00 m <sup>2</sup> ;
→ <b>Total:</b>	<b>110,00 m<sup>2</sup></b>



De acordo com as características do imóvel, observadas *in-loco*, as edificações (**casa principal + edícula**) possuem idade aparente de **35 (trinta e cinco)** anos podendo ser classificado como "**casa padrão econômico**", de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2019 – IBAPE/SP":



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

### 2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.




Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJIC247022892267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-82.2022.8.26.0577 e código p8VKUJ0L.



De acordo com as características do imóvel, observadas *in-loco*, as edificações (**ampliação**) possuem idade aparente inferior a 01 ano podendo ser classificado como "**casa padrão proletário**", de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS -2019 IBAPE/SP":

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 madeiramento 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:

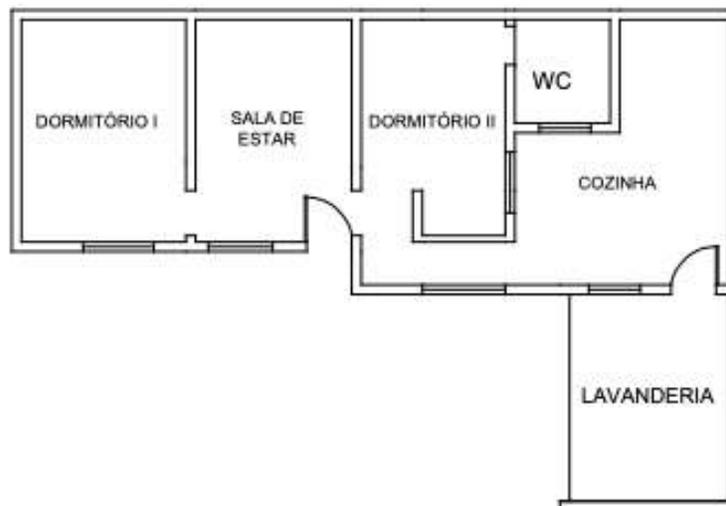
- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente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



### Croqui do imóvel avaliando.



**Rua Papa João XXIII**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ0247002898267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-82.2022.8.26.0577 e código p8VKUJOL.



As características construtivas do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:



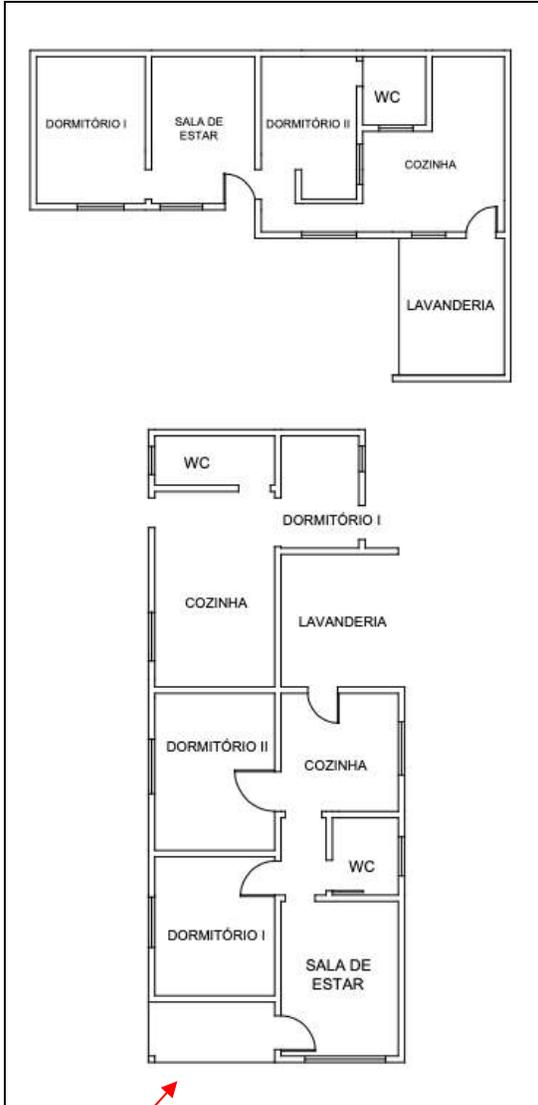
**FOTOS 03 E 04**



**VISTA DA RUA PAPA JOÃO XXIII, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.**



FOTO 05

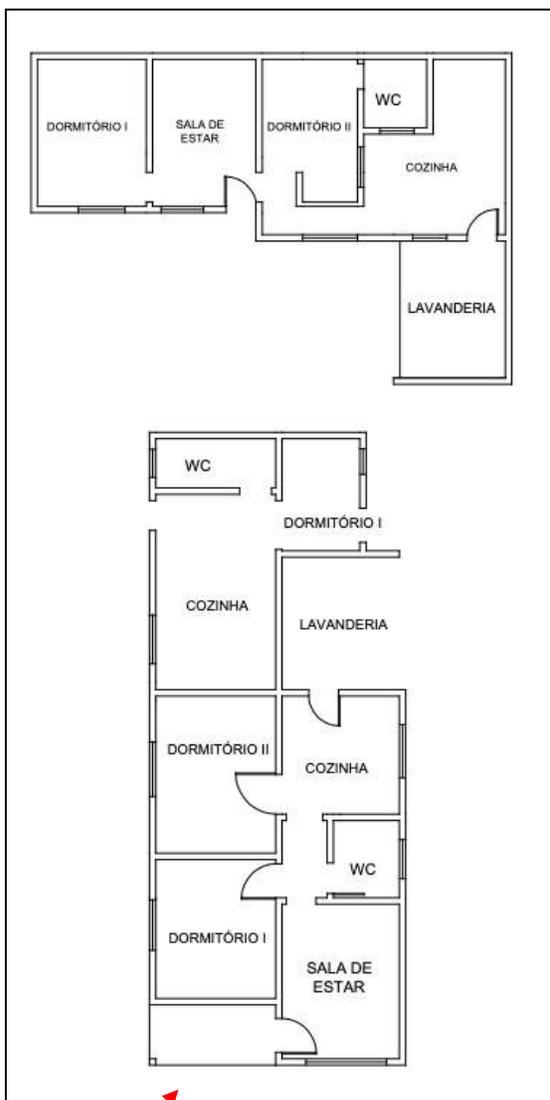


VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ0247002898267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/grabitar> Conferência Documento do, informe o processo 1036307-62-2022.8.26.0577 e código p8VKUJL.



FOTO 06

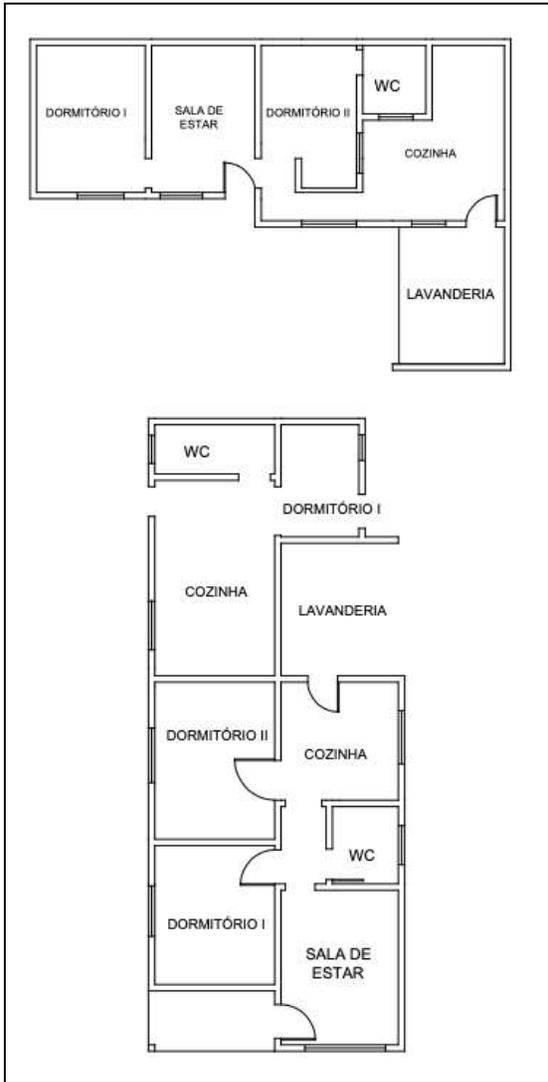


OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ0247022892267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabitConferenciaDocumento.do>; informe o processo 1036307-62-2022.8.26.0577 e código p8VKUJ0L.



FOTO 07



VISTA AÉREA DA FACHADA DO IMÓVEL.



**FOTO 08**



**VISTA AÉREA, COM DESTAQUE PARA O IMÓVEL AVALIANDO.**



FOTO 09



VISTA DAS CONDIÇÕES DO TELHADO DA CASA PRINCIPAL.



**FOTO 10**



**VISTA DAS CONDIÇÕES DO TELHADO DA EDÍCULA.**



**FOTO 11**



**OUTRA VISTA AÉREA DO IMÓVEL.**



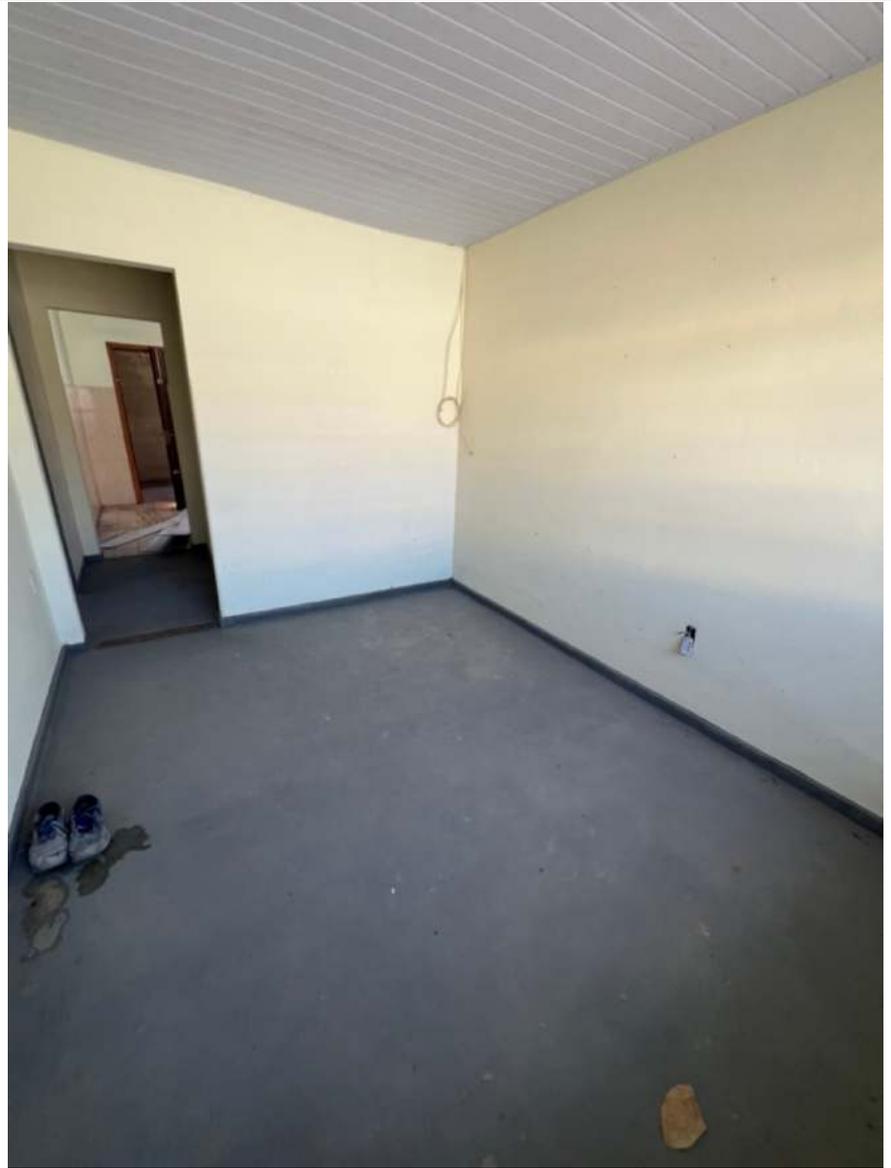
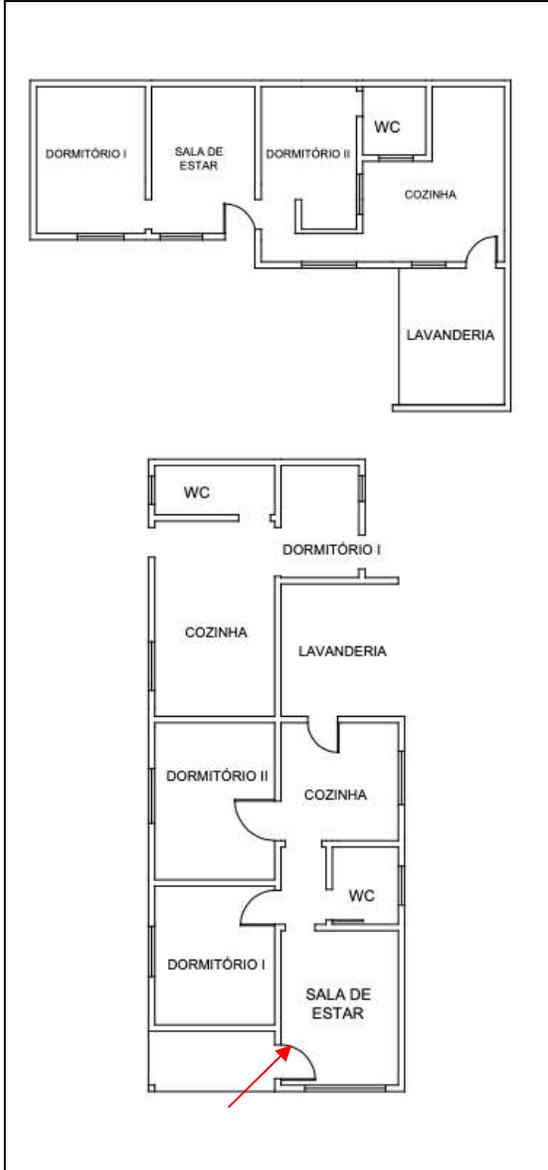
**FOTO 12**



**VISTA AÉREA, TOMADA PELOS FUNDOS DO IMÓVEL.**



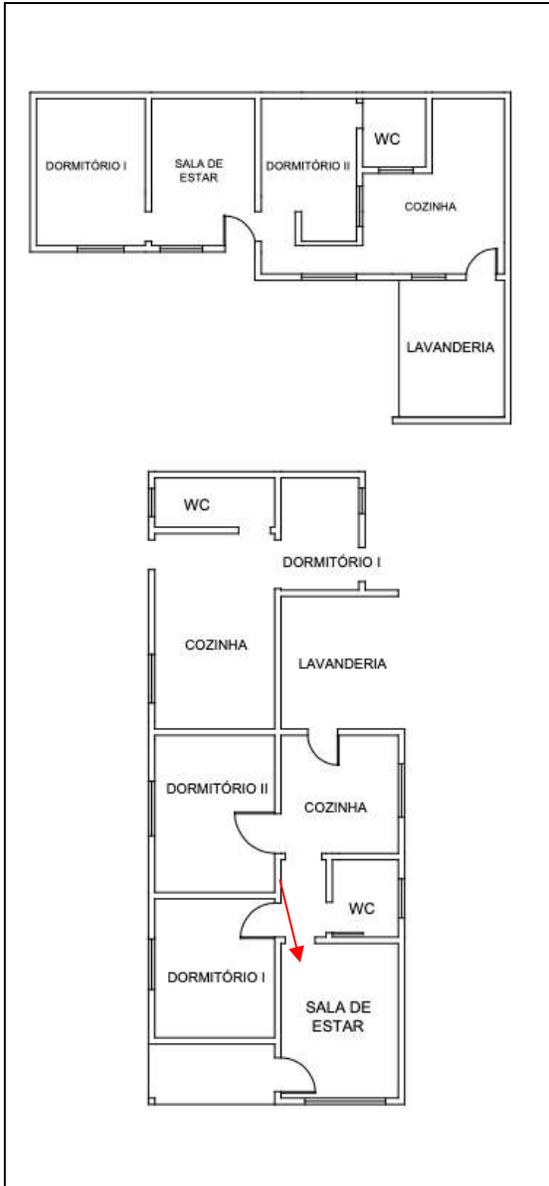
FOTO 13



VISTA DA SALA DE ESTAR.



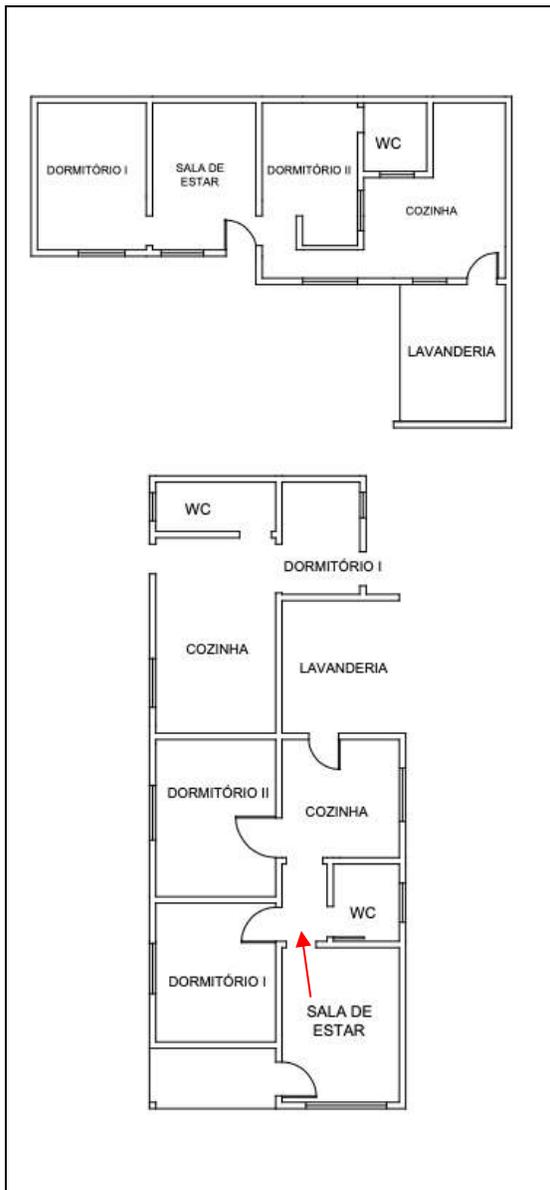
FOTO 14



VISTA DA SALA DE ESTAR, TOMADA POR OUTRO ÂNGULO.



FOTO 15

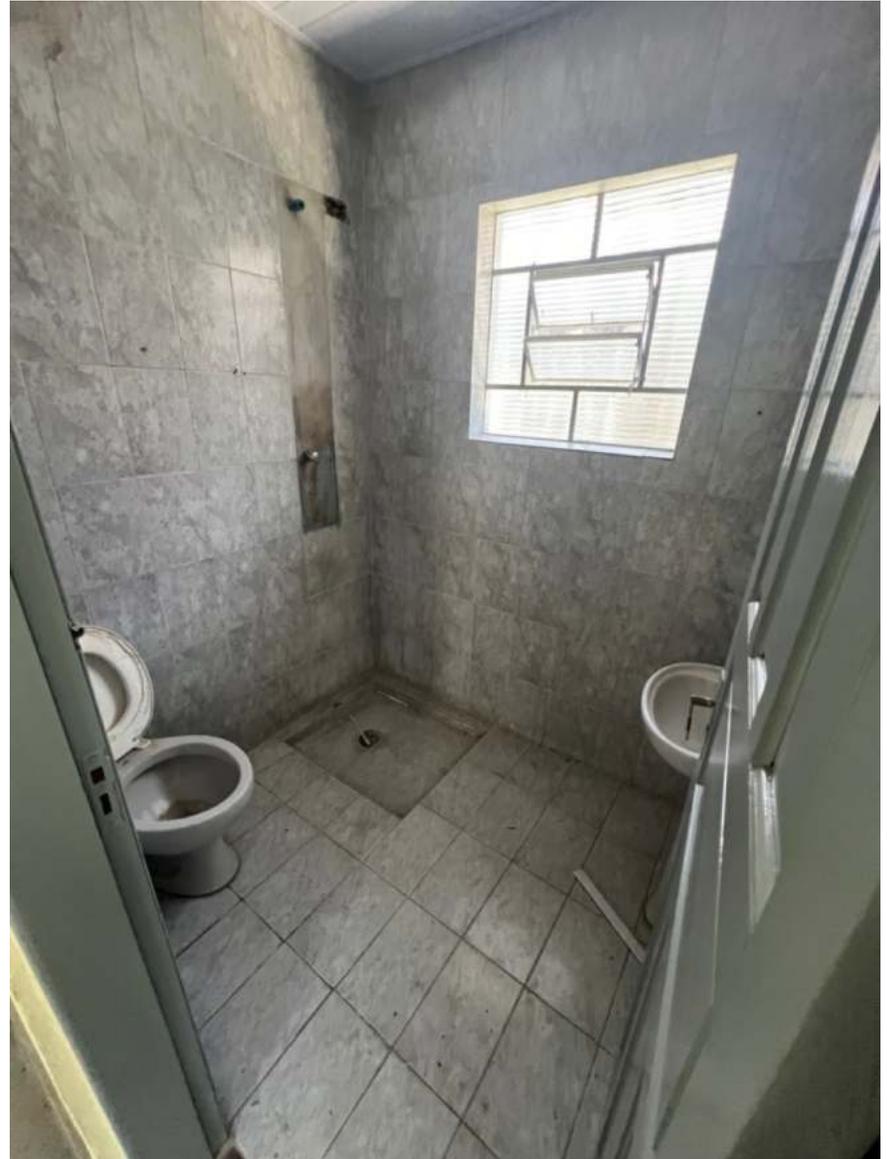


VISTA DO CORREDOR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ02470022893267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabitConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-62-2022-6-26-0577 e código p8VKUJL.



FOTO 16

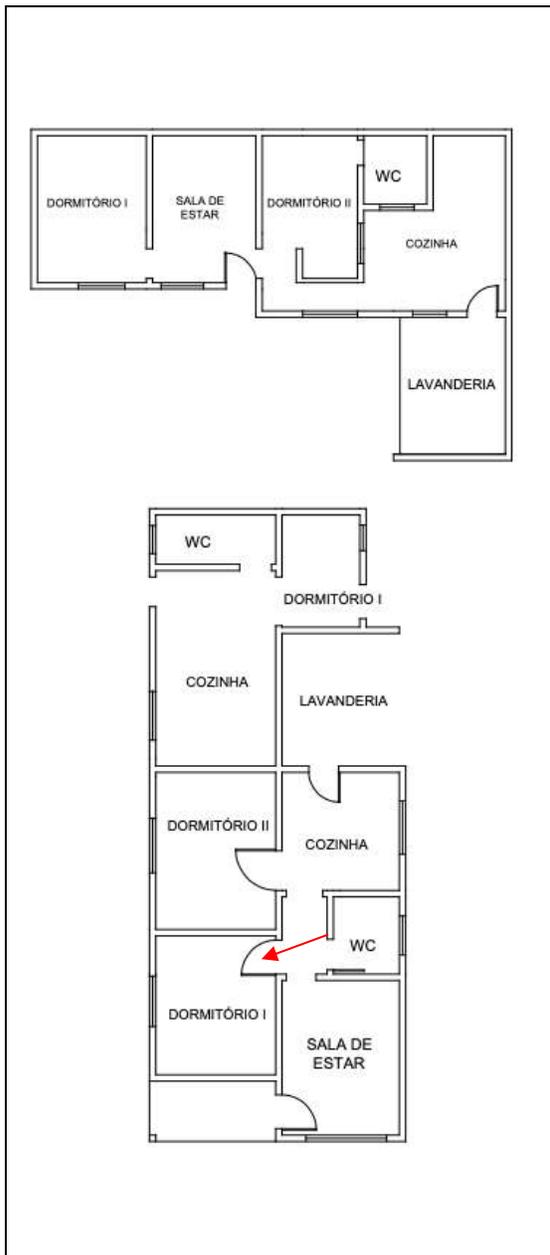


VISTA BANHEIRO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ024702298267. Para conferir o original, acesse o site <https://tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-62-2022-6-26-0577 e código p8VKUJOL.



FOTO 17

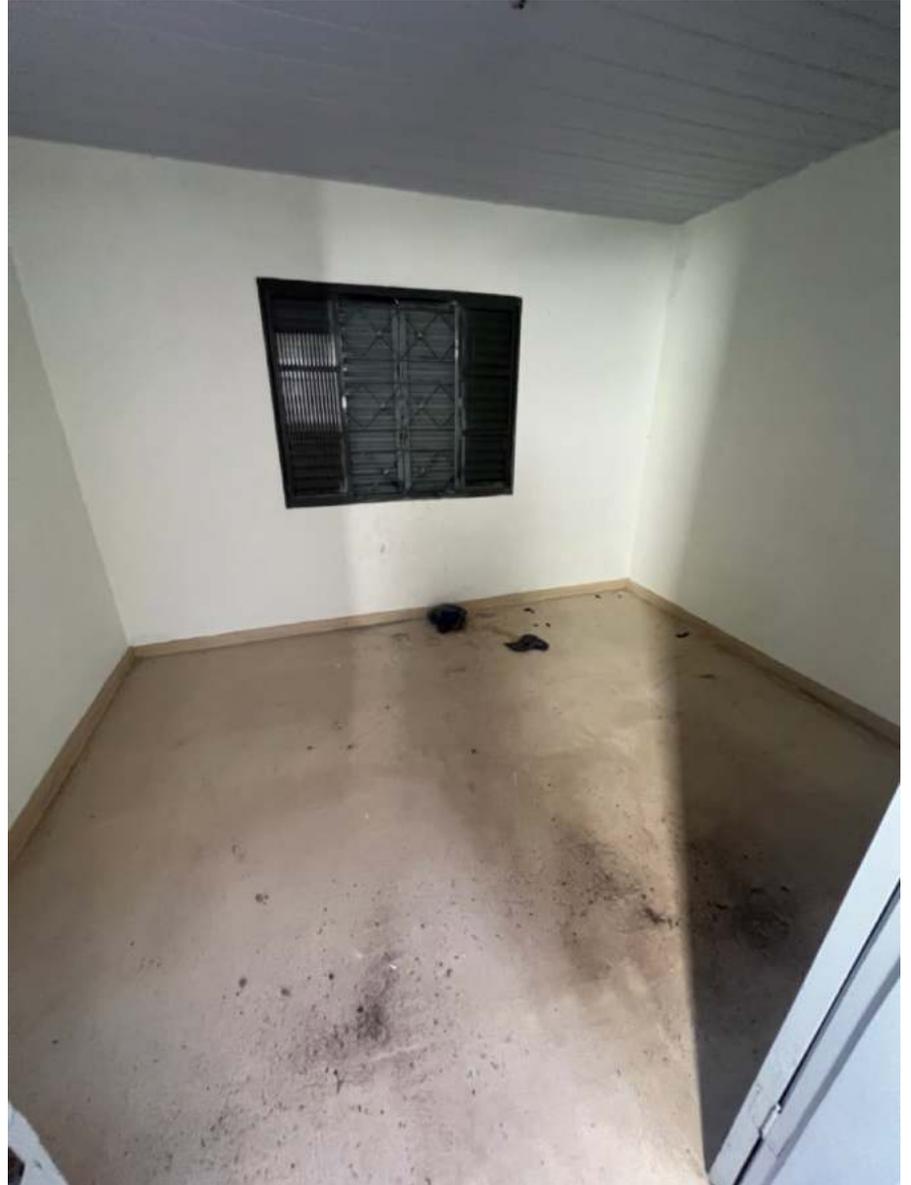
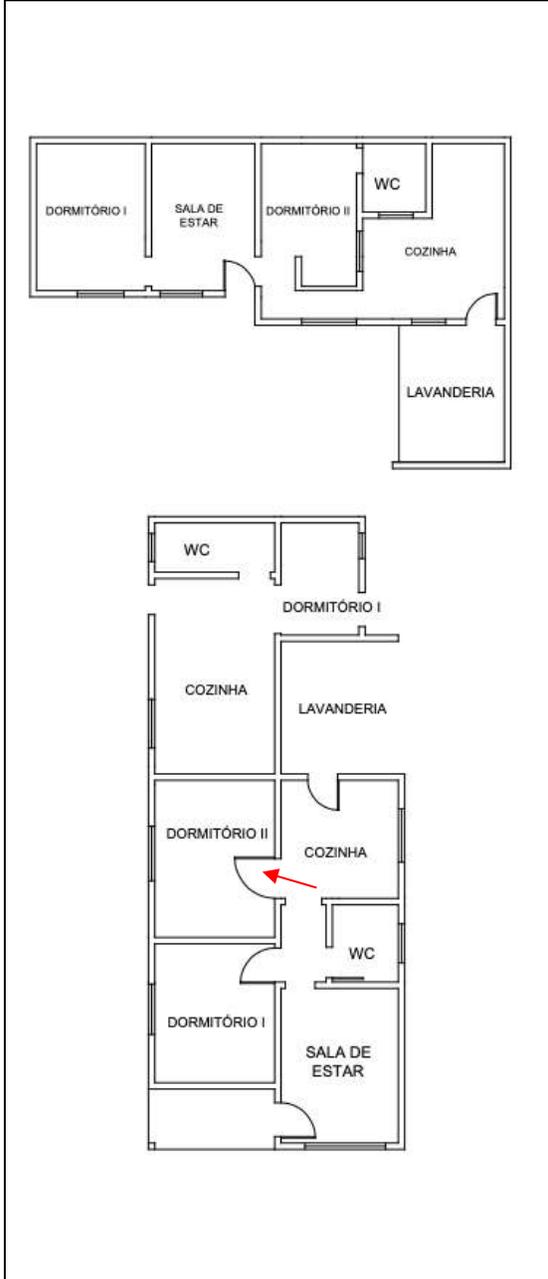


VISTA DO DORMITÓRIO I.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ0247002898267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-62-2022-6-26-0577 e código p8VKUJ0L.



FOTO 18



VISTA DO DORMITÓRIO II.



FOTO 19

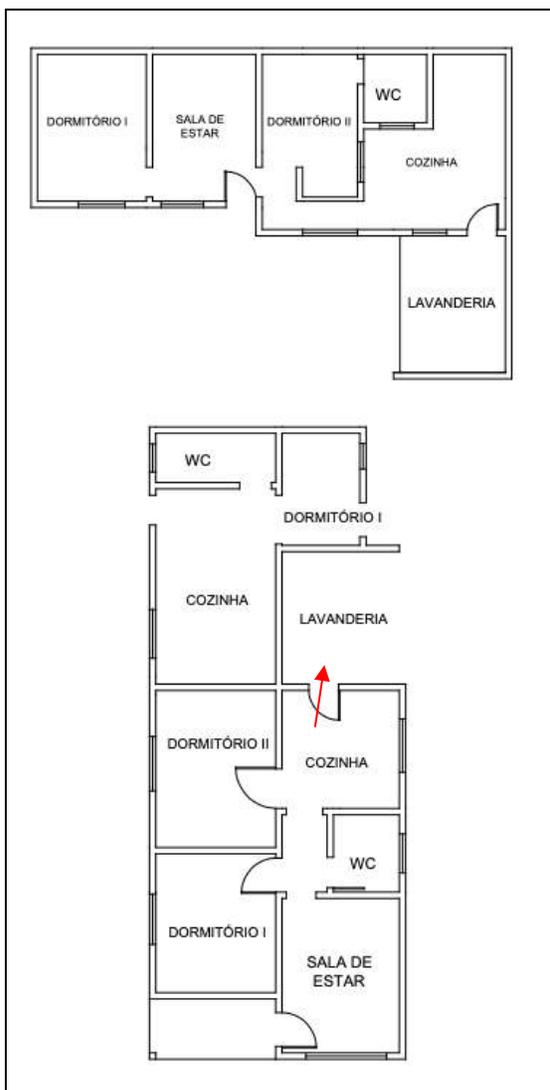


VISTA DA COZINHA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ0247002898267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/grabitar> Conferência Documento do, informe o processo 1036307-62-2022-6-26-0577 e código p8VKUJ0L.



FOTO 20

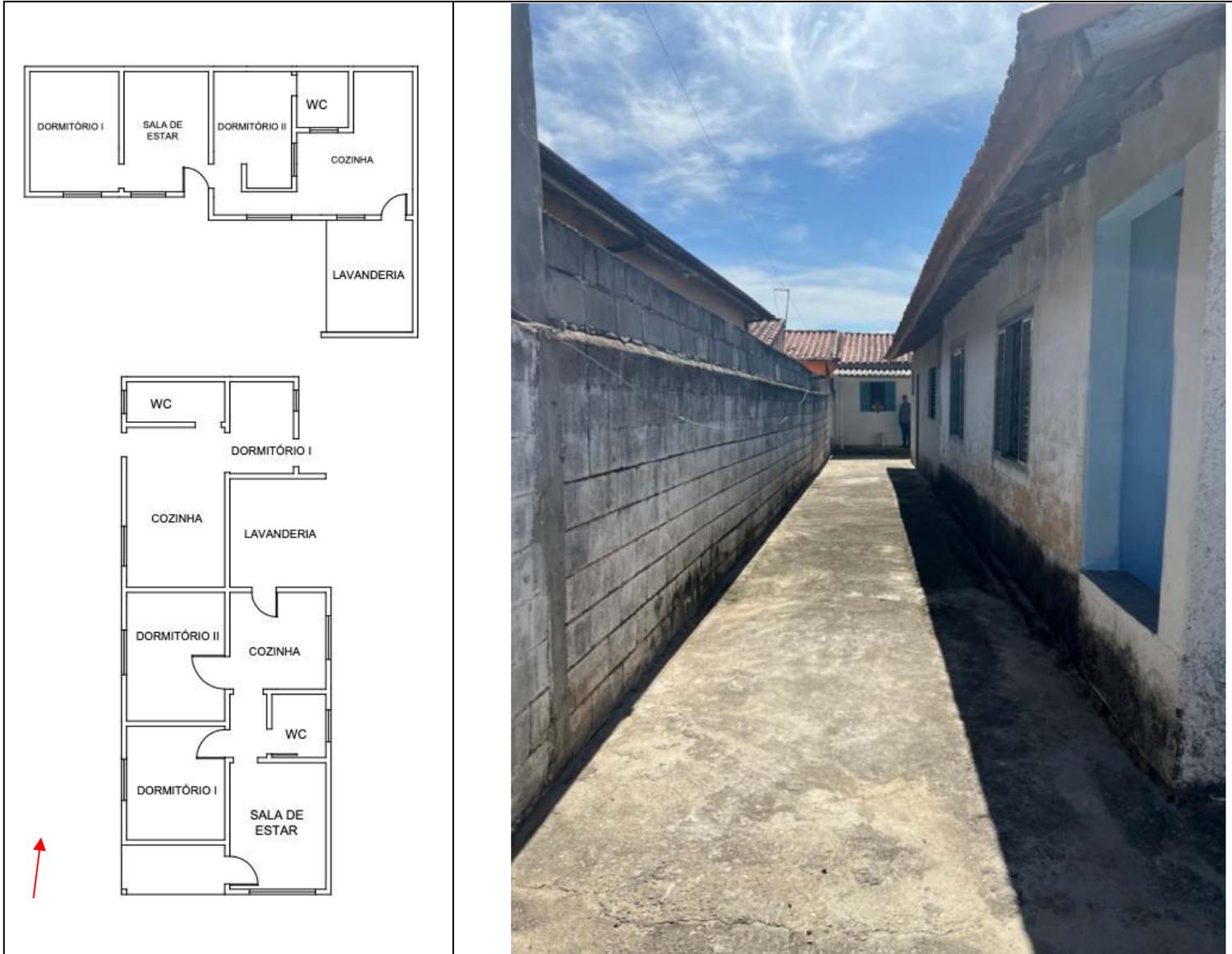


VISTA DA LAVANDERIA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ02470022893267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-62-2022.8.26.0577 e código p8VKUJL.



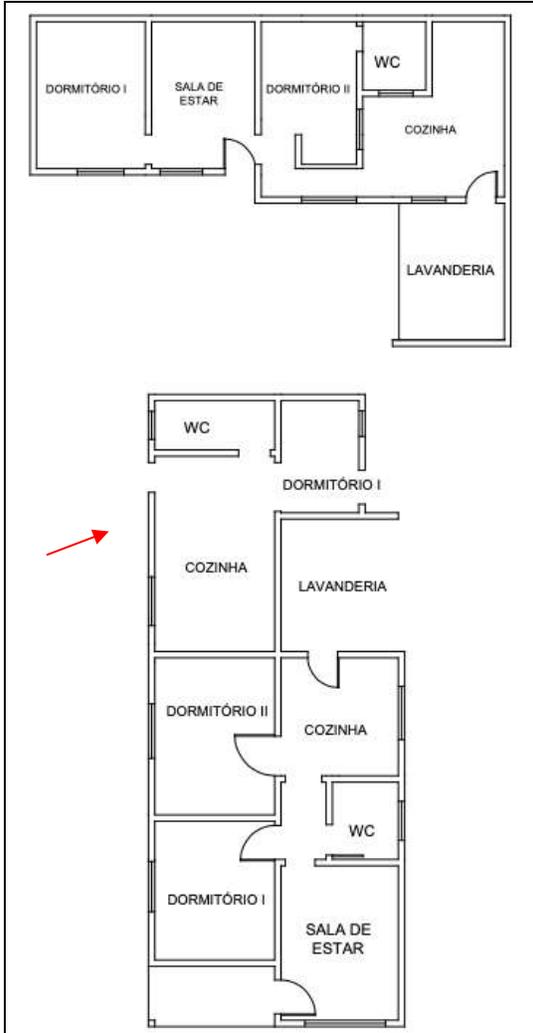
FOTO 21



VISTA DO CORREDOR EXTERNO.



FOTO 22

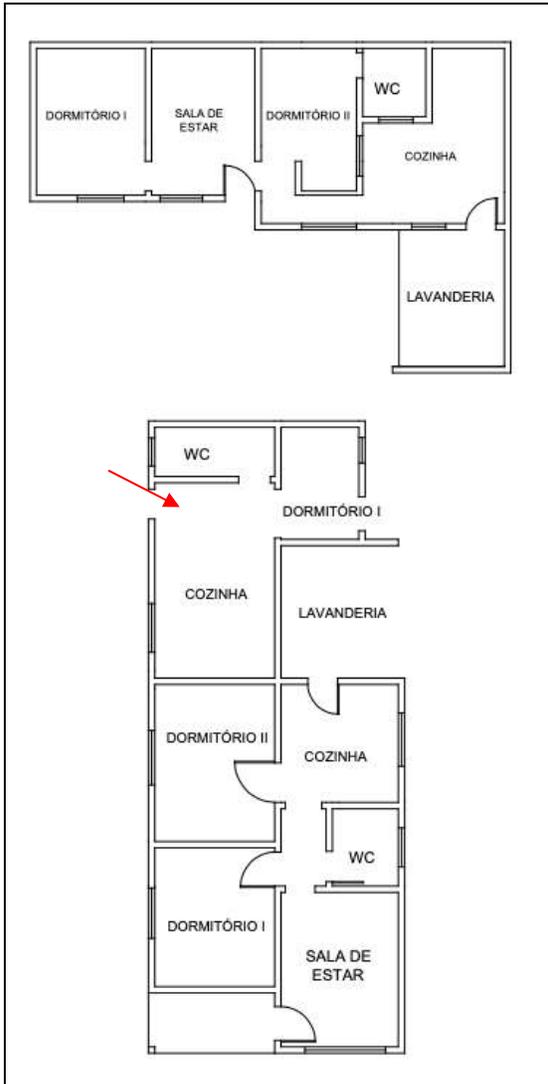


VISTA EXTERNA DA ENTRADA DA AMPLIAÇÃO DO IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ0247022892267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabitConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-62-2022.8.26.0577 e código p8VKUJ0L.



FOTO 23



VISTA DA COZINHA.



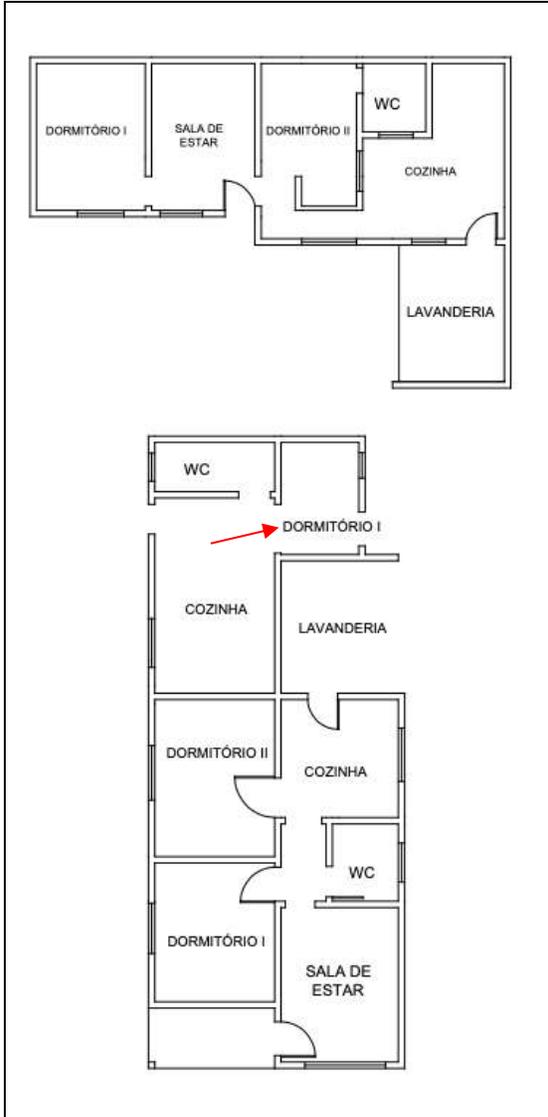
FOTO 24



VISTA DO BANHEIRO.



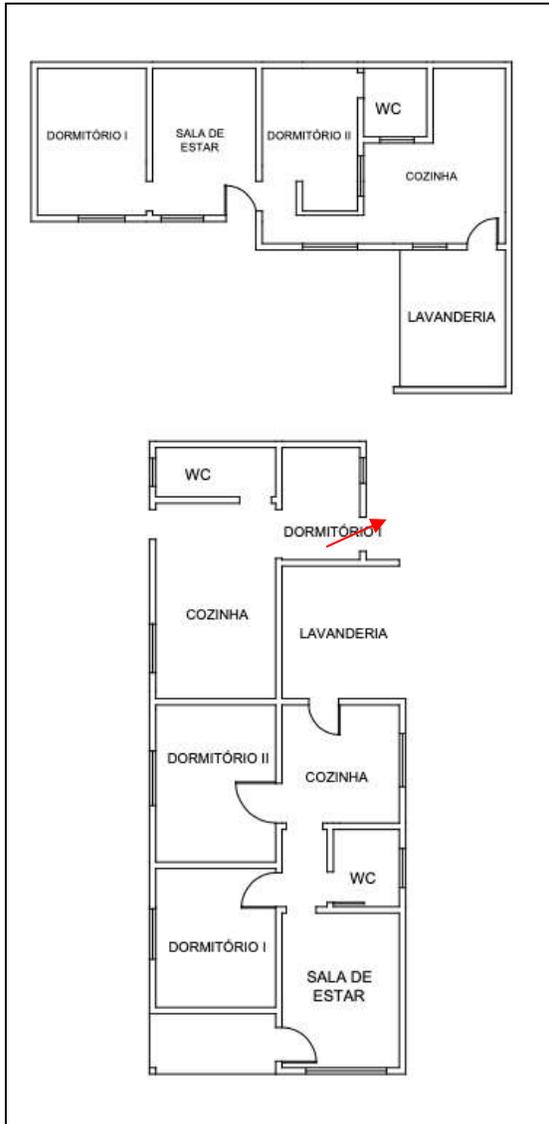
FOTO 25



VISTA DO DORMITÓRIO I.



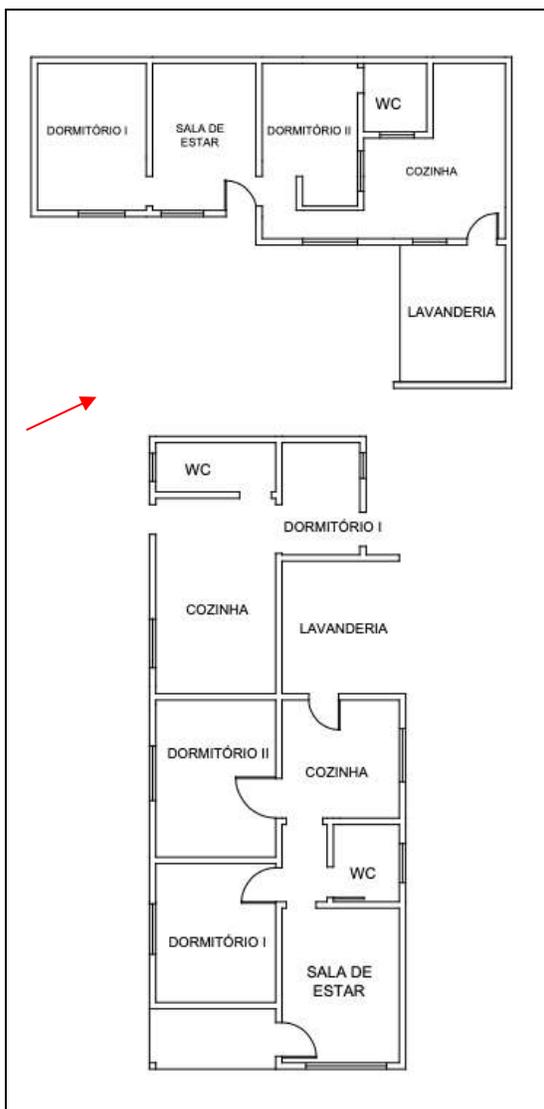
FOTO 26



VISTA DO QUINTAL.



FOTO 27

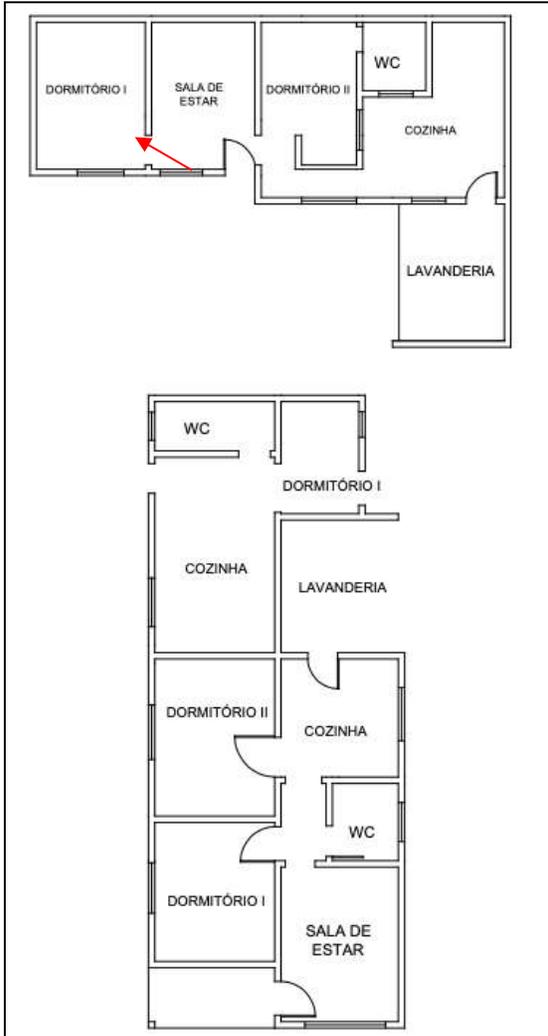


VISTA DA EDÍCULA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ024702289267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/grabrir> Conferência Documento do, informe o processo 1036307-62-2022.8.26.0577 e código p8VKUJL.



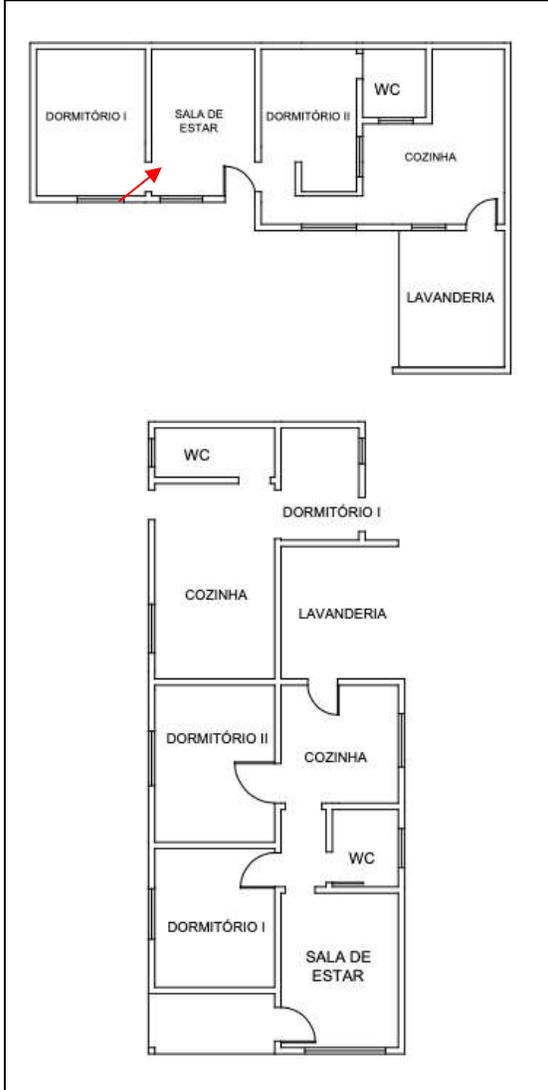
FOTO 28



VISTA DO DORMITÓRIO I.



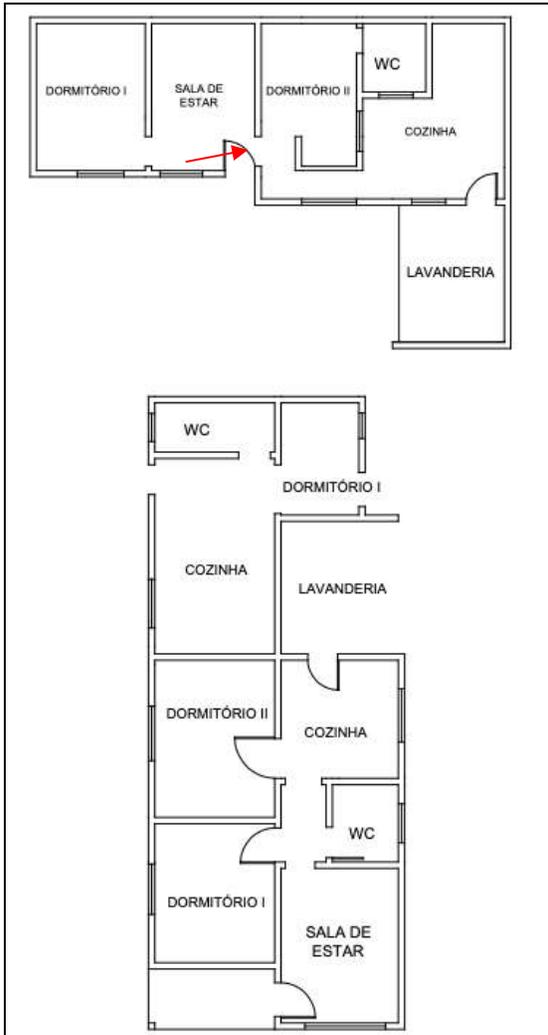
FOTO 29



VISTA DA SALA DE ESTAR.



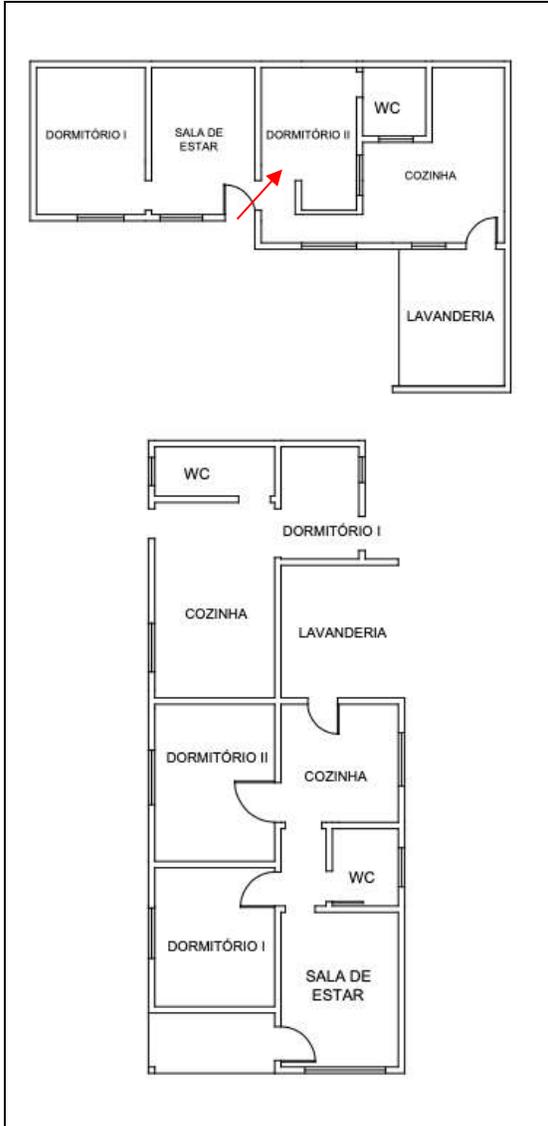
FOTO 30



VISTA DO CORREDOR.



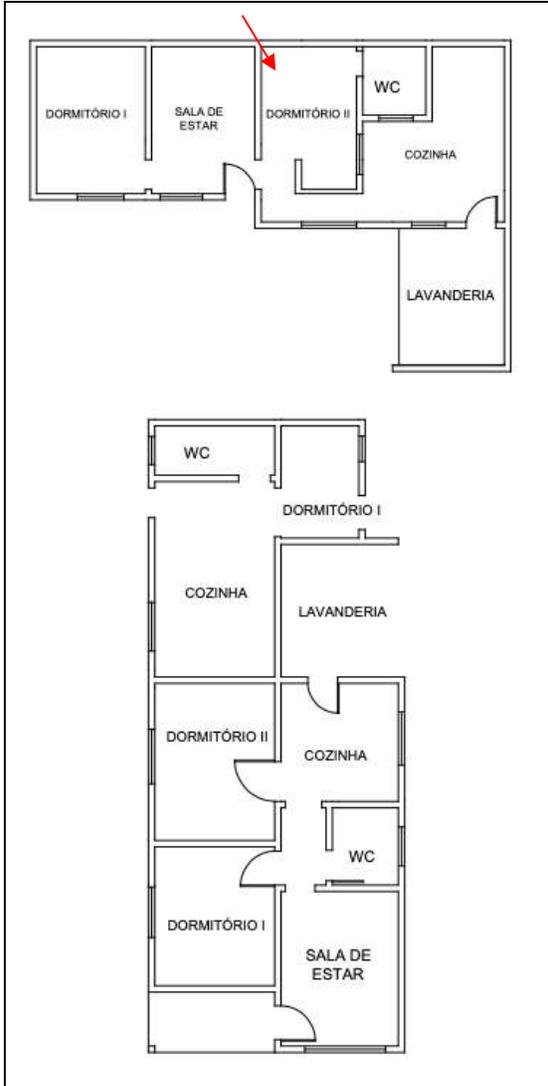
FOTO 31



VISTA DO DORMITÓRIO II.



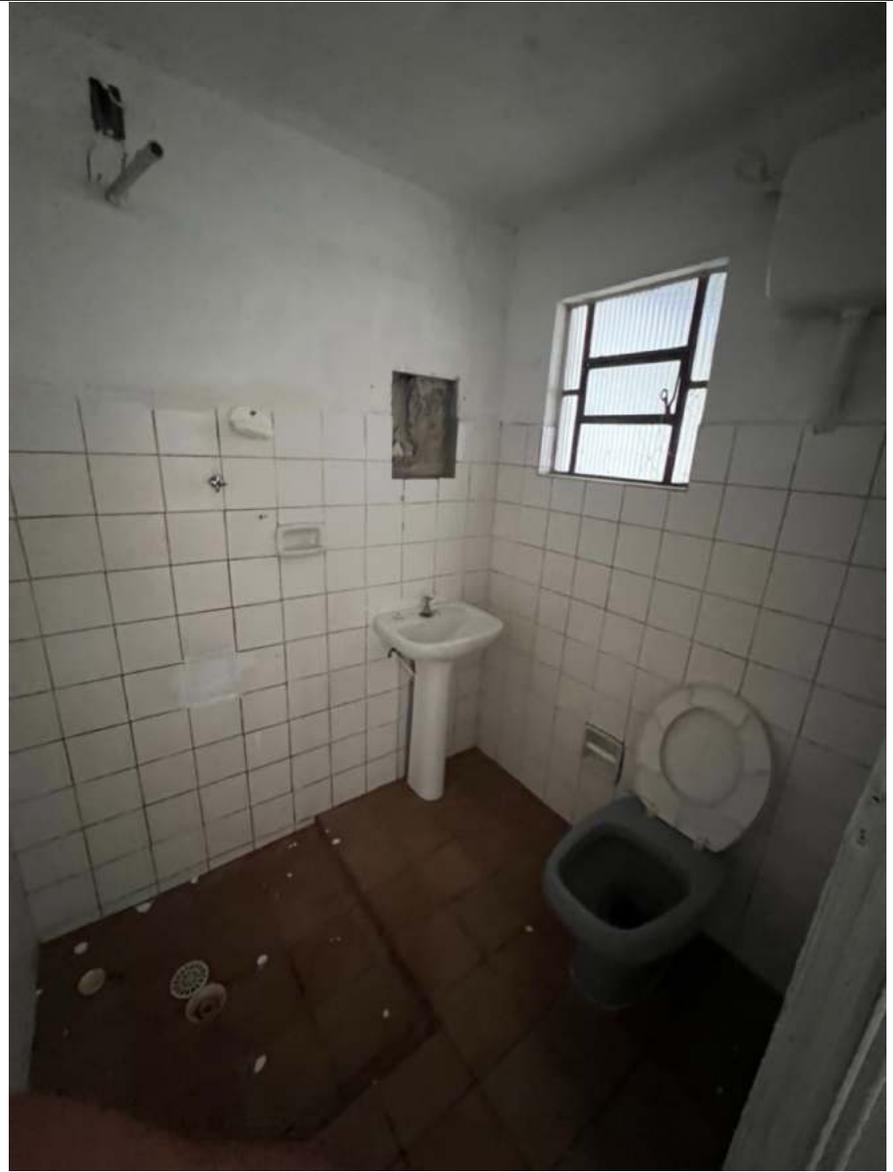
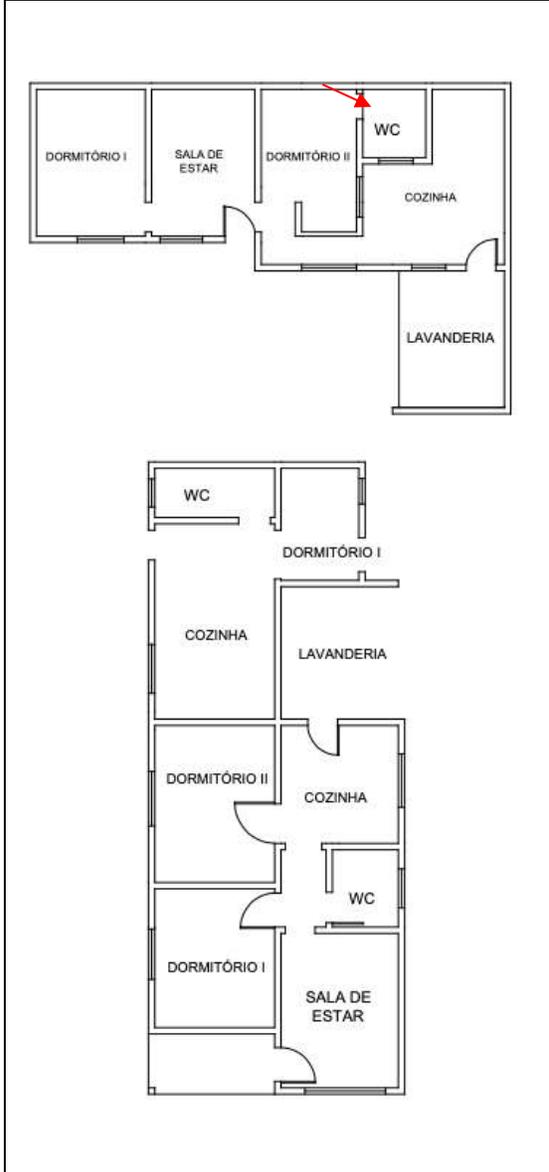
FOTO 32



VISTA DO DORMITÓRIO II, TOMADA DE OUTRO ÂNGULO.



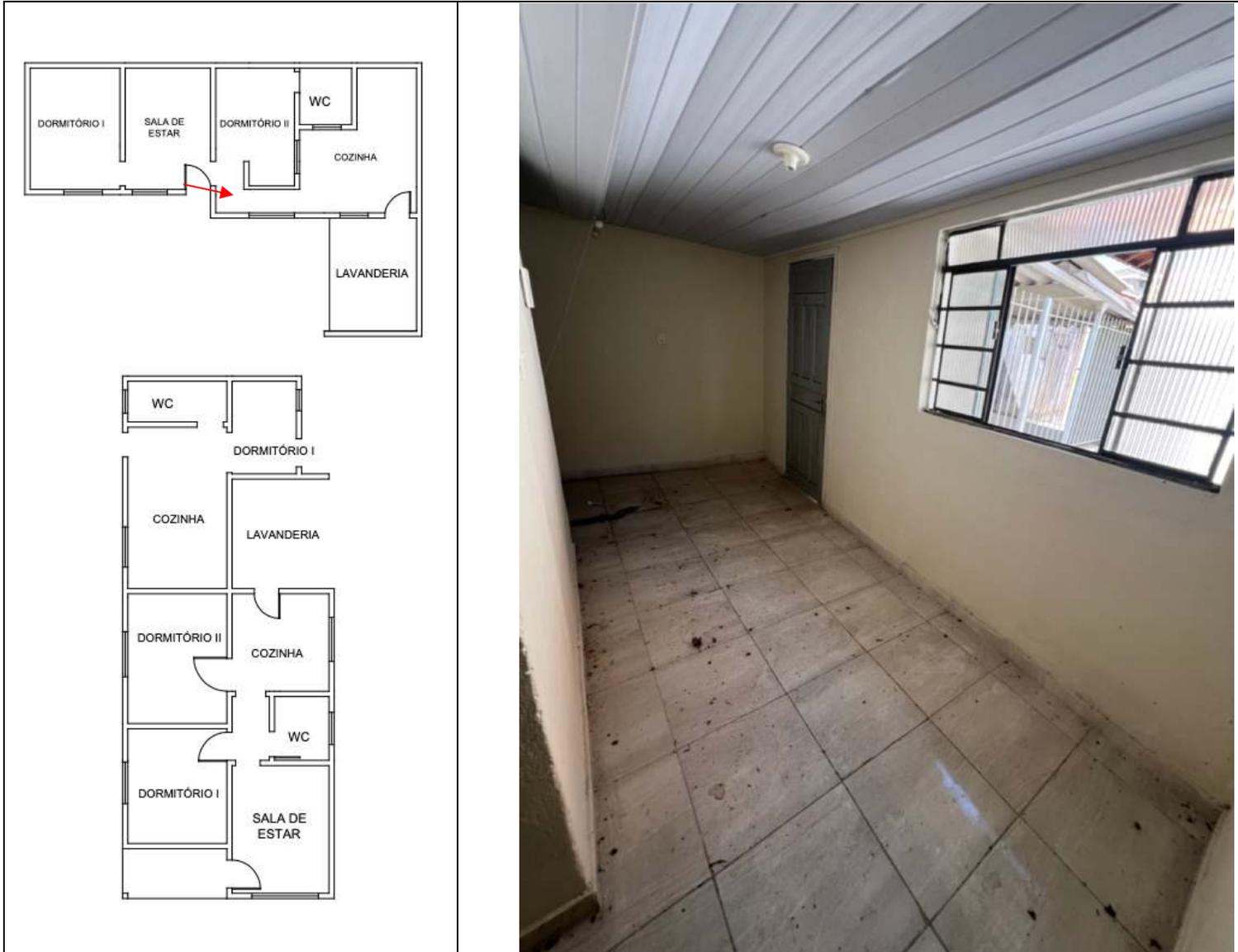
FOTO 33



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 34

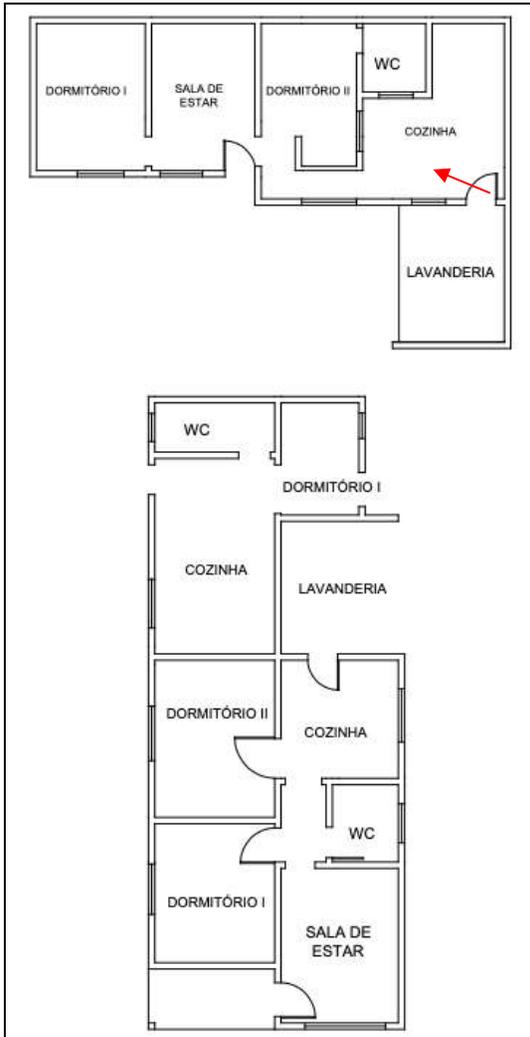


VISTA DA COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ02470022092267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabitConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-62-2022.8.26.0577 e código p8VKUJL.



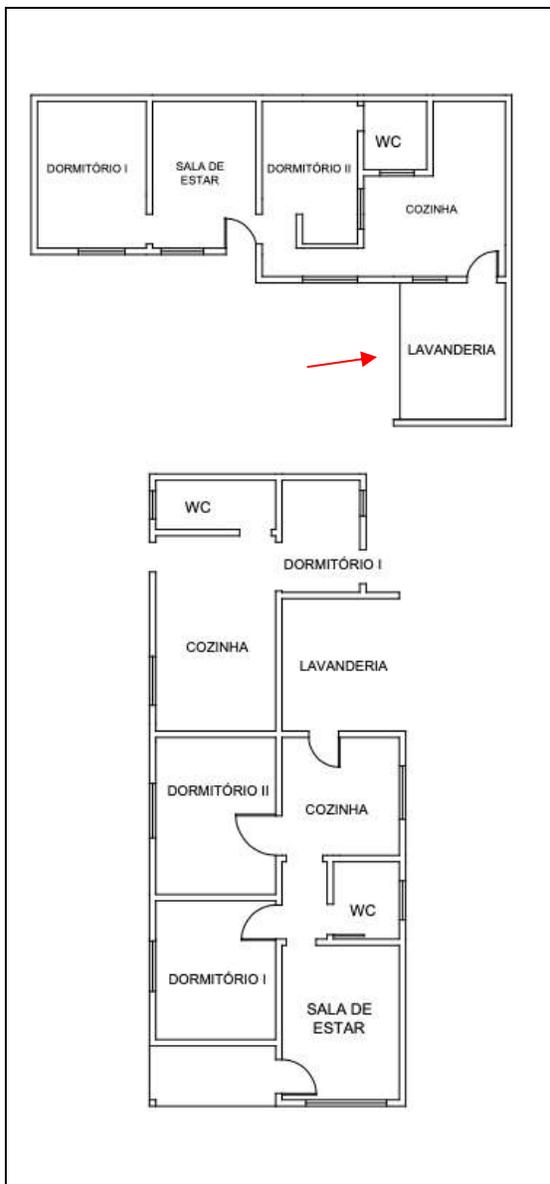
FOTO 35



VISTA DA COZINHA, TOMADA DE OUTRO ÂNGULO.



FOTO 36



VISTA DA LAVANDERIA.



### 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.

O 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 10.3 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP de 2011, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



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 (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C <sub>e</sub>					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	"f"	"p"	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>					
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 10.3.2)	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 ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16	-	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	-	2000	≥800 (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)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16	-	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16	-	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	-	2500	1.200- 4.000 (1)*	

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C <sub>e</sub>					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	"f"	"p"	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	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	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	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	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJIC247022892267. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036307-82.2022.8.26.0577 e código p8VKUJ0J.



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

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

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

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

$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\}$ , dentro dos limites:  $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max}$ ;

$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}$ , 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 seguinte fórmula:

$$CA = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de área previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

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 "Ce" e "Amin" 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 a 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ024702208267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-82.2022.8.26.0577 e código p8VKUJ0L.



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



### 3.2 - BENFEITORIAS:

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

O 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:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639



## 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:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

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:



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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ024702203267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-82.2022.8.26.0577 e código p8VKUJOL.



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 (Ie), e a vida referencial (Ir) 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 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.



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
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
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
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
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
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
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
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
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
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
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
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
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
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJIC24702289267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-82.2022.8.26.0577 e código p8VKUJ0L.



### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

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:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

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 IMÓVEL:

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

Obtidos os 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 de área resultou em:

$$Vu = R\$ 1.006,51,00/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 1.006,51/m<sup>2</sup> (um mil e seis reais e cinquenta e um centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ0247022092267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-82.2022.8.26.0577 e código p8VKUJ0L.



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo:** Terreno **Local:** Rua Papa João XXIII 149 Vila Industrial SAO JOSE DOS CAMPOS - SP **Data:** 04/07/2024  
**Cliente:** Dr. Milton Lopes de Oliveira Nery  
**Área m²:** 300,00 **Modalidade:** Venda  
**Distribuição espacial**

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 685,08  
Desvio Padrão : 316,56  
- 30% : 479,56  
+ 30% : 890,60

Coefficiente de Variação : 46,2100

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 844,85  
Desvio Padrão : 425,86  
- 30% : 591,39  
+ 30% : 1.098,30

Coefficiente de Variação : 50,4100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação par adigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 844,85

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.006,51000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,1600

VALOR TOTAL (R\$): 301.953,89

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 588,24

INTERVALO MÍNIMO : 815,76

INTERVALO MÁXIMO : 1.101,46

INTERVALO MÁXIMO : 1.197,26

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



GeoAvaliarPro®

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1036307.82.2022.8.26.0577

DATA : 04/07/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	706,52
<input type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Adhemar Figueiredo Lira ,08	1.050,00	1.436,94	1,3685	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Agostinho Benedetti ,110	512,64	610,74	1,1914	1,0023
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Angelo Ottoboni ,287	1.087,83	1.296,00	1,1914	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Angelo Ottoboni ,417	604,80	720,54	1,1914	1,0020
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua José Polli ,181	563,43	657,25	1,1665	1,0021
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Papa João XXIII ,371	291,78	347,61	1,1914	1,0041



GeoAvaliarPro®

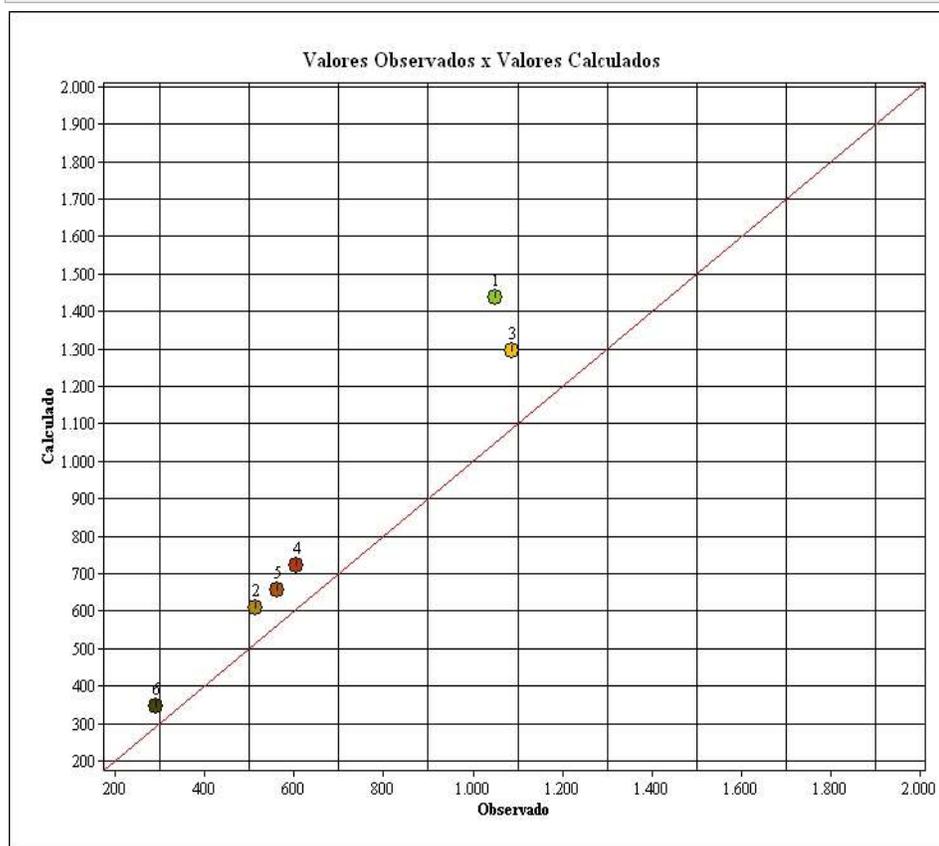
### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.050,00	1.436,94
2	512,64	610,74
3	1.087,83	1.296,00
4	604,80	720,54
5	563,43	657,25
6	291,78	347,61



GeoAvaliarPro®

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 549,71 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adhemar Figueiredo Lira NÚMERO : 08  
COMP. : BAIRRO : Vila Industrial CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
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\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : Alexandre Imóveis  
CONTATO : Alexandre TELEFONE : (12)-997148495  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.050,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.436,94
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.3685
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0011
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,37	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



GeoAvaliarPro®

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 04/07/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ024702298267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-82.2022.8.26.0577 e código p8VKUJ0L.



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 706,52 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Agostinho Benedetti NÚMERO : 110  
COMP. : BAIRRO : Vila Industrial CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,69% CUSTO BASE (R\$): 1.866,61  
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 296.208,61 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\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : Maciel Imóveis  
CONTATO : Sr. Maciel TELEFONE : (12)-32956000

### OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 512,64
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 610,74
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1914
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0023
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,19	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



GeoAvaliarPro

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 04/07/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ0247002898267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-82.2022.8.26.0577 e código p8VKUJ0L.



GeoAvaliarPro®

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 706,52 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Angelo Ottoboni NÚMERO : 287  
COMP. : BAIRRO : Vila Industrial CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 92,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,930 CUSTO BASE (R\$): 1.866,61  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 168.650,75 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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : Proprietária  
CONTATO : Proprietária TELEFONE : (12)-39291919  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1,087,83
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1,296,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,191,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,001,1
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,19	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



GeoAvaliarPro®

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 04/07/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 706,52 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Angelo Ottoboni NÚMERO : 417  
COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 165,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,840 CUSTO BASE (R\$): 1.866,61  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 313.559,12 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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : Grupo Kaza  
CONTATO : Grupo Kaza TELEFONE : (12)-39040670  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 604,80
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 720,54
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1914
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0020
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,19	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



GeoAvaliarPro®

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 04/07/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ0247022898267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-82.2022.8.26.0577 e código p8VKUJ0L.



GeoAvaliarPro®

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 706,52 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Polli NÚMERO : 181  
COMP. : BAIRRO : Vila Industrial CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - 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: 270,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.866,61  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 567.873,16 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\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : Victoriano Imóveis  
CONTATO : Sr. Osmar TELEFONE : (11)-987056853  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 563,43
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 657,25
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1665
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0021
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,17	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



GeoAvaliarPro®

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 04/07/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ0247022898267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-82.2022.8.26.0577 e código p8VKUJ0L.



GeoAvaliarPro®

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 706,52 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Papa João XXIII NÚMERO : 371  
COMP. : BAIRRO : Vila Industrial CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.866,61  
VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 452.466,26 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\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : Cassiano Dmitry Imóveis  
CONTATO : Sra. Lourdes TELEFONE : (12)-997924677  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 291,78
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 347,61
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1914
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0041
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,19	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



GeoAvaliarPro®

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 04/07/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ0247002898267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-82.2022.8.26.0577 e código p8VKUJ0L.



## 4.2- 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 = 300,00 m<sup>2</sup>

Vu: Valor Unitário obtido = R\$ 1.006,51/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = 300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.006,51/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 301.953,00}$$

**(trezentos e um mil, novecentos e cinquenta e três reais)**

**Válido para Julho de 2.024**



#### 4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS (casa principal + edícula)

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "casa padrão econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,070 x R8-N

Com desoneração . R8-N <b>1.866,61</b> ▲ 0,76%
--

$V_u = 1,070 \times R\$ 1.866,61/m^2 = R\$ 1.997,27/m^2$

Área Construída: 90,00 m<sup>2</sup>

Idade aparente: 35 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019, temos:

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

onde:

VB = Valor das benfeitorias;

A = área construída = 90,00 m<sup>2</sup>;

V<sub>u</sub> = valor unitário = R\$ 1.997,27/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 35 anos;

I<sub>e</sub> = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = entre reparos simples e importantes (f);

K = 0,4175.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 90,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.997,27/m^2 \times (0,20 + 0,4175 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 95.988,79$$

**(noventa e cinco mil, novecentos e oitenta e oito reais e setenta e nove centavos).**

**Válido para Julho de 2.024**



### 4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS (ampliação)

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "casa padrão proletário"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,844 x R8-N

Com desoneração . R8-N
<b>1.866,61</b>
▲ 0,76%

$V_u = 0,844 \times R\$ 1.866,61/m^2 = R\$ 1.575,41/m^2$

Área Construída: 20,00 m<sup>2</sup>

Idade aparente: 00 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019, temos:

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

onde:

VB = Valor das benfeitorias;

A = área construída = 20,00 m<sup>2</sup>;

V<sub>u</sub> = valor unitário = R\$ 1.575,41/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 20 anos;

I<sub>e</sub> = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = nova (A);

K = 0,9898.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 20,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.575,41/m^2 \times (0,20 + 0,9898 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 31.251,09$$

**(trinta e um mil, duzentos e cinquenta e um reais e nove centavos).**

**Válido para Julho de 2.024**



#### 4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB1 + VB2$$

$$VI = R\$ 301.953,00 + R\$ 95.988,79 + R\$ 31.251,09$$

$$VI = R\$ 232.856,78$$

Ou, em números redondos<sup>1</sup>:

**VI = R\$ 430.000,00**  
**(quatrocentos e trinta mil reais)**

**Válido para Julho de 2.024**

<sup>1</sup> Arredondamento conforme NBR 14.653: ±1%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 20:34, sob o número WSJ024702289267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036307-82.2022.8.26.0577 e código p8VKUJL.



## V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Papa João XXIII, nº 149, Vila Industrial, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo**, objeto da **matrícula nº 208.836, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos** e de avaliação nos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por **SONIA MARIA DE BASTOS GOMES**, em face de **CARLOS ALBERTO BASTOS**, em curso na **7.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, AUTOS Nº 1036307-82.2022.8.26.0577**, é de:

### VALOR DO IMÓVEL

**R\$ 430.000,00**  
**(quatrocentos e trinta mil reais)**

**Julho / 2.024**





## VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 81 (oitenta e uma) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 04 de Julho de 2024.

**MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**

**CREA 5070875411**