

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAPICUÍBA**

PROCESSO No 0002064-78.2009.8.26.0127

Marcelo Concilio, engenheiro civil inscrito no CREA sob nº 5060236319, perito nomeado nos Autos da **Ação Civil Pública - Violação aos Princípios Administrativos**, promovida pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo e outro** contra **Auto Posto Sea 15 Ltda e outros** tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, apresentar a V. Exª. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte

LAUDO PERICIAL

Nestes Termos,

Pede Deferimento

São Paulo, 13 de outubro de 2023.

Eng. Civil Marcelo Concilio
CREA Nº 5060236319

Especialização em Laudos Periciais e Engenharia de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo IBAPE/SP e em Gestão de Projetos pela FUNDAÇÃO VANZOLINI/USP

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES	04
2. VISTORIA	06
2.1. LOCALIZAÇÃO	06
2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	15
2.3. IMAGENS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS	20
2.4. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO	44
2.5. CLASSIFICAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	46
2.6. ESTADO DE CONSERVAÇÃO	48
3. AVALIAÇÃO	51
3.1. METODOLOGIA ADOTADA	51
3.2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	53
3.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	58
3.4. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	58
4. CONCLUSÃO	59
5. ENCERRAMENTO	61
ANEXO I – HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS	62
ANEXO II – QUADROS COMPLEMENTARES	81
ANEXO III – Fração dos Imóveis atribuída aos requeridos	85

MARCELO CONCILIO
ENG. CIVIL CREA nº 5060236319

mconcilio@terra.com.br
+55 11 99915-6733

LAUDO

1 – PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado de venda dos imóveis listados abaixo, divididos nos grupos 1, 2 e 3:

Av. Predoso de Moraes, 517 ap. 51 65,5 a 81 m2 - Pinheiros São Paulo (1A)

(Grupo 1)

Av. Predoso de Moraes, 590 – Pinheiros – São Paulo (1B)

R. Estela Sezefreda, 42 – Pinheiros – São Paulo (1C)

Estrada Copiúva - Carapicuíba - área 254,98 m2

(Grupo 2)

Estrada Copiúva - Carapicuíba - área 134,32 m2

Estrada Copiúva - Carapicuíba - área 134,40 m2

Estrada Copiúva - Carapicuíba - área 134,40 m2

Estrada Copiúva - Carapicuíba - área 134,40 m2

Estrada Copiúva - Carapicuíba - área 134,40 m2

R. Siqueira Bueno, 1862 - esquina com R. Itaqueri - Alto da Moóca – São Paulo

(Grupo 3)

Através do R. Despacho de fl. 1180 dos Autos, o signatário é nomeado para a realização da perícia avaliatória.

As vistorias nos imóveis foram realizadas nas datas abaixo:

- ✓ Grupo 1: dia 18/04/23 às 11 horas
- ✓ Grupo 2: dia 28/04/23 às 16 horas
- ✓ Grupo 3: dia 04/05/23 às 14 horas

Nestas ocasiões, o signatário teve problemas de acesso no imóvel localizado na R. Estela Sezefreda, 42 (casa) e no imóvel localizado na R Predoso de Moraes, 590 (imóvel comercial), **como relatado em petição de 18/04/23 (fl. 1217 dos Autos)**. A despeito da adequada comunicação nos Autos, com a devida antecedência, ambos imóveis se encontravam fechados e sem ninguém para abertura dos mesmos.

Procedemos a novas tentativas ao comunicar o escritório de advocacia dos réus em diversas ocasiões, todas sem sucesso, apesar de se criar a expectativa de que o assunto seria tratado no sentido de se viabilizar os acessos. Diante disso, esses 2 imóveis foram vistoriados apenas externamente e utilizando-se os dados fornecidos pela prefeitura de São Paulo, bem como as imagens aéreas.

Para a realização da presente Perícia avaliatória foram consideradas pelo signatário as Matrículas:

Grupo 1: 51.546 (1A), 110.142 (1B) e 120.639 (1C);

Grupo 2: 11.048, 11.049, 11.050, 11.051, 11.052 e 11.053 (também analisadas as matrículas 111.225, 111.226, 111.227, 111.228, 111.229 e 111.230).

Grupo 3: 159.561

Os imóveis em questão foram avaliados considerando uma condição de livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de condomínio, bem como eventuais contaminações do solo.

A presente avaliação está de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2001 "Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais"; ABNT NBR 14653-2: 2011, "Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos", em especial seu item 8.2.1.4.2; "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011" e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

2. VISTORIA

2.1. Localização

➤ Grupo 1:

Os três imóveis do grupo se localizam no bairro de Pinheiros, na zona Oeste do município de São Paulo.

1a) Av. Pedroso de Moraes, 517 cj. 51: o imóvel é um conjunto comercial de escritório localizado no Edifício Dimep. Esse edifício se localiza na esquina da Av. Pedroso de Moraes com a R. Teodoro Sampaio.

1b) Av. Pedroso de Moraes, 590: o imóvel é comercial, porém se encontrava desocupado na ocasião de nossa vistoria. Ele se localiza entre as ruas Teodoro Sampaio e Cardeal Arcoverde.

1c) R. Estela Sezefreda, 42: o imóvel é uma residência de 2 pavimentos, localizado nessa rua de apenas um quarteirão, que se inicia na R. Dr. Virgílio de Carvalho Pinto e termina na R. Mateus Grou.

MAPAS DE LOCALIZAÇÃO
(<http://maps.google.com/>)

FIGURA 01: Mapa da região

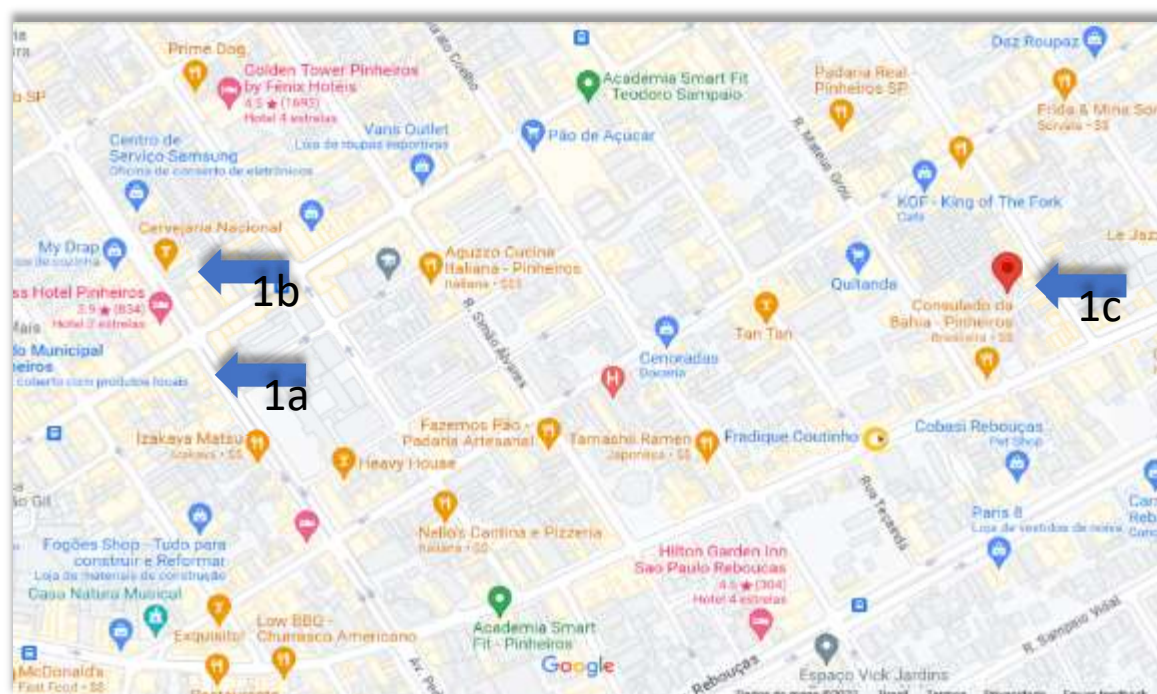


FIGURA 02: Mapa da região aproximado

VISTAS AÉREAS

(<http://maps.google.com/>)



FIGURA 03: Foto aérea da região

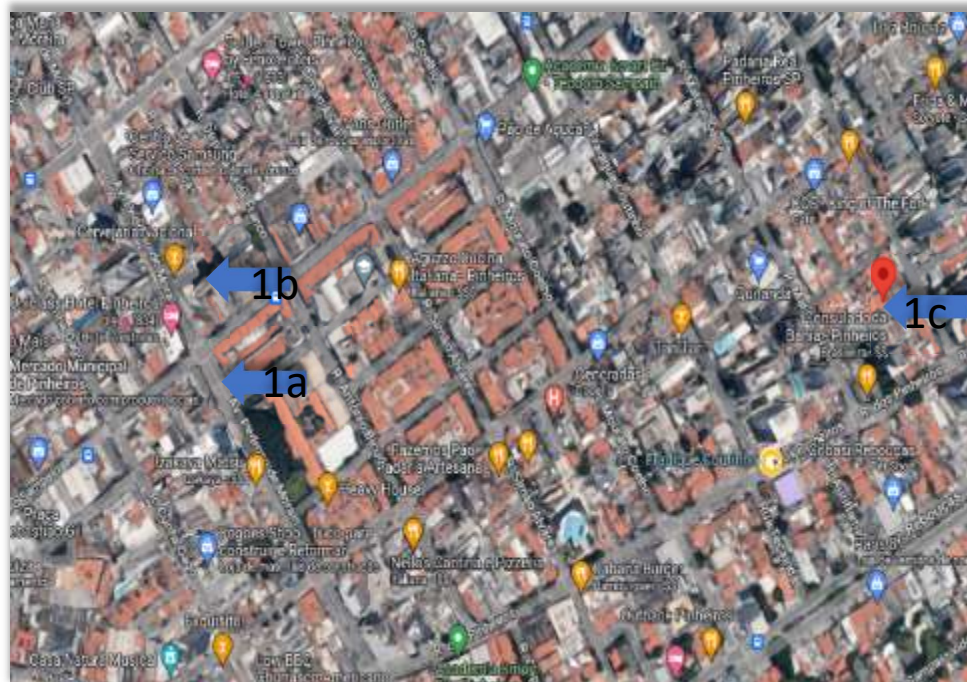


FIGURA 04: Foto aérea da região aproximada

➤ Grupo 2:

O imóvel avaliando, localizado na Estrada do Copiúva, esquina com a R. Leonti Lobas Ilarion, pertence ao loteamento chamado de Parque Jandaia no município de Carapicuíba, região oeste da Região Metropolitana de São Paulo, Estado de São Paulo.

Encontra-se classificado junto à Prefeitura do Município de Carapicuíba através de várias Matrículas juntadas aos Autos, como segue:

FL nos Autos	Matrícula	Área	Cadastro Municipal	Lote
811 ou 1143	11.048	134,40	23232.53.98.0220.00.000-2	26 A
813 ou 1138	11.050	134,40	23232.53.98.0225.00.000-2	26 B
815 ou 1163	11.049	254,98	23232.53.98.0230.00.000-3	01
817 ou 1158	11.051	134,32	23232.53.98.0200.00.000-2	24 A
819 ou 1153	11.052	134,40	23232.53.98.0210.00.000-2	25 A
821 ou 1148	11.053	134,40	23232.53.98.0215.00.000-2	25 B

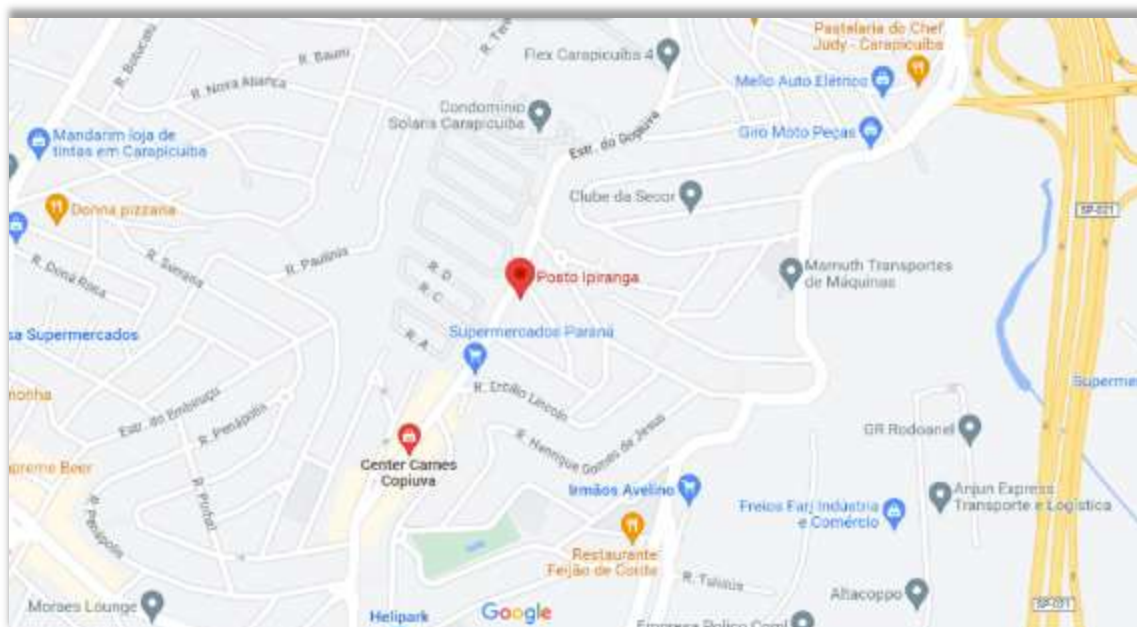


FIGURA 05: Mapa da região



FIGURA 06: Mapa da região aproximado

VISTAS AÉREAS

(<http://maps.google.com/>)

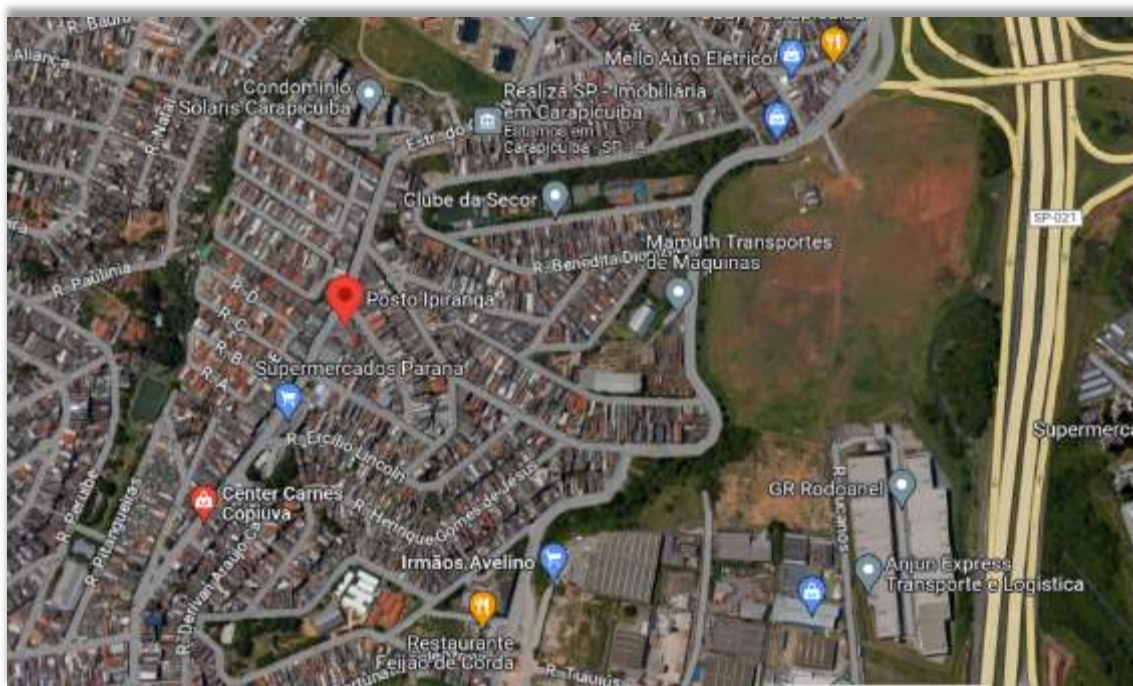


FIGURA 07: Foto aérea da região

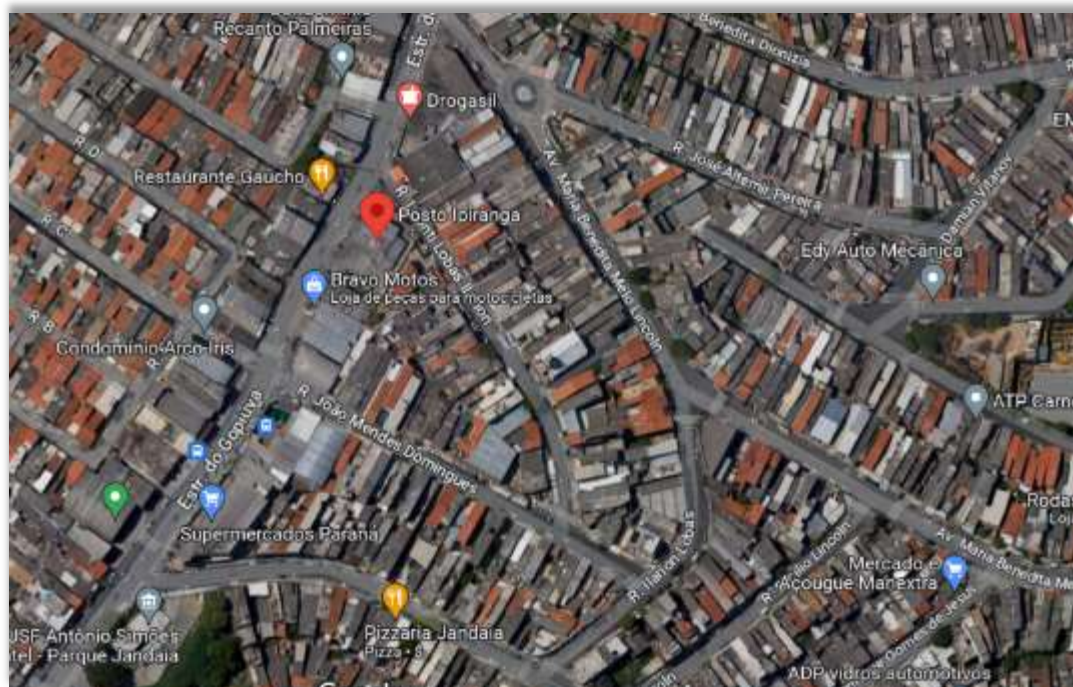


FIGURA 08: Foto aérea da região aproximada

➤ Grupo 3:

O imóvel avaliando, localizado na R. Siqueira Bueno, 1862 no bairro do Belenzinho em São Paulo – Capital. Trata-se de um posto de gasolina que se encontrava fora de operação na ocasião da vistoria. O imóvel se encontra na esquina das ruas Siqueira Bueno e Itaqueri.

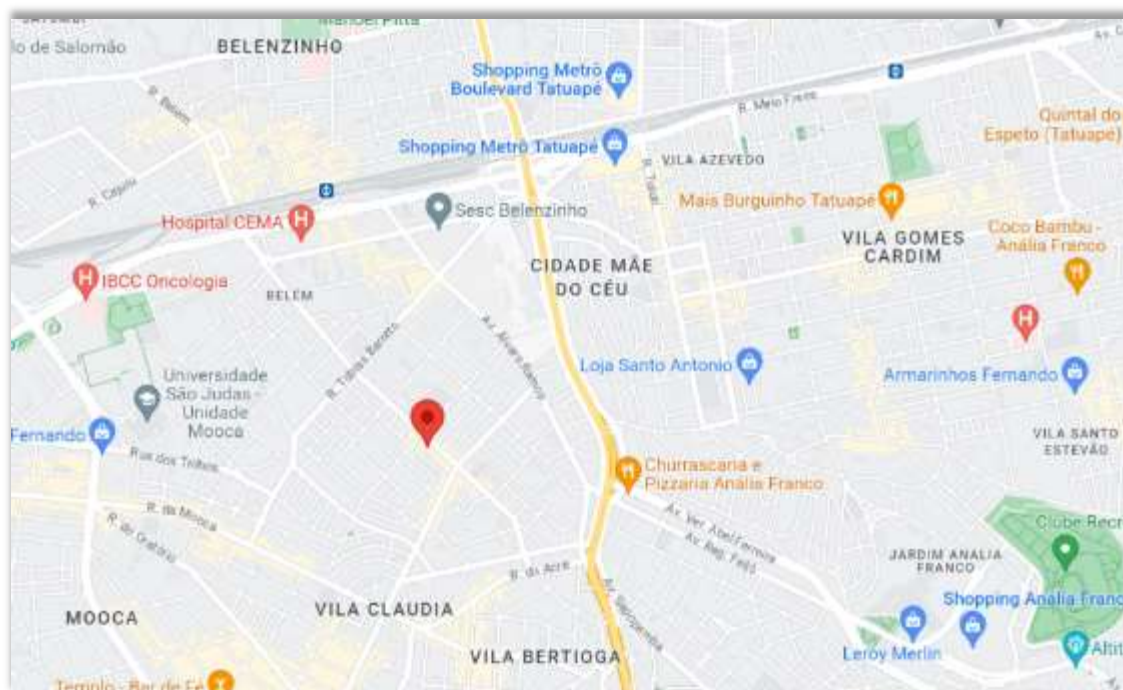


FIGURA 09: Mapa da região

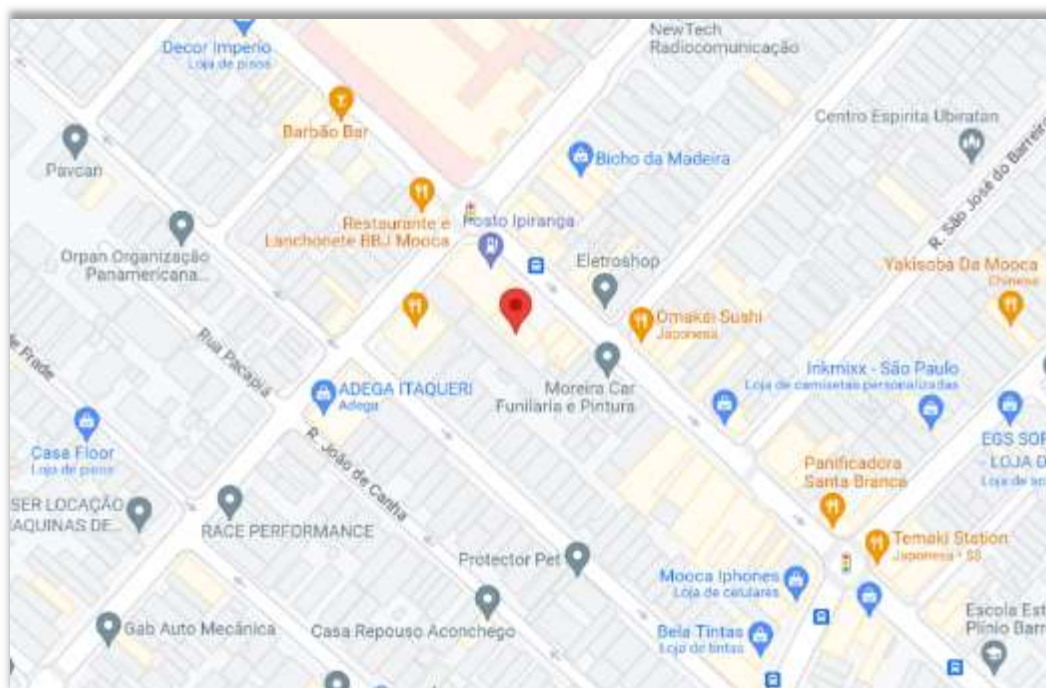


FIGURA 10: Mapa da região aproximado

VISTAS AÉREAS
(<http://maps.google.com/>)



FIGURA 11: Foto aérea da região

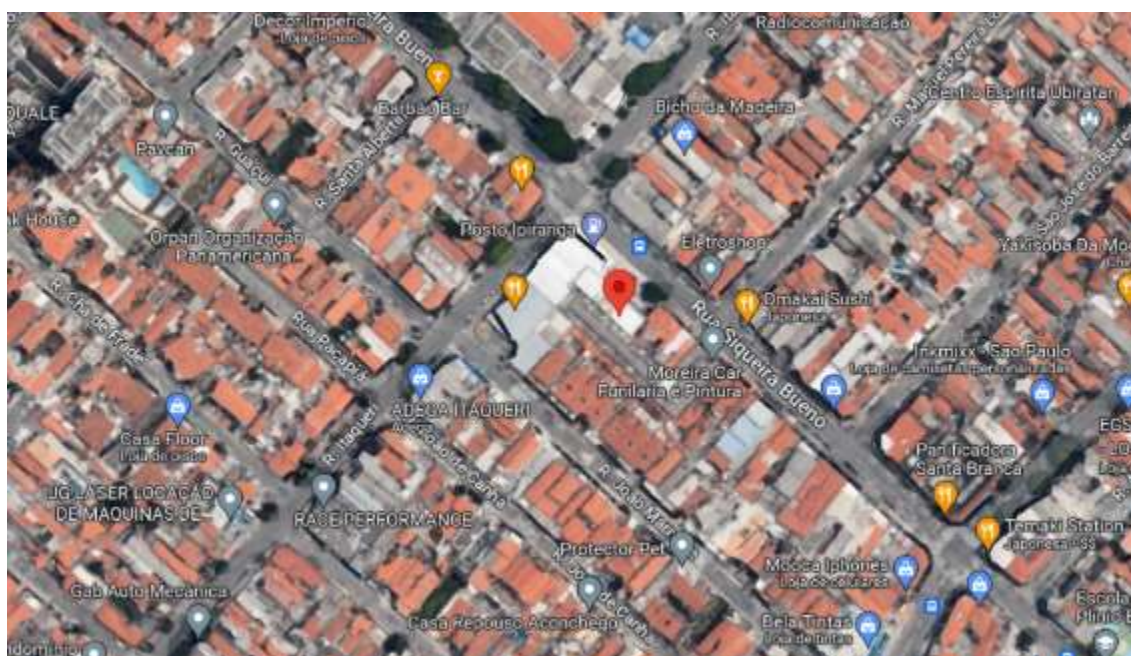


FIGURA 12: Foto aérea da região aproximada

2.2. Características da Região

➤ Grupo 1:

Os 3 imóveis do Grupo 1 possuem o mesmo zoneamento, que é o **ZEU** – zona de eixo de estruturação da transformação urbana, com PA (perímetro de qualificação ambiental) em MA (macro área de urbanização consolidada). Abaixo outros dados dos imóveis:

#	ENDEREÇO	SETOR	QUADRA	LOTE
a	Av. Pedroso de Moraes, 517 cj. 51	015	045	0345
b	Av. Pedroso de Moraes, 590	015	026	0234
c	R. Estela Sezefreda, 42	015	012	0034

O bairro de Pinheiro se localiza na zona oeste e conta com todo tipo de infraestrutura urbana, inclusive linhas de Metrô e trem, shopping centers, clubes, além de ficar próximo ao Campus da USP (Cidade Universitária).

A região fica próxima às Av. Rebouças, Brasil e Faria Lima, além da Marginal do Rio Pinheiros. Abaixo são mostradas as certidões de dados cadastrais dos imóveis (figuras 13, 14 e 15):



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 015.045.0345-7

Local do Imóvel:
AV PEDROSO DE MORAIS, 517 - AN 5 SA 51
CEP 05419-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):
CPF 250.475.638-04 DERLECI CARNEIRO ANTUNES DE SOUZA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	280	Testada (m):	33,82
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0460
Área total (m²):	280		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	81	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	280	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1968		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	8.649,00
- da construção:	2.942,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	160.771,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	71.491,00
Base de cálculo do IPTU:	232.262,00



Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/06/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 17/05/2023
Número do Documento: 2.2023.012104760-9
Solicitante: MARCELO CONCILIO (CPF 142.437.248-81)

FIGURA 13: Certidão de dados cadastrais – imóvel 1A

MARCELO CONCILIO
ENG. CIVIL CREA nº 5060236319

mconcilio@terra.com.br
+55 11 99915-6733



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 015.026.0234-2

Local do Imóvel:
AV PEDROSO DE MORAIS, 590
CEP 05420-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PEDROSO DE MORAIS, 590
CEP 05420-000

Contribuinte(s):
CPF 250.475.638-04 DERLECI CARNEIRO ANTUNES DE SOUZA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	59	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	59		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	57	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	57	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1979		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	8.741,00
- da construção:	2.242,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	382.458,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	25.559,00
Base de cálculo do IPTU:	408.017,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/08/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 17/05/2023
Número do Documento: 2.2023.012104095-7
Solicitante: MARCELO CONCILIO (CPF 142.437.248-81)

FIGURA 14: Certidão de dados cadastrais – imóvel 1B

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 015.012.0034-8

Local do Imóvel:
R ESTELA SEZEFREDA, 42
CPF 05415-070
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ESTELA SEZEFREDA, 42
CPF 05415-070

Contribuinte(s):
CPF: 259.066.188-99 CARLOS RICARDO DE SORDI FILHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²)	172	Testada (m)	6,63
Área não incorporada (m²)	0	Fração ideal	1,0000
Área total (m²)	172		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²)	119	Pavimento da construção	1-C
Área ocupada pela construção (m²)	89	Uso:	residência
Ano da construção concluída:	1954		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	8.477,00
- da construção:	2.599,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- de área incorporada:	1.458.044,00
- de área não incorporada:	0,00
- da construção:	62.095,00
Base de cálculo do IPTU:	1.520.139,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fisco, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretária Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 26/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/08/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servico/certidaoes/>

Data de Emissão: 17/05/2023
Número do Documento: 2.2023.012103240-7
Solicitante: MARCELO CONCILIO (CPF: 142.437.248-91)

FIGURA 15: Certidão de dados cadastrais – imóvel 1C

Grupo 2:

De acordo com a Lei Municipal nº 2.107 de 05/07/1999, o terreno avaliando localizado na Estrada do Copiúva com zoneamento **ZR2** - zona predominantemente residencial, de média densidade demográfica.

A região onde se localiza o imóvel avaliando possui uso predominantemente residencial unifamiliar (casas), apresentando os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, telefonia, iluminação pública, pavimentação, além de comércio, sobretudo na própria Estrada do Copiúva.

A Estrada do Copiúva tem o Rodoanel Mário Covas a leste e a Av. Inocêncio Seráfico a oeste.

➤ **Grupo 3:**

O imóvel do Grupo 3 possui o zoneamento **ZC** – zona de centralidade, com PA (perímetro de qualificação ambiental) em MA (macro área de urbanização consolidada). Abaixo outros dados do imóvel e sua certidão de dados cadastrais (figura 16):

#	ENDEREÇO	SETOR	QUADRA	LOTE
N/A	R. Siqueira Bueno, 1862	031	054	0044


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 031.054.0044-3

Local do Imóvel:
R SIQUEIRA BUENO, 1862
CEP 03172-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SIQUEIRA BUENO, 1862
CEP 03172-010

Contribuinte(s):
CPF 609.445.448-00 PALMYRA BALLIARI DE SOUZA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.261	Testada (m):	53,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.261		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	900	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	794	Uso:	uso múltiplo
Ano da construção corrigido:	2015		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.679,00
- da construção:	1.494,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	3.860.291,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.263.924,00
Base de cálculo do IPTU:	5.124.215,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/08/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 17/05/2023
Número do Documento: 2.2023.012104976-8
Solicitante: MARCELO CONCILIO (CPF 142.437.248-81)

FIGURA 16: Certidão de dados cadastrais – imóvel 1C

2.3. Imagens dos imóveis avaliandos

➤ Grupo 1:

1 a – R. Pedroso de Moraes, 517 ap. 51



FOTO 01: Vista do imóvel



FOTO 02: Vista do acesso ao imóvel

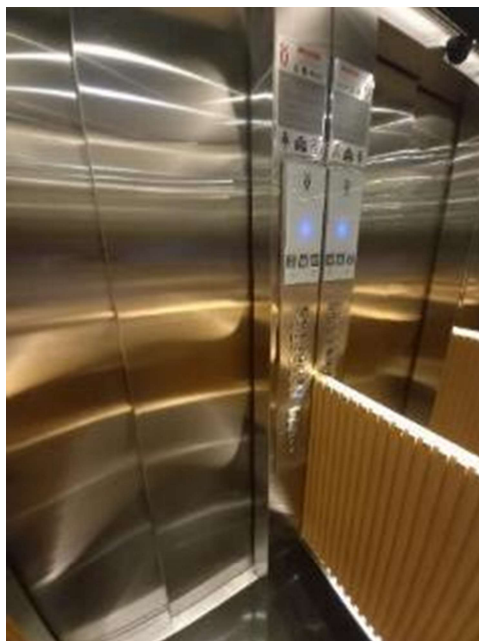
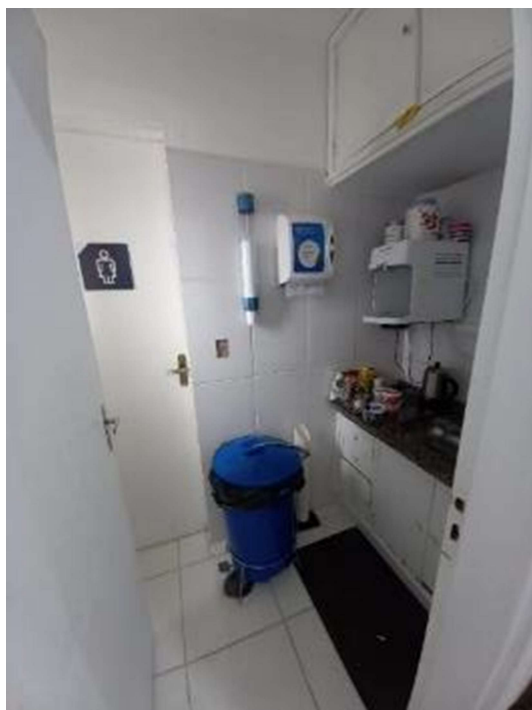


FOTO 03: Vista interna do elevador



FOTOS 04 e 05: Vistas da copa e de um sanitário do imóvel



FOTO 06: Foto interna do imóvel



FOTO 07: Foto interna do imóvel



FOTO 08: Foto interna do imóvel



FOTO 09: Foto interna do imóvel



FOTO 10: Vista do prédio de número 517 na R. Pedroso de Moraes

1 b – R. Pedroso de Moraes, 590



FOTO 11: Vista frontal do imóvel localizado na R. Pedroso do Moraes, n. 590



FOTO 12: Vista frontal do imóvel

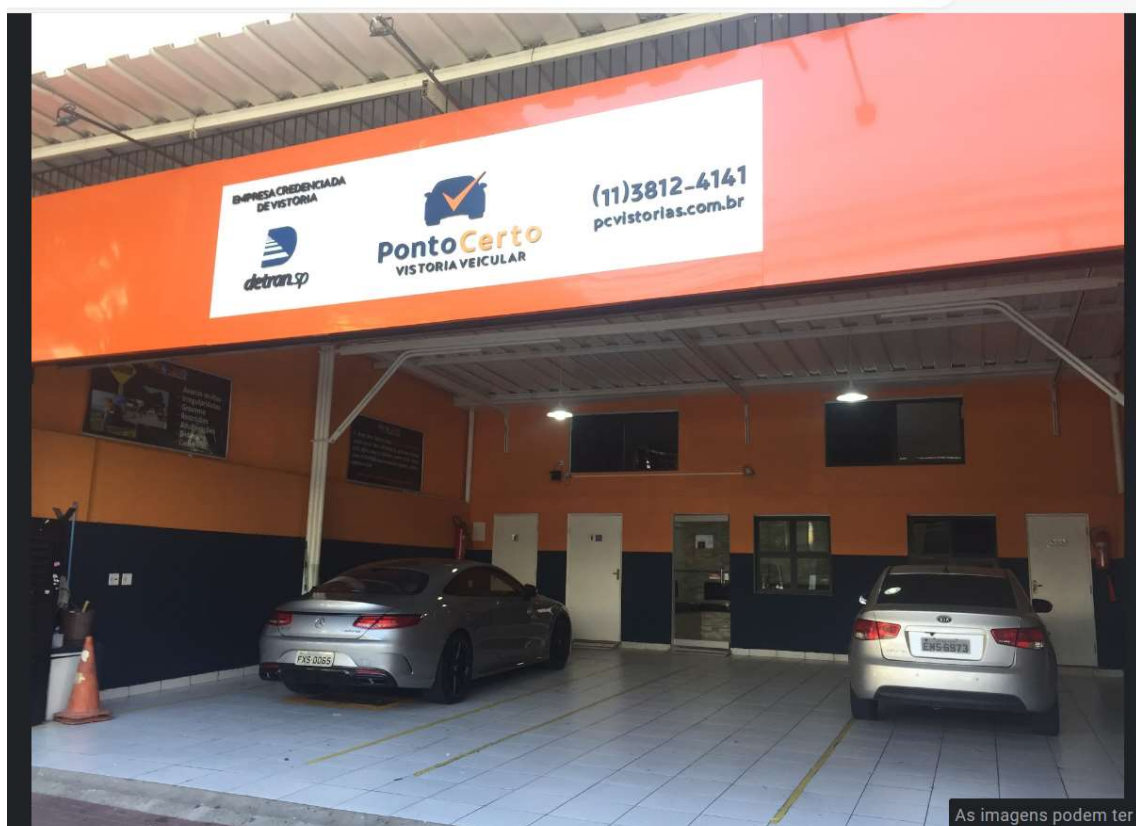


FOTO 13: Vista frontal do imóvel (foto obtida na internet)



FOTO 14: Vista frontal do imóvel

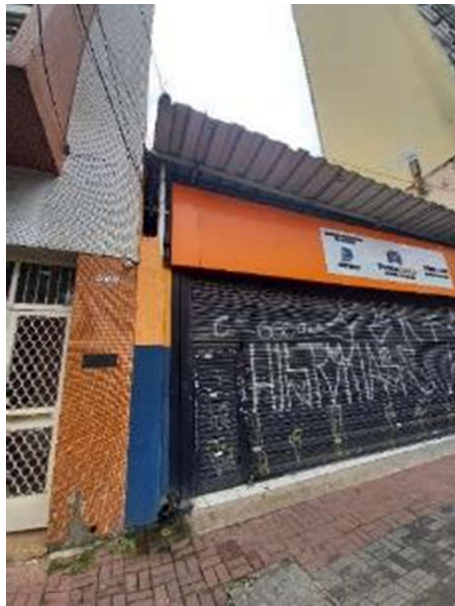


FOTO 15: Vista frontal do imóvel

1 c – R. Estela Sezefreda, 42



FOTO 16: Imagem frontal do imóvel localizado na R. Estela Sezefreda, 42



FOTO 17: Vista frontal do imóvel



FOTO 18: Vista frontal do imóvel



FOTO 19: Vista da R. Estela Sezefreda



FOTO 20: Vista da R. Estela Sezefreda



FOTO 21: Imagem frontal do imóvel



FOTO 22: Imagem do aceso do imóvel



FOTO 23: Vista de fissuras na fachada do imóvel



FOTO 24: Imagem de fissuras na lateral esquerda do imóvel

➤ Grupo 2:



FOTO 25: Vista do imóvel na Estrada do Copiúva, 1845



FOTO 26: Vista frontal do imóvel



FOTO 27: Vista do imóvel



FOTO 28: Visto dos fundos do imóvel



FOTO 29: Vista do imóvel



FOTO 30: Vista do imóvel



FOTO 31: Vista do imóvel



FOTO 32: Vista do imóvel



FOTO 33: Vista do imóvel



FOTO 34: Vista do imóvel



FOTO 35: Vista de inscrição no imóvel

➤ **Grupo 3:**



FOTO 36: Vista frontal do imóvel localizado na esquina das ruas Siqueira Bueno e Itaqueri

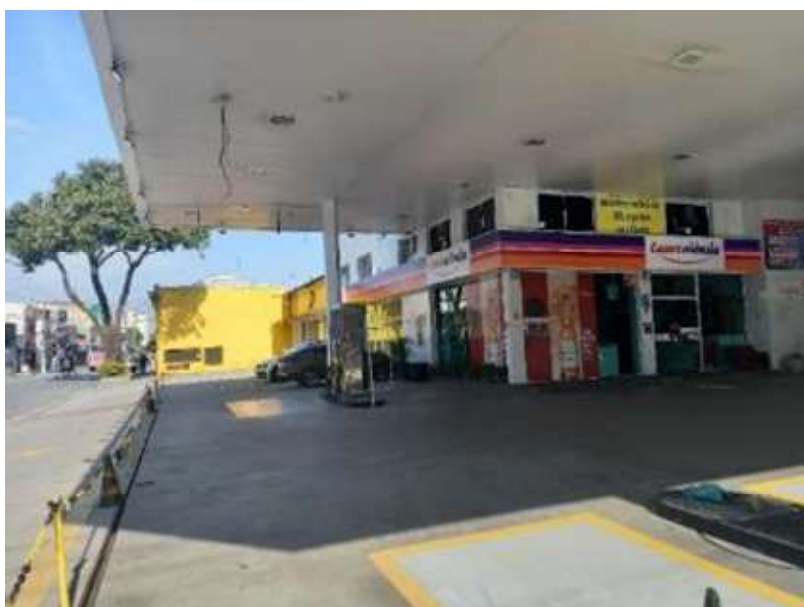


FOTO 37: Vista do imóvel



FOTO 38: Vista do imóvel



FOTO 39: Vista do imóvel



FOTO 40: Vista do imóvel



FOTO 41: Vista do imóvel



FOTO 42: Vista do imóvel



FOTO 43: Vista do imóvel



FOTO 44: Vista do imóvel



FOTO 45: Vista da R. Itaqueri



FOTO 46: Vista do imóvel pela R. Itaqueri



FOTO 47: Vista do imóvel



FOTO 48: Vista do imóvel



FOTO 49: Vista do imóvel pela R. Siqueira Bueno

2.4. Características dos imóveis avaliando

➤ Grupo 1:

1 a – R. Pedroso de Morais, 517 ap. 51

O conjunto comercial avaliado foi vistoriado acompanhado pela sra. Andrea, que trabalha no local, mas não havia sido informada da realização de nossa vistoria. O Edifício se chama Dimep e é um edifício de conjuntos comerciais de 7 andares e cerca de 55 anos de idade. O conjunto 51 se localiza no 5º andar do edifício. O conjunto avaliado possui piso em taco, pintura látex nas paredes e azulejos a meia altura nos 2 sanitários e na copa. Ele tem 3 salas de trabalho, com diversas estações de trabalho dispostas nesses locais. O imóvel foi pintado a pouco tempo, mas há alguns pequenos reparos no piso a serem feitos.

1 b – R. Pedroso de Morais, 590

Como já informado no início deste laudo, não foi obtido acesso ao imóvel para se atestar suas características internas, seja no que se refere às áreas como ao seu estado de conservação. O que se pode aferir foi o estado de conservação de sua fachada, além de termos buscado foto na internet que mostra o imóvel com a porta de enrolar aberta (foto 13).

1 c – R. Estela Sezefreda, 42

Analogamente ao imóvel 1b, não pudemos acessar o interior da residência. Trata-se de uma residência geminada nas suas 2 laterais e com algumas fissuras na fachada, como atestam as fotos 23 e 24. Por se tratar de um imóvel antigo, esse padrão de fissuras e outras patologias devem existir no seu interior, o que foi adotado como premissa devido à falta de acesso ao imóvel.

➤ Grupo 2:

O terreno avaliando é formado por alguns lotes que compõem um posto de gasolina, com leve active.

Considerando-se as matrículas de números 11.048, 11.049, 11.050, 11.051, 11.052 e 11.053 – todas da Comarca de Carapicuíba - obtemos a área de 926,90 m².

Porém se computarmos as matrículas da comarca de Barueri (111.224, 111.225, 111.226, 111.227, 111.228, 111.229 e 111.230) obtemos a área de 1.061,30 m².

Aparentemente não se divulgou uma matrícula na comarca de Carapicuíba, aquela referente ao lote 24B.

Por esse motivo, adotaremos o registro completo, que contempla os lotes 1, 24A, 24B, 25A, 25B, 26A e 26B, com área total de **1.061,30 m²**.

O terreno possui uma área construída de aproximadamente 105 m², onde há uma loja de conveniência, área para troca de óleo, vestiários, banheiros e depósito.

A área de atendimento é coberta por uma estrutura metálica de aproximadamente 270 m².

O abastecimento do posto é feito através de 3 tanques de 30.000 l cada, sendo um deles bipartido, totalizando 90 m³ de combustível.

O sr. Valdomiro (gerente do posto de gasolina) acompanhou nossa vistoria, mas não havia sido informado da realização da vistoria.

➤ Grupo 3:

A sra. Andreia, que será funcionária do posto de gasolina quando ele começar a funcionar, nos acompanhou na vistoria. Importante ressaltar que também ela desconhecia a realização de nossa vistoria.

O posto se localiza na esquina das ruas Itaqui e Siqueira Bueno. Ele possui uma loja de conveniência no térreo e área de escritórios no 1º pavimento, cujas chaves não estavam disponíveis no momento da vistoria. O posto possui uma grande cobertura metálica que ocupa praticamente toda área disponível, com exceção apenas ao estacionamento da loja de conveniência. O posto possui tanques de armazenamento de combustível que totalizam 50 metros cúbicos (3 tanques de 10.000 l e um de 20.000 l).

2.5. Classificação das construções

O signatário adotará para a classificação das construções, o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2017, estudo procedido pelo IBAPE/SP.

➤ Grupo 1:

1 a – Av. Pedroso de Moraes, 517 ap. 51

O imóvel será classificado como “Escritório” (grupo 2.1.3) “padrão médio” no intervalo médio, conforme descrição abaixo, constante na publicação “IBAPE padrão de edificações” do IBAPE SP:

2.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade.

Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinados. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- Revestimento de forros: pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.
- Instalações elétricas: distribuição básica, com pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilidade no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.

Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
	Com elevador	4,745	5,273	5,767

Ressalta-se que “Pc” é o Padrão Construtivo, segundo o documento supracitado. Neste caso será adotado o valor médio de 5,273.

1 b – Av. Pedroso de Moraes, 590

O imóvel será classificado como “Escritório” (grupo 2.1.2) “padrão simples” no intervalo médio, conforme descrição abaixo, constante na publicação “IBAPE padrão de edificações” do IBAPE SP:

2.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.
- Paredes: pintura látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.
- Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.
- Instalações elétricas: sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
	Com elevador	3,742	4,158	4,573

1 c – R. Estela Sezefreda, 42

O imóvel será classificado como “Casa Padrão Médio” (grupo 2.5), no intervalo médio, conforme descrição abaixo, constante na publicação “IBAPE padrão de edificações” do IBAPE SP:

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventual mente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- Paredes: pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

➤ Grupo 2:

No caso do grupo 2 será avaliado apenas o terreno, não se aplicando a análise do padrão construtivo.

➤ Grupo 3:

O imóvel será classificado como "Escritório" (grupo 2.1.2) "padrão simples", assim como o imóvel do item 1b, porém seu Pc será o mínimo do intervalo, ou seja, $Pc = 3,378$.

2.6. Estado de Conservação**➤ Grupo 1:****1 a – Av. Pedroso de Moraes, 517 ap. 51**

De acordo com registro da Prefeitura de São Paulo, o imóvel tem 55 anos de idade.

Como pode ser observado pelas fotos, o estado de conservação do imóvel requer pequenas ações de manutenção, reparos e eventualmente trocas de revestimentos.

Do exposto, o signatário adotará o estado de conservação "necessitando reparos simples", item "d" do Quadro 1 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP:

QUADRO A

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 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 de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais, 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 partes de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação da 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.

QUADRO 1 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Consoante o citado estudo, considerando as classificações adotadas, idade de 55 anos, estado de conservação “necessitando de reparos simples”, Vida Referencial de 60 (sessenta) anos e Valor Residual de 20%, o Foc – “Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação” resulta em 0,2856 cálculo que será detalhado no item 3.2.2 deste laudo.

1 b – Av. Pedroso de Moraes, 590

Em análise análoga ao imóvel 1a, temos:

- $P_c = 3,753$
- Idade do imóvel = 44 anos de acordo com a certidão da Prefeitura.
- estado de conservação “necessitando reparos simples”, item “d” do Quadro 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP
- $44/70 = 0,62$
- $K = 0,458$
- $R = 20\%$

1 c – R. Estela Sezefreda, 42

Em análise análoga ao imóvel 1a, temos:

- $P_c = 2,154$
- Idade do imóvel = 69 anos de acordo com a certidão da Prefeitura.
- estado de conservação "necessitando reparos simples a importantes", item "f" do Quadro 1 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP
- $69/70 = 0,98$
- $K = 0,0199$
- $R = 20\%$

➤ Grupo 2:

No caso do grupo 2 será avaliado apenas o terreno, não se aplicando a análise do padrão construtivo

➤ Grupo 3:

Em análise análoga ao imóvel 1a, temos:

- $P_c = 3,378$
- Idade do imóvel = 8 anos de acordo com a certidão da Prefeitura.
- estado de conservação "necessitando reparos simples a importantes", item "f" do Quadro 1 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP
- $8/70 = 0,2$
- $K = 0,661$
- $R = 20\%$

3. AVALIAÇÃO

3.1. Metodologia adotada

De acordo com a Norma ABNT1 NBR 14653-1, "Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais", item 8.1.1, conceito ratificado pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011":

1 Associação Brasileira de Normas Técnicas

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."

➤ Grupo 1:

1 a – R. Pedroso de Moraes, 517 ap. 51

Em pesquisa à região, o signatário obteve dados de conjuntos comerciais em ofertas de venda ou transacionados com características físicas e construtivas análogas ao avaliando. A pesquisa, totalizando 10 (dez) elementos comparativos, encontra-se apresentada no Anexo I deste Laudo.

Diante do exposto, a avaliação do imóvel será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores.

De acordo com item 8.5 da Norma 2011 do IBAPE/SP, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é o "Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando."

Também de acordo com a citada Norma, item 9.2, este método "Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística."

O imóvel avaliando é um conjunto comercial localizado em um edifício. Foram utilizados os fatores de fonte, fator do andar e o fator da idade dos imóveis nos imóveis objeto de nossa pesquisa.

Com o intuito de se diminuir o desvio padrão dos valores encontrados, foram eliminados resultados com valor médio da área inferiores a 70% do valor médio, bem como imóveis com valor unitário superior a 130% do valor médio.

1 b – R. Pedroso de Moraes, 590

Em pesquisa à região, o signatário obteve dados de terrenos e casas em ofertas de venda ou transacionados com características físicas e construtivas análogas ao avaliando. A pesquisa, totalizando 10 (dez) elementos comparativos, encontra-se apresentada no Anexo I deste Laudo.

Diante do exposto, a avaliação do imóvel será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores.

De acordo com item 8.5 da Norma 2011 do IBAPE/SP, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é o "Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando."

Também de acordo com a citada Norma, item 9.2, este método "Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística. "

O imóvel avaliando é um pequeno galpão comercial, como pode ser observado nas fotos, requerem melhorias de acordo com o já foi exposto no item 2.6 – Estado de Conservação deste laudo.

Segundo o IBAPE/SP, "... os critérios aqui discorridos sirvam tanto para a avaliação de um terreno nu ou baldio, como para um terreno benfeitorizado, este último pode ter seu valor econômico alterado em função da influência das melhorias que contém, exigindo, neste caso, uma análise suplementar."

Desta forma e, em respeito ao acima exposto, o cálculo final do valor do imóvel será o cálculo do valor do terreno (Vt) acrescido do valor das edificações nele contidas (Ve). Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel (terreno) é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Foram estudadas as seguintes variáveis:

- a) Fator de transposição;
- b) Coeficiente de profundidade;
- c) Coeficiente de testada e
- d) Fator topografia.

1 c – R. Estela Sezefreda, 42

Metodologia análoga foi utilizada para a casa da R. Estela Sezefreda, 42. Os 10 elementos comparativos se encontram no Anexo I deste laudo.

➤ Grupo 2:

Para o grupo 2 se usou a mesma metodologia, com a diferença de que não se avaliou as construções sobre o mesmo, sendo o valor do imóvel igual ao valor do terreno obtido após a aplicação da metodologia descrita acima.

➤ Grupo 3:

Metodologia análoga foi utilizada para o posto de gasolina na R. Siqueira Bueno, 1862. Os 10 elementos comparativos se encontram no Anexo I deste laudo.

3.2. Avaliação dos Imóveis**➤ Grupo 1:**

1 a – Av. Pedroso de Morais, 517 ap. 51

3.2.1. Valor do terreno (Vt):

O valor unitário homogeneizado do terreno, calculado nos Anexos I e II deste Laudo, resultou em:

Valor Unitário (Vu) = R\$ 7.432,67 /m²(ver quadro 07.1A - Anexo I)

Valor do Terreno (Vt) = (Vu) x Área = 7.432,67 x 65,5 = R\$ 486.839,89

3.2.2. Valor das Edificações (Ve)

O valor das edificações para setembro de 2023, será dado pela fórmula abaixo:

Ve = R8N x Pc x A x Foc, onde:

- **R8N** é o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) com desoneração, obtido no site do Sinduscon SP (www.sindusconsp.com.br) e que é igual a R\$ 1.956,58 para SET/23;

- **Pc** é Padrão Construtivo para escritórios de padrão médio (2.1.3), já mencionado neste laudo (item 2.5), fator que deve ser associado ao R8N e que é igual a 5,273;
- **A** é a área total construída (65,50 m²) e
- **Foc** é o fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, cujo cálculo também é mostrado abaixo:

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

R é o valor residual e é igual a 20% (de acordo com a Tabela 1 fornecida pelo IBAPE/SP, para escritórios de padrão médio);

K é obtido na Tabela 2:

- Linha I%, que vale 0,50 (idade real dividido por "Vida referencial", constante na Tabela 1 fornecida pelo IBAPE/SP: $55/60 = 0,92 = 92\%$);
- Coluna "d" (ver Quadro 10 no Anexo II), linha 92 → $k = 0,107$;

Assim, $Foc = 0,2 + 0,107 \times (1 - 0,2)$ $Foc = 0,2856$

$Ve = R8N \times Pc \times A \times Foc$

$Ve = 1.956,58 \times 5,273 \times 65,5 \times 0,2856 = 192.998,92$

Valor das Edificações (Ve) = R\$ 192.998,92

3.2.3. Cálculo do Valor do Imóvel

$Vi = Vt + Ve = 486.839,89 + 192.998,92$

$Vi = R\$ 679.838,81$

Será adotado:

Valor do Imóvel (Vi) = R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais).

1 b – Av. Pedroso de Moraes, 590**3.2.1. Valor do terreno (Vt):**

O valor unitário homogeneizado do terreno, calculado nos Anexos I e II deste Laudo, resultou em:

Valor Unitário (Vu) = R\$ 5.700,88 /m² (ver quadro 07.1B - Anexo I)

Valor do Terreno (Vt) = (Vu) x Área = 5.700,88 x 57,0 = R\$ 324.950,12

3.2.2. Valor das Edificações (Ve)

Seguindo o mesmo processo descrito para o imóvel 1a acima, temos:

$$Foc = 0,2 + 0,458 (0,8) = 0,5664$$

$$Ve = R8N \times Pc \times A \times Foc$$

$$Ve = 1.956,58 \times 3,753 \times 57 \times 0,5664 = 237.068,73$$

Valor das Edificações (Ve) = R\$ 237.068,73

3.2.3. Cálculo do Valor do Imóvel

$$Vi = Vt + Ve = 324.950,12 + 237.068,73$$

$$Vi = R\$ 562.018,89$$

Será adotado:

Valor do Imóvel (Vi) = R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais).

1 c – R. Estela Sezefreda, 42**3.2.1. Valor do terreno (Vt):**

O valor unitário homogeneizado do terreno, calculado nos Anexos I e II deste Laudo, resultou em:

Valor Unitário (Vu) = R\$ 7.127,93 /m²(ver quadro 07.1C - Anexo I)

Valor do Terreno (Vt) = (Vu) x Área = 7.127,93 x 172 = R\$ 1.226.003,63

3.2.2. Valor das Edificações (Ve)

Seguindo o mesmo processo descrito para o imóvel 1a acima, temos:

$$Foc = 0,2 + 0,0199 \times (0,8) = 0,21592$$

$$Ve = R8N \times Pc \times A \times Foc$$

$$Ve = 1.956,58 \times 2,154 \times 119 \times 0,21592 = 108.288,70$$

Valor das Edificações (Ve) = R\$ 108.288,70

3.2.3. Cálculo do Valor do Imóvel

$$Vi = Vt + Ve = 1.226.003,63 + 108.288,70$$

$$Vi = R\$ 1.334.292,33$$

Será adotado:

Valor do Imóvel (Vi) = R\$ 1.335.000,00 (hum milhão, trezentos e trinta e cinco mil reais).

➤ Grupo 2:

3.2.1. Valor do terreno (Vt):

O valor unitário homogeneizado do terreno, calculado nos Anexos I e II deste Laudo, resultou em:

Valor Unitário (Vu) = R\$ 644,31/m²(ver quadro 07.2 - Anexo I)

Valor do Terreno (Vt) = (Vu) x Área = 644,31 x 1.061,30 = R\$ 684.000,00

➤ Grupo 3:**3.2.1. Valor do terreno (Vt):**

O valor unitário homogeneizado do terreno, calculado nos Anexos I e II deste Laudo, resultou em:

Valor Unitário (Vu) = R\$ 4.067,41 /m²(ver quadro 07.3 - Anexo I)

Valor do Terreno (Vt) = (Vu) x Área = 4.067,41 x 1.176 = R\$ 4.783.270,98

3.2.2. Valor das Edificações (Ve)

Seguindo o mesmo processo descrito para o imóvel 1a acima, temos:
 $Foc = 0,2 + 0,661 \times (0,8) = 0,7288$

$Ve = R8N \times Pc \times A \times Foc$

$Ve = 1.956,58 \times 3,378 \times 422 \times 0,7288 = R\$ 2.032.722,39$

Valor das Edificações (Ve) = R\$ 2.032.722,39

3.2.3. Cálculo do Valor do Imóvel

$Vi = Vt + Ve = 4.783.270,98 + 2.032.722,39$

$Vi = R\$ 6.815.993,37$

Será adotado:

Valor do Imóvel (Vi) = R\$ 6.8000.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais).

3.3. Especificação da Avaliação

De acordo com a "Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011:

"A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis."

3.4. Diagnóstico do Mercado

➤ Grupo 1:

1 a – R. Pedroso de Moraes, 517 ap. 51 e 1 b – R. Pedroso de Moraes, 590:

A região onde se situa o imóvel avaliando é de uso predominantemente comercial. Existe uma grande oferta por imóveis o que, além de apresentar ofertas com grande desvio padrão no valor do metro quadrado, faz com que os valores efetivamente negociados costumem ser bem inferiores aos inicialmente ofertados.

1 c – R. Estela Sezefreda, 42

A região onde se situa o imóvel avaliando é de uso predominantemente residencial. Existe uma grande oferta por imóveis o que, além de apresentar ofertas com grande desvio padrão no valor do metro quadrado, faz com que os valores efetivamente negociados costumem ser bem inferiores aos inicialmente ofertados.

➤ Grupo 2:

A região onde se situa o imóvel avaliando é de uso predominantemente residencial, mas com forte apelo comercial. Existe uma grande oferta por imóveis o que, além de apresentar ofertas com grande desvio padrão no valor do metro quadrado, faz com que os valores efetivamente negociados costumem ser bem inferiores aos inicialmente ofertados.

➤ Grupo 3:

A região onde se situa o imóvel avaliando é de uso predominantemente residencial, mas com bom apelo comercial nas principais vias da região. Existe uma grande oferta por imóveis o que, além de apresentar ofertas com grande desvio padrão no valor do metro quadrado, faz com que os valores efetivamente negociados costumem ser bem inferiores aos inicialmente ofertados.

4. CONCLUSÃO

A despeito de nenhum ocupante dos imóveis ter sido avisado das vistorias para as avaliações que foram feitas, as mesmas foram realizadas dentro do possível e coletando-se o máximo de informações para a composição deste laudo. Como já mencionado, em 2 imóveis não foi possível o acesso a eles, mas nos esforçamos para suprir o laudo com as informações pertinentes e necessárias.

O signatário conclui o valor de mercado de venda dos imóveis:

➤ Grupo 1:

1 a – R. Pedroso de Moraes, 517 ap. 51

Localizado na R. Pedroso de Moraes, 517 ap. 51 - São Paulo, SP, independentemente de eventuais ônus ou dívidas de quaisquer naturezas que o mesmo venha a ter pelo valor de **R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais)**, válido para outubro de 2023.

1 b – R. Pedroso de Moraes, 590

Localizado na R. Pedroso de Moraes, 590 - São Paulo, SP, independentemente de eventuais ônus ou dívidas de quaisquer naturezas que o mesmo venha a ter pelo valor de **R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais)**, válido para outubro de 2023.

1 c – R. Estela Sezefreda, 42

Localizado na R. Estela Sezefreda, 42 - São Paulo, SP, independentemente de eventuais ônus ou dívidas de quaisquer naturezas que o mesmo venha a ter pelo valor de **R\$ 1.335.000,00 (um milhão, trezentos e trinta e cinco mil reais)**, válido para outubro de 2023.

➤ Grupo 2:

Localizado na Estrada do Copiúva, 1845 - Carapicuíba São Paulo, SP, independentemente de eventuais ônus ou dívidas de quaisquer naturezas que o mesmo venha a ter pelo valor de **R\$ 684.000,00 (seiscentos e oitenta e quatro mil reais)**, válido para outubro de 2023.

➤ Grupo 3:

Localizado na R. Siqueira Bueno, 1862 - São Paulo, SP, independentemente de eventuais ônus ou dívidas de quaisquer naturezas que o mesmo venha a ter pelo valor de **R\$ 6.8000.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais)**, válido para outubro de 2023.

Cabe destacar que de acordo com a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011", valor de mercado é a "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."

5. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 61 (sessenta e uma) folhas e os seguintes anexos:

Anexo I – Homogeneização dos Elementos Comparativos, com 19 (dezenove) folhas;

Anexo II – Quadros Complementares, com 4 (quatro) folhas;

Anexo III - Fração dos Imóveis atribuída aos requeridos - com 2 (duas) folhas.

Carapicuíba, 13 de outubro de 2023

Eng. Civil Marcelo Concilio
CREA Nº 5060236319

Especialização em Laudos Periciais e Engenharia de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo IBAPE/SP e em Gestão de Projetos pela FUNDAÇÃO VANZOLINI/USP

ANEXO I - Homogeneização dos Elementos Comparativos

I – 1 – Elementos de Pesquisa: apresentamos abaixo os 10 elementos de pesquisa utilizados nesta avaliação (quadro 2.1A): 1 a – Av. Pedroso de Moraes, 517 ap. 51

63

I – 2 – Cálculo da homogeneização

Para o caso do conjunto comercial utilizou-se o Método Comparativo Direto, com os fatores:

- Fator de fonte (se já comercializado ou não);
- Fator andar (andares mais altos são mais valorizados);
- Fator idade (imóveis mais novos são mais valorizados).

Após a aplicação dos fatores se obteve o valor unitário do metro quadrado como sendo R\$ 8.402,66. Descartamos os elementos com valores acima de 30% da média e abaixo de 70% da média. Desta forma foram descartados os elementos 3 e 6. A nova média passou a ser R\$ 7.432,67, que foi finalmente o valor utilizado.

No quadro 03.1A temos o resumo dos imóveis que fizeram parte da pesquisa:

#	ENDEREÇO	ÁREA (m ²)	VALOR (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/ m ²)	Fator de fonte	Fator andar	Fator idade	Fator Multiplicador	VALOR AJUSTADO	VALOR UNITÁRIO AJUSTADO (R\$/ m ²)
1	Rua Francisco Leitão	36	320.000,00	8.888,89	1,00	1,00	1,00	1,00	320.000,00	8.888,89
2	Rua Artur de Azevedo	35	400.000,00	11.428,57	0,90	0,90	0,90	0,73	291.600,00	8.331,43
3	Av. Pedroso de Moraes	42	600.917,00	14.307,55	0,90	1,00	1,00	0,90	540.825,30	12.876,79
4	Rua Paes Leme	35	410.000,00	11.714,29	0,90	0,90	1,00	0,81	332.100,00	9.488,57
5	Rua Henrique Monteiro	100	790.000,00	7.900,00	0,90	0,90	0,90	0,73	575.910,00	5.759,10
6	Avenida Pedroso de Moraes, 100	32	374.030,00	11.688,44	1,00	1,00	1,00	1,00	374.030,00	11.688,44
7	Avenida Pedroso de Moraes	37	292.000,00	7.891,89	0,90	0,90	1,00	0,81	236.520,00	6.392,43
8	Rua Capote Valente, 439, cj. 15	41	425.000,00	10.365,85	0,90	0,85	1,00	0,77	325.125,00	7.929,88
9	Avenida Eusébio Matoso 690	30	298.000,00	9.933,33	0,90	0,85	0,90	0,69	205.173,00	6.839,10
10	Avenida Eusébio Matoso 690	40	320.000,00	8.000,00	0,90	0,90	0,90	0,73	233.280,00	5.832,00

QUADRO 03.1A – CADASTRO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS – RESUMO

MARCELO CONCILIO
ENG. CIVIL CREA nº 5060236319

mconcilio@terra.com.br
+55 11 99915-6733

I – 1 – Elementos de Pesquisa: apresentamos abaixo os 10 elementos de pesquisa utilizados nesta avaliação (quadro 2.1B): **1 b – Av. Pedroso de Moraes, 590**

#	Endereço	Área	Valor	Valor do m²	Observações	Distância do avaliando	Localizador	Contato	Outras referências
1	Rua Cardeal Arcoverde, 2010	350	2.133.558,00	6.095,88	IMÓVEL RETOMADO DE BANCO E OCUPADO (ASSESSORIA GRATUITA NA CORRETAGEM) MR Imóveis - Marcos Rocha - Vende - NÃO Aceito Carta de Crédito e FGTS. Imóvel retomado de Agente financeiro. Situação: OCUPADO. Obs. O Comprador terá o compromisso de desocupar o imóvel junto ao cupante do Imóvel.	300 m	https://www.vivareal.com.br/imovel/loite-terreno-pinhoes-zona-este-sao-paulo-350m2-venda-R\$213558-id-2637811367/	(21) 98733-2322	Marcos Rocha - Imóveis
2	Rua Inácio Pereira da Rocha, 600	207	3.500.000,00	16.908,21	Lote / Terreno em Pinheiros - São Paulo, SP Lote/Terreno de 207 m², em excelente localização, ótimo para investidores. Proximidades com as Ruas Cardeal Arcoverde, Simão Álvares, esquina com a Rua Deputado Lacerda Franco, Avenida Pedroso de Moraes. Zona mista e permissão para construir 2 vezes a área do terreno. Há uma construção antiga no terreno, que pode ser reformada. IPTU de R\$ 1.213,23 mensais.	850 m	https://www.vivareal.com.br/imovel/loite-terreno-pinhoes-zona-este-sao-paulo-207m2-venda-R\$3500000-id-2563935088/	(11) 3443-9199(11) 94555-4954	MRS IMOVEIS
3	Rua Cardeal Arcoverde, 1846	315	2.700.000,00	8.571,43	110497 Lote/Terreno para venda com 315 metros quadrados em Pinheiros - São Paulo - SP O lote/terreno está localizado no bairro Pinheiros com 315 metros quadrados	500 m	https://www.vivareal.com.br/imovel/loite-terreno-pinhoes-zona-este-sao-paulo-315m2-venda-R\$2700000-id-265599954/	(11) 5041-1458(11) 97611-2267	Site Location Imóveis
4	Rua Fidalga, 741	350	3.150.000,00	9.000,00	Terreno para venda em Pinheiros Terreno com 350m² de área total Localizado em Pinheiros, ideal para pequenos construtores. Próximo ao beco do Batman, bairro com muita diversidade gastronômica e cultural, fácil acesso a transporte público e as principais vias.	1,7 Km	https://www.vivareal.com.br/imovel/loite-terreno-pinhoes-zona-este-sao-paulo-350m2-venda-R\$3150000-id-2646268275/	(11) 98141-4026	RI IMOB DIGITAL
5	Rua Mourato Coelho, 1461	340	3.390.000,00	9.970,59	Terreno à venda, 340 m² por R\$ 3.390.000,00 - Pinheiros - São Paulo/SP TERRENO EM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO! OPORTUNIDADE E CUSTO BENEFÍCIO! AGENDE VISITA CHAME NO WHATSAPP	1,6 Km	https://www.vivareal.com.br/imovel/loite-terreno-pinhoes-zona-este-sao-paulo-340m2-venda-R\$3390000-id-2646799070/	(11) 97989-0203	Diego Freitas Silva
6	Rua Mourato Coelho	350	4.500.000,00	12.857,14	Terreno em Pinheiros com potencial construtivo de 2 vezes, ideal para edificações perfazendo uma área de 350 metros (10 X 35m2). Localização impar, estando a 10 minutos da estação Fradique Coutinho . Atualmente funciona uma estacionamento de ótimo movimento, pois fica em uma área comercial movimentada e próxima a vários comércios.	1,6 Km	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-em-pinhoes-com-potencial-2985655591.html	11 4040-6222	Lopes Tiete
7	Rua Ferreira de Araújo 910	372	4.500.000,00	12.096,77	Terreno em ótima localização com 372 m². No terreno tem uma casa antiga de 90m² com uma garagem coberta na frente que pode ser usado como salão comercial e mais uma garagem para 2 carros. Próximo a grandes avenidas como Avenida Faria Lima, Rua Teodoro Sampaio, Marginal Pinheiros. A três quadras do Metrô Faria Lima e a 3 quadras do Metrô Pinheiros e CPTM Pinheiros . Próximo ao Sesc Pinheiros, restaurante, padarias, farmácias, mercados e lojas. Solicite maiores informações e agende a sua visita. - 17/09/2023	1,6 Km	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-372-m-sup2-por-r\$4.500.000-298565557983.html	(11) 2532-3747	MAIS PADRAO IMOVEIS
8	Rua DEPUTADO LACERDA FRANCO	350	3.500.000,00	10.000,00	Terreno com 350m2, 7x50 sem construção, área livre funciona como estacionamento. Bem localizado, próximo a 2 estações de metrô. O bairro de Pinheiros está próximo de importantes vias de acesso como as Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Rebouças, Eusébio Matoso, Nações Unidas e Marginal Pinheiros, o que facilita também o fácil acesso ao transporte público. O bairro ainda conta com a estação de metrô Faria Lima e estações de trem Cidade Universitária e Hebraica-Rebouças, além de mais de 17 linhas de ônibus.	900 m	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-pinhoes-2959795557.html	(11) 4562-9822	ZIMMERMANN IMÓVEIS
9	R Capote Valente, 862	217	1.500.000,00	6.912,44	Terreno na região de Pinheiros. Com uma localização nobre e privilegiada de São Paulo, rua movimentada, próximo a grandes vias principais de São Paulo.	2,4 Km	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-em-pinhoes-2940282716.html	(11) 4118-2828	Imobiliária Viver Morumbi
10	R. Fradique Coutinho, 1790	350	2.000.000,00	5.714,29	Terreno Comercial - VILA MADALENA São 2 terrenos formando uma área de 350m², sendo 10 de frente e lado direito com 50m²x e lado esquerdo com 25m². Faz um Formato em L, muito bem localizado e próximo ao metro Vila Madalena. Zoneamento ZEIS-3. Ano de Construção: 1976 Testada: 4,00	1,8 Km	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-350-m-sup2-por-r\$2.000.000-2966382598.html	(11) 2924-1925	ESCODELAR INTELIGÊNCIA Imobiliária

I – 2 – Cálculo da homogeneização

A homogeneização dos elementos comparativos é apresentada nos quadros 04.1B, 05.1B, 06.1B e 07.1B, e podemos destacar os quatro fatores que fizeram parte da análise:

1 – Fator de transposição (localização - FI): esse fator leva em consideração os índices fiscais do local. Essa região de Carapicuíba tem os mesmos índices, motivo pelo qual os valores unitários não sofrem alteração em decorrência deste item.

2 – Coeficiente de profundidade (Cp):

O coeficiente de profundidade é igual a 1,00 caso a profundidade do imóvel analisado esteja entre a profundidade mínima e a profundidade máxima, que são respectivamente 30 e 60 m, de acordo com a tabela constante no Anexo II (Quadro 8 - Grupo I, 3ª Zona – Residencial Horizontal Alto).

Se a profundidade equivalente for inferior a mínima e estiver acima da metade da mesma, a fórmula será: $Cp = (Pmi/Pe)^p$, onde Pmi é a profundidade mínima, Pe é a profundidade do imóvel analisado e p é o coeficiente de profundidade.

Se a profundidade for inferior a $\frac{1}{2}$ Pmi, $Cp = (0,5)^p$.

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o equivalente a seu triplo ($Pma \leq Pe \leq 3 Pma$) a fórmula será:

$$1/Cp = (Pma/Pe) + \{[1 - (Pma / Pe)] - (Pma / Pe)^p\}$$

E finalmente se Pe for superior ao triplo de Pma, adota-se $Pe = 3 Pma$.

3 - Coeficiente de Testada (Frente – Cf):

O coeficiente de testada é $Cf = (Fr / Fp)^f$, dentro dos limites $Fr/2 \leq Fp \leq 2 Fr$.

Se a testada do imóvel for menor que $Fr/2$ adota-se o coeficiente de testada correspondente a metade da frente de referência (ver Anexo II – Quadro 8); se for maior que $2 Fr$, adota-se o coeficiente de testada correspondente à frente $2 Fr$.

Todos os intervalos mencionados estão evidenciados no Anexo II.

4 - Fator Topografia (Ft):

O fator de topografia busca homogeneizar os terrenos dando a eles coeficiente iguais para topografias similares. Os coeficientes adotados podem ser encontrados no Anexo II – Quadro 9.

No quadro 03.1B temos o resumo dos imóveis que fizeram parte da pesquisa:

#	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	DIMENSÕES		VALOR (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Fator de fonte	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Valor unit. Corrigido pelo coef. de transposição local	Variação produzida pela aplicação do coef. De transposição local
			FRENTE (m)	FUNDOS (m)						
1	Rua Cardeal Arcoverde, 2010	350	10,00	35,00	2.133.558,00	6095,88	0,9	5486,29	5486,29	-609,59
2	Rua Inácio Pereira da Rocha, 600	207	10,00	20,70	3.500.000,00	16908,21	0,9	15217,39	15217,39	-1690,82
3	Rua Cardeal Arcoverde, 1846	315	10,00	31,50	2.700.000,00	8571,43	0,9	7714,29	7714,29	-857,14
4	Rua Fidalga, 741	350	10,00	35,00	3.150.000,00	9000,00	0,9	8100,00	8100,00	-900,00
5	Rua Mourato Coelho, 1461	340	10,00	34,00	3.390.000,00	9970,59	1,0	9970,59	9970,59	0,00
6	Rua Mourato Coelho	350	10,00	35,00	4.500.000,00	12857,14	0,9	11571,43	11571,43	-1285,71
7	Rua Ferreira de Araújo 910	372	7,50	49,60	4.500.000,00	12096,77	0,9	10887,10	10887,10	-1209,68
8	Rua DEPUTADO LACERDA FRANCO	350	7,00	50,00	3.500.000,00	10000,00	0,9	9000,00	9000,00	-1000,00
9	R Capote Valente, 862	217	10,00	21,70	1.500.000,00	6912,44	1,00	6912,44	6912,44	0,00
10	R. Fradique Coutinho, 1790	350	10,00	35,00	2.000.000,00	5714,29	0,9	5142,86	5142,86	-571,43

QUADRO 03.1B – CADASTRO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS – RESUMO

Nos quadros 04.1B e 05.1B temos a homogeneização nos elementos pesquisados, e nos quadros 06.1B e 07.1B temos a transposição dessa homogeneização para o imóvel avaliando.

#	1 - Fator Transposição (Localização) - FI				2 - Coeficiente de Profundidade - Cp			
	Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
1	1,00	1,00000	0,00	5486,29	35,00	1,28359	1555,85	7042,14
2	1,00	1,00000	0,00	15217,39	20,70	1,00000	0,00	15217,39
3	1,00	1,00000	0,00	7714,29	31,50	1,52422	4044,01	11758,29
4	1,00	1,00000	0,00	8100,00	35,00	1,28359	2297,06	10397,06
5	1,00	1,00000	0,00	9970,59	34,00	1,33537	3343,88	13314,47
6	1,00	1,00000	0,00	11571,43	35,00	1,28359	3281,52	14852,95
7	1,00	1,00000	0,00	10887,10	49,60	1,02138	232,82	11119,91
8	1,00	1,00000	0,00	9000,00	50,00	1,01946	175,14	9175,14
9	1,00	1,00000	0,00	6912,44	21,70	-5,88701	-47606,06	-40693,61
10	1,00	1,00000	0,00	5142,86	35,00	1,28359	1458,45	6601,31
Média				9.000,24				5.878,51
DP				3.051,70				16.624,00

QUADRO 04.1B – HOMOGENEIZAÇÃO – FATORES 1 E 2

3 - Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				4 - Fator Topografia - Ft				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
10,00	1,06271	344,03	5830,32	1,00	1,00000	0,00	5486,29	7386,17	1,3463
10,00	1,06271	954,24	16171,63	1,00	1,00000	0,00	15217,39	16171,63	1,0627
10,00	1,06271	483,74	8198,03	1,00	1,00000	0,00	7714,29	12242,04	1,5869
10,00	0,90125	-799,87	7300,13	1,05	0,95238	-385,71	7714,29	9211,48	1,1372
10,00	0,90125	-984,59	8986,00	1,00	1,00000	0,00	9970,59	12329,88	1,2366
10,00	1,06271	725,61	12297,04	1,00	1,00000	0,00	11571,43	15578,56	1,3463
7,50	0,90125	-1075,10	9812,00	1,00	1,00000	0,00	10887,10	10044,82	0,9226
7,00	1,12111	1090,01	10090,01	1,00	1,00000	0,00	9000,00	10265,15	1,1406
10,00	1,06271	433,46	7345,90	1,00	1,00000	0,00	6912,44	-40260,15	-5,8243
10,00	1,06271	322,50	5465,35	1,05	0,95238	-244,90	4897,96	6678,91	1,2987

1 c – R. Estela Sezefreda, 42

69

I – 2 – Cálculo da homogeneização

A homogeneização dos elementos comparativos é apresentada nos quadros 04.1C, 05.1C, 06.1C e 07.1C, e podemos destacar os quatro fatores que fizeram parte da análise:

1 – Fator de transposição (localização - FI): esse fator leva em consideração os índices fiscais do local. Essa região de Carapicuíba tem os mesmos índices, motivo pelo qual os valores unitários não sofrem alteração em decorrência deste item.

2 – Coeficiente de profundidade (Cp):

O coeficiente de profundidade é igual a 1,00 caso a profundidade do imóvel analisado esteja entre a profundidade mínima e a profundidade máxima, que são respectivamente 30 e 60 m, de acordo com a tabela constante no Anexo II (Quadro 8 - Grupo I, 3ª Zona – Residencial Horizontal Alto).

Se a profundidade equivalente for inferior a mínima e estiver acima da metade da mesma, a fórmula será: $Cp = (Pmi/Pe)^p$, onde Pmi é a profundidade mínima, Pe é a profundidade do imóvel analisado e p é o coeficiente de profundidade.

Se a profundidade for inferior a $\frac{1}{2}$ Pmi, $Cp = (0,5)^p$.

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o equivalente a seu triplo ($Pma \leq Pe \leq 3 Pma$) a fórmula será:

$$1/Cp = (Pma/Pe) + \{[1 - (Pma / Pe)] - (Pma / Pe)^p\}$$

E finalmente se Pe for superior ao triplo de Pma, adota-se $Pe = 3 Pma$.

3 - Coeficiente de Testada (Frente – Cf):

O coeficiente de testada é $Cf = (Fr / Fp)^f$, dentro dos limites $Fr/2 \leq Fp \leq 2 Fr$.

Se a testada do imóvel for menor que $Fr/2$ adota-se o coeficiente de testada correspondente a metade da frente de referência (ver Anexo II – Quadro 8); se for maior que $2 Fr$, adota-se o coeficiente de testada correspondente à frente $2 Fr$.

Todos os intervalos mencionados estão evidenciados no Anexo II.

4 - Fator Topografia (Ft):

O fator de topografia busca homogeneizar os terrenos dando a eles coeficiente iguais para topografias similares. Os coeficientes adotados podem ser encontrados no Anexo II – Quadro 9.

No quadro 03.1C temos o resumo dos imóveis que fizeram parte da pesquisa:

#	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	DIMENSÕES		VALOR (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Fator de fonte	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Valor unit. Corrigido pelo coef. de transposição local	Variação produzida pela aplicação do coef. De transposição local
			FRENTE (m)	FUNDOS (m)						
1	Rua João Elias Saada, 120	184	5,75	32,00	2.348.000,00	12760,87	0,9	11484,78	11484,78	-1276,09
2	Rua Pascoal Bianco, 80	110	5,00	22,00	770.000,00	7000,00	0,9	6300,00	6300,00	-700,00
3	Rua Cunha Gago, 751	120	5,00	24,00	1.260.000,00	10500,00	0,9	9450,00	9450,00	-1050,00
4	Rua Capote Valente	120	5,00	24,00	320.000,00	2666,67	1,0	2666,67	2666,67	0,00
5	Rua Cônego Eugênio Leite	145	7,50	19,33	380.000,00	2620,69	0,9	2358,62	2358,62	-262,07
6	Rua Mourato Coelho	150	7,50	20,00	476.900,00	3179,33	0,9	2861,40	2861,40	-317,93
7	R. Atuaú, 106	95	7,50	12,67	500.000,00	5263,16	1,0	5263,16	5263,16	0,00
8	Rua Amália de Noronha	190	7,50	25,33	600.000,00	3157,89	0,9	2842,11	2842,11	-315,79
9	Rua Mourato Coelho, 227	180	7,50	24,00	600.000,00	3333,33	0,9	3000,00	3000,00	-333,33
10	Rua Antonio da Silveira, 10	130	5,00	26,00	1.550.000,00	11923,08	0,9	10730,77	10730,77	-1192,31

QUADRO 03.1C – CADASTRO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS – RESUMO

Nos quadros 04.1C e 05.1C temos a homogeneização nos elementos pesquisados, e nos quadros 06.1C e 07.1C temos a transposição dessa homogeneização para o imóvel avaliando.

#	1 - Fator Transposição (Localização) - FI				2 - Coeficiente de Profundidade - Cp			
	Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
1	1,00	1,00000	0,00	11484,78	32,00	1,00199	22,84	11507,62
2	1,00	1,00000	0,00	6300,00	22,00	1,00000	0,00	6300,00
3	1,00	1,00000	0,00	9450,00	24,00	1,03041	287,33	9737,33
4	1,00	1,00000	0,00	2666,67	24,00	1,03041	81,08	2747,75
5	1,00	1,00000	0,00	2358,62	19,33	1,15680	369,84	2728,46
6	1,00	1,00000	0,00	2861,40	20,00	1,12660	362,25	3223,65
7	1,00	1,00000	0,00	5263,16	12,67	3,81002	14789,60	20052,76
8	1,00	1,00000	0,00	2842,11	25,33	1,01652	46,95	2889,05
9	1,00	1,00000	0,00	3000,00	24,00	1,03041	91,22	3091,22
10	1,00	1,00000	0,00	10730,77	26,00	1,01154	123,86	10854,63

Média	5.695,75	7.313,25
DP	3.609,66	5.728,29

QUADRO 04.1C – HOMOGENEIZAÇÃO – FATORES 1 E 2

3 - Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				4 - Fator Topografia - Ft				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	C
5,75	1,15468	1776,52	13261,31	1,00	1,00000	0,00	11484,78	13284,14	1,1567
5,00	1,17915	1128,63	7428,63	1,00	1,00000	0,00	6300,00	7428,63	1,1791
5,00	1,17915	1692,95	11142,95	1,00	1,00000	0,00	9450,00	11430,28	1,2096
5,00	0,90125	-263,33	2403,33	1,05	0,95238	-126,98	2539,68	2357,43	0,8840
7,50	0,90125	-232,91	2125,71	1,00	1,00000	0,00	2358,62	2495,55	1,0581
7,50	1,10957	313,52	3174,92	1,00	1,00000	0,00	2861,40	3537,17	1,2362
7,50	0,90125	-519,73	4743,42	1,00	1,00000	0,00	5263,16	19533,03	3,7113
7,50	1,10957	311,41	3153,51	1,11	0,90090	-281,65	2560,46	2918,81	1,0270
7,50	1,10957	328,71	3328,71	1,00	1,00000	0,00	3000,00	3419,93	1,1400
5,00	1,17915	1922,39	12653,16	1,05	0,95238	-510,99	10219,78	12266,04	1,1431

6.341,57	5.603,79	7.867,10
4.435,46	3.571,02	5.961,90

QUADRO 05.1C – HOMOGENEIZAÇÃO – FATORES 3 E 4

Ao obtermos o valor final homogeneizado do metro quadrado (R\$ 7.867,10) passamos a utilizá-lo na obtenção dos valores do imóvel avaliando. Ao processarmos sua homogeneização, obtemos o valor unitário homogeneizado de R\$ 7.127,93 (quadro 07.1C abaixo).

O cálculo do valor do terreno pode ser obtido no item 3.2.1 desta avaliação.

1 - Fator Transposição (Localização) - FI				2 - Coeficiente de Profundidade - Cp			
Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
1,00	1,00000	0,00	7867,10	27,30	1,00479	37,70	7904,80

QUADRO 06.1C – IMÓVEL AVALIANDO – PARTE 1

3 - Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				4 - Fator Topografia - Ft				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	C
6,30	0,90125	-776,87	7090,23	1,00	1,00000	0,00	7867,10	7127,93	0,9060

QUADRO 07.1C – IMÓVEL AVALIANDO – PARTE 2

➤ Grupo 2:

I – 1 – Elementos de Pesquisa: apresentamos abaixo os 10 elementos de pesquisa utilizados nesta avaliação (quadro 2.2):

#	Endereço	Área	Valor	Valor do m²	Observações	Distância do avaliando	Localizador	Contato	Outras referências
1	Rua México, 42	1770	350.000,00	197,74	OPORTUNIDADE: Terreno 1.770m² por R\$350mil no Cond. Chácara dos Lagos-Granja Viana. Para você que tem um sonho de construir na melhor região da Granja Viana, está aí a oportunidade que você esperava!! Com projeto de construção e licença ambiental de (25% de liberação para a construção).	4,7 Km	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-dos-lagos-bairros-carapicui-ba-1770m2-venda-RS350000-id-2629835580/	N/A (comercializado)	N/A (comercializado)
2	Chacara Santa Lucia, Carapicuíba	1327	390.000,00	293,90	Terreno para Venda - Chácara Santa Lúcia, Carapicuíba Terreno com pavimentação luz e água - 26,55 x 50 1.327,55 m² total	4,8 Km	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santa-lucia-bairros-carapicui-ba-1327m2-venda-RS390000-id-2577487347/	(11) 3691-5004(11) 99685-2594	CARAVANA ADMINISTRACAO DE BENS
3	Rua Coração de Jesus, 788 - Vila Santa Terezinha,	644	400.000,00	621,12	Terreno à venda, 643 m² por R\$ 400.000,00 - Vila Santa Terezinha - Carapicuíba/SP Terreno com 643,50 m². Localizado em uma região com completa infraestrutura, acesso e comodidade em uma localização privilegiada da zona norte, próximo a supermercados, farmácias, hospitais, colégios, restaurantes, bancos, padarias e academias. Contato: / Diogo	6,1 Km	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santa-terezinha-bairros-carapicui-ba-644m2-venda-RS400000-id-2624614081/	(11) 3145-1300(11) 99823-3956	Graiche Imobiliária
4	Estrada Morrinhos Jardim Ana Estela	2223	1.650.000,00	742,24	Terreno à venda, 2223 m² por R\$ 1.650.000,00 - Jardim Ana Estela - Carapicuíba/SP Descrição do imóvel: - Terreno para empreendimento: prédio residencial ou galpão. - Localizado antes da portaria do Cond. Vila Velha (Carapicuíba). - Active suave, retangular, meio de quadra. - Zoneamento: ZT - Zona de Transição. - Valor do m²: R\$ 742,41. - PP possui estudo para incorporar edifício residencial com 70 unidades (área construída total: 5 mil m²).	3,4 Km	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ana-estela-bairros-carapicui-ba-2223m2-venda-RS1650000-id-2623876719/	N/A (comercializado)	N/A (comercializado)
5	Rua José Ítalo de Camargo - Jardim Ana Estela	6214	4.300.000,00	691,99	ÁREA MISTA PARA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL MUNICÍPIO CARAPICUIBA Área a venda no Município de Carapicuíba Estado de São Paulo , área mista para construção de Casas conjuntos residenciais IDEAL PARA PROJETOS MINHA CASA MINHA VIDA ou galpões - zoneamento Misto.	1,7 Km	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ana-estela-bairros-carapicui-ba-6214m2-venda-RS4300000-id-2524380189/	(11) 3237-0828(11) 98119-4709	PALAZZO IMOVEIS EMPREENDIMENTOS
6	Rua Antônio Guerra	700	280.000,00	400,00	Excelente terreno em declive com 10 X 70 com escritura bom para construção de Condomínio de casas ou Apartamentos . Excelente localização próximo ao Centro , varias linhas de ônibus, escolas comércio em geral.	5,9 Km	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tucunduva-bairros-carapicui-ba-700m2-venda-RS280000-id-2459577908/	(11) 99516-2628	Doce Lar
7	Vila Silviânia - Carapicuíba/SP	540	530.000,00	981,48	Terreno 540 m² Ótimo para o seu comércio, ou empreendimento. Dimensões 17,40m de frente 45,25m de fundo 6,40m de fundo	2,3 Km	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-540-m-por-r-530-000-00-vila-silvania-carapicui-ba-	(11) 3480-0996	Collina Imóveis
8	Estrada de Fazendinha 4901 , Granja Viana,	530	270.000,00	509,43	Terreno à venda Granja Viana - Condomínio Fechado - Km 23 Lote em declive Final de rua - Excelente oportunidade Um dos poucos lotes disponíveis no condomínio. Excelente relação custo x benefício (509,00 x m2). Vista para área preservada	4,1 Km	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-granja-viana-530-m-270-mil-2969700793.html	11 97447-2121	VITTA IMOVEIS
9	R. Roselândia	3809	950.000,00	249,41	Área com 3.809,00 m² , localizada na Rua Roselândia, ao lado do nº 4, em frente a uma praça, Condomínio Residencial Vila Velha, Granja Viana, perfeito para construção de um villaggio, condomínio super tradicional da Granja Viana, com estudo para construção de um villaggio com 15 sobrados de 109,00 m² de área útil, onde na mesma rua existem outros 6 villagios semelhantes que foram construídos e vendidos rapidamente, condomínio muito tranquilo, vista maravilhosa, muito verde e uma super localização, com acesso pelo km 22,5 da Raposo Tavares, no final da Av. São Camilo,	3,7 km	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-jardim-ana-estela-2943804729.html	(11) 4611-4800 (11) 99627-9808	Imoveis Peres
10	Avenida Inocêncio Seráfico, 2002	2055	7.350.000,00	3.576,64	Terreno em excelente localização , na principal Avenida de Corredor comercial de Carapicuíba com : Área Total : 2.055 mts² Testada 40 mts.	3,4 Km	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2-055-m-sup2-de-area-40-m-frente-princ-2976389977.html	11 3692-4348	MK Prime Imoveis

I – 2 – Cálculo da homogeneização

A homogeneização dos elementos comparativos é apresentada nos quadros 04.2, 05.2, 06.2 e 07.2, e podemos destacar os quatro fatores que fizeram parte da análise:

1 – Fator de transposição (localização - FI): esse fator leva em consideração os índices fiscais do local. Essa região de Carapicuíba tem os mesmos índices, motivo pelo qual os valores unitários não sofrem alteração em decorrência deste item.

2 – Coeficiente de profundidade (Cp):

O coeficiente de profundidade é igual a 1,00 caso a profundidade do imóvel analisado esteja entre a profundidade mínima e a profundidade máxima, que são respectivamente 30 e 60 m, de acordo com a tabela constante no Anexo II (Quadro 8 - Grupo I, 3ª Zona – Residencial Horizontal Alto).

Se a profundidade equivalente for inferior a mínima e estiver acima da metade da mesma, a fórmula será: $Cp = (Pmi/Pe)^p$, onde Pmi é a profundidade mínima, Pe é a profundidade do imóvel analisado e p é o coeficiente de profundidade.

Se a profundidade for inferior a $\frac{1}{2}$ Pmi, $Cp = (0,5)^p$.

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o equivalente a seu triplo ($Pma \leq Pe \leq 3 Pma$) a fórmula será:

$$1/Cp = (Pma/Pe) + \{[1 - (Pma / Pe)] - (Pma / Pe)^p\}$$

E finalmente se Pe for superior ao triplo de Pma, adota-se $Pe = 3 Pma$.

3 - Coeficiente de Testada (Frente – Cf):

O coeficiente de testada é $Cf = (Fr / Fp)^f$, dentro dos limites $Fr/2 \leq Fp \leq 2 Fr$.

Se a testada do imóvel for menor que $Fr/2$ adota-se o coeficiente de testada correspondente a metade da frente de referência (ver Anexo II – Quadro 8); se for maior que $2 Fr$, adota-se o coeficiente de testada correspondente à frente $2 Fr$.

Todos os intervalos mencionados estão evidenciados no Anexo II.

4 - Fator Topografia (Ft):

O fator de topografia busca homogeneizar os terrenos dando a eles coeficiente iguais para topografias similares. Os coeficientes adotados podem ser encontrados no Anexo II – Quadro 9.

No quadro 03.2 temos o resumo dos imóveis que fizeram parte da pesquisa:

#	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	DIMENSÕES		VALOR (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/ m²)	Fator de fonte	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Valor unit. Corrigido pelo coef. de transposição local	Variação produzida pela aplicação do coef. De transposição local
			FRENTE (m)	FUNDOS (m)						
1	Rua México, 42 - Carapicuíba/SP	1.770,00	30,00	59,00	350.000,00	197,74	1,0	197,74	197,74	0,00
2	Chacara Santa Lucia, Carapicuíba /SP	1.327,00	26,54	50,00	390.000,00	293,90	0,9	264,51	264,51	-29,39
3	Rua Coração de Jesus, 788 - Vila Santa Terezinha - Carapicuíba/SP	644,00	17,10	37,66	400.000,00	621,12	0,9	559,01	559,01	-62,11
4	Estrada Morrinhos - Jardim Ana Estela - Carapicuíba/SP	2.223,00	40,00	55,58	1.650.000,00	742,24	1,0	742,24	742,24	0,00
5	Rua José Italo de Camargo - Jardim Ana Estela - Carapicuíba/SP	6.214,00	45,00	138,09	4.300.000,00	691,99	0,9	622,79	622,79	-69,20
6	Rua Antônio Guerra - Carapicuíba/SP	700,00	10,00	70,00	280.000,00	400,00	0,9	360,00	360,00	-40,00
7	Vila Silviânia - Carapicuíba/SP	540,00	17,40	31,03	530.000,00	981,48	0,9	883,33	883,33	-98,15
8	Estrada de Fazendinha 4901 Granja Viana - Carapicuíba/SP	530,00	20,00	26,50	270.000,00	509,43	0,9	458,49	458,49	-50,94
9	R. Romelândia - Carapicuíba/SP	3.809,00	45,00	84,64	950.000,00	249,41	0,9	224,47	224,47	-24,94
10	Avenida Inocêncio Seráfico, 2002 - Carapicuíba/SP	2.055,00	40,00	51,38	7.350.000,00	3576,64	0,9	3218,98	3218,98	-357,66

QUADRO 03.2 – CADASTRO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS – RESUMO

Nos quadros 04.2 e 05.2 temos a homogeneização nos elementos pesquisados, e nos quadros 06.2 e 07.2 temos a transposição dessa homogeneização para o imóvel avaliando.

#	1 - Fator Transposição (Localização) - FI				2 - Coeficiente de Profundidade - Cp			
	Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
1	1,00	1,00000	0,00	197,74	59,00	1,16419	32,47	230,21
2	1,00	1,00000	0,00	264,51	50,00	1,00000	0,00	264,51
3	1,00	1,00000	0,00	559,01	37,66	1,02235	12,50	571,50
4	1,00	1,00000	0,00	742,24	55,58	1,13906	103,21	845,45
5	1,00	1,00000	0,00	622,79	138,09	1,71794	447,12	1069,91
6	1,00	1,00000	0,00	360,00	70,00	1,24586	88,51	448,51
7	1,00	1,00000	0,00	883,33	31,03	1,00056	0,50	883,83
8	1,00	1,00000	0,00	458,49	26,50	1,00852	3,91	462,40
9	1,00	1,00000	0,00	224,47	84,64	1,35362	79,38	303,85
10	1,00	1,00000	0,00	3218,98	51,38	1,10880	350,22	3569,20
Média				753,16				864,94
DP				895,68				991,94

QUADRO 04.2 – HOMOGENEIZAÇÃO – FATORES 1 E 2

3 - Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				4 - Fator Topografia - Ft				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Frente Projetada	Coefficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	C
30,00	0,90125	-19,53	178,21	1,05	0,95238	-9,42	188,32	201,26	1,0178
26,54	0,91797	-21,70	242,81	1,00	1,00000	0,00	264,51	242,81	0,9180
17,10	0,98054	-10,88	548,13	1,11	0,90090	-55,40	503,61	505,22	0,9038
40,00	0,90125	-73,30	668,94	1,05	0,95238	-35,34	706,90	736,81	0,9927
45,00	0,90125	-61,50	561,29	1,00	1,00000	0,00	622,79	1008,41	1,6192
10,00	1,06271	22,57	382,57	1,05	0,95238	-17,14	342,86	453,94	1,2609
17,40	0,90125	-87,23	796,10	1,00	1,00000	0,00	883,33	796,60	0,9018
20,00	0,95777	-19,36	439,13	1,11	0,90090	-45,44	413,05	397,60	0,8672
45,00	0,84807	-34,10	190,36	1,11	0,90090	-22,24	202,22	247,50	1,1026
40,00	0,86319	-440,40	2778,58	1,11	0,90090	-319,00	2899,98	2809,80	0,8729
678,61				702,76				740,00	
765,81				804,65				774,13	

QUADRO 05.2 – HOMOGENEIZAÇÃO – FATORES 3 E 4

Ao obtermos o valor final homogeneizado do metro quadrado (R\$ 740,00) passamos a utilizá-lo na obtenção dos valores do imóvel avaliando. Ao processarmos sua homogeneização, obtemos o valor unitário homogeneizado de R\$ 644,31 (quadro 07.2 abaixo).

O cálculo do valor do terreno pode ser obtido no item 3.2.1 desta avaliação.

1 - Fator Transposição (Localização) - FI				2 - Coeficiente de Profundidade - Cp			
Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
1,00	1,00000	0,00	740,00	25,27	1,01706	12,63	752,63

QUADRO 06.2 – IMÓVEL AVALIANDO – PARTE 1

3 - Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				4 - Fator Topografia - Ft				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Frente Projetada	Coefficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	C
42,00	0,90125	-73,07	666,93	1,05	0,95238	-35,24	704,76	644,31	0,8707

QUADRO 07.2 – IMÓVEL AVALIANDO – PARTE 2

Grupo 3:

I – 1 – Elementos de Pesquisa: apresentamos abaixo os 10 elementos de pesquisa utilizados nesta avaliação (quadro 2.3):

#	Endereço	Área	Valor	Valor do m²	Observações	Distância do avaliando	Localizador	Contato	Outras referências
1	Rua Siqueira Bueno, 1000	928	8.000.000,00	8.620,69	Terreno, 928 m² - venda por R\$ 8.000.000,00 ou aluguel por R\$ 23.533,00/mês - Mooca - São Paulo/SP. Terreno para locação com 1000 m² - Alto da Mooca - São Paulo/SP. Área com 1000 m² em localização privilegiada. Contém 01 portão de ferro, estruturas de ferro cobertas, 01 guarita e 2 banheiros. Todo o terreno já está murado. Perfil para estacionamento, depósito, transportadoras. Localizado à 850 m da Estação do Metrô Belém, à 750 m do Hospital Cema, à 900 m da Upa Mooca.	800 m	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mooca-zona-leste-sao-paulo-928m2-venda-R\$8000000-id-2576888352/	(11) 2495-5799(11) 94589-2341	CIANO IMOVEIS
2	Rua Siqueira Bueno, 1360	2111	18.000.000,00	8.526,76	Terreno, 2111 m² - venda por R\$ 18.000.000,00 ou aluguel por R\$ 56.404,00/mês - Mooca - São Paulo/SP. Terreno para Venda e Locação com área de 2.116 m² - Alto da Mooca - São Paulo/SP. Área com 2.116 m² em localização privilegiada, sendo 35 x 60. Contém duas entradas: 01 com portão automatizado, 01 com portão de ferro, estruturas de ferro cobertas, 01 escritório com 03 salas e 02 banheiros. Área em torno do terreno está murado e com cameras devidamente instaladas trazendo mais segurança para o ambiente. Ideal para showroom, estacionamento, depósito, transportadoras entre outros	300 m	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mooca-zona-leste-sao-paulo-2111m2-venda-R\$18000000-id-2576887987/	(11) 2155-8800	Yamakawa Imóveis
3	Avenida Álvaro Ramalho, 587	587	1.800.000,00	3.066,44	Terreno à venda, 587 m² por R\$ 1.800.000,00 - Mooca - São Paulo/SP. Ótimo terreno na Mooca para venda e locação com 587m. Excelente localização. perto das principais vias de acesso.	1,4 Km	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mooca-zona-leste-sao-paulo-587m2-venda-R\$1800000-id-2606514976/	(11) 2495-5799(11) 94589-2341	CIANO IMOVEIS
4	R. Vladimir Jorge	500	2.120.000,00	4.240,00	Terreno no Alto da Mooca com 500 m². Excelente localização próximo a Rua Itaquari e Sapucaia. REF. AF26198 * As informações e valores dos imóveis anunciados foram fornecidos pelos proprietários, e, poderão sofrer alteração sem prévio aviso. 10 x 50	600 m	https://www.aquility.com.br/imovel/terreno-alto-da-mooca-sao-paulo-500m2-code-TE00087	(11) 2692-3492(11) 99599-3942	Aquility Negocios Imobiliarios LTDA
5	Avenida Celso Garcia, 3099 próximo a esquina com a Salim F. Maluf	5500	18.480.000,00	3.360,00	Excelente Terreno de Alto Padrão em ótima localização de 5.500 metros quadrados, Valor de Venda de R\$ 18.480.000,00, Valor de IPTU de R\$ 88.725,50, Brás, São Paulo. Investimento Estratégico perto do Mercado Municipal de São Paulo.	4 Km	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tatuape-zona-leste-sao-paulo-5500m2-venda-R\$18480000-id-2599749016/	(11) 3848-2090	EXP Brasil Consultoria Imobiliária Ltda
6	R. Serra de Jairé, 1392	376	1.100.000,00	2.925,53	ótimo espaço para empreendimento, com fácil acesso para Radial Leste - VENDIDO	750 m	https://www.nestoria.com.br/rua-itaqueri/terreno/venda	(11) 2613-1711	Nestoria Imóveis
7	Avenida Cassandoca, 1036	246	1.200.000,00	4.878,05	Posto de gasolina com loja de conveniencia na Moóca. ^ 10 x 23	1,7 Km	https://www.lancejudicial.com.br/imoveis/casas/sp/sao-paulo/posto-de-gasolina-com-area-construida-de-246m2-alto-da-mooca-sao-paulo-sp-18033946-ato-1	(11) 3003-0577	Grupo Lance
8	R. Teresina, 10	400	1.908.000,00	4.770,00	Terreno à venda, 400 m² por R\$ 1.908.000,00 - Mooca - São Paulo/SP Terreno na Mooca 400 m² 8 X 50	1,3 Km	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mooca-zona-leste-sao-paulo-400m2-venda-R\$1908000-id-2647372428/	(11) 98885-8836	Infinity & Aliare Imóveis
9	Moóca	600	1.900.000,00	3.166,67	Excelente terreno a VENDA no tradicional bairro da Moóca, medindo 10 x 60, ótima para construção de studios em uma rua larga, farta em condução, mercados, farmácias, mercados, super sossegado o lugar com várias residências de alto padrão no entorno, vale à pena conferir! ESTUDA PROPOSTA OU PERMUT A! Obs: Tem uma casa térrea no terreno com 1 dormitório sala cozinha banheiro e lavanderia!	N/A	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mooca-zona-leste-sao-paulo-600m2-venda-R\$1900000-id-2636201897/	(11) 2604-7010	PAKLA CORRETAGEM DE IMOVEIS LTDA
10	Moóca	500	2.130.000,00	4.260,00	Terreno para Venda em São Paulo, Mooca Terreno para venda no bairro Mooca 10x50 500m² Ideal para construtores e investidores.	N/A	https://www.mirkaimoveis.com.br/imovel/2386115/terreno-venda-sao-paulo-sp-mooca	(11) 94028-6226	Mirkai Imóveis - Julio Cesar

I – 2 – Cálculo da homogeneização

A homogeneização dos elementos comparativos é apresentada nos quadros 04.3, 05.3, 06.3 e 07.3, e podemos destacar os quatro fatores que fizeram parte da análise:

1 – Fator de transposição (localização - FI): esse fator leva em consideração os índices fiscais do local. Essa região de Carapicuíba tem os mesmos índices, motivo pelo qual os valores unitários não sofrem alteração em decorrência deste item.

2 – Coeficiente de profundidade (Cp):

O coeficiente de profundidade é igual a 1,00 caso a profundidade do imóvel analisado esteja entre a profundidade mínima e a profundidade máxima, que são respectivamente 30 e 60 m, de acordo com a tabela constante no Anexo II (Quadro 8 - Grupo I, 3ª Zona – Residencial Horizontal Alto).

Se a profundidade equivalente for inferior a mínima e estiver acima da metade da mesma, a fórmula será: $C_p = (P_{mi}/P_e)^p$, onde P_{mi} é a profundidade mínima, P_e é a profundidade do imóvel analisado e p é o coeficiente de profundidade.

Se a profundidade for inferior a $\frac{1}{2} P_{mi}$, $C_p = (0,5)^p$.

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o equivalente a seu triplo ($P_{ma} \leq P_e \leq 3 P_{ma}$) a fórmula será:

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] - (P_{ma} / P_e)^p\}$$

E finalmente se P_e for superior ao triplo de P_{ma} , adota-se $P_e = 3 P_{ma}$.

3 - Coeficiente de Testada (Frente – Cf):

O coeficiente de testada é $C_f = (F_r / F_p)^f$, dentro dos limites $F_r/2 \leq F_p \leq 2 F_r$.

Se a testada do imóvel for menor que $F_r/2$ adota-se o coeficiente de testada correspondente a metade da frente de referência (ver Anexo II – Quadro 8); se for maior que $2 F_r$, adota-se o coeficiente de testada correspondente à frente $2 F_r$.

Todos os intervalos mencionados estão evidenciados no Anexo II.

4 - Fator Topografia (Ft):

O fator de topografia busca homogeneizar os terrenos dando a eles coeficiente iguais para topografias similares. Os coeficientes adotados podem ser encontrados no Anexo II – Quadro 9.

No quadro 03.3 temos o resumo dos imóveis que fizeram parte da pesquisa:

#	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	DIMENSÕES		VALOR (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Fator de fonte	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Valor unit. Corrigido pelo coef. de transposição local	Variação produzida pela aplicação do coef. De transposição local
			FRENTE (m)	FUNDOS (m)						
1	Rua Siqueira Bueno, 1000	928,00	30,90	30,00	8.000.000,00	8.620,69	0,9	7758,62	7758,62	-862,07
2	Rua Siqueira Bueno, 1360	2.111,00	35,00	60,00	18.000.000,00	8.526,76	0,9	7674,09	7674,09	-852,68
3	Avenida Álvaro Ramos, 2301	587,00	22,00	26,70	1.800.000,00	3.066,44	1,0	3066,44	3066,44	0,00
4	R. Vladimir Jorge	500,00	10,00	50,00	2.120.000,00	4.240,00	0,9	3816,00	3816,00	-424,00
5	Avenida Celso Garcia, 3099 próximo a esquina com a Salim F Maluf	5.500,00	80,00	50,00	18.480.000,00	3.360,00	1,0	3360,00	3360,00	0,00
6	R. Serra de Jairé, 1392	376,00	15,00	25,00	1.100.000,00	2.925,53	1,0	2925,53	2925,53	0,00
7	Avenida Cassandoca, no. 1036,	246,00	10,00	23,00	1.200.000,00	4.878,05	0,9	4390,24	4390,24	-487,80
8	R. Teresina, 10	400,00	8,00	50,00	1.908.000,00	4.770,00	1,0	4770,00	4770,00	0,00
9	Moóca	600,00	10,00	60,00	1.900.000,00	3.166,67	0,9	2850,00	2850,00	-316,67
10	Moóca	500,00	10,00	50,00	2.130.000,00	4.260,00	0,9	3834,00	3834,00	-426,00

QUADRO 03.3 – CADASTRO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS – RESUMO

Nos quadros 04.3 e 05.3 temos a homogeneização nos elementos pesquisados, e nos quadros 06.3 e 07.3 temos a transposição dessa homogeneização para o imóvel avaliando.

#	1 - Fator Transposição (Localização) - FI				2 - Coeficiente de Profundidade - Cp			
	Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
1	1,00	1,00000	0,00	7758,62	30,03	1,00000	0,00	7758,63
2	1,00	1,00000	0,00	7674,09	60,31	1,00000	0,00	7674,09
3	1,00	1,00000	0,00	3066,44	26,68	1,00756	23,19	3089,63
4	1,00	1,00000	0,00	3816,00	50,00	1,09910	378,15	4194,15
5	1,00	1,00000	0,00	3360,00	68,75	1,23657	794,87	4154,87
6	1,00	1,00000	0,00	2925,53	25,07	1,01885	55,13	2980,67
7	1,00	1,00000	0,00	4390,24	24,60	1,02344	102,89	4493,13
8	1,00	1,00000	0,00	4770,00	50,00	1,09910	472,69	5242,69
9	1,00	1,00000	0,00	2850,00	60,00	1,17157	488,98	3338,98
10	1,00	1,00000	0,00	3834,00	50,00	1,09910	379,93	4213,93
Média				4.444,49				4.714,08
DP				1.832,28				1.723,27

QUADRO 04.3 – HOMOGENEIZAÇÃO – FATORES 1 E 2

3 - Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				4 - Fator Topografia - Ft				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	C
30,90	0,89726	-797,09	6961,53	1,00	1,00000	0,00	7758,62	6961,53	0,8973
35,00	0,88065	-915,90	6758,19	1,00	1,00000	0,00	7674,09	6758,19	0,8807
22,00	0,94417	-171,20	2895,24	1,00	1,00000	0,00	3066,44	2918,43	0,9517
10,00	0,90125	-376,83	3439,17	1,00	1,00000	0,00	3816,00	3817,32	1,0003
80,00	0,90125	-331,80	3028,20	1,00	1,00000	0,00	3360,00	3823,07	1,1378
15,00	1,00000	0,00	2925,53	1,00	1,00000	0,00	2925,53	2980,67	1,0188
10,00	0,90125	-433,53	3956,71	1,00	1,00000	0,00	4390,24	4059,60	0,9247
8,00	1,09888	471,66	5241,66	1,00	1,00000	0,00	4770,00	5714,34	1,1980
10,00	1,06271	178,72	3028,72	1,00	1,00000	0,00	2850,00	3517,70	1,2343
10,00	1,06271	240,42	4074,42	1,00	1,00000	0,00	3834,00	4454,35	1,1618
			4.230,94				4.444,49	4.500,52	
			1.562,45				1.832,28	1.473,02	

QUADRO 05.3 – HOMOGENEIZAÇÃO – FATORES 3 E 4

Ao obtermos o valor final homogeneizado do metro quadrado (R\$ 4.500,52) passamos a utilizá-lo na obtenção dos valores do imóvel avaliando. Ao processarmos sua homogeneização, obtemos o valor unitário homogeneizado de R\$ 4.067,41 (quadro 07.3 abaixo).

O cálculo do valor do terreno pode ser obtido no item 3.2.1 desta avaliação.

Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	2 - Coeficiente de Profundidade - Cp			
				Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
1,00	1,00000	0,00	4500,52	28,00	1,00251	11,31	4511,83

QUADRO 06.3 – IMÓVEL AVALIANDO – PARTE 1

3 - Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				4 - Fator Topografia - Ft				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	C
42,00	0,90125	-444,42	4056,10	1,00	1,00000	0,00	4500,52	4067,41	0,9038

QUADRO 07.3 – IMÓVEL AVALIANDO – PARTE 2

ANEXO II – Quadros Complementares

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 ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais					
		Referências			Exponente do Fator Frente "F"										
		Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _{mx}											
Grupo I: Zonas de alta incidência horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	8	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.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	50	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	400 – 1000					
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s. Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	2800 (1) ²	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) ² – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
	5ª Zona Incorporação s. Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 – 2.500 (1) ²					
	6ª Zona Incorporação s. Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.200 – 4.000 (1) ²					

QUADRO 08 – Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações			INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO PLANO DO IBAPE - ENTIDADE REGULADORA NACIONAL		
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 aclive até 10%	5%	1,05			
Em aclive até 20%	10%	1,11			
Em aclive 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					

QUADRO 09 – Coeficientes de topografia

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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

QUADRO 10 – Valor de “k”

ANEXO III – Fração dos Imóveis atribuída aos requeridos

De acordo com informação contida nos Autos (fl. 863), aplicamos a proporção das frações atribuídas aos requeridos aos valores obtidos com a avaliação, como é mostrado abaixo no quadro 11:

#	ENDEREÇO	Valor do imóvel obtido na avaliação (R\$):	Fração atribuída ao requerido	Valor associado à fração (R\$):
1a	Av. Predoso de Moraes, 517 ap. 51 - São Paulo	680.000,00	8,33% de 50%	28.322,00
1b	Av. Predoso de Moraes, 590 - São Paulo	560.000,00	8,33% de 50%	23.324,00
1c	R. Estela Sezefreda, 42 - São Paulo	1.335.000,00	8,33% de 50%	55.602,75
2	Estrada Copiúva, 1845 - Carapicuíba	684.000,00	1	684.000,00
3	R. Siqueira Bueno, 1862 - São Paulo	6.800.000,00	8,33% de 50%	283.220,00
TOTAL:		10.059.000,00		1.074.468,75

QUADRO 11 – Frações dos imóveis atribuídas aos requeridos