



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL X - IPIRANGA

Autos do Processo nº 00 13337-12.20 12.8.26.00 10

Thiago Gonzaga Emygdio, Engenheiro Civil e Ambiental, com inscrição no CREA de número 5063080687, perito nomeado no processo em epígrafe, tendo analisado a documentação, e realizado o levantamento das informações necessárias, vem requerer a juntada do **LAUDO PERICIAL** aos autos.

Nesses termos,
pede deferimento

São Paulo, 19 de julho de 2022.

THIAGO GONZAGA EMYGDIO
Engenheiro Civil e Ambiental
CREA nº 5063080687



LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo nº 00 13337-12.20 12.8.26.00 10

Partes:

Requerente: ITAU UNIBANCO

Requerido: LEANDRO RICARDO FERNANDES ORDUNA

Assunto: Execução Civil

**Vara: 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL X -
IPIRANGA**

Preparado por: Eng.º Thiago Gonzaga Emygdio

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o **VALOR DE MERCADO** de imóvel localizado na Avenida Doutor Rudge Ramos, número 1606 / 1612, bairro Rudge Ramos, São Bernardo do Campo – SP.

RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO			
Objeto	Endereço:	Av. Dr. Rudge Ramos nº 1606 / 1612	
	Bairro:	Rudge Ramos	
	Município	São Bernardo do Campo	
	Área de terreno (m²):	298,85 m²	
	Área Total Construída (m²):	298,85 m²	
	Idade do imóvel (anos):	44 anos	
	Compartimentos:	Imóvel Lacrado pela Prefeitura	
Data da vistoria:	17/05/2022	Data base da avaliação:	Jul/22
Identificação:	Imóvel Comercial – Galpão		
Tipo de uso:	Comercial		
Ocupação:	Imóvel lacrado pela Prefeitura		
VALOR DE MERCADO:	R\$ 670.000,00	Método:	Comparativo Direto de mercado



Sumário

1. OBJETIVO	2
2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS.....	2
3. DOCUMENTAÇÃO	3
4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO	3
5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA	4
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
7. AVALIAÇÃO	9
8. CONCLUSÃO.....	12
9. ENCERRAMENTO	12

ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO

ANEXO B – MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO C – MEMORIAL FOTOGRÁFICO

ANEXO D – CARACTERÍSTICAS DO ZONEAMENTO



1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como objetivo realizar a vistoria e determinação do valor de mercado para venda do imóvel detalhado a seguir:

- Avenida Doutor Rudge Ramos, número 1.606 / 1.612 – Rudge Ramos, São Bernardo do Campo – SP.

Para a confecção deste laudo foram utilizadas as seguintes normatizações:

- ABNT NBR 14653-2/2011 – Avaliação de imóveis urbanos;
- ABNT NBR 12721/2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios;
- Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP – 2011;
- Valores de edificações de imóveis urbanos – Unidades Isoladas – IBAPE/SP – 2019; (Casas/ Galpões/ Coberturas).

2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O presente Laudo de Avaliação possui as seguintes ressalvas:

- Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são informações aceitas como corretas;
- O imóvel foi avaliado supondo-se de que esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus, bem como considerou-se que todas as medidas e títulos estejam corretamente registrados em cartório;
- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste presente laudo, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.



3. DOCUMENTAÇÃO

A seguir encontram-se listadas as documentações fornecidas e/ou consultadas referentes à perícia.

- **Matrícula:** nº 13.006 do 1º ofício de registro de imóveis de São Bernardo do Campo;
- **IPTU:** Certidão dos dados cadastrais referente ao contribuinte nº 012-002-028-0;
- **Outros:** Termo de penhora do imóvel avaliando.

4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor esclarecimento da metodologia e termos utilizados neste trabalho pericial é necessário definir alguns conceitos abrangidos pelas normas técnicas de avaliações:

- **Valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria, voluntariamente e conscientemente, um bem, em determinada data de referência, dentro das condições do mercado vigente (ABNT 14653-1/ 2011, pp.5);
- **Área útil da unidade:** Área real privativa, subtraída a área ocupada por paredes e/ou elementos que impeçam ou dificultem sua utilização (ABNT 14653-2/ 2011, pp.2);
- **Área equivalente:** Áreas virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real (ABNT 12721/2006, pp.8);
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante da decrepitude, deterioração ou mutilação (ABNT 14653-2/ 2011, pp.3);
- **Idade estimada:** aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais (ABNT 14653-2/ 2011, pp.4);
- **Idade real:** Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo;

5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 17/05/2022, sendo que foram coletadas informações acerca do uso e funcionamento do imóvel, as características de suas construções e instalações, bem como análise de eventual documentação fornecida pelas partes.

O Durante a vistoria pericial nenhuma das partes enviou representantes, **ressaltando-se que o imóvel encontra-se lacrado pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.**

Para a viabilização da avaliação foi realizada vistoria externa, conforme preconizado pela Norma ABNT 14653-2.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Localização do imóvel

O imóvel objeto desta perícia encontra-se localizado na Avenida Doutor Rudge Ramos, número 1.606 / 1.612, bairro Rudge Ramos, São Bernardo do Campo – SP, sendo que este pode ser observado na **Figura 01**.

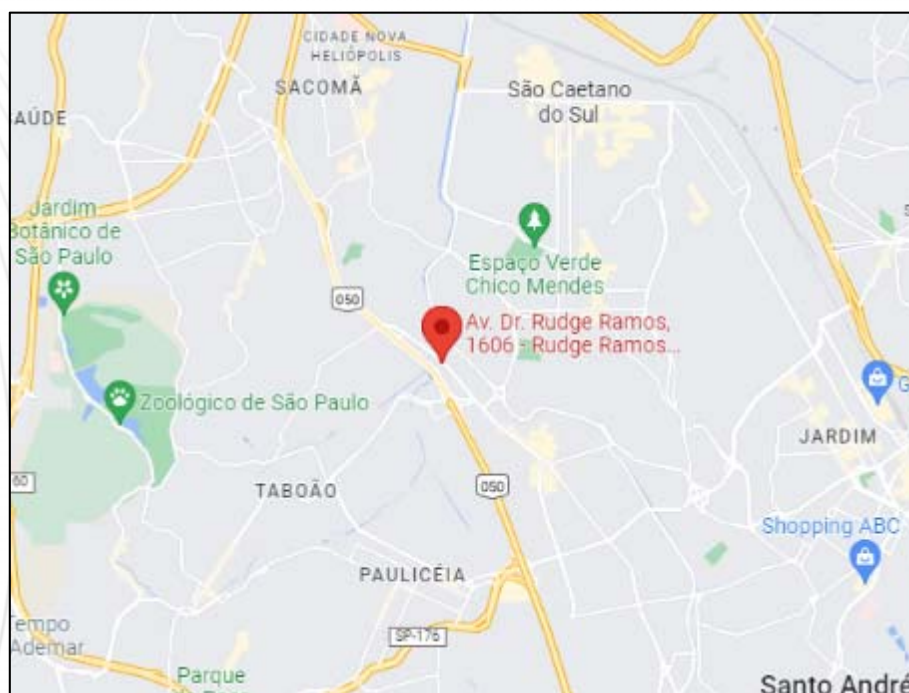


Figura 01 – Localização do imóvel avaliando.

6.2 Topografia

A Avenida Doutor Rudge Ramos, onde localiza-se o imóvel avaliando, apresenta plana, sendo que o terreno do imóvel avaliando encontra-se planificado considerando-se o arruamento.

6.3 Uso e ocupação do solo

De acordo com o zoneamento do município de São Bernardo do Campo, o imóvel avaliando encontra-se inserido na **Zona de uso diversificado 1 – ZUD-1**. A **Figura 02** contém a localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.

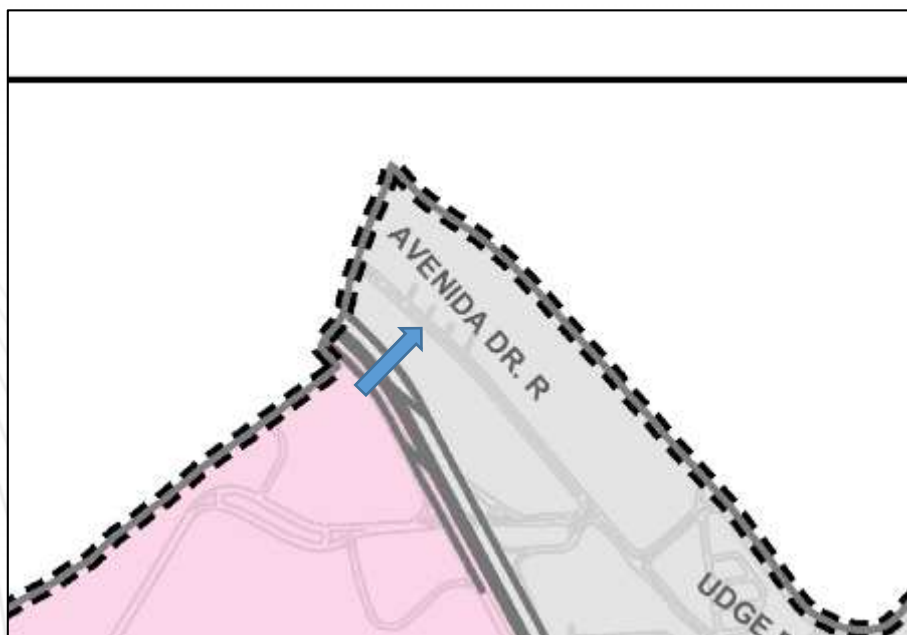


Figura 02 – Localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.

6.4 Descrição da região, entorno e acessos

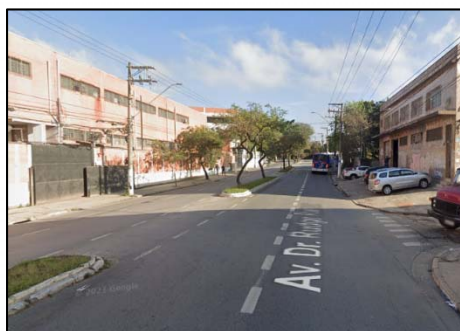
A **Tabela 1** a seguir contém os detalhes do entorno onde insere-se o imóvel avaliando.

Tabela 1. Informações do entorno do imóvel avaliando.

Informações do entorno do imóvel avaliando	
Endereço	Avenida Doutor Rudge Ramos, 1.606
Bairro	Rudge Ramos
Município - Estado	São Bernardo do Campo - SP
Referências	Entre a Rua Império e a Rua Carneiro Leão
Uso do local	Comercial
Densidade de ocupação	Baixo
Padrão econômico da região	Médio Baixo
Nível de acesso	Bom
Intensidade de tráfego	Médio / Alto em horário de pico
Área de preservação	Não
Pontos valorizantes	Localizado em Avenida de grande circulação, acesso a transporte público
Pontos desvalorizantes	Edificações antigas
Vocação	Empreendimentos imobiliários de médio/alto padrão
Valorização imobiliária	Estável

A **Tabela 2** a seguir contém os detalhes do arruamento principal e as benfeitorias para o imóvel avaliando.

Tabela 2. Detalhes do arruamento e benfeitorias para o imóvel avaliando.



Avenida Doutor Rudge Ramos

Classificação	Via Arterial
Faixas de rolamento	04 faixas
Sentido de tráfego	Mão Dupla
Canteiro central	Sim
Tipo de pavimento	Asfalto
Passeio Público	Sim
Conservação	Bom

Melhoramentos urbanos e benfeitorias

☒ Rede de água	☒ Arborização	☒ Comércio nos arredores
☒ Coleta de lixo	☒ Pavimentação	☒ Agências bancárias
☒ Energia elétrica	☒ Transporte público	☒ Serviços médicos
☒ Drenagem de águas pluviais	☒ Rede de telefonia	☒ Recreação e lazer
☒ Esgoto Sanitário	☒ Rede de fibra ótica / cabo	☒ Posto policial / delegacia
☒ Iluminação Pública	☒ Correios	☒ Escolas e/ou faculdades

6.5 Detalhes do imóvel avaliando

A Tabela 3 a seguir contém os detalhes do imóvel avaliando.

INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Avenida Dr. Rudge Ramos, 1606 / 1612		
Bairro	Rudge Ramos	Município e Estado	São Bernardo do Campo - SP
Setor / Quadra	L6 / Q B	Índice Fiscal	

Valor do imóvel:		Fonte:	Perito Judicial	Contato:	
------------------	--	--------	-----------------	----------	--

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	n	Estado de conservação (1 a 9):	5	Reparos Simples	
Idade (anos):	44	Padrão Construtivo (Ibape):	2.2.2	Fator do CUB:	1,125
Testada	8,50 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	35,1588235 m

ÁREAS		
1	Terreno	298,85 m ²
2	Construída	298,85 m ²
3	Garagem aberta	0,00 m ²



7. AVALIAÇÃO

7.1 Pesquisa de mercado

Após a vistoria do imóvel avaliando foi realizada a pesquisa de mercado, de modo a serem obtidas amostras válidas para a definição do valor de mercado do imóvel.

Foram consultados corretores, imobiliárias e outros profissionais para a obtenção destas, de modo a serem obtidas amostras confiáveis e que pudessem ser verificadas.

Os detalhes das amostras coletadas podem ser verificados no **ANEXO A** deste laudo pericial.

7.2 Metodologia empregada

A metodologia utilizada para este trabalho foi escolhida tendo-se como base a Norma ABNT 14653-2/2011, a qual versa sobre a avaliação de imóveis urbanos, bem como a Norma para avaliação de imóveis do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia).

Na referida avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, a qual é a metodologia mais recomendada pela norma descrita acima. Esta metodologia utiliza como base para a determinação do valor de mercado do imóvel as ofertas imobiliárias existentes nos arredores deste, refletindo, desta maneira, o real comportamento do mercado imobiliário local.

A utilização de tal metodologia requer o cumprimento das seguintes etapas: **obtenção de amostras de mercado, homogeneização, tratamento estatístico e determinação de intervalo de confiança do valor unitário básico.**

Após a obtenção das amostras de mercado, a homogeneização tem como objetivo principal a aproximação das amostras com o cenário do imóvel avaliando, ajustando-se os valores destas de acordo com os fatores elencados acima. Amostras que apresentem desvio abaixo de 0,50 ou acima de 2,00 na homogeneização são excluídas, visto que apresentam excessiva discrepância com o imóvel avaliando.

Para a homogeneização das amostras, a qual é uma etapa obrigatória segundo a Norma ABNT 14653-2/2011, foi utilizada a **homogeneização por fatores**, tendo sido considerados os seguintes aspectos para a homogeneização:



- Área Equivalente;
- Frente (ou testada);
- Esquina;
- Obsolescência;
- Padrão Construtivo;

Após a homogeneização das amostras, deve ser realizada a verificação da validade das amostras dentro do intervalo de confiança, sendo utilizado o **método de Chauvenet** para tal, o qual determina um intervalo estatisticamente confiável, sendo que amostras fora deste também são excluídas.

Constatadas que todas as amostras restantes são pertinentes, define-se o intervalo de confiança para o valor unitário básico, sendo utilizado para tal a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras**.

Todos os cálculos justificando a determinação do valor de mercado podem ser conferidos no memorial de cálculo, constante do **ANEXO B** deste laudo.

7.4 Valor de mercado

O valor do imóvel avaliando será obtido através da seguinte expressão:

$$V_v = \{ V_{ub} \div [1 + (F_{te} - 1) + (F_p - 1) + (F_{eq} - 1)] \} \times A_{eq} \quad (10)$$

Onde

V_v = Valor de mercado do imóvel avaliando (R\$);

V_{ub} = Valor unitário básico (R\$ / m²);

F_{te} = Fator de testada do imóvel avaliando;

F_p = Fator de profundidade do imóvel avaliando;

F_{eq} = Fator de esquina do imóvel avaliando;

A_{eq} = Área equivalente do imóvel avaliando (m²).



De acordo com o memorial de cálculo, constante do **ANEXO B**, foi obtido um valor unitário básico (Vub) de venda de R\$ 2.331,61 por metro quadrado. Neste também foram obtidos os fatores de testada (1,04), e esquina (1,00), sendo que o imóvel avaliando também apresenta área equivalente de 298,85 m². De posse destas informações, obteve-se o seguinte valor de avaliação:

$$V_v = \{ \text{R\$ } 2.331,61/\text{m}^2 \div [1 + (1,04 - 1) + (1,00 - 1)] \} \times 298,85 \text{ m}^2$$

$$\underline{V_v = \text{R\$ } 670.000,78}$$

Sendo que este valor foi arredondado para:

$$\underline{V_v = \text{R\$ } 670.000,00}$$

Seiscentos e setenta mil reais



8. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos realizados e a metodologia descrita anteriormente, o valor de mercado de venda do imóvel avaliando é de:

$V_v = R\$ 670.000,00$
(Seiscentos e setenta mil reais)
em Julho de 2022

A presente avaliação foi testada com relação ao atendimento dos requisitos da Norma ABNT 14653-2/2011, tendo sido obtido **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão.**

9. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 12 (doze) folhas de papel formato A4, digitadas somente em um lado, com 2 (duas) figuras e 4 (quatro) anexos, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo,

Requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de Direito.

Neste termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 20 de julho de 2022.

THIAGO GONZAGA EMYGDIO

Engenheiro Civil e Ambiental

CREA nº 5063080687



ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO

AMOSTRA

A1

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Pirapintigui, 54		
Bairro	Rudge Ramos	Município e Estado	São Bernardo do Campo - SP
Setor / Quadra	L10 / Q27	Índice Fiscal	

Valor do imóvel:	R\$ 880.000,00	Fonte:	Monseg	Contato:	(11) 98 119-6520
-------------------------	----------------	---------------	--------	-----------------	------------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	35	Padrão Construtivo (Ibape):	2.2.2	Fator do CUB:	1,082
Testada	10,00 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	21,2 m

ÁREAS		
1	Terreno	212,00 m ²
2	Construída	164,00 m ²
6	Garagem aberta	48,00 m ²

Características Gerais:	Galpão comercial, 212 m ² , 02 banheiros e 03 vagas de garagem
--------------------------------	---

Foto do imóvel	
	

AMOSTRA

A2

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	R. Três Mosqueteiros, 98		
Bairro	Rudge Ramos	Município e Estado	São Bernardo do Campo - SP
Setor / Quadra	P376 / Q R	Índice Fiscal	

Valor do imóvel:	R\$ 1.800.000,00	Fonte:	Conquistah Imóveis	Contato:	(11) 98274-2425
------------------	---------------------	--------	--------------------	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	1	Novo	
Idade (anos):	2	Padrão Construtivo (Ibape):	2.2.2	Fator do CUB:	1,168
Testada	12,00 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	24,6666667 m

ÁREAS		
1	Terreno	296,00 m ²
2	Construída	230,00 m ²
6	Garagem aberta	66,00 m ²

Características Gerais:	Galpão com 230 m ² , portões automáticos, pé-direito de 5 metros, escritório e copa.
-------------------------	---

Foto do imóvel	
	

AMOSTRA

A3

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	R. Brasília, 385		
Bairro	Rudge Ramos	Município e Estado	São Bernardo do Campo - SP
Setor / Quadra	L45 / Q43	Índice Fiscal	

Valor do imóvel:	R\$ 850.000,00	Fonte:	De Paula	Contato:	(11) 99985-4368
-------------------------	-------------------	---------------	----------	-----------------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	4	Regular/Rep.simples	
Idade (anos):	20	Padrão Construtivo (Ibape):	2.2.2	Fator do CUB:	1,068
Testada	10,00 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	25 m

ÁREAS		
1	Terreno	250,00 m ²
2	Construída	200,00 m ²
6	Garagem aberta	50,00 m ²

Características Gerais:	Galpão de 250 m ² , 01 escritório, banheiro PCD, cozinha, 02 banheiros, pé-direito de 5 metros. Piso cimentado.
--------------------------------	--

Foto do imóvel	
	

AMOSTRA

A4

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	R. Guilherme de Almeida, 505		
Bairro	Rudge Ramos	Município e Estado	São Bernardo do Campo - SP
Setor / Quadra	L06 / Q07	Índice Fiscal	

Valor do imóvel:	R\$ 1.400.000,00	Fonte:	HSM Imóveis	Contato:	(11) 95330-7741
-------------------------	---------------------	---------------	-------------	-----------------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	2	Novo / Regular	
Idade (anos):	14	Padrão Construtivo (Ibape):	2.2.2	Fator do CUB:	1,125
Testada	4,50 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	65,7777778 m

ÁREAS		
1	Terreno	296,00 m ²
2	Construída	350,00 m ²
6	Garagem aberta	121,00 m ²

Características Gerais:	Estacionamento para 02 carros, entrada de caminhão, vestiários, pé-direito de 07 metros.
--------------------------------	--

Foto do imóvel	
	

AMOSTRA

A5

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	R. Gasparini, 119		
Bairro	Rudge Ramos	Município e Estado	São Bernardo do Campo - SP
Setor / Quadra	-	Índice Fiscal	

Valor do imóvel:	R\$ 590.000,00	Fonte:	HSM Imóveis	Contato:	(11) 95330-7741
------------------	----------------	--------	-------------	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	20	Padrão Construtivo (Ibape):	2.2.2	Fator do CUB:	1,125
Testada	8,00 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	20,75 m

ÁREAS		
1	Terreno	166,00 m ²
2	Construída	217,00 m ²
6	Garagem aberta	57,50 m ²

Características Gerais:	Área construída de 217 m ² , 03 salas comerciais, banheiro e 04 vagas de garagem.
-------------------------	--

Foto do imóvel	
	

AMOSTRA

A6

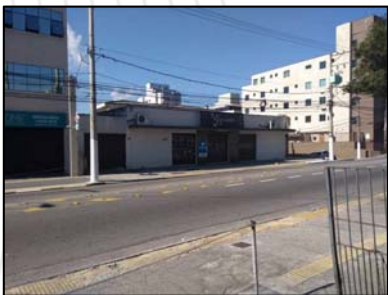
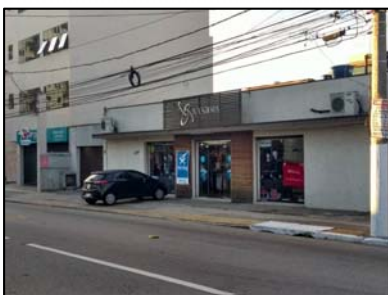
LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Av. Senador Vergueiro, 4190		
Bairro	Rudge Ramos	Município e Estado	São Bernardo do Campo - SP
Setor / Quadra	-	Índice Fiscal	

Valor do imóvel:	R\$ 2.600.000,00	Fonte:	Porto Real	Contato:	(11) 99979-2845
-------------------------	---------------------	---------------	------------	-----------------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	25	Padrão Construtivo (Ibape):	2.2.2	Fator do CUB:	1,154
Testada	15,00 m	Quantidade de Testadas:	2	Profundidade do Terreno:	39,2666667 m

ÁREAS		
1	Terreno	589,00 m ²
2	Construída	749,00 m ²
6	Garagem aberta	0,00 m ²

Características Gerais:	imóvel com 749 m ² de área construída, 01 salão comercial, 03 banheiros, escritório, vestiários.
--------------------------------	---

Foto do imóvel	
	



ANEXO B – MEMORIAL DE CÁLCULO



ANEXO B1 – DESCRIÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

a) Fator de Área (F_a):

Adotado para homogeneizar as áreas equivalentes dos imóveis de referência com os imóveis avaliandos. Seu cálculo é obtido a partir das expressões:

$$Fa = \sqrt[4]{\frac{Ar}{Ai}}$$

quando a diferença entre as áreas comparadas for inferior a 30, ou

$$Fa = \sqrt[8]{\frac{Ar}{Ai}}$$

quando a diferença entre as áreas comparadas for superior a 30%

Onde:

F_a = Fator de área;

A_r = Área equivalente do imóvel de referência;

A_i = Área equivalente do imóvel avaliando.



b) Fator de Oferta (F_o):

Arbitrado como 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado por IBAPE (2011).

c) Fator de Obsolescência (F_{oc}):

É empregado para avaliar e homogeneizar os estados de conservação do imóvel avaliando e das amostras de referência. Para tanto é utilizada a combinação de duas metodologias de avaliação, o Método de Heidecke, onde são observadas as características de cada estado de conservação, bem como a depreciação de cada um destes, e o Método de Ross, o qual correlaciona a obsolescência de acordo com a idade da edificação. Da combinação destas duas metodologias anteriores obtém-se o **Método de Ross-Heidecke**, utilizado neste laudo.

O fator de obsolescência unitário é obtido através da expressão a seguir:

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

Onde:

F_{ocun} = Fator de Obsolescência unitário;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, conforme **Tabela 1**;

K = Fator de Ross-Heidecke tabelado, conforme **Tabela 2**.

A obtenção do Fator de Obsolescência, para cada amostra, é demonstrada a seguir.

$$F_{oc} = F_{ocunAV} \div F_{ocunAM}$$

Onde:

F_{ocunAV} = Fator de Obsolescência Unitário do Imóvel Avaliando;

F_{ocunAM} = Fator de Obsolescência Unitário da Amostra.

Tabela 1. Coeficiente residual do fator de obsolescência.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Tabela 2. Tabela de Ross-Heidecke de obsolescência.

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

O detalhamento das características de cada estado de conservação, bem como as condições para seu enquadramento, podem ser conferidas na **Tabela 3** a seguir.

Tabela 3. Padrões de conservação de imóveis e suas desvalorizações conforme Critério de Heidecke.

Estado da Edificação		Depreciação (%)	Características
1	Novo	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
2	Entre Novo e Regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão de pintura para recompor sua aparência.
3	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.
4	Entre Regular e 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 externa e interna.
5	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.
6	Entre reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
7	Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações elétricas e hidráulicas 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.
8	Entre reparos importantes e 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.
9	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

d) Fator De Esquina (F_{eq}):

Este fator é utilizado quando se deseja homogeneizar e avaliar imóveis que contenham mais de uma frente, ou ainda amostras que se enquadrem nesta condição.

De acordo com a Norma do IBAPE para avaliação de imóveis urbanos, são aplicados percentuais de valorização para imóveis com mais de uma frente. Tais coeficientes podem ser conferidos na **Tabela 4**.

Tabela 4. Coeficientes de valorização para imóveis com mais de uma frente.

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95



e) Fator de Edificação (Fc):

Utilizado para realizar a comparação entre os diferentes tipos e padrões de acabamento entre os imóveis avaliando e de referência, bem como as benfeitorias existentes em cada um destes.

Seu cálculo é obtido na relação entre os Custos Unitários Básicos (CUB) dos padrões de acabamento do imóvel avaliando e o do imóvel de referência, conforme equação a seguir:

$$Fc = \frac{R8N_A}{R8N_R}$$

Onde:

Fc = Fator de Edificação;

R8N_A = Intervalo de Variação do padrão de edificação do CUB, para o imóvel avaliando;

R8N_R = Intervalo de Variação do padrão de edificação do CUB, para o imóvel de referência.

As descrições de cada tipo de padrão de acabamento referente ao imóvel avaliando, bem como os seus respectivos valores de CUB podem ser conferidas a seguir. No entanto, ressalta-se que os intervalos médios obtidos para o intervalo R8N são para edificações **padrão** da referida categoria. Desta maneira, a ausência de benfeitorias ou ainda uma menor qualidade de acabamento podem interferir negativamente neste intervalo, limitado pelo intervalo mínimo da categoria. Bem como a constatação de benfeitorias extras, ou ainda melhor qualidade de acabamento da edificação, podem contribuir para elevar o referido intervalo, limitado pelo intervalo máximo da categoria. Tais diferenças serão observadas durante a vistoria.

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
2.2 - Galpão	2.2.1 – Padrão Econômico	Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Caracterizam-se pela utilização de materiais de acabamento essenciais, tais como: Pisos: em geral concreto rústico, podendo ter revestimento comum nos banheiros; Paredes: geralmente sem revestimentos ou pintura sobre reboco, eventualmente barra impermeável nos banheiros; Instalações hidráulicas: sumárias, dotado de aparelhos sanitários simples; Instalações elétricas: mínimas com poucos pontos de luz e tomadas, podendo apresentar fiações aparentes; Esquadrias: madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.	0,518	0,609	0,700

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
2.2 - Galpão	2.2.2 – Padrão Simples	Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura. Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como: Pisos: concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimento de cerâmica comum ou caco de cerâmica; Paredes: pintura a látex, podendo apresentar barras impermeáveis e azulejos comuns nos banheiros; Instalações hidráulicas: simples e dotadas apenas dos equipamentos básicos; Instalações elétrica: econômicas; Esquadrias: madeira, ferro ou alumínio.	0,982	1,125	1,268

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
2.2 - Galpão	2.2.3 – Padrão Médio	Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura. Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como: Pisos: concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências. Paredes: pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros. Instalações hidráulicas: completas, com louça sanitária e metais comuns. Instalações elétricas: completas, com distribuição em circuitos independentes. Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio.	1,368	1,659	1,871

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc
2.2 - Galpão	2.2.4 – Padrão Superior	Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 10% da área construída, projetados para grandes vãos, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Possuem piso de alta resistência e o pé-direito é maior que 8 metros geralmente. Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos especiais, tais como: Pisos: concreto estruturado e com revestimentos especiais nas áreas dos galpões; cerâmico, vinílico, carpete ou outros revestimentos nas demais dependências. Paredes: pintura com tintas especiais, resinas ou acrílicas ou cerâmicas aparentes. Instalações hidráulicas: completas e de boa qualidade. Instalações elétricas: completas, com componentes de boa qualidade, distribuídas em circuitos projetados especialmente, incluindo cabines de força; instalações suplementares para combate a incêndio, ar-condicionado central nas áreas administrativas, dentre outros. Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio, geralmente obedecendo a projeto específico.	1,872 ou mais



ANEXO B2 – HOMOGENEIZAÇÃO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS AMOSTRAS



HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Após o cálculo de cada fator de comparação das amostras deve ser realizada a homogeneização destas, de modo a se obter dados finais que reflitam o cenário do imóvel avaliando.

Desta maneira, o cálculo do valor homogeneizado das amostras, de acordo com IBAPE (2011), é realizado através da expressão a seguir.

$$V_h = V_o \times [1 + (F_t - 1) + (F_a - 1) + \dots + (F_n - 1)]$$

Onde:

V_h = Valor homogeneizado da amostra;

V_o = Valor inicial coletado da amostra;

F_n = Fatores diversos utilizados na homogeneização (transposição, área, testada, etc.).

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS AMOSTRAS

Após a homogeneização, os valores obtidos das amostras devem ser testados para ver se encontram-se inseridos em intervalo estatístico válido, sendo que este é definido através do método de Chauvenet, conforme expressões a seguir.

$$I_{\max} = (A_{\max} - X) \div S$$

E

$$I_{\min} = (X - A_{\min}) \div S$$

Onde:

$I_{\max}$ = Valor máximo do intervalo de confiança;

$I_{\min}$ = Valor mínimo do intervalo de confiança;

X = Média aritmética dos valores homogeneizados das amostras;

S = Desvio padrão das amostras.

Os valores $I_{\max}$ e $I_{\min}$ são comparados a um valor crítico de Chauvenet tabelado, sendo que, se houverem amostras que apresentem valores discrepantes a este coeficiente crítico, esta deverá ser excluída.



DEFINIÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Após a validação estatística das amostras, ao constatar-se que todas as amostras são pertinentes, deve-se realizar a definição do intervalo de confiança do valor unitário básico, sendo que esta é obtida através da expressão a seguir.

$${}_{\min}^{\max} A = \bar{A} \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{A}$ = Média Aritmética dos valores obtidos;

S = Desvio padrão obtido;

n = Quantidade de amostras utilizadas, após validação das amostras;

t_c = valores percentis para distribuição “t” de **Student**, com **n** amostras e **n-1** graus de liberdade e confiança de 80% (valor tabelado).

Sendo que o **Valor Unitário Básico (Vub)** deve estar contido dentro do intervalo de confiança calculado, podendo ser adotado a estimativa de tendência central deste.

O valor do imóvel avaliando será obtido através da seguinte expressão:

$$V_v = V_{ub} \times A_{eq}$$

Onde

V_v = Valor de mercado do imóvel avaliando (R\$);

V_{ub} = Valor unitário básico de venda obtido no tratamento estatístico (R\$ / m²);

A_{eq} = Área equivalente do imóvel avaliando (m²).



ANEXO B3 – VALIDAÇÃO PELA NORMA ABNT 14653-2/2011

As tabelas, exibidas a seguir, contém, respectivamente, as informações relativas ao grau de precisão e de fundamentação do presente laudo de acordo com a Norma ABNT 14653-2/2011:

Tabela 5. Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< 30 %	< 40 %	< 50 %

O intervalo de confiança é obtido através das expressões:

$$P = \frac{A_{max} - \bar{M}}{\bar{M}} \times 100$$

Onde:

P = Porcentagem de confiança do intervalo;

A_{max} = Limite superior do intervalo de confiança;

$\bar{M}$ = Estimativa de tendência central do intervalo de confiança.

Os requisitos a serem cumpridos para determinação do grau de fundamentação do laudo encontram-se exibidos na tabela a seguir.

Tabela 6. Grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação das informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50



ANEXO B4 – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Quadro matriz de homogeneização dos dados.

Homogeneização dos Dados								
Amostra (Ai)	Valor inicial R\$ (Vi)	Matriz dos Fatores					Valor Homogeneizado R\$ (Vh)	Dados Finais ÷ Dados Iniciais
		Fa	Fte	Feq	Fc	Foc		
A1	5213,27	0,93	1,00	1,00	1,04	0,70	3492,89	0,670
A2	7607,78	0,94	0,96	1,00	0,96	0,44	2282,33	0,520
A3	4146,34	0,95	1,00	1,00	1,05	0,56	2321,95	0,560
A4	3866,34	1,05	1,19	1,00	1,00	0,49	2822,43	0,730
A5	2648,71	0,93	1,06	1,00	1,00	0,54	1403,82	0,530
A6	3471,30	1,12	0,90	0,91	0,97	0,58	1666,22	0,480

Onde

Valor homogeneizado = Valor inicial x $F_o \times [1 + (F_t - 1) + (F_a - 1) + \dots + (F_n - 1)]$

F_{EQ} = Fator de Esquina

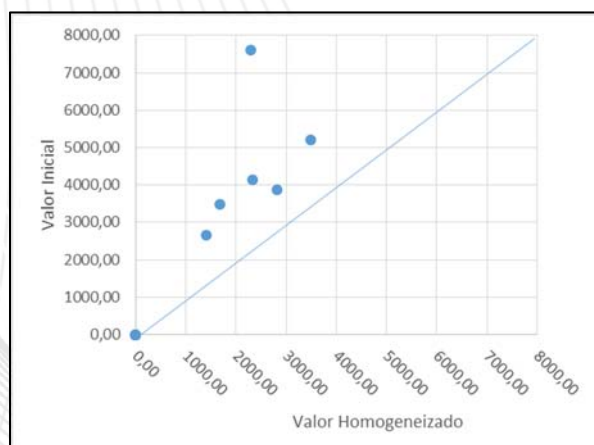
F_a = Fator de área

F_o = Fator de Oferta

F_{OC} = Fator de obsolescência

F_c = Fator de Edificação

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Memorial de Cálculo - Método Comparativo de Dados de Mercado						
1 - INFORMAÇÕES DO PROCESSO						
Processo:	0013337-12.2012.8.26.0010					
Vara:	2ª Vara Cível					
Fórum:	Fórum Regional X - Ipiranga					
2 - INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO						
Logradouro:	Av. Doutor Rudge Ramos, 1606 / 1612					
Bairro:	Rudge Ramos	Cidade:	São Bernardo do Campo	Estado:	São Paulo	
3 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO						
Número de amostras de referência:					6	
Média Aritmética dos valores homogeneizados (R\$/m²):					2331,61	
Desvio Padrão (R\$/m²):					760,99	
Variância (R\$/m²) ^ 2 :					579107,10	
Valor Máximo Homogeneizado (R\$/m²):				A1	3492,89	
Valor Mínimo Homogeneizado (R\$/m²):				A5	1403,82	
4 - SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DE "CHAUVENET"						
D/S crítico para o número de amostras de referência (tabelado):			1,73			
Teste para Valor Mínimo: (Média - Valor Mínimo) / Desvio Padrão			1,22	Amostra Pertinente		
Teste para Valor Máximo: (Valor Máximo - Média) / Desvio Padrão			1,53	Amostra Pertinente		
CONCLUSÃO: TODAS AS AMOSTRAS SÃO PERTINENTES						
5 - DETERMINAÇÃO DE INTERVALO DE CONFIANÇA ATRAVÉS DO MÉTODO "t" de STUDENT						
Nível de Confiança:					80%	
Valor de "t" de STUDENT para o número de amostras de referência:					1,44	
Limite Inferior do Intervalo de Confiança (Amin) (R\$/m²):					1884,24	
Limite Superior do Intervalo de Confiança (Amax) (R\$/m²):					2778,98	
Estimativa de Tendência Central:					2331,61	
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em relação à Estimativa de Tendência Central:					19,19%	
6 - DIVISÃO EM CLASSES E OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO						
Amplitude do Intervalo de Confiança (Limite Superior - Limite Inferior) (R\$/m²):					894,74	
Número de Classes de Divisão:					3	
Amplitude de cada Classe (R\$/m²):					298,25	
Primeira Classe:	de	1884,24	até	2182,48	Amostras no Intervalo (Pesos):	0
Segunda Classe:	de	2182,48	até	2480,73	Amostras no Intervalo (Pesos):	2
Terceira Classe:	de	2480,73	até	2778,98	Amostras no Intervalo (Pesos):	0
Soma dos Pesos:					4	
Soma dos Valores Ponderados (R\$/m²):					9208,56	
Valor Unitário Básico (Soma dos Valores Ponderados / Soma dos Pesos) (R\$/m²):					2331,61	
7 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO						
Área Equivalente do imóvel avaliando (m²):					298,85	
Fator de Testada para o imóvel avaliando (Fte)					1,04	
Fator de esquina para o imóvel avaliando (Feq)					1,00	
VALOR DE MERCADO (Valor Unitário Básico ÷ {1+[(Fte-1)+(Fp-1)+(Feq-1)]} x Área Equivalente (R\$):					R\$ 670.000,78	



ANEXO C – MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Foto 01. Fachada do imóvel avaliando.



Foto 02. Entrada do imóvel avaliando.



Foto 03. Detalhe da entrada do imóvel avaliando.



Foto 04. Detalhe do imóvel avaliando.



ANEXO D – CARACTERÍSTICAS DA QUADRA FISCAL

[pdf](#)

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Data: 14/07/2022

Hora: 02:27:52

Inscr. Imobiliária: 012-002-028-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL

☒ Loteamento ☐ Área Não Pertencente A Parcelamento ☐ Desmembramento

EMPREENHIMENTO - 1 VILA IMPÉRIO

Lote: 6

Quadra: B

Situação ☒ Regular ☐ Irregular ☐ Clandestino ☐ Não Executado

Complemento:**PLANO DIRETOR LM 6184/11**

☒ Macrozoneamento: MUC
☒ Zoneamento: ZUD1
☐ Zonas Especiais
☐ Centralidade

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12

☐ OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional:

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15

☒ Setor: 1A

BILLINGS - LE 13579/09

☐ Compartimento
☐ Sub Área

HIDROGRAFIA

☐ Curso d'água
☐ Nascente
☐ Represa

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS

☐ Municipal Planta:
☐ Estadual Planta:
☐ Federal Planta:

LEGISLAÇÃO GERAL

☐ LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais
☐ Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12
☒ Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15
☐ Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

RESTRIÇÕES ESPECIAIS

☐ Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)
☐ Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09
☒ Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí
☐ Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77
☐ Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5
☐ Área passível de contaminação
☒ Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017
☐ Área Tombada.

INTERFERÊNCIA NO LOTE

Tipo de Interferência **Observação**

- ☐ Faixa Non Aedificandi
- ☐ Instituição de Servidão
- ☐ Ocupação Administrativa

LOGRADOURO

AVENIDA DR. RUDGE RAMOS

Larg. Ofic	Larg. Real	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
20 m	5 m		☐	☒	☐	☒	ARTERIAL1

Obs.: ☐ Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

Observação: IMÓVEL CONFRONTANTE COM ÁREA PÚBLICA

Área do Lote = 298,85 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças



CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO