

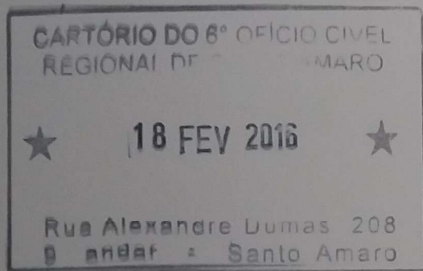
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

341
n

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SÃO PAULO



*Laudo pericial
em cartório
Manifestar-se
em 30 dias.*

18/2/16

AUTOS DE Nº 0038051-07.2005.8.26.0002

Luiz Raphael Nardy Lencioni Valdez
Juiz de Direito

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE
PAGAMENTO, requerida por CELESTE DE JESUS (ESPÓLIO),
em face do CAROLINA BONFIM TOLEDO IRENE e outro,
dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem
apresentar suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo qual,

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

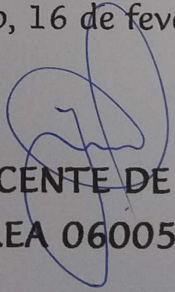
CREA 0600590772

342
n

chegou ao valor avaliatório de R\$ 402.000,00 (QUATROCENTOS E DOIS MIL REAIS), para o imóvel residencial, situado na Rua Vilarinhos nº 257, parte dos lotes nºs. 45 e 50, no Bairro Horto Florestal, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2016.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

343
n

SUMÁRIO:

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

1. Do local
 - 1.1. Características gerais do imóvel
 - 1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
 - 1.3. Melhoramentos Públicos
 - 1.4. Características da Região
 - 1.5. Zoneamento
2. Do imóvel
 - 2.1. Terreno
 - 2.2. Benfeitorias

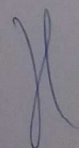
III. Critérios de Avaliação

IV. Avaliação

1. Valor do imóvel
2. Valor Total do imóvel

V. Conclusão

VI. Encerramento



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

344
~

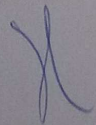
I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, requerida por CELESTE DE JESUS (ESPÓLIO), em face do CAROLINA BONFIM TOLEDO IRENE e outro, autos de nº 0038051-07.2005.8.26.0002, em curso na 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - SP.

Trata-se do imóvel residencial situado na Rua Vilarinhos nº 257, parte dos lotes nºs. 45 e 50, no Bairro Horto Florestal, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls., foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não houve formulação de "rol" de quesitos para o presente caso.



346
r

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II - VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu laudo.

2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Ruas Maria Amália Lopes de Azevedo e a do Horto.

2.1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação situa-se na Rua Vilarinhos nº 257, parte dos lotes nºs. 45 e 50, no Bairro Horto Florestal, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Antônio Tornelli, Rua Icamaguã, Rua Francisco Inglês, Rua Dança das Horas, Rua Maria Lopes, Rua Luís Carlos Gentile de Laert, Rua do Horto, Rua João Sampaio, Rua Luciano Laurana e a respectiva Rua Vilarinhos.

X

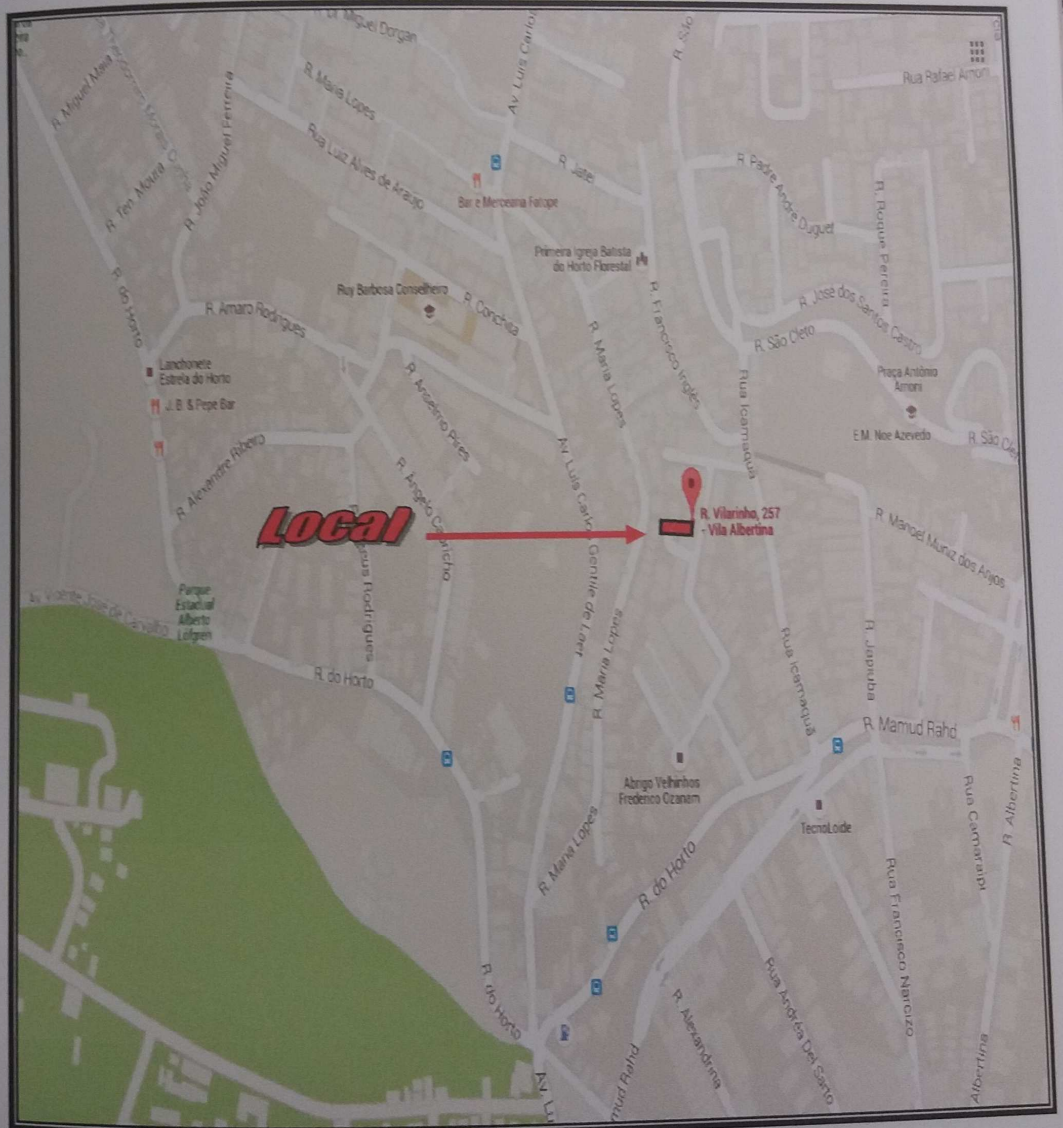
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

346
r

A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando:



Handwritten signature or mark

38.051



3.º vol

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

348
m

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel situado na Rua Vilarinhos nº 257, parte dos lotes nºs. 45 e 50, no Bairro Horto Florestal, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 109

QUADRA: 195

ZONA: JT ZMp

ÍNDICE FISCAL: R\$ 810,00/2016

Rua Vilarinhos nº 257

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 109.195.0140-1

Rua Vilarinhos nº 257

MATRÍCULA: 106.519

Do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

90)
(OAB:
mita fl
outro
E
Cif
Oleto
uaf
ca
Escr., s

38.051
348
2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de gás;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo, etc.

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o imóvel é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

X

38.051

Tot
PODER JUDICIÁRIO



349

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes estabelecimentos comerciais: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, salões de beleza, redes bancárias, estacionamento, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo das Ruas Maria Amália Lopes de Azevedo, do Horto e nos demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região dos imóveis é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

2.1.5 - ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "JT ZMp - Zona Mista de Proteção Ambiental", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

38.051

3^o vol

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

330
m

Característica: **Zona Mista de Proteção Ambiental**
Zona de Uso: **JT ZMp**

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = e
Médio = 1,00
Máximo = 1,00

- Taxa de Ocupação: 0,50
- Taxa de Permeabilidade: 0,30
- Lote Mínimo: 250,00 m²(f)
- Frente Mínima: 10,00 m(f)
- Gabarito de Altura Máxima: 15,00 m
- Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m(f)
- Altura da Edificação Menor ou Igual 6,00 m = Não exigido(f)



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Jacaná - Tremembé - PRE - JT
 QUADRO nº 04 do Livro VI - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

Folha 10

| CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO | ZONA DE USO | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | | | CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES | | | | | RECUSOS MÍNIMOS (m) | | | |
|---|--|---|--------|---------|---|-------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------|---|--|
| | | MÍNIMO | BÁSICO | MÁXIMO | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA | LOTE MÍNIMO (m²) | FRENTE MÍNIMA (m) | SARAFIO DE ALTURA MÁXIMO (m) | FRENTE | LATERAL | | |
| | | | | | | | | | | | | ALTEZAS DE OCUPAÇÃO MÍNIMA DE QUAL A.V. (m) | ALTEZAS DE OCUPAÇÃO SUPERIORES A 12,00 (m) |
| MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA | ZER - BAIXA DENSIDADE | ZER-1/ 01 a 06 | 0,05 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 0,30 | 250 m² | 10,00 m | 10,00 m | 5,00 m | NÃO EXIGIDO | 2,00 m em toda a extensão |
| | ZONA CENTRALIZADA LINEAR INTERNA OU LÍNEAR A ZER | ZCLa-1 ou ZCLa-8 | 0,05 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 0,30 | 250 m² | 10,00 m | 10,00 m | 5,00 m | NÃO EXIGIDO | (c) |
| | ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL | ZPI - 01 | 0,10 | 1,00 | 1,50 | 0,70 | 0,15 | 500 m² | 15,00 m | 15,00 m | 5,00 m | NÃO EXIGIDO | (c) (d) |
| | ZM - BAIXA DENSIDADE | ZM-1/01 a 02 | 0,20 | 1,00 | 1,00 | 0,5 (a) | 0,15 | 125m² | 5,00m | 25,00m | 5,00m (b) | NÃO EXIGIDO (d) | (c) (d) |
| | ZM - MÉDIA DENSIDADE | ZM-2/01 a 02 | 0,20 | 1,00 | 2,00 | 0,5 (a) | 0,15 | 125 m² | 5,00 m | 25,00 m | 5,00 m (b) | NÃO EXIGIDO (d) | (c) (d) |
| | ZM - ALTA DENSIDADE | ZM - 3a | 0,20 | 1,00 | 2,50 | 0,5 (a) | 0,15 | 125 m² | 5,00 m | SEM LIMITE | 5,00 m (b) | NÃO EXIGIDO (d) | (c) (d) |
| | ZONA CENTRALIZADA POLAR OU LINEAR | ZCPa ou ZCLa | 0,20 | 1,00 | 2,50 | 0,70 | 0,15 | 125 m² | 5,00 m | SEM LIMITE | 5,00 m (b) | NÃO EXIGIDO (d) | (c) (d) |
| | | ZCPb - 01 a 06 | | 2,00 | 3,00 | | | | | | | | |
| | ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL | ZEPAM 01 a 03 | (e) | 0,1 (f) | 0,1 (f) | 0,10 | 0,30 | 5,000 m² | 9,00 | estudo de cada caso pelo Executivo | | | |
| | | ZEPAM 02 | | | | | | | | estudo de cada caso pelo Executivo | | | |
| ZEPAM - 04 | | estudo de cada caso pelo Executivo | | | | | | | | | | | |
| ZONA DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA E EXTRAÇÃO MINERAL | ZEPAG 01 A 03 | (e) | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,70 | estudo de cada caso pelo Executivo | | estudo de cada caso pelo Executivo | | | | |
| ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL | ZEPEC- 01 A 02 | Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (PP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver. | | | | | | | | | | | |
| ZONA CENTRAL LINEAR PROTEÇÃO AMBIENTAL | ZCLp 01 e 02 | (e) | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 0,15 | 250 m2 (f) | 10,00 m (f) | 15,00 | 5,00 (f) | NÃO EXIGIDO (f) | (h) (i) | |
| ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL | ZMp 01 a 04 | (e) | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 0,30 | 250 m2 (f) | 10,00 m (f) | 15,00 | 5,00 (f) | NÃO EXIGIDO (f) | (h) (i) | |
| ZONA DE PROTEÇÃO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL | ZPDS - 01 - (h) | (e) | 0,10 | 0,10 | 0,30 | 0,50 | 10.000 m2 | 50,00 m | 9,00 | 15,00 | 15,00 | 15,00 | |
| | ZPDS - 02 - (f) | (e) | 0,10 | 0,10 | 0,30 | 0,50 | 10.000 m2 | 50,00 m | 9,00 | 15,00 | 15,00 | 15,00 | |
| | ZPDS - 03 - (g) | (e) | 0,10 | 0,10 | 0,30 | 0,50 | 10.000 m2 | 50,00 m | 9,00 | 15,00 | 15,00 | 15,00 | |
| | ZPDS - 04 - (k) | (e) | 0,10 | 0,10 | 0,30 | 0,50 | 10.000 m2 | 50,00 m | 9,00 | 15,00 | 15,00 | 15,00 | |
| ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL | ZERp-01 | (e) | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,50 | 5.000 m2 | 50,00 m | 9,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | |
| ZONA DE LAZER E TURISMO | ZLT-01 | (e) | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,50 | 5.000 m2 | 50,00 m | 9,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | |
| ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO | ZEP - Engastador | Estudo de cada caso pelo Executivo | | | | | | | | | | | |

NOTAS:

- a) ver artigo 192 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
- b) ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- c) ver artigo 186da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
- d) ver § 1º e §2º do artigo 186 da Parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
- e) não se aplica o instrumento do PDE da Utilização Computarizada nessas zonas
- f) respeitadas as disposições da Legislação Ambiental vigente
- g) proibido o reparcelamento
- h) - área que não deve ser ocupada
- i) - com lotamentos irregulares
- j) - Fazenda Sta. Maria -deverá se tornar uma RPPN - área já protegida pela LOM
- k) - parcelamento proibido

38.051

3 vo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

352
r

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO (Matrícula de nº 106.519):

O terreno em estudo possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas municipais, possuindo as seguintes descrições:

IMÓVEL: Prédio e seu respectivo terreno situado na Rua Vilarinhos ou Rua Vilarinho nº 257, parte dos lotes 45 e 50 da antiga Chácara Pinto, Tremembé da Cantareira, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, medindo 4,77 metros de frente para a Rua Vilarinhos, por 22,06 metros da frente ao fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 105,22 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o prédio nº 261, no lado esquerdo com o prédio nº 251, e nos fundos com parte do prédio nº 34 da Rua Luciano Laurana.

"Contribuinte 109.195.0140-1".

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Na ocasião da visita para vistoria no imóvel, este signatário verificou que sobre o terreno, localizado na Rua Vilarinhos nº 257, parte dos lotes nºs. 45 e 50, no Bairro Horto Florestal, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, encontra-se edificado um imóvel residencial, e de acordo com os dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo" o imóvel possui a área total construída de 137,00m² (Cento e Trinta e Sete Metros Quadrados).

K

38.051

3^o vol

353

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O imóvel em questão é constituído por 01 (um) sobrado residencial composto por 02 (dois) pavimentos, a saber:

PRIMEIRO PAVIMENTO contendo 01 (uma) garagem para 02 (dois) carros, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sala de jantar, 01 (um) lavabo, 01 (uma) cozinha, 01 (um) quintal e 02 (dois) quartos.

SEGUNDO PAVIMENTO contendo 03 (três) dormitórios e 01 (um) banheiro.

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontrava em bom estado de conservação e uso, e segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)", enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: Regular.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão SIMPLES" classificação esta contida no referido "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)".

Segue: Croqui do Imóvel e fotografias da Rua Vilarinhos, no trecho em estudo e aspectos internos e externos da referida residência.

38.051



3º vol

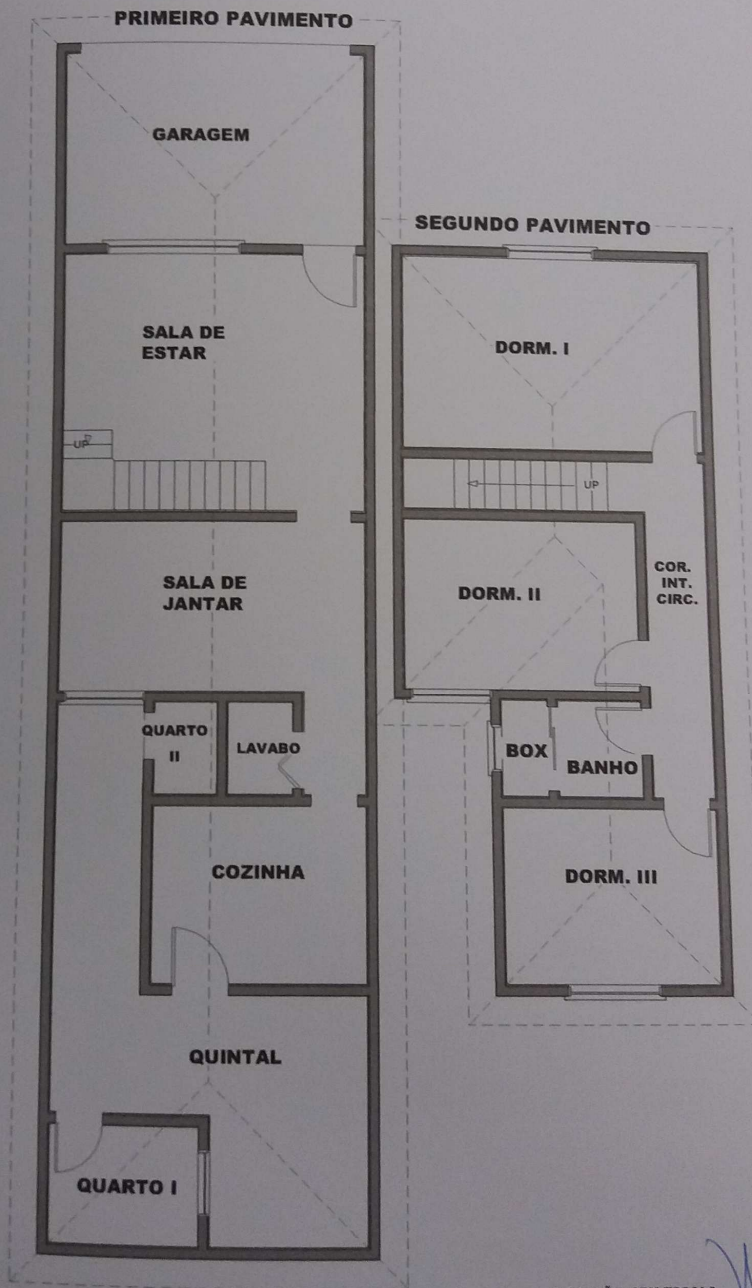
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

354

CROQUI DO IMÓVEL
RUA VILARINHOS Nº 257
22º SUBDISTRITO - TUCURUVI, SP
BAIRRO HORTO FLORESTAL



SITUAÇÃO: SEM ESCALA.

[Handwritten signature]

590)
(OAB:
outro

Clotilde
ma
6

Esqr.

38.051

3º vol

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

305
r

FOTO DE Nº 01



VISTA DA RUA VILARINHOS, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL EM QUESTÃO.

Handwritten signature or mark.

38.051

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

356
r

FOTO DE Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA
RUA VILARINHOS.

38.051

3º vol

354
r

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

590)
(OAB:
outro
E
Civ
distrito
maia
ca
Escr.,

38.051
05

3' vol

358
n

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

PRIMEIRO PAVIMENTO

GARAGEM:

- PISO ===== revestido com cerâmica.
- PAREDES == revestidas com massa fina pintada.
- TETO ===== cobertura com telhas de fibrocimento, sobre estrutura de madeira envernizada.
- PORTÃO === de chapa de ferro pintado.

SALA DE ESTAR:

- PISO ===== revestido com cerâmica.
- PAREDES == revestidas com massa corrida pintada.
- TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
- JANELA === vitrô de alumínio e grade de ferro pintado, com vidros.
- PORTA === de ferro pintado, com vidros.

38.051
05

T.1
PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
1 DE FEVEREIRO DE 1974

3.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

359
2

ESCADA (com acesso ao segundo pavimento):

Obs.: Estrutura de concreto revestido com granilite.

SALA DE JANTAR:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES == revestidas com massa corrida pintada.

TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.

JANELA === vitrô de alumínio e grade de ferro pintado, com vidros.

BATENTE === de madeira pintada.

LAVABO:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES == revestidas com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com massa fina pintada.

PORTA === sanfonada de pvc.

38.051



3 vo

360
m

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

COZINHA:

- PISO ===== revestido com cerâmica.
- PAREDES == revestidas com azulejos até o teto.
- TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
- PORTA ===== de ferro pintado, com vidros.

QUINTAL:

- PISO ===== revestido com caquinhos de cerâmica.

QUARTO I:

- PISO ===== cimento rústico com vermelhão.
- PAREDES == revestidas com reboco pintado.
- TETO ===== cobertura com telhas de fibrocimento, sobre estrutura de madeira.
- JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.
- PORTA ===== de madeira pintada.

QUARTO I:

- PISO ===== revestido com cerâmica.
- PAREDES == revestidas com azulejos até o meio.
- TETO ===== laje revestida com massa fina pintada.
- BATENTE === de madeira pintada.

38 051

T.T
PODER JUDICIÁRIO



3

361
r

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

SEGUNDO PAVIMENTO

CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO:

- PISO ===== revestido com tacos.
- PAREDES == revestidas com massa corrida pintada.
- TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre laje revestida com massa corrida pintada.

DORMITÓRIO I:

- PISO ===== revestido com tacos.
- PAREDES == revestidas com massa corrida pintada.
- TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre laje revestida com massa corrida pintada.
- JANELA ===== persiana de madeira pintada e grade de ferro pintado, com vidros.
- PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO II:

- PISO ===== revestido com tacos.
- PAREDES == revestidas com massa corrida pintada.
- TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre laje revestida com massa corrida pintada.
- JANELA ===== persiana de madeira pintada e grade de ferro pintado, com vidros.
- PORTA ===== de madeira pintada.

38.051

T.T
PODER JUDICIÁRIO



3º vo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

362
r

BANHEIRO (com box de vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES == revestidas com azulejos até o teto.

TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre laje revestida com massa corrida pintada.

JANELA ===== vitrô de ferro pintado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO III:

PISO ===== revestido com tacos.

PAREDES == revestidas com massa corrida pintada.

TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre laje revestida com massa corrida pintada.

JANELA ===== persiana de madeira pintada e grade de ferro pintado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

As características de acabamentos das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo - II.

38.051

3

363
n

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2005".

Cumprе informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

38.051

T.1
PODER JUDICIÁRIO



3. v

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

364
m

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

3.1 - TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

3.1.1 - TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp".

38.051 T.1
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
365
~

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisou-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

[Handwritten signature]

366
~

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado será considerado o seguinte:

- *Dados de mercado com atributos semelhantes, calculados em função do avaliando serão aqueles que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento) para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados nas amostras;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.*

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverá ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

38.051 T.T. 366 n

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

3.1.2 - CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno serão empregadas as "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de maio de 2005.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

38 051 Tit
369
3

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Onde:

- Vt = Valor do terreno;
- At = Área do terreno;
- Vu = Valor básico unitário;
- Ms = Média saneada;
- Cf = Coeficiente de frente ou testada;
- Cp = Coeficiente de profundidade.

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

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 metros
 - Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
 - Profundidade máxima para a região: 40,00 metros
- M*

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f" será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

37
n

3

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - Quando necessário serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

322
n

3

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

3.2 - BENFEITORIAS: -

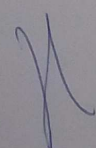
No que se refere às benfeitorias utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Versão 2002/2006.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

3.2.1 - VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈.N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006".



Joaquim Vicente de Rezende Lopes
 ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590773

3º vol

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | INTERVALO DE VALORES | | | |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|-------|--------|-------|
| | | | Mínimo | Médio | Máximo | |
| 1 - RESIDENCIAL | 1.1 - BARRACO | 1.1.1 - Rústico | 0,060 | 0,090 | 0,120 | |
| | | 1.1.2 - Simples | 0,132 | 0,156 | 0,180 | |
| | | 0,360 | 0,420 | 0,480 | | |
| | 1.2 - CASA | 1.2.1 - Rústico | 0,492 | 0,576 | 0,660 | |
| | | 1.2.2 - Proletário | 0,672 | 0,786 | 0,900 | |
| | | 1.2.3 - Econômico | 0,912 | 1,056 | 1,200 | |
| | | 1.2.4 - Simples | 1,212 | 1,386 | 1,560 | |
| | | 1.2.5 - Médio | 1,572 | 1,776 | 1,980 | |
| | | 1.2.6 - Superior | 1,992 | 2,436 | 2,880 | |
| | | 1.2.7 - Fino | Acima de 2,89 | | | |
| | | 1.2.8 - Luxo | 0,600 | 0,810 | 1,020 | |
| | 1.3 - APARTAMENTO | 1.3.1 - Econômico | 1,032 | 1,266 | 1,500 | |
| | | 1.3.2 - Simples | Sem elevador | 1,260 | 1,470 | 1,680 |
| | | | Com elevador | 1,512 | 1,746 | 1,980 |
| | | 1.3.3 - Médio | Sem elevador | 1,692 | 1,926 | 2,160 |
| | | | Com elevador | 1,992 | 2,226 | 2,460 |
| | | 1.3.4 - Superior | Sem elevador | 2,172 | 2,406 | 2,640 |
| | | | Com elevador | 2,652 | 3,066 | 3,480 |
| 1.3.5 - Fino | | Acima de 3,49 | | | | |
| 1.3.6 - Luxo | | 0,600 | 0,780 | 0,960 | | |
| 2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL | | 2.1 - ESCRITÓRIO | 2.1.1 - Econômico | 0,972 | 1,206 | 1,440 |
| | 2.1.2 - Simples | | Sem elevador | 1,200 | 1,410 | 1,620 |
| | | | Com elevador | 1,452 | 1,656 | 1,860 |
| | 2.1.3 - Médio | | Sem elevador | 1,632 | 1,836 | 2,040 |
| | | | Com elevador | 1,872 | 2,046 | 2,220 |
| | 2.1.4 - Superior | | Sem elevador | 2,052 | 2,286 | 2,520 |
| | | Com elevador | 2,532 | 3,066 | 3,600 | |
| | 2.1.5 - Fino | Acima de 3,61 | | | | |
| | 2.1.6 - Luxo | 0,240 | 0,360 | 0,480 | | |
| | 2.2 - GALPÃO | 2.2.1 - Econômico | 0,492 | 0,726 | 0,960 | |
| 2.2.2 - Simples | | 0,972 | 1,326 | 1,680 | | |
| 2.2.3 - Médio | | Acima de 1,69 | | | | |
| 2.2.4 - Superior | | 0,060 | 0,120 | 0,180 | | |
| 3 - ESPECIAL | 3.1 - COBERTURAS | 3.1.1 - Simples | 0,192 | 0,246 | 0,300 | |
| | | 3.1.2 - Médio | 0,312 | 0,456 | 0,600 | |
| | | 3.1.3 - Superior | | | | |

3.2.2 - DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação. Assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "Foc", através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K" será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

ROSS:
$$A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

HEIDECKE = $A + (1 - A) \cdot C$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | VIDA REFERENCIAL Ir (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 | |

... processo 0036051-07.2005.8.26.0002

... 13/10/11

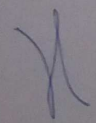
(Handwritten signature)

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

| Estado | Depreciação (%) |
|--|-----------------|
| a) Novo | 0,00 |
| b) Entre novo e regular | 0,32 |
| c) Regular | 2,52 |
| d) Entre regular e reparos simples | 8,09 |
| e) Reparos simples | 18,10 |
| f) Entre reparos simples e importantes | 33,20 |
| g) Reparos importantes | 52,60 |
| h) Entre reparos importantes e sem valor | 75,20 |
| i) Sem valor | 100,00 |

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

| 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 | 0,697 | 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 | 0,627 | 0,374 | 0,196 |
| 34 | 0,772 | 0,770 | 0,763 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36 | 0,755 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,604 | 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 | 0,665 | 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 | 0,516 | 0,507 | 0,478 | 0,426 | 0,374 | 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 | 0,243 | 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 |

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

3.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:


$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



38.051 Tit
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

379
m

IV - AVALIAÇÃO

4.1 - VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

MATRÍCULA: 106.519

Onde:

$A_t = 105,22 \text{ m}^2$;

$M_s = V_o = \text{R\$ } 3.095,54/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado}$;

$V_u = \text{R\$ } 2.551,37/\text{m}^2$;

$F_p = 4,77 \text{ metros}$;

$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência)}$;

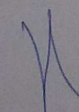
$P_e = 22,06 \text{ metros (profundidade equivalente)}$;

$P_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima)}$;

$P_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima)}$;

Expoente do fator de frente "f" = 0,20;

Expoente do fator de profundidade "p" = 0,50;



...urme o processo 0038051-07.2005.8.26.0002 e

...urme o processo 0038051-07.2005.8.26.0002 e

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/4,77)^{0,20} = - 0,1487$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_p = (25,00/22,06)^{0,50} = - 0,0646$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 3.095,54/m^2 / \{1 + [(-0,1487 - 1) + (-0,0646 - 1)]\} \times 105,22m^2$$

$$VT = R\$ 268.455,52 \quad \text{ou em números redondos}$$

VALOR DO TERRENO = R\$ 268.456,00

(DUZENTOS E SESSENTA E OITO MIL E QUATROCENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS).

PARA FEVEREIRO DE 2016

OBSERVAÇÃO: PARA O CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA MÉDIA SANEADA IGUAL A R\$ 3.095,54/M² (TRÊS MIL E NOVENTA E CINCO REAIS E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS POR METRO QUADRADO), FAVOR REPORTAR-SE À PESQUISA DE MERCADO APRESENTADA NO ANEXO - I.

38.051

PODER JUDICIÁRIO



3.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

381
r

4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.4. Casa Padrão SIMPLES - limite máximo", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,20 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8.N$ = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 1,20 \times R\$ 1.225,12/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.470,14/m^2$$

(Um Mil e Quatrocentos e Setenta Reais e Catorze Centavos por Metro Quadrado)

Para Fevereiro de 2016

www.zo.uuu2 e o código 02000000131011

38.051



3.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

388
~

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 137,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 1.470,14/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 137,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.470,14/\text{m}^2$$

$$Vn = \text{R\$ } 201.409,18$$

(Duzentos e Um Mil e Quatrocentos e Nove Reais e Dezoito Centavos).

Para Fevereiro de 2016

Processo 0038051-07.2005.8.26.0002 e

38.051
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
JSP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

383
4

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OC} é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)", resulta em 0,20 (20%);

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

389

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " K ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 37 / 70 = 0,53 (53\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (c) Estado de Conservação: Regular, resulta em uma depreciação de $K = 0,579$, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,579 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,663$$

$$VB = R\$ 201.409,18 \times 0,663$$

$$VB = R\$ 133.574,57$$

(Cento e Trinta e Três Mil e Quinhentos e Setenta e Quatro Reais e Cinquenta e Sete Centavos)

Para Fevereiro de 2016



Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

385
r

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O cálculo do valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, onde serão consideradas duas situações, conforme segue:

$VI = VT + VB,$

Onde:

$VT = R\$ 268.456,00$

$VB = R\$ 133.574,57$

Substituindo e calculando:

$VI = R\$ 268.456,00 + R\$ 133.574,57$

$VI = R\$ 402.030,57$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 402.000,00

(QUATROCENTOS E DOIS MIL REAIS)

PARA FEVEREIRO DE 2016

...nte o processo 0038051-07.2005.8.26.0002 e

38 051

3

386
r

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600190772

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor para o imóvel residencial, situado na Rua Vilarinhos nº 257, parte dos lotes nºs. 45 e 50, no Bairro Horto Florestal, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, requerida por CELESTE DE JESUS (ESPÓLIO), em face do CAROLINA BONFIM TOLEDO IRENE e outro, autos de nº 0038051-07.2005.8.26.0002, em curso na 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - S, corresponde a:

R\$ 402.000,00

(QUATROCENTOS E DOIS MIL REAIS)

PARA FEVEREIRO DE 2016

X

Informe o processo 0038051-07.2005.8.26.0002 e

387
n

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO:

Consta o presente Laudo de 49 (quarenta e nove) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinadas pelo Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

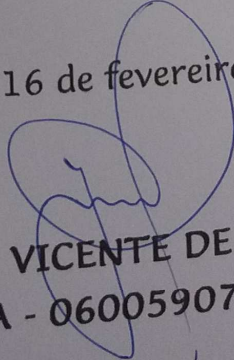
ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

ANEXO IV = QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigos 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2016.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772.

38 051

T.1
PODER JUDICIÁRIO

3

388
m

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

...ur, informe o processo 0038051-07, 2005.8.26.0002 e

K

389
m

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/02/2016
 SETOR: 109 QUADRA: 027 ÍNDICE DO LOCAL: 814,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANCISCO INGLÊS NÚMERO: 102
 COMP.: BAIRRO: HORTO FLORESTAL, TUCURUVI, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 240,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 168,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 42 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,541 CUSTO BASE (R\$): 1.225,12
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
 VALOR CALCULADO (R\$): 101.550,02

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 650.000,00
 IMOBILIÁRIA: PAULO ROBERTO LERDI IMÓVEIS TELEFONE: (11)2099-1351
 CONTATO: SR. CASSIO

OBSERVAÇÃO:

CASA ASSOBRADADA COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIRO, 3 SALAS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, CHURRASQUEIRA,
 DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 2 VAGAS DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-----------------------|------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 FT ADICIONAL 01: | 0,00 2.014,37 |
| TESTADA Ct: | 0,00 FT ADICIONAL 02: | 0,00 2.046,01 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,02 FT ADICIONAL 03: | 0,00 1.0157 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | 0,00 FT ADICIONAL 04: | 0,00 0,9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc: | 0,00 FT ADICIONAL 05: | 0,00 |
| ÁREA Ca: | 0,00 FT ADICIONAL 06: | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | 0,00 | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

390
m

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/02/2016
SETOR : 109 QUADRA : 034 ÍNDICE DO LOCAL : 796,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ICAMAQUÃ NÚMERO : 98
COMP.: BAIRRO : HORTO FLORESTAL, TUCURUVI, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 170,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,00
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 135,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.225,12
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 84.619,43 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 460.000,00
IMOBILIÁRIA : MIRANTE IMÓVEOS TELEFONE : (11)2971-7900
CONTATO : SR. ROBERTO

OBSERVAÇÃO :

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, LAVABO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, CHURRASQUEIRA E 2 VAGAS DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Foc : | 0,02 FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.937,53 |
| TESTADA CI : | 0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.259,72 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.166,3 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA FI : | 0,00 | |

www.tjsp.jus.br informe o processo 0038051-07.2005.8.26.0002 e

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

391
~

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/02/2016

SETOR : 109 QUADRA : 195 ÍNDICE DO LOCAL : 453,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUCIANO LAURANA

NÚMERO : 35

COMP.:

BAIRRO : HORTO FLORESTAL, TUCURUVI, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 117,00 TESTADA - (cf) m 3,97 PROF. EQUIV. (Pe): 29,47
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.225,12
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 87.753,48 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 450.000,00

IMOBILIÁRIA : MIRANTE IMÍVEIS

CONTATO : SR. ROBERTO

TELEFONE : (11)2971-7900

OBSERVAÇÃO :

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, LAVABO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, CHURRASQUEIRA, QUARTO DE EMPREGADA E 1 VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,79 FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.711,51 |
| TESTADA Cf : | 0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.251,59 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.936,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Fi : | 0,00 | |

38.051

3^o vol

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

392

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
SETOR : 109 QUADRA : 028 ÍNDICE DO LOCAL : 865,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/02/2016
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIZ CARLOS GENTILE DE LAERT
COMP.: BAIRRO : HORTO FLORESTAL, TUCURUVI, SP NÚMERO : 1030
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 650.000,00
IMOBILIÁRIA : SOUZA IMÓVEIS
CONTATO : SR. JORGE TELEFONE : (11)2206-5820
OBSERVAÇÃO :
TERRENO SEM CONSTRUÇÃO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -0,06 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.340,00 |
| TESTADA CI : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.191,21 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9364 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA FI : 0,00 | | |

www.sigilamente por ANA LUCIA ALICKE. Para acessar os autos processuais, acesse o site www.tjsp.jus.br. Informe o processo 0038051-07.2005.8.26.0002 e

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

SETOR : 109

QUADRA : 195

ÍNDICE DO LOCAL : 813,00

UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 12/02/2016

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA LOPES

COMP.:

BAIRRO : HORTO FLORESTAL, TUCURUVI, SP

NÚMERO : 290

CEP :

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO

REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:

99,00

TESTADA - (ct) m

4,50

PROF. EQUIV. (Pe):

22,00

ACESSIBILIDADE :

Indireta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

154,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO:

1,212

IDADE REAL : 33

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,628

CUSTO BASE (R\$):

1.225,12

VAGAS : 3

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$):

143.602,37

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 500.000,00

IMOBILIÁRIA :

LOPES CONDESSA IMÓVELS

CONTATO :

SRA. NANCY - cel (11) 96530-2014

TELEFONE : (11)2262-9988

OBSERVAÇÃO :

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIRO, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, LAVABO, COPA/COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 3 VAGAS DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|------------------|
| LOCALIZAÇÃO Fico : | FT ADICIONAL 01 : | 3,094,93 |
| TESTADA CT : | FT ADICIONAL 02 : | 3,747,99 |
| PROFUNDIDADE Cp : | FT ADICIONAL 03 : | 1,2110 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | FT ADICIONAL 04 : | 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | FT ADICIONAL 05 : | |
| ÁREA Ca : | FT ADICIONAL 06 : | |
| TOPOGRAFIA Ft : | | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/02/2016
 SETOR : 109 QUADRA : 02B ÍNDICE DO LOCAL : 825,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA LOPES NÚMERO : 487
 COMF : BAIRRO : HORTO FLORESTAL, TUCURUVI, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 216,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 147,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (RS): 1.225,12
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (RS): 131.827,81 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS) : 680.000,00
 MOBILIÁRIA : VITOR ARAGÃO MÍVEIS
 CONTATO : SR. VITOR TELEFONE : (11)2263-9965

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIRO, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, LAVABO, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, CHURRASQUEIRA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 3 VAGAS DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,02 FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.223,02 |
| TESTADA Cf : | 0,05 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.284,06 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.0275 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

396
m

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/02/2016

SETOR : 109

QUADRA : 157

ÍNDICE DO LOCAL : 802,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA LOPES

NÚMERO : 666

COMP.:

BAIRRO : HORTO FLORESTAL, TUCURUVI, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 157,00 TESTADA - (cf) m 4,80 PROF. EQUIV. (Pe): 32,71
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 167,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.225,12
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 151.261,20 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 620.000,00
IMOBILIÁRIA : LOPES CONDESSA IMÓVEIS
CONTATO : SRA. NANJI - cel. (11) 98530-2014 TELEFONE : (11)2262-9988

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIRO, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, LAVABO, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, CHURRASQUEIRA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 3 VAGAS DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------|----------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,01 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.590,69 |
| TESTADA CI : | 0,15 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.001,77 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 1.1587 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: CELESTE DE JESUS (ESPÓLIO) X COROLINA BONFIM TOLEDO IRENE e DATA: 12/02/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

| Fr | I | Ce | Pmi | Pma | P | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,20 | 1,00 | 25,00 | 40,00 | 0,50 | 250,00 | 1,00 | 200,00 |

FATOR ÍNDICE

| | |
|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 810,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 4,77 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco |

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|---------------------------------------|--|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | RUA FRANCISCO INGLÊS ,102 | 2.014,37 | 2.046,01 | 1,0157 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | RUA ICAMAQUÃ ,98 | 1.937,53 | 2.259,72 | 1,1663 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | RUA LUCIANO LAURANA ,35 | 2.711,51 | 5.251,59 | 1,9368 | 1,0003 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | RUA LUIZ CARLOS GENTILE DE LAERT ,1030 | 2.340,00 | 2.191,21 | 0,9364 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | RUA MARIA LOPES ,175 | 3.228,36 | 3.981,94 | 1,2334 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | RUA MARIA LOPES ,290 | 3.094,93 | 3.747,99 | 1,2110 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | RUA MARIA LOPES ,487 | 2.223,02 | 2.284,06 | 1,0275 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8 | RUA MARIA LOPES ,666 | 2.590,69 | 3.001,77 | 1,1587 | 1,0000 |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

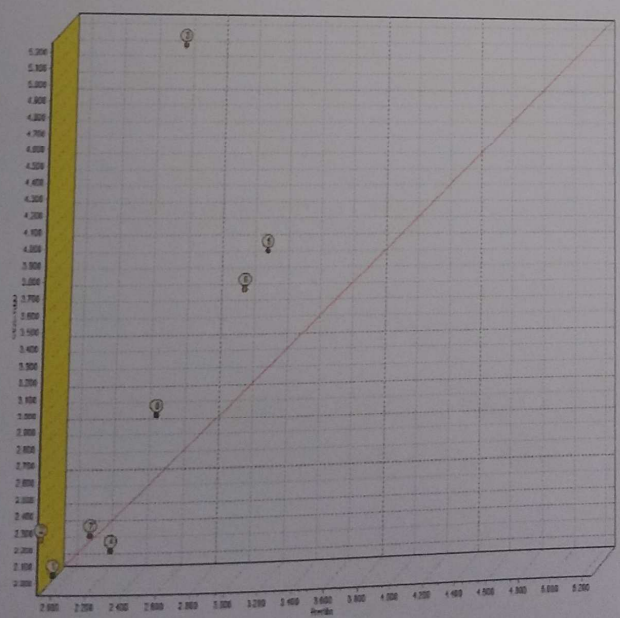
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

398
r

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 2.014,37 | 2.046,01 |
| 2 | 1.937,53 | 2.259,72 |
| 3 | 2.711,51 | 5.251,59 |
| 4 | 2.340,00 | 2.191,21 |
| 5 | 3.228,36 | 3.981,94 |
| 6 | 3.094,93 | 3.747,99 |
| 7 | 2.223,02 | 2.284,06 |
| 8 | 2.590,69 | 3.001,77 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Para acessar os autos processuais, acesse o site www.jsp.jus.br, informe o processo 0038051-07.2005.8.26.0002 e o código 020000003C8JUS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

399

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.517,55
Desvio Padrão : 476,51
- 30% : 1.762,29
+ 30% : 3.272,82
Coeficiente de Variação : 18,9300

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.095,54
Desvio Padrão : 1.143,00
- 30% : 2.166,88
+ 30% : 4.024,20
Coeficiente de Variação : 36,9200

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
Modalidade : Venda
Data : 12/02/2016
Local : R. VILARINHO, 257, HORTO FLORESTAL, TUCURUVI, SP
Cliente : PROC. 0038051-07.2005.8.26.0002
Área m² : 105,22
MÉDIA SANEADA (R\$) : 3.095,54

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada : -0,1487
Profundidade : -0,0646
Frentes Múltiplas : 0,0000
Fator Área : 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 2.551.37354
VALOR TOTAL (R\$) : 268.455,52

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.312,93
INTERVALO MÁXIMO : 2.789,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.523,72
INTERVALO MÁXIMO : 3.667,36

GRAU DE PRECISÃO

III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
1917-1998
1917-1998

10

ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

X

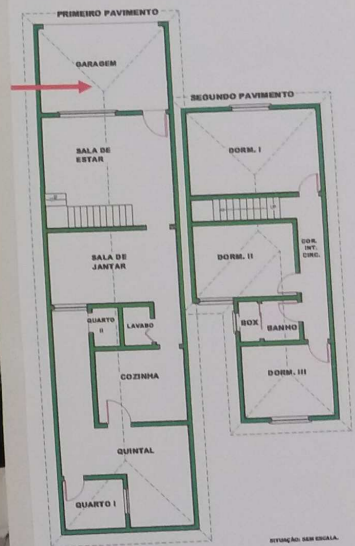
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

401
2

PRIMEIRO PAVIMENTO

FOTO DE Nº 01



VISTA DA GARAGEM.

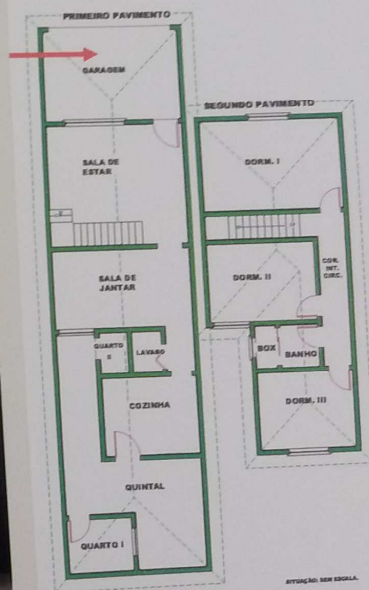
409
~

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



OUTRA VISTA DA GARAGEM.

N

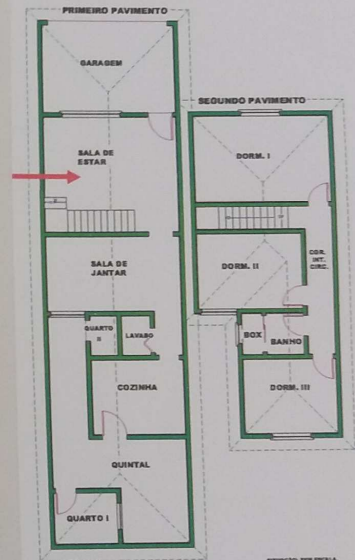
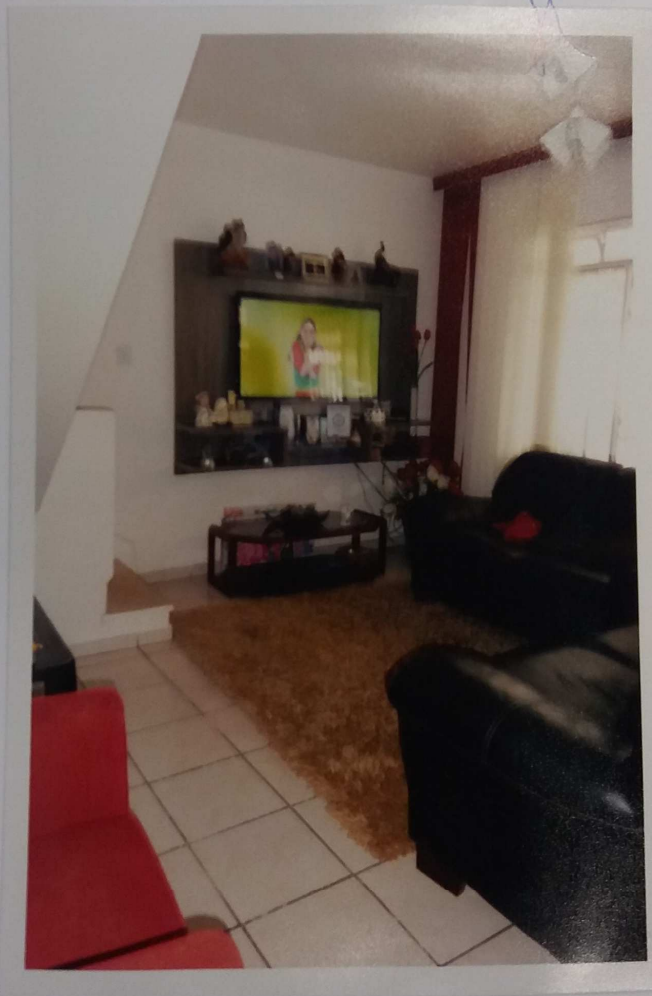
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

H03
r

FOTO DE Nº 03



VISTA DA SALA DE ESTAR.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

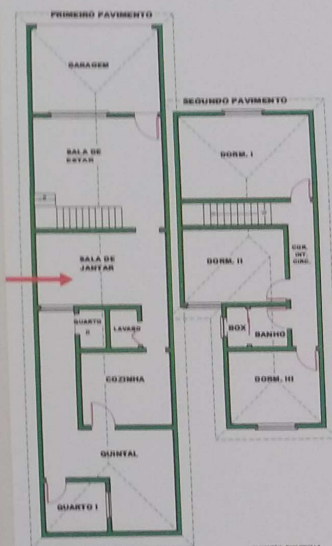
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

404
r

FOTO DE Nº 04



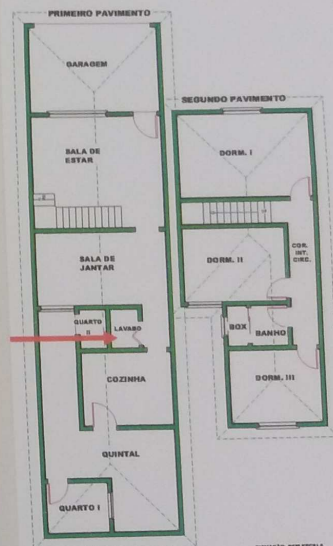
VISTA DA SALA DE JANTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

403
r

FOTO DE Nº 05



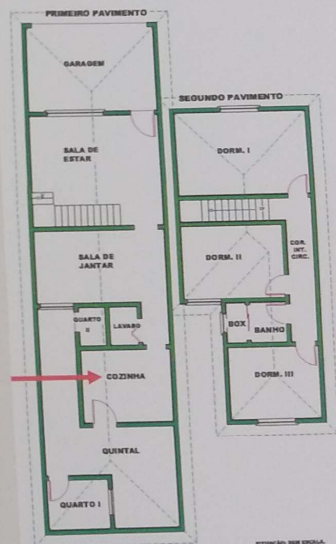
VISTA DO LAVABO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

406
m

FOTO DE Nº 06



VISTA DA COZINHA.

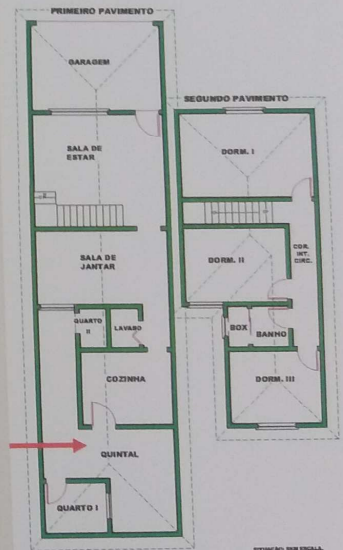
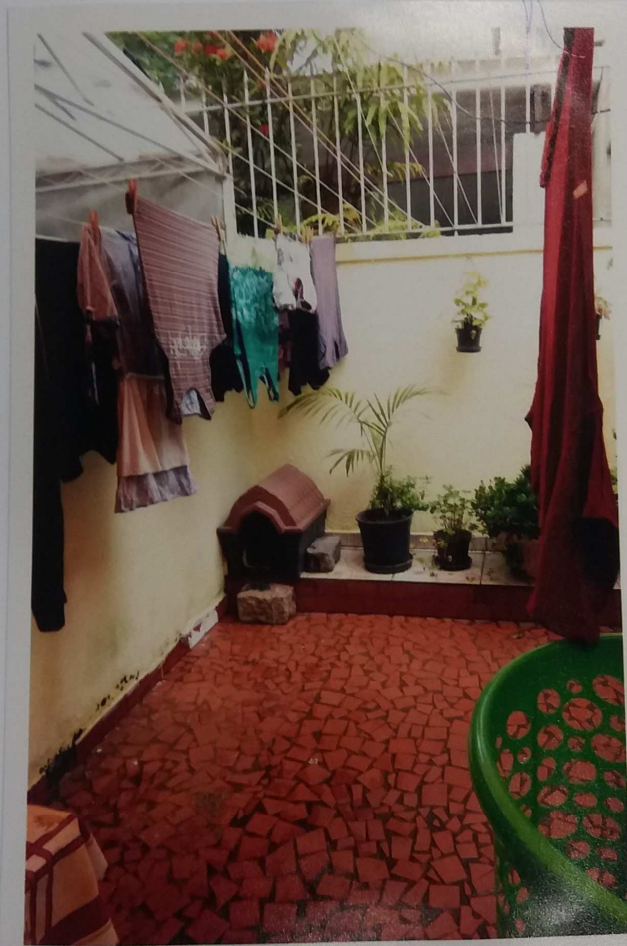
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

408
r

FOTO DE Nº 07



VISTA DO QUINTAL.

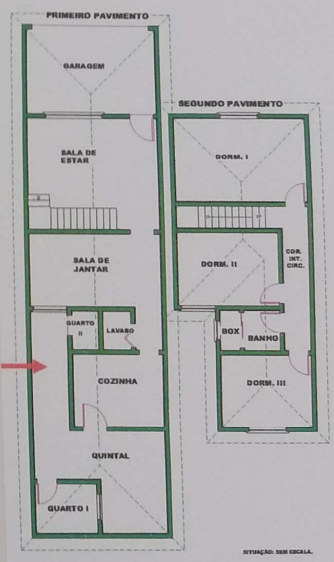
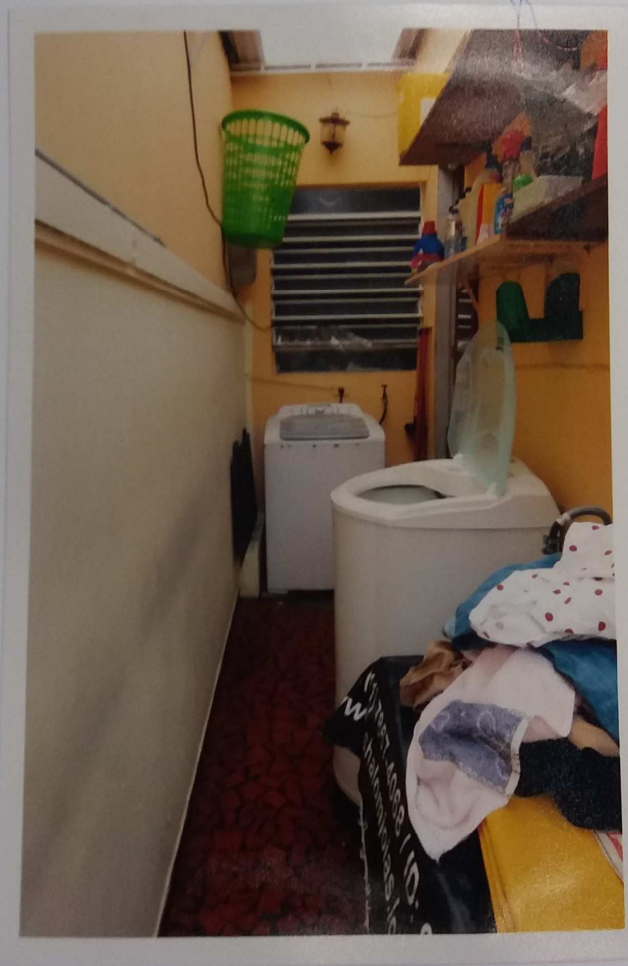
[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

408
r

FOTO DE Nº 08



OUTRA VISTA DO QUINTAL.

K

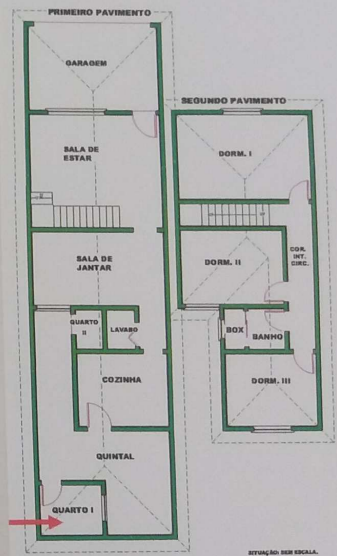
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

409
m

FOTO DE Nº 09



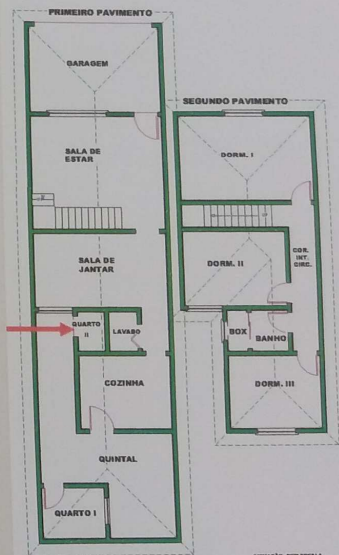
VISTA DO QUARTO I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

410
m

FOTO DE Nº 10



VISTA DO QUARTO II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

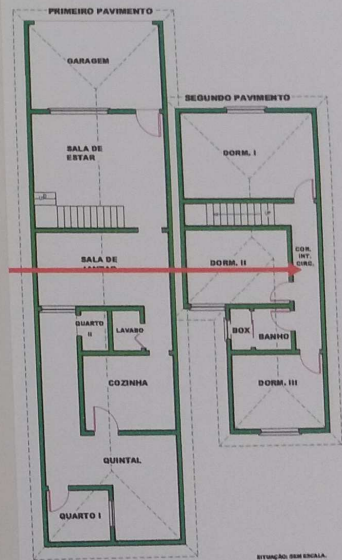
ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

411
~

SEGUNDO PAVIMENTO

FOTO DE Nº 11



VISTA DO CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO.

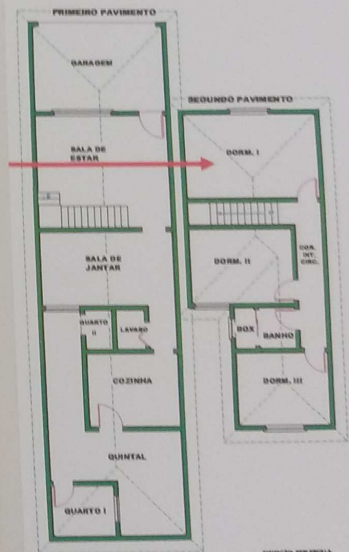
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

412
r

FOTO DE Nº 12



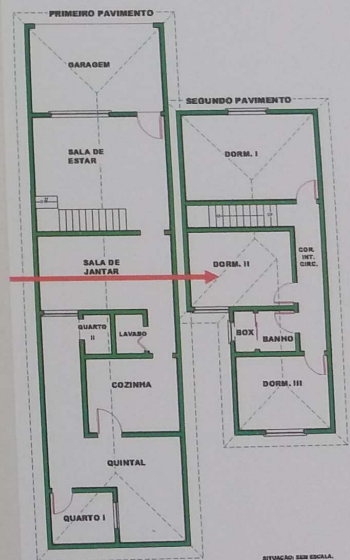
VISTA DO DORMITÓRIO I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

0413
~

FOTO DE Nº 13



VISTA DO DORMITÓRIO II.

~

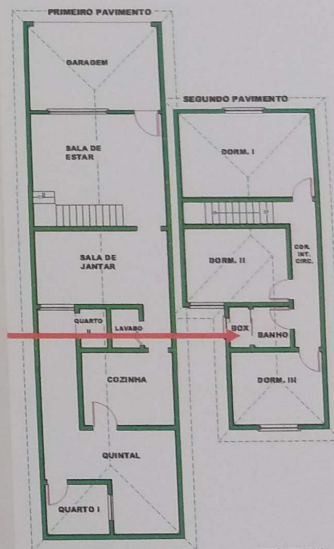
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

414
~

FOTO DE Nº 14



VISTA DO BANHEIRO.

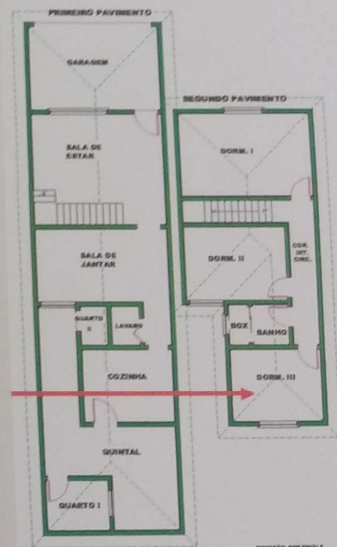
~

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

413
n

FOTO DE Nº 15



VISTA DO DORMITÓRIO III.

[Handwritten signature]