

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA -COMARCA DE
SÃO PAULO/SP.

PROCESSO Nº 1003448-24.2015.8.26.0006

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS requerida
por NELSON DONIZETE FERREIRA em face de ROSIMARA
LAUTON RAMALHO E OUTROS, dando por terminados
seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem
apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte
LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório
de **R\$ 312.000,00 (TREZENTOS E DOZE MIL REAIS)** - Data Base:
outubro de 2018, para o imóvel situado na Rua Sândalo, nº
231/233, Jardim Santa Maria, São Paulo - Sp.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 30 de outubro de 2018.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo o mapa fiscal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Terreno

III.1.1.- Tratamento de fatores

III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.2.- Benfeitorias

III.2.1.- Valor unitário

III.2.2.- Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

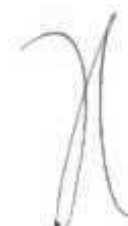
IV.1.- Valor do terreno

IV.2.- Valor das benfeitorias

IV.3.- Valor total do imóvel

V.- Conclusão

VI.- Encerramento



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

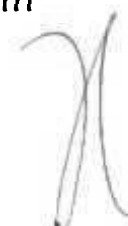
I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS** requerida por **NELSON DONIZETE FERREIRA** em face de **ROSIMARA LAUTON RAMALHO E OUTROS**, processo nº 1003448-24.2015.8.26.0006, em curso perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional Penha de França, Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Sândalo, nº 231/233, 38º Subdistrito Vila Matilde, São Paulo – SP.

Deferida a prova pericial, à fl. 234, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não apresentaram “rol” de quesitos para o caso em questão.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

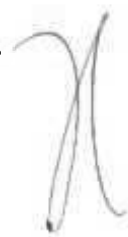
Este signatário procedeu diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos coletados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Aricanduva e Itaquera.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Sândalo, nº 231/233, 38º Subdistrito Vila Matilde, Jardim Santa Maria, São Paulo/SP, na quadra formada pelas vias: Rua Uacumã, Landira, Dequóia e a respectiva Rua Sândalo.

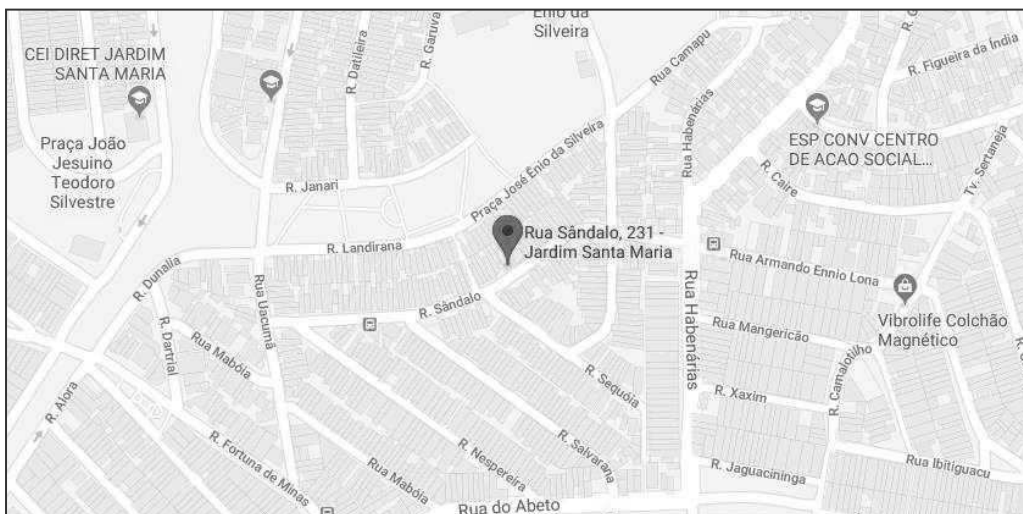


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

- Fonte: site oficial do Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Sândalo, nº 231/233, 38º Subdistrito Vila Matilde, Jardim Santa Maria, São Paulo - SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel situado na Rua Sândalo, nº 231/233, 38º Subdistrito Vila Matilde, Jardim Santa Maria, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **147**

QUADRA: **168**

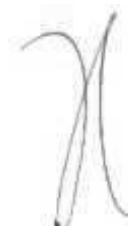
ÍNDICE FISCAL: **.386,00/2014**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **147.168.0086-4**

Rua Sândalo, nº 231/233

MATRÍCULA: **32.229**

Do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[x]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

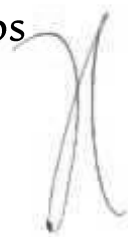
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região leste, distante, aproximadamente 16,0 (dezesesseis) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

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

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, supermercados, padarias, cabeleireiros, redes bancárias, centros automotivos, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, clínicas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Rua Sândalo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

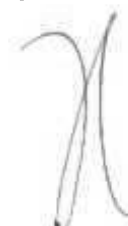
A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos predominantes são baixos e médios.

Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais e comerciais, mistos cujos padrões construtivos são baixos e médios.

A ocupação industrial na região em estudo, e muito baixa praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum nos pólos industriais do município.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O local em causa integra a Zona Mista (ZM).

Que são porções do território destinados a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial com densidades construtivas e demográficas baixas e médias, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

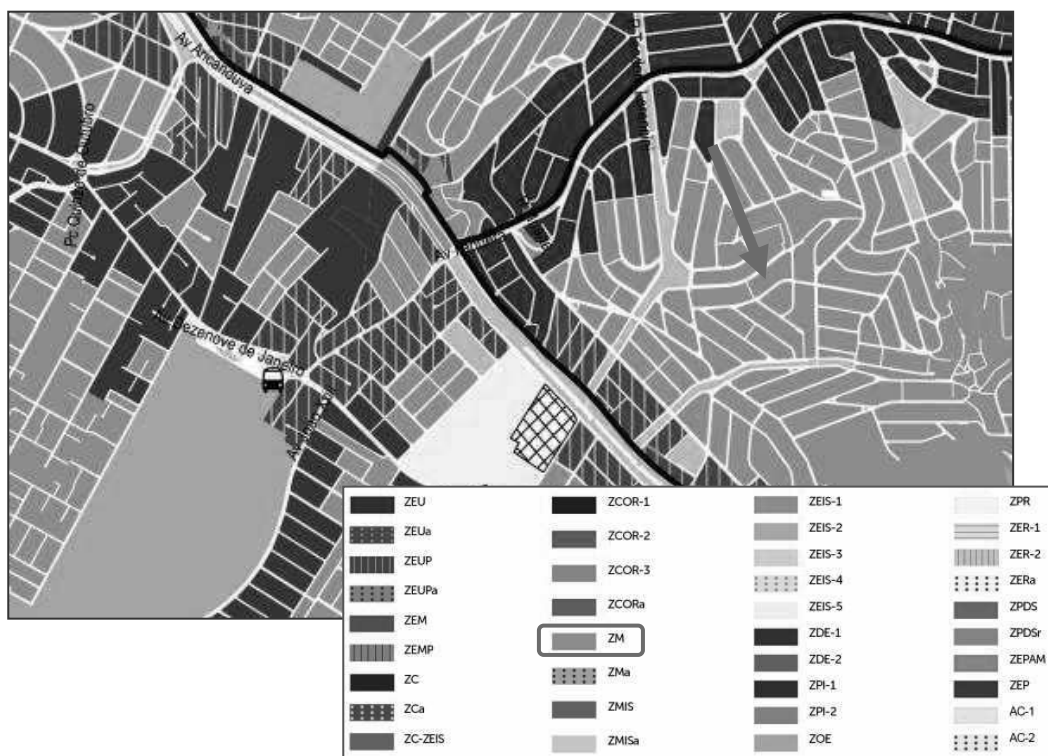
TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
	ZEM	ZEUPa	20	1.000	150	20.000
		ZEM	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC				
		ZCa	5	125	150	20.000
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1				
		ZCOR-2	10	250	100	10.000
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM				
		ZMa	5	125	150	20.000
		ZMIS				
	ZEIS	ZMISa				
		ZEIS-1				
		ZEIS-2				
		ZEIS-3	5	125	150	20.000
	ZDE	ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental												
TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais			
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:



[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO:-

O terreno possui formato regular e topografia em declive, abaixo do nível da rua, pequena declividade para os fundos de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

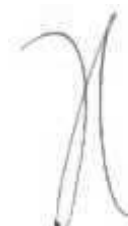
Suas medidas principais segundo o documento das matrículas são:

Matrícula n.º 32.229: Um terreno, à Rua Sândalo, antiga Rua Vinte e Três, lote 44-C da quadra 36 do Jardim Santa Maria, 38º Subdistrito Vila Matilde, medindo 5,00m. de frente, 26,92m. do lado direito de quem da frente olha o terreno, 27,06 do lado esquerdo e 4,37m. nos fundos, confrontando pela frente com a citada rua, no lado direito com o lote 43-D, no esquerdo com o lote 44-D e nos fundos com os lotes 18-B e 19-A, encerrando a área de 127,00m².

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: nº 147.168.0086-4.

Área total: 127,00 m²

(CENTO E VINTE E SETE METROS QUADRADOS).



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

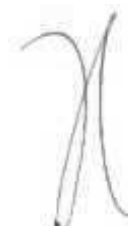
II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel de uso residencial - *construção unifamiliar*, erigido com os devidos recuos, subdividido em edificação de nº 231, ao mesmo nível da via pública, ou seja, Rua Sândalo, e edificação de nº 233, a baixo do nível da referida via.

O imóvel, objeto da lide, de acordo com os dados cadastrais fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo e verificação “in loco”, casa nº 231, com área construída de 95,00m², e a casa de nº 233, dividida em duas residências com a área construída de 100,00m², encerra uma área total construída de 195,00m².

Área construída: 195,00 m²

(CENTO E NOVENTA E CINCO METROS QUADRADOS).



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando possui suas benfeitorias com estado de conservação e uso regular, que segundo o Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)”, enquadra-se na referência (f) - Estado da Edificação: *entre reparos simples a importantes*.

O imóvel avaliando, compreende de 02 (duas) edificações de uso residencial, com idade de 36 anos, de acessos distintos pela Rua Sândalo, sendo ao nº 231 uma casa ao nível da referida via, e ao nº 233, abaixo do nível da via possui duas casas, contendo:

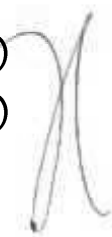
-Edificação nº 231:

01 (uma) sala, 01 (um) lavabo, (três) dormitórios, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, e garagem coberta.

-Edificação nº 233:

Casa nº1:

01 (uma) sala, 01 (um) lavabo, (um) dormitório, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

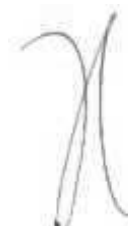
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Casa nº2:

01 (um) dormitório, 01 (um) cozinha, (um) dormitório Suítes, 01 (um) banheiro, (uma) área de serviço.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão Simples”, classificação esta, contida o Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)”.

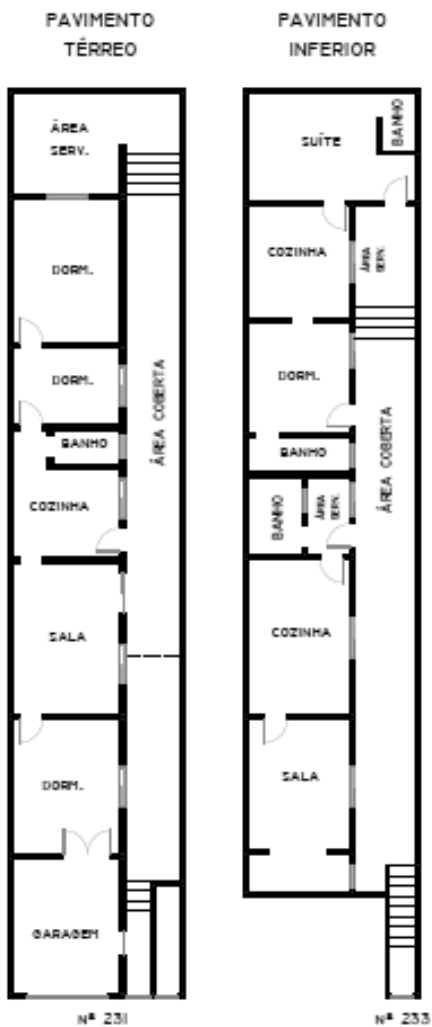
Para melhor visualização das características construtivas do imóvel em questão, favor reportar-se do croqui, que segue:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CROQUI DO IMÓVEL



RUA SÂNDALO, Nº 231 E 233
JARDIM SANTA MARIA - SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O imóvel avaliando (Rua Sândalo, nº 231/233) apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

-EDIFICAÇÃO Nº 231:

SALA:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas com massa e pintadas*

TETO: *Revestido com massa e pintado*

JANELA: *De madeira envernizada, com vidros*

PORTA: *De madeira tipo balcão de correr envernizada*

BANHEIRO:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas com azulejos até o teto*

TETO: *Laje revestida com massa e pintada*

JANELA.....: *De metal, com vidros*

PORTA: *De PVC sanfonada*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

COZINHA:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas massa e pintadas*

TETO: *Revestidas massa e pintadas*

JANELA: *De aço pintada, com vidros*

PORTA: *De madeira pintada*

DORMITÓRIO 1:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas com massa e pintadas*

TETO: *Revestido com massa e pintado*

JANELA: *De madeira tipo balcão envernizada com vidros*

PORTA: *De madeira envernizada*

DORMITÓRIO 2:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas com massa e pintadas*

TETO: *Revestido com massa e pintado*

PORTA: *De madeira*

JANELA: *De aço pintada*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

DORMITÓRIO 3:

PISO: *Revestido com cerâmica*
PAREDES: *Revestidas com massa e pintadas*
TETO: *Revestido com massa e pintado*
JANELA: *De metal, com vidros*
PORTA: *De madeira*

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO: *Revestido com cerâmica*
PAREDES: *Revestidas massa e pintadas*
TETO: *telhado de fibro cimento com estrutura de madeira*

EDIFICAÇÃO Nº 233:

CASA Nº 01

SALA:

PISO: *Revestido com cerâmica*
PAREDES: *Revestidas com massa texturizada e pintadas*
TETO: *Revestido com massa e pintado*
JANELA: *De madeira envernizada, com vidros*
PORTA: *De madeira tipo balcão de correr envernizada*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

BANHEIRO:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES ...: *Revestidas com azulejos até o teto*

TETO: *Laje revestida com massa e pintada*

JANELA.....: *De metal, com vidros*

PORTA: *De PVC sanfonada*

COZINHA:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES ...: *Revestidas com azulejo até o teto*

TETO: *Revestidas massa e pintadas*

JANELA: *De madeira envernizada, com vidros*

PORTA: *De madeira envernizada*

DORMITÓRIO :

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*

TETO: *Revestido com massa e pintado*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ÁREA DE SERVIÇO:

PISO: *Revestido com cerâmica*
 PAREDES ...: *Revestidas com azulejo até o teto*
 TETO: *Revestido com massa e pintado*
 JANELA: *De aço pintada, com vidros*

CASA Nº 02

DORMITÓRIO 1:

PISO: *Revestido com cerâmica*
 PAREDES ...: *Revestidas com massa texturizada e pintadas*
 TETO: *Revestido com massa e pintado*
 JANELA: *De madeira envernizada, com vidros*
 PORTA: *De aço pintada com vidros*

BANHEIRO:

PISO: *Revestido com cerâmica*
 PAREDES ...: *Revestidas com azulejos até o teto*
 TETO: *Laje revestida com massa e pintada*
 JANELA.....: *De metal, com vidros*
 PORTA: *De PVC sanfonada*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

COZINHA:

PISO: *Revestido com cerâmica*
 PAREDES: *Revestidas com massa texturizada e pintadas*
 TETO: *Revestidas massa e pintadas*
 JANELA: *De aço pintada, com vidros*
 PORTA: *De PVC sanfonada*

DORMITÓRIO SUÍTE:

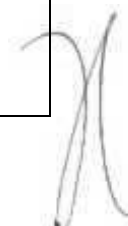
PISO: *Revestido com cerâmica*
 PAREDES: *Revestidas com massa e pintadas*
 TETO: *Revestido com massa e pintado*
 PORTA: *De aço pintada com vidros*

BANHEIRO DA SUÍTE:

PISO: *Revestido com cerâmica*
 PAREDES: *Revestidas com azulejos até o teto*
 TETO: *Laje revestida com massa e pintada*
 JANELA.....: *De iluminação com blocos de vidros*

ÁREA DE SERVIÇO:

PISO: *Revestido cimentado*
 PAREDES: *Revestidas com azulejo nas áreas molhadas*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Sândalo, no trecho onde está situado o imóvel avaliando e vistas da fachada do imóvel e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



FACHADA DO IMOVEL, DE QUEM OBSERVA DA RUA SÂNDALO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

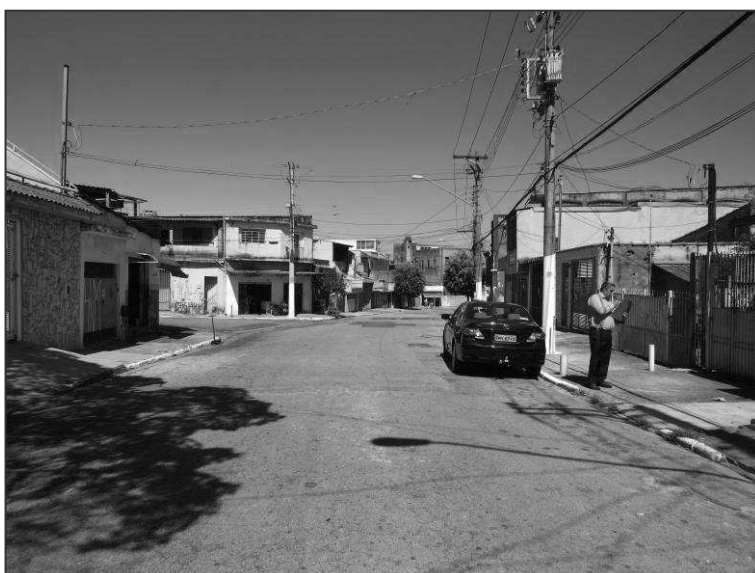
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02:



VISTA DA RUA SÂNDALO, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL
AVALIANDO.

FOTO DE Nº 03:



OUTRA VISTA DA RUA SÂNDALO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, justificando-se a sua utilização na presente avaliação.

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,

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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:

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

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

III.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 reflitam, 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”.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 “GEOAVALIARPRO”, 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.

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

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultante 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;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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);*
- 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 na amostra;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

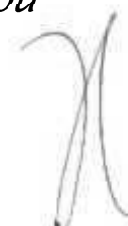
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *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 deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

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*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

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

$$Vt = At \times (Vu + Ca)$$

Onde:

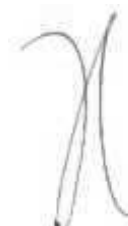
Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário determinado em pesquisa

Ca = Coeficiente de área

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo I - Zonas de uso residencial horizontal, como 1.^a Zona Residencial Popular, cuja frente de referência (Fr) é de 5,00 m, profundidade mínima (Pmi) é de 15,00 m e profundidade máxima (Pma) é de 30,00 m.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- a) O Coeficiente de frente (Cf) em se tratando de zona de uso residencial horizontal popular, não se aplica.
- b) O Coeficiente de profundidade, para terrenos classificados na 1.^a Zona, também não se aplica.
- c) O coeficiente de esquina ou frentes múltiplas também não se aplica ao presente caso.
- d) Em zona residencial horizontal popular (1.^a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, através da seguinte expressão:

$$Ca = (125/A)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do terreno}$$

Assim, conforme a referida Norma temos os seguintes parâmetros, para os imóveis localizados na 1.^a zona (Residencial Horizontal Popular):

- Profundidade mínima para a região:	15,00 metros
- Profundidade máxima para a região:	30,00 metros
- Frente de referência	5,00 metros
- Área de referência do lote	125,00 m ²

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade						
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _a	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	1500		800 - 2.500 (1*)		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	2500		1.200- 4.000 (1*)		

Quando necessário, serão aplicados os demais coeficientes, conforme segue:

- e) Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas (Ce)
- Ce definido para 1.ª Zona - não se aplica

Os demais Fatores complementares são:

- Fatores relativos à topografia

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

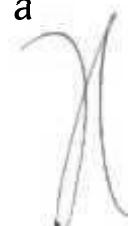
- Fatores quanto à consistência do terreno

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - 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.



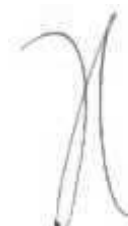
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP), sendo que para a data contemporânea do laudo o valor é de R\$ 1.365,56/m².

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 EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002/2006”.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.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 “F_{OB}”, através da seguinte expressão:

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

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:

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

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

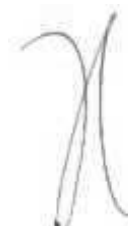
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

ENGº 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	0,527	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	0,504	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	0,655	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	0,347	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	0,243	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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

$$VB = A \times V_u - F_{OB}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{OB} = Depreciação pela idade e estado da construção

III.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:

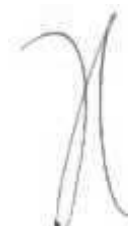
$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, e o valor unitário básico de terreno, através da seguinte fórmula:

VT = Valor do terreno procurado

At = 127,00 m²

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.292,75/m²

Fp = 5,00 m

Fr = 5,00 m (testada de referência)

Pe = 25,40 m

Pmi = 15,00 m

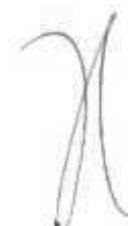
Pma = 30,00 m

Expoente do fator frente "f" = 0,20

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50

CÁLCULO DO FATOR ÁREA

$Ca = (125/A)^{0,20} = (125/127,00)^{0,20} = 0,996830$



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

$$Vu = R\$ 1.292,75/m^2 / [1 + (0,996830 - 1)] = R\$ 1.296,86/m^2$$

AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$VT = R\$ 1.296,86/m^2 \times 127,00 m^2 = \underline{R\$ 164.701,22}; \text{ ou } \\ \text{números redondos:}$$

$VT = R\$ 165.000,00$

(cento e sessenta e cinco mil reais) - para outubro / 2018.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a *R\$ 1.292,75/m² (um mil, duzentos e noventa e dois reais e setenta e cinco centavos)*, reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, tendo sido atingido o melhor grau de fundamentação, ou seja, Grau III.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.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 médio, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,056 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

- VALOR UNITÁRIO: -

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

$$VuI = 1,056 \text{ R\$ } 1.365,56/m^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 1.442,03/m^2$$

(um mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e três centavos)

Para outubro / 2018

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- VALOR DA BENFEITORIA: -

$$V_n = A \times V_u$$

Onde:

$$A = 195,00\text{m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.442,03/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_n = 195,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.442,03/\text{m}^2$$

$$V_n = \text{R\$ } 281.195,85$$

(duzentos e oitenta e um mil, cento e noventa e cinco reais e
oitenta e cinco centavos)
para outubro / 2018

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO 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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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_{OB} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OB} é determinado pela expressão:

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

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%);

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 36 / 70 = 0,514 \text{ (52\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (F) Estado de Conservação - Entre Reparos Simples a Importantes, em todas as suas construções, resulta em uma depreciação de $K = 0,404$, então vem:

$$F_{OB} = 0,20 + [0,404 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,5232$$

$$VB = R\$ 281.195,85 \times 0,5232 = R\$ 147.121,67$$

Ou, em números redondos:

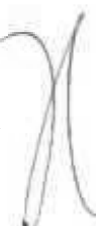
VB = R\$ 147.000,00

(cento e quarenta e sete mil reais)

Para outubro / 2018.

IV.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que o valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 165.000,00$$

$$VB = R\$ 147.000,00$$

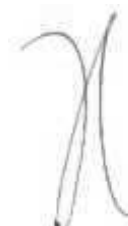
Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 165.000,00 + R\$ 147.000,00$$

$$VI = R\$ 312.000,00$$

Ou, em números redondos:

**VI = R\$ 312.000,00
(TREZENTOS E DOZE MIL REAIS)
PARA OUTUBRO / 2018**



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

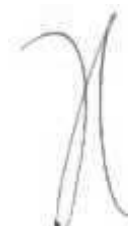
V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS** requerida por **NELSON DONIZETE FERREIRA** em face de **ROSIMARA LAUTON RAMALHO E OUTROS**, processo nº 1003448-24.2015.8.26.0006, em curso perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional VI - Penha de França, Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Rua Sândalo, nº 231/233, 38º Subdistrito Vila Matilde, Jardim Santa Maria - SP.
Matrícula: 32.229- 16º - CRI de São Paulo.

R\$ 312.000,00
(TREZENTOS E DOZE MIL REAIS)
DATA BASE: OUTUBRO / 2018



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 50 (cinquenta) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 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, 31 de outubro de 2018.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

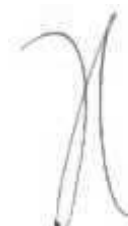
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Rua Sândalo, nº 231/233.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/10/2018
 SETOR: 147 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 385,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Belamino Ferreira NÚMERO: SN
 COMP.: BARRO: Jd. Santa Maria 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 100,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 28 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (R): 0,761 CUSTO BASE (R\$): 1.365,56
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 109.738,59 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 325.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Império Imoveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-941671296
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.218,41
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.205,90
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9897
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0008
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL05: 0,00	
ÁREA Cg: 0,04	FT ADICIONAL06: 0,00	
TOPOGRAFIA H: -0,05		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/10/2018
SETOR: 147 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 391,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Alquerubim NÚMERO: 173
COMP.: BAIRRO: Jd. Santa Maria 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: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 80,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (D): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.365,56
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 101.288,28 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Caixa Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-27415050
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,01	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.709,69
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.602,35
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9372
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0006
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/10/2018
SETOR: 147 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 428,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Datileira NÚMERO: 178
COMP.: BAIRRO: Jd. Santa Maria 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 (Av) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 80,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (R): 0,741 CUSTO BASE (RS): 1.365,56
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (RS): 85.483,62 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
MOBILIÁRIA: ADM Empreendimentos Imobiliarios
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-25929594
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,10	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.230,11
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.093,58
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8890
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0007
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,04	FT ADICIONAL06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **4**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 22/10/2018
SETOR: 147 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 354,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dunalia **NÚMERO:** 56
COMP.: **BARRO:** Jd. Santa Maria **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: 130,00 **TESTADA - (cf) m** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 26,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Irregular **ESQUINA:** Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA:** 100,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 **IDADE REAL:** 16 **anos** **COEF.DE DEPRECIACÃO (R):** 0,870 **CUSTO BASE (R\$):** 1.365,56
VAGAS: 2 **PAVIMENTOS:** 2
VALOR CALCULADO (R\$): 125.456,73 **VALOR ARBITRADO (R\$):** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R\$):** 350.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Estrela D'alva Imoveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-26514016
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,09	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,01	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 1.458,03
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.528,40
		VARIAÇÃO: 1,0483
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0007

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/10/2018	
SETOR: 147	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 433,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Janari		NÚMERO: 111	
COMP.:	BAIRRO: Jd. Santa Maria	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	200,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL: 39 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,616	CUSTO BASE (R\$): 1.365,56
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	177.658,26	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	ADM Empreendimentos Imobiliários		
CONTATO:	corretor		
OBSERVAÇÃO:	2 casas.		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,11	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO:	1.098,73
		HOMOGENEIZAÇÃO:	924,54
		VARIAÇÃO:	0,8415
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0008

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/10/2018
 SETOR: 147 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 428,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Julio Macedo NÚMERO: SN
 COMP.: BARRIO: Jd. Santa Maria 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: 245,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 160,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 41 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (R): 0,551 CUSTO BASE (RS): 1.365,56
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (RS): 127.129,48 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: Estrela D'alva Imoveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26514016
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,10	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 913,76
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 910,04
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9959
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0009
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,14	FT ADICIONAL06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/10/2018
 SETOR: 147 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 406,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Landirana NÚMERO: SN
 COMP.: BAIRRO: Jd. Santa Maria 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: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 110,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 28 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (R): 0,761 CUSTO BASE (RS): 1.365,56
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (RS): 120.712,45 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: ADM Empreendimentos Imobiliários
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-25929594
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,05	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.770,30
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.594,58
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9007
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **8**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 22/10/2018
SETOR: 147 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 386,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Nespereira **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jd. Santa Maria **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: 125,00 **TESTADA - (ct) m** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Irregular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA:** 80,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO:** d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 **IDADE REAL:** 40 **anos** **COEF.DE DEPRECIACÃO (D):** 0,605 **CUSTO BASE (R\$):** 1.365,56
VAGAS: 2 **PAVIMENTOS:** 1
VALOR CALCULADO (R\$): 69.794,32 **VALOR ARBITRADO (R\$):** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R\$):** 265.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Estrela D'alva Imoveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-26514016
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.349,65
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.282,16
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0007
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/10/2018
 SETOR: 147 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 381,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Duarte NÚMERO: SN
 COMP.: BARRO: Jd. Santa Maria 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 (Av) m²: 83,25 TESTADA - (cf) m 3,33 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 75,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 3 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (R): 0,982 CUSTO BASE (R\$): 1.365,56
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 106.205,61 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 265.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Estrela D'alva Imoveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26514016
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,01	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.805,34
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.597,81
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8850
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0005
CONSISTÊNCIA Fe: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: -0,08	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: -0,05		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/10/2018

SETOR: 147 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 431,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Ruivinha NÚMERO: 167
COMP.: BARRO: Jd. Santa Maria 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 (Av) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 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: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 22 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (R): 0,819 CUSTO BASE (R\$): 1.365,56
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 1.65.343,32 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Estrela D'alva Imoveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26514016
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,10	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.413,25
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.195,04
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8456
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0006
CONSISTÊNCIA Fe: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: -0,05		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/10/2018
SETOR: 147 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 404,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Salvarana NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Jd. Santa Maria 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: 200,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 120,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 28 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (D): 0,761 CUSTO BASE (RS): 1.365,56
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (RS): 131.686,30 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
MOBILIÁRIA: Estrela D'alva Imoveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26514016
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,04	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.591,57
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.597,94
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0040
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0006
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,10	FT ADICIONAL06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/10/2018
 SETOR: 147 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 386,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Sandalo NÚMERO: 268
 COMP.: BARRO: Jd. Santa Maria 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: 200,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 220,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (R): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 1.365,56
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 217.948,62 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Claudino Imoveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-25330020
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 935,26
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 980,67
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0486
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0010
CONSISTÊNCIA Fe: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,10	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: -0,05		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Sândalo, nº 231/233

DATA: 22/10/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	386,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5% seco
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. Belamino Ferreira ,SN	1.218,41	1.205,90	0,9897	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Alquerubim ,173	1.709,69	1.602,35	0,9372	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Datileira ,178	1.230,11	1.093,58	0,8890	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Dunalia ,56	1.458,03	1.528,40	1,0483	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Janari ,111	1.098,73	924,54	0,8415	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Julio Macedo ,SN	913,76	910,04	0,9959	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Landirana ,SN	1.770,30	1.594,58	0,9007	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Nespereira ,SN	1.349,65	1.282,16	0,9500	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Rafael Duarte ,SN	1.605,34	1.597,81	0,9850	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Ruivinha ,167	1.413,25	1.195,04	0,8456	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Salvarana ,SN	1.591,57	1.597,94	1,0040	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Sândalo ,268	935,26	980,67	1,0486	1,0010

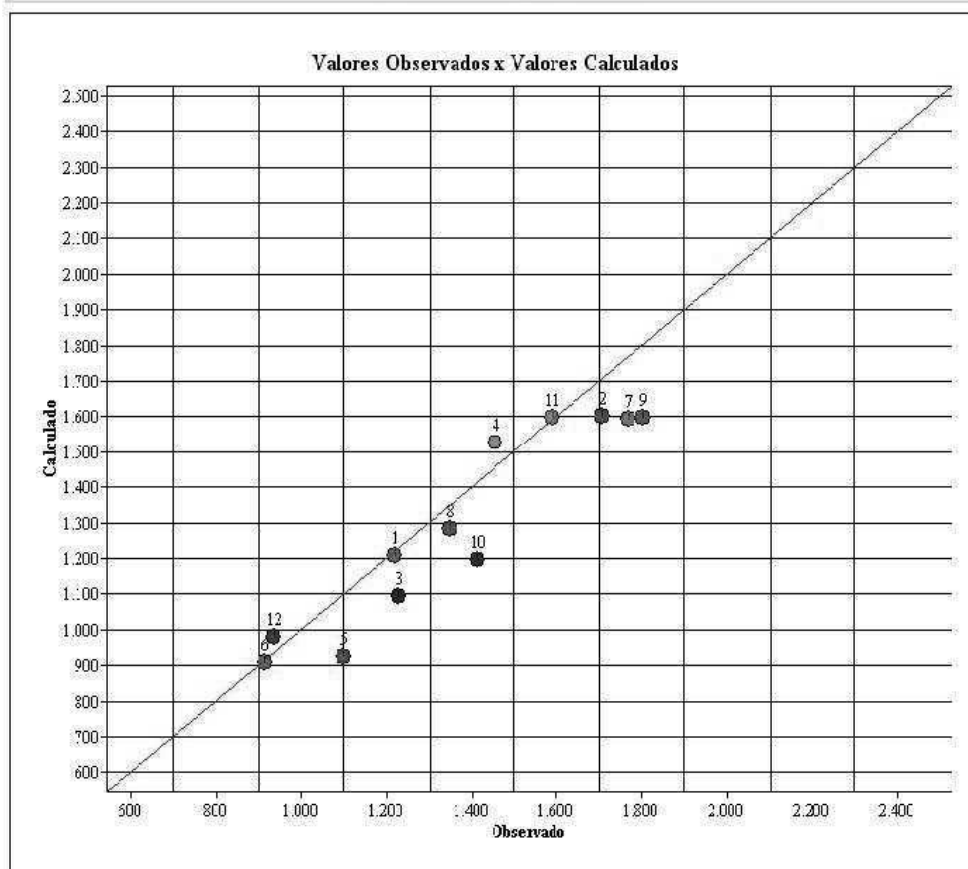
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.218,41	1.205,90
2	1.709,69	1.602,35
3	1.230,11	1.093,58
4	1.458,03	1.528,40
5	1.098,73	924,54
6	913,76	910,04
7	1.770,30	1.594,58
8	1.349,65	1.282,16
9	1.805,34	1.597,81
10	1.413,25	1.195,04
11	1.591,57	1.597,94
12	935,26	980,67

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** Rua Sândalo 231/233 Jardim Santa Maria Vila Matilde SAO PAULO - SP **Data:** 22/10/2018
Cliente: Avaliação
Área m²: 127,00 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.374,51
 Desvio Padrão : 307,09
 - 30% : 962,16
 + 30% : 1.786,86

Coefficiente de Variação : 22,3400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.292,75
 Desvio Padrão : 280,42
 - 30% : 904,93
 + 30% : 1.680,58

Coefficiente de Variação : 21,6900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. refatodas as caract. dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. refatodas as caract. dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform. refatodas as caract. dos dados refatodas <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.292,75

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.296,86000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.64.701,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.182,41

INTERVALO MÍNIMO: 1.176,02

INTERVALO MÁXIMO: 1.403,09

INTERVALO MÁXIMO: 1.417,70

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

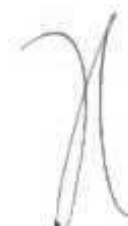
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

**DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA**



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PAVIMENTO TÉRREO

EDIFICAÇÃO Nº 231

Foto de nº 01- Vista geral da fachada.



Foto de nº 02- acesso a edificação de nº 231.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 03- Sala.

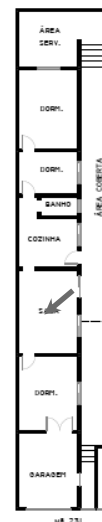
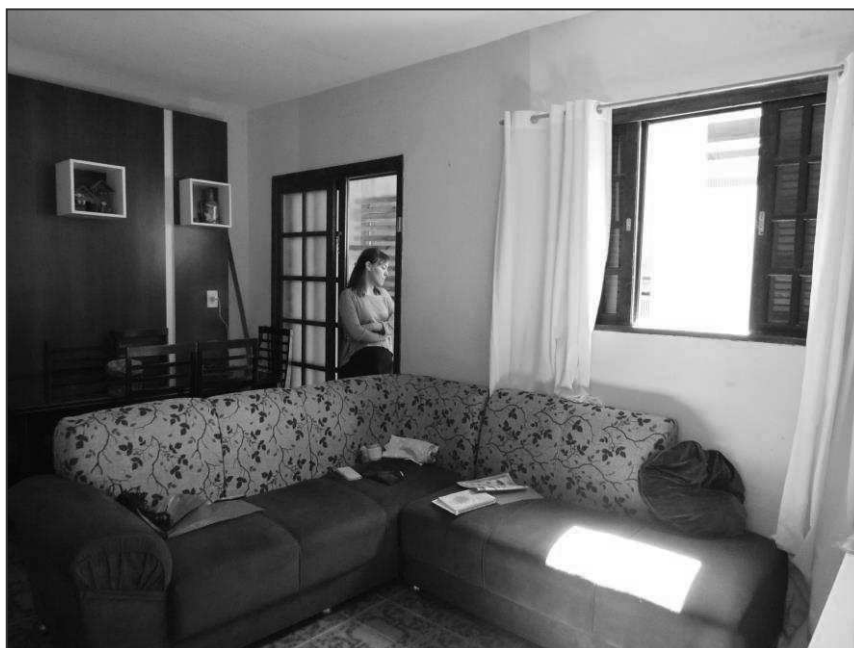


Foto de nº 04- Outra vista da sala.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 05- Dormitório 1.



Foto de nº 06- Garagem.



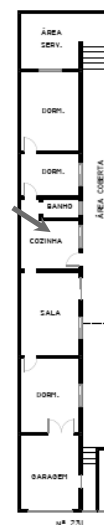
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 07- Vista geral da cozinha.



Foto de nº 08- Outra vista geral da cozinha.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 09- Bnaheiro.

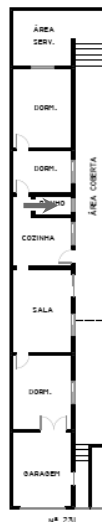
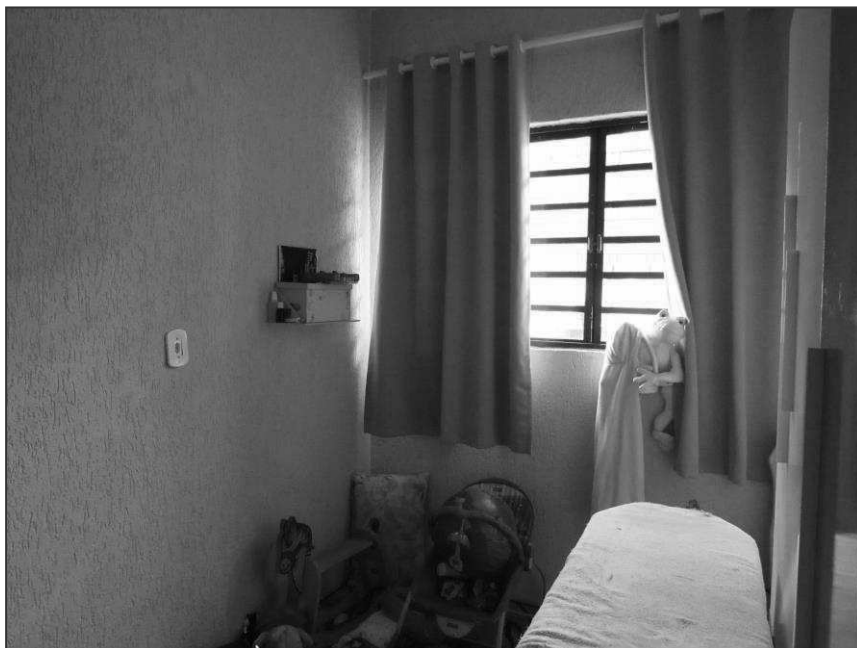


Foto de nº 10- Vista geral do dormitório 2.



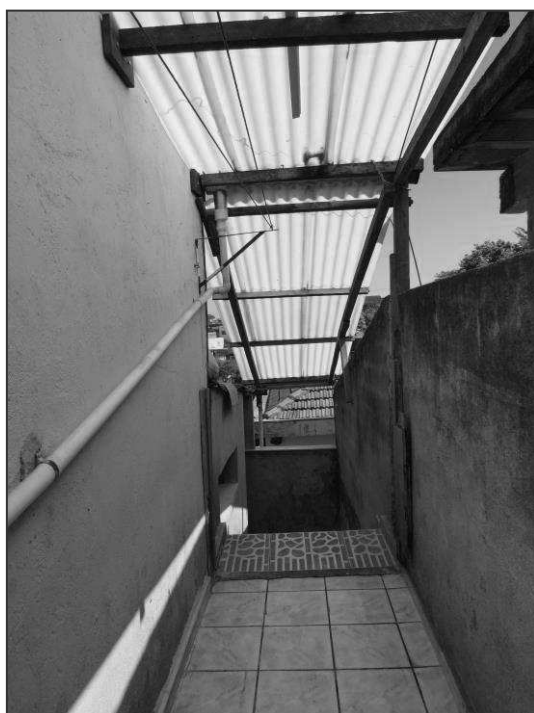
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 11- Vista externa do dormitório.



Foto de nº 12- Vista do corredor.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

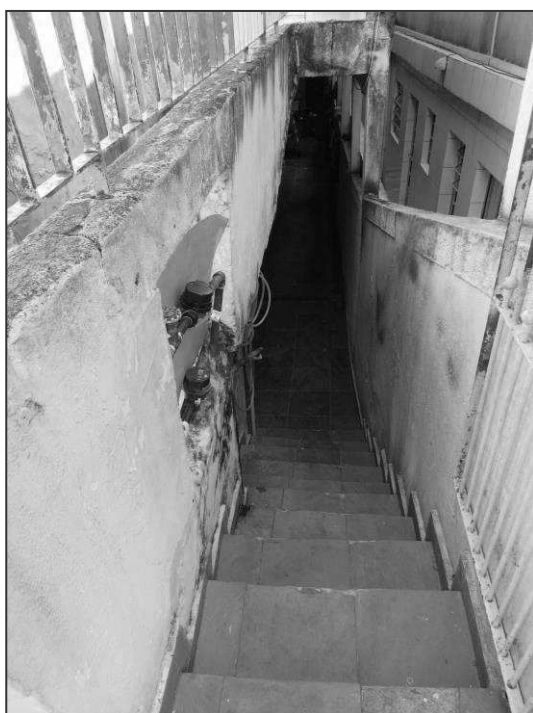
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 13- Vista externa do dormitório.



PAVIMENTO INFERIOR **EDIFICAÇÃO Nº 233 – casa nº 01**

Foto de nº 14- Vista do acesso a edificação de nº 233.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 15- Vista geral da circulação que atende a casa 1 e 2.



Casa nº 1

Foto de nº 16-Área de serviço casa nº 1.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

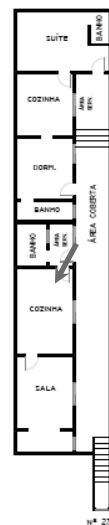
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 17- Banheiro.



Foto de nº 18- Cozinha.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 19- Vista geral da sala.



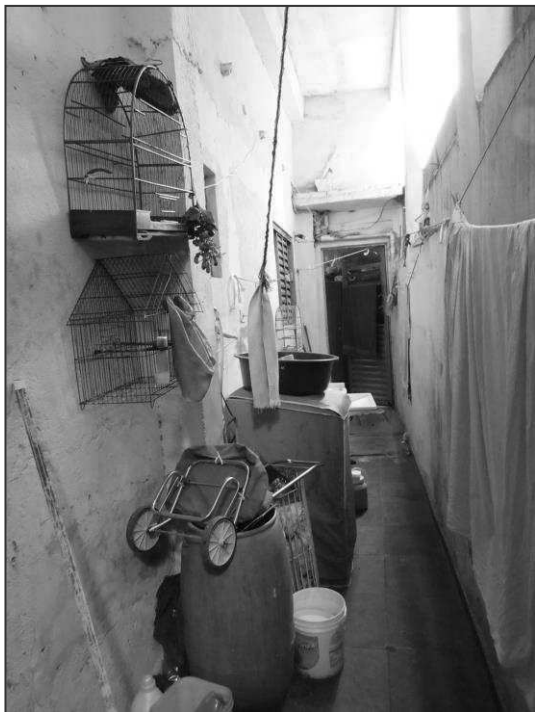
Foto de nº 20- Dormitório.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 21- Circulação acesso a casa 2.



Casa nº 2

Foto de nº 22- Dormitório.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 23- Banheiro.



Foto de nº 24- Cozinha.



A handwritten signature or mark, possibly the name of the engineer, written in ink.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 25- Outra vista da cozinha.



Foto de nº 26- Dormitório suíte.



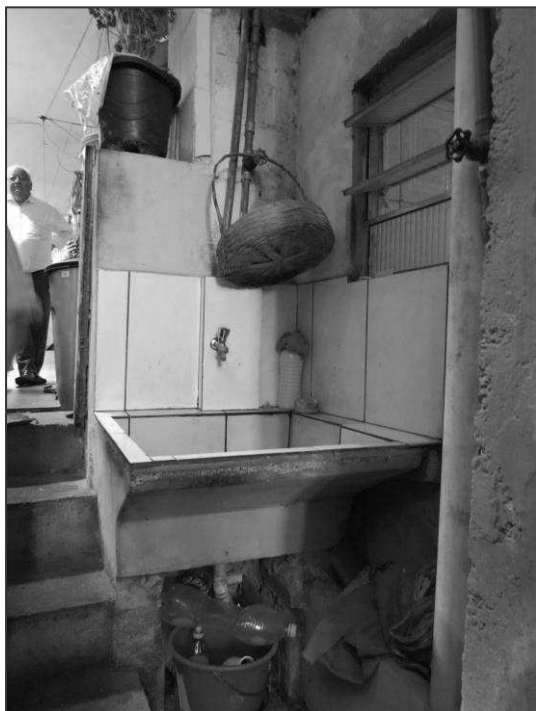
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 27- Banheiro da suíte.



Foto de nº 28- Área de serviço.



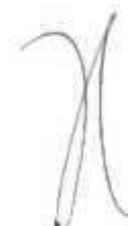
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 13:29, sob o número WPEN18701383795. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003448-24.2015.8.26.0006 e código 71C6989.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - III

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 147.168.0086-4

Local do Imóvel:

R SANDALO, 231 - 233
JD STA MARIA VL MATILDE CEP 03575-060
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R SANDALO, 231 - 233
JD STA MARIA VL MATILDE CEP 03575-060

Contribuinte(s):

CPF 450.226.238-20 MANOEL FERREIRA LAUTON

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	127	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	127		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	130	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	70	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	460,00
- da construção:	868,00

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

- da área incorporada:	58.420,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	27.789,00
Base de cálculo do IPTU:	86.209,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/01/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 23/10/2018

Número do Documento: 2.2018.002267591-9