

637
D

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGRº CIVIL E MECÂNICO
CREA - SP/SP/SP

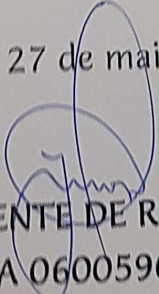
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL - SP.

PROCESSO Nº 0004812-52.2018.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos
da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por ALFA
ARRENDAMENTO MERCANTIL S/A, em face de JOSÉ MANUEL
IGLESIAS OUTUMURO, dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões
substanciadas no seguinte LAUDO anexo, pelo qual chegou ao
valor avaliatório de R\$ 1.409.000,00 (UM MILHÃO QUATROCENTOS E
NOVE MIL REIAS), para o imóvel situado na Rua Céu Tropical, nº
123, Vila Canaã, Granja Sta. Catarina, 42º Subdistrito - Jabaquara,
São Paulo - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 27 de maio de 2019.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

638
6

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 atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por ALFA ARRENDAMENTO MERCANTIL S/A, em face de JOSÉ MANUEL IGLESIAS OUTUMURO, processo nº 0004812-52.2018.8.26.0100, em curso perante a 19ª Vara Cível do Foro Central da Capital, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua Céu Tropical nº 123, Vila Canaã, Granja Sta. Catarina, 42º Subdistrito - Jabaquara, objeto da Matrícula nº 69.284 - 8º CRI da Capital/SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 579, foi nomeado como Perito Judicial pelo M. M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam "rol" de quesitos.

II. VISTORIA:-

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

II.1. DO LOCAL:

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Avenida João de Luca, Avenida Washington Luiz e Avenida Mascote.

II.1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Céu tropical nº 123, Vila Canaã, Granja Sta. Catarina, 42º Subdistrito - Jabaquara - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Calazans, Rua Contos Gauchescos, Rua Amorim e a referida Rua Céu Tropical.

640
J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do Imóvel Avaliando.



II.1.2. CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua Céu Tropical nº 123, Vila Canaã, Granja Sta. Catarina, 42º Subdistrito - Jabaquara, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

641
D

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SETOR: 089

QUADRA: 220

ZONA: JA ZM-2/03

ÍNDICE FISCAL: 645,00/2015

Rua Céu Tropical nº 123

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 089.220.0045-7

MATRÍCULA: 69.284

Do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

R

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

642
6

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º 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	[]
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]

643/6

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

II.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde está situado o condomínio fica posicionado na região sul da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 12,0 (doze) Km em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado 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: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, serviços diversos, localizados ao longo da Avenida João de Luca e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por edificações horizontais, de padrões construtivos médios.

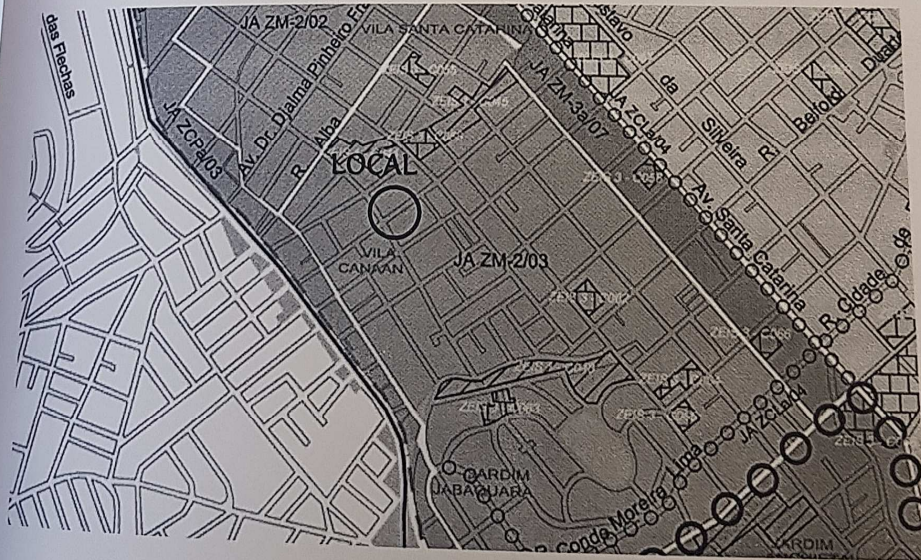
644
7

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

II.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 "JABAQUARA ZM-2/03 - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas".

A ilustração do mapa que segue demonstra a zona onde o imóvel está situado:



11

645
6

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

II.2. DO IMÓVEL:

II.2.1. TERRENO:

O terreno ocupado pelo IMÓVEL AVALIANDO possui formato regular e topografia plana, 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.

O referido terreno encerra a área total de 400,00 m², tendo uma frente projetada para a via pública de 10,00 m.

II.2.2. BENFEITORIAS:

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um barracão de uso comercial erigido em estrutura metálica sem recuo frontal.

E46
7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ING.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o imóvel avaliando, encontra-se em estado regular de conservação e uso, que segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2017)", enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: "Entre Regular e Reparos Simples".

O imóvel avaliando enquadra-se na Classe 2 Comercial, Grupo 2.2 Galpão e no Padrão 2.2.3.MÉDIO, classificação esta contida no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2017", com intervalo médio igual a 1,659.

Para melhor ilustrar o presente trabalho, segue a documentação fotográfica do imóvel avaliando, todas precedidas por cabeçalhos dos temas nelas enfocados:

647
7

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

FOTO n.º 01 - VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO n.º 02 - DETALHE DA CONFRONTAÇÃO A DIREITA DO IMÓVEL AVALIANDO.



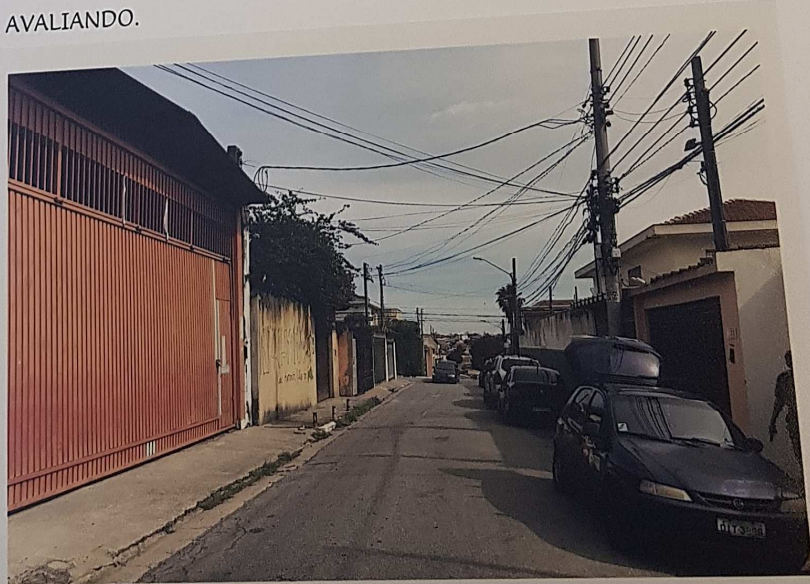
649
8

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

FOTO n.º 03 - DETALHE DA CONFRONTAÇÃO A ESQUERDA DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO n.º 04 - VISTA DA RUA CÉU TROPICAL TOMADA DE FRENTE AO IMÓVEL AVALIANDO.



649
6

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

FOTO n.º 05 - VISTA DA RUA CÉU TROPICAL TOMADA DE FRENTE AO IMÓVEL AVALIANDO EM SENTIDO CONTRÁRIO.

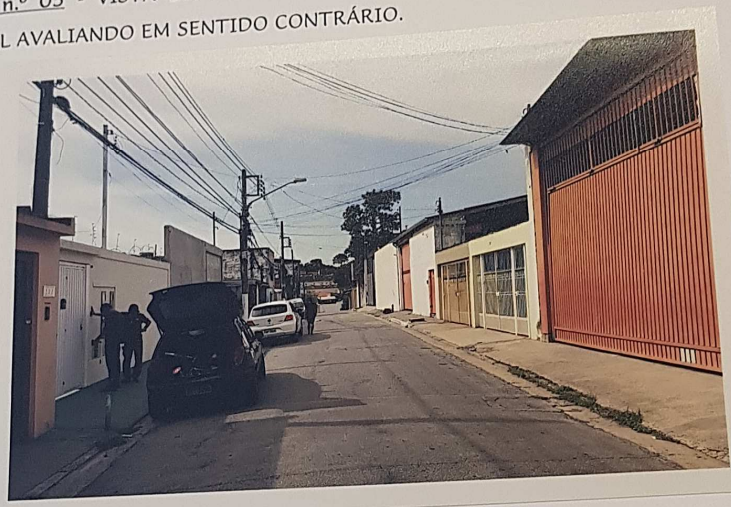


FOTO n.º 06 - DETALHE DA PLACA DA RUA CÉU TROPICAL.



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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

680
J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º 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 da "Norma 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 de 2011, 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.

651
7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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:

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

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

652
7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 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".

653
7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º 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, 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 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/SP, 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.

R

654
6

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

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

- o 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;
- o 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;

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

- o Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;
- o 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.

655
f

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

- 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 próximas do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;
- 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.

E56
J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 transação, 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 da "Norma", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

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

C) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ m), com o emprego da fórmula prevista na "Norma". 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".

657
d

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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".

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:

658
J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Coefficiente 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.

Coefficiente 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".

Coefficiente relativo à consistência (Fc):

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".

K

659
J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2. BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - Versão 2017.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado, 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.

III.2.1. VALOR UNITÁRIO:

O valor unitário médio do m² de construção estará vinculado ao preço do R_g.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 - VERSÃO 2017”.

K

660

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2.2. DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregados 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".

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

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

Onde:

661
6

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

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

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

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

562
J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

IV. - AVALIAÇÃO:-

IV.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:

R

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

$$VT = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

$$AT = 400,00m^2$$

$$Vu = R\$ 1.463,73/m^2$$

Substituindo e calculando, teremos:

$$VT = 400,00m^2 \times R\$ 1.463,73$$

$$VT = 585.492,00$$

(quinhentos e oitenta e cinco mil quatrocentos e noventa e dois reais)

Observação: Para o cálculo do valor unitário do m² de terreno igual a R\$ 1.463,73/m² (um mil, quatrocentos e sessenta e três reais e setenta e três centavos), reportar-se a pesquisa de mercado do ANEXO I.

664
D

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2. VALOR DA BENFEITORIA:

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006", procedido pelo IBAPE/SP, no item "2.2.3 - Galpão Comercial Padrão Médio - limite médio", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,659 \times R_8N \text{ (SINDUSCON/SP)}$$

Onde: R_8N = 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:

$$Vu = 1,659 \times R\$ 1.389,16/m^2$$

$$Vu = R\$ 2.304,62/m^2$$

(dois mil, trezentos e quatro reais e sessenta e dois centavos)

R

665
6

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO 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 avaliada, 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, determinado pela seguinte 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%);

666
7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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:

$$I_e / I_r = 20 / 70 = 0,2857 \text{ (29,00\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (d) Entre Regular e Reparo Simples, resulta em uma depreciação de $K = 0,747$, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,747 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,7976$$

VALOR DA BENFEITORIA:

$$V_B = A \times Vu \times F_{oc}$$

667
b

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Onde:

$$A = 448,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 2.304,62/\text{m}^2$$

$$Foc = 0,7976$$

Substituindo e calculando:

$$V_B = 448,00\text{m}^2 \times \text{R\$}2.304,62/\text{m}^2 \times 0,7976$$

$$V_B = \text{R\$ } 823.497,88$$

(oitocentos e vinte e três mil, quatrocentos e noventa e sete reais e oitenta e oito centavos)

IV.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

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

$$VI = VT + VB$$

664
D

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

Onde:

$$VT = R\$ 585.492,00$$

$$VB = R\$ 823.497,88$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 585.492,00 + R\$ 823.497,88$$

$$VI = R\$ 1.408.989,88$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 1.409.000,00$$

(UM MILHÃO E QUATROCENTOS E NOVE MIL REAIS)

VÁLIDO PARA MAIO/2019.

669
J

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

V. CONCLUSÃO:-

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Céu Tropical nº 123, Vila Canaã, Granja Sta. Catarina, 42º Subdistrito - Jabaquara, São Paulo - SP, descrito nos termos dos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por ALFA ARRENDAMENTO MERCANTIL S/A em face de JOSÉ MANUEL IGLESIAS OUTUMURO, processo nº 0004812-52.2018.8.26.0100, em curso perante a 19ª Vara Cível do Foro Central da Capital, São Paulo - SP, corresponde a:

$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$ 1.409.000,00$

(um milhão e quatrocentos e nove mil reais).

VÁLIDO PARA MAIO/2019

670
0

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

VI. ENCERRAMENTO:-

Consta o presente Laudo de 35 (trinta e cinco) folhas digitadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

ANEXO II - 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, 27 de Maio de 2019.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

07/6

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

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

672
85

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno
 Cliente: ALFA ARRENDAMENTO MERCANTIL S/A
 Área m²: 400,00

Local: RUA CÉU TROPICAL 123 VILA CANAÃ SAO PAULO - SP

Data: 23/05/2019

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.372,93
 Desvio Padrão: 204,82
 - 30%: 961,05
 + 30%: 1.784,80

Coefficiente de Variação: 14,9200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.463,73
 Desvio Padrão: 230,07
 - 30%: 1.024,61
 + 30%: 1.902,84

Coefficiente de Variação: 15,7200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 ^{ta}	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.463,73
 TESTADA: 0,0000
 FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.463,73000

PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR TOTAL (R\$): 585.490,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.338,51
 INTERVALO MÁXIMO: 1.588,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.352,27
 INTERVALO MÁXIMO: 1.575,19

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

672/6

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROC. nº 0004812-52.2018.8.8.26.0100

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

DATA: 23/05/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	645,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

kl

674

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ALTO DO BONFIM ,601	1.127,50	1.323,84	1,1741	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA ALTO DO BONFIM ,661	1.257,14	1.289,12	1,0254	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA CALAZANS ,165	1.233,33	1.262,70	1,0238	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA CÉU TROPICAL ,32	1.650,00	1.429,63	0,8664	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA FRANKLIM MAGALHÃES ,316	1.620,00	1.738,12	1,0729	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA BELFORD DUARTE ,715	1.260,00	1.363,86	1,0824	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA CIDADE DE BAGDÁ ,78	1.462,50	1.838,82	1,2573	1,0002

11

679
D

ADERÊNCIA

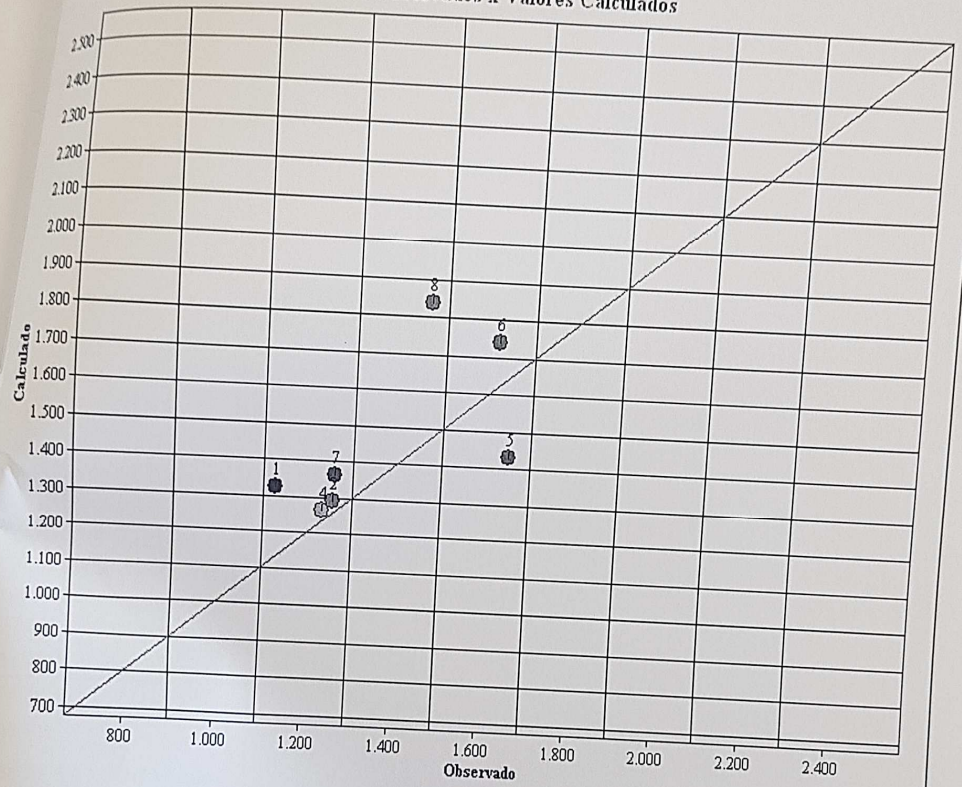
Núm.	Observado	Calculado
1	1.127,50	1.323,84
2	1.257,14	1.289,12
4	1.233,33	1.262,70
5	1.650,00	1.429,63
6	1.620,00	1.738,12
7	1.260,00	1.363,86
8	1.462,50	1.838,82

R

676
D

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



11

677

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

LOCAL DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

QUADRA : 183

ÍNDICE DO LOCAL : 629,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2019

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALTO DO BONFIM

BARRO : VILA CANAÃ
UF : SP

NÚMERO : 601

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 (At) m²: 200,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,916 CUSTO BASE (RS): 1.389,16

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (RS): 317.455,96 VALOR ARBITRADO (RS): 220.000,00

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) : 495.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

MOBILIÁRIA : RENASCENTE MÓVEIS

CONTATO : SR. ANTONIO

TELEFONE : (11)-56851000

OBSERVAÇÃO : SOBRADO ANTIGO 2 PAV.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.127,50
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.323,84
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.174,1
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,2
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

678
6

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2019
 QUADRA : 183 ÍNDICE DO LOCAL : 629,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALTO DO BONFIM NÚMERO : 661
 BAIRRO : VILA CANAÃ CIDADE : SAO PAULO - SP
 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: 350,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENEFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 1.389,16
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 104.951,48 VALOR ARBITRADO (R\$): 100.000,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : CANAÃ IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. NEIDE TELEFONE : (11)-55652675
 OBSERVAÇÃO :
 SOBRADO ANTIGO 2 PAV.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.257,14
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.289,12
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0254
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 :		

[Handwritten signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

TIPO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2019

QUADRA : 217 ÍNDICE DO LOCAL : 630,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CALAZANS

NÚMERO : 165

BAIRRO : VILA CANAÃ

CIDADE : SAO PAULO - SP

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 570,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,527 CUSTO BASE (R\$): 1.389,16
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 302.952,37 VALOR ARBITRADO (R\$): 350.000,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA : CANAÃ IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. NEIDE TELEFONE : (11)-55652675
 OBSERVAÇÃO :
 SOBRADO ANTIGO 2 PAV.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.233,33
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.262,70
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0238
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 Ff :		

680
7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

OBRA :

QUADRA : 185

ÍNDICE DO LOCAL : 662,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2019

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CÉU TROPICAL

CAMPUS :

BAIRRO : VILA CANAÃ

NÚMERO : 32

UF :

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: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 1.800,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.389,16

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 1.198.133,83 VALOR ARBITRADO (R\$): 1.500.000,00

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\$): 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILÁRIA: VIEIRA IMÓVEIS

CONTATO: SRA. TÁIS

TELEFONE: (11)-55661351

OBSERVAÇÃO: SOBRADO ANTIGO 2 PAV.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,03	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.650,00
TESTADA Cí: -0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.429,63
PROFUNDIDADE Cp: 0,02	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8664
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:		

681

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

SETOR : 089

QUADRA : 210

ÍNDICE DO LOCAL : 686,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2019

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANKLIM MAGALHÃES

CAMP. :

BAIRRO : SANTA CATARINA

NÚMERO : 316

UF :

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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA : RL SOLUÇÕES IMÓVEIS
 CONTATO : SR. LUIZ TELEFONE : (11)-55620346

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,06	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.620,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.738,12
PROFUNDIDADE Cp: 0,02	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0729
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: 0,11	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		

682

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019
SETOR : 091 QUADRA : 217 ÍNDICE DO LOCAL : 608,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BELFORD DUARTE
COMP.: BAIRRO : SANTA CATARINA NÚMERO : 715
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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : CANAL IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. NEIDE TELEFONE : (11)-55652675
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.260,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.363,86
PROFUNDIDADE Cp :	0,02 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0824
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

683

DADOS DA FICHA 8 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019
SETOR : 091 QUADRA : 207 ÍNDICE DO LOCAL : 513,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : RUA CIDADE DE BAGDÁ
COMP. : BAIRRO : VILA STA. CATARINA NÚMERO : 78
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: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : CANAÃ IMÓVEIS
CONTATO : SRA. NEIDE TELEFONE : (11)-55652675
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,26	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.462,50
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.838,82
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.257,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

684
8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

685
b



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 089.220.0045-7

Local do Imóvel:

R CEU TROPICAL, 123 - VL CANAA
GJ.STA CATARINA & CEP 04382-120
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CEU TROPICAL, 123 - VL CANAA
GJ.STA CATARINA & CEP 04382-120

Contribuinte(s):

CPF 271.358.608-96 JOSE MANUEL IGLESIAS OUTUMURO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	400	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	400		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	448	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	224	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1999		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	796,00
- da construção:	1.619,00

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

- da área incorporada:	318.400,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	594.756,00
Base de cálculo do IPTU:	913.156,00

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 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/08/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

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