

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara da Família e Sucessões de Pinheiros.

Assunto. Cumprimento de Sentença.

Processo n.º 1001293-62.2017.8.26.0011.

Marcos Magalhães Rangel, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 060084334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "**Cumprimento de Sentença**", supra citada, que tem como Requerente **Michelle Lopes Mairins Urashima**, representada pela sua Mãe, **Francisca Lopes de Mairins**, e como Requerido **Makoto Urashima**, tendo procedido às diligências, apresenta a Vossa Excelência os resultados e conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte,

LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Índice

Assunto. Cumprimento de Sentença.

Corpo Principal.

- . 01. Preliminares.
- . 02. Vistoria.
- . 03. Metodologia.
- . 04. Valor de Mercado do Imóvel.
- . 05. Quesitos.
- . 06. Especificação de Avaliação.
- . 07. Considerações Finais.
- . 08. Encerramento.

Anexo I. Pesquisa do Valor Unitário de Venda.

Anexo II. Certidões de dados Cadastrais do imóvel.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

CORPO PRINCIPAL.

1. PRELIMINARES.

1.1. Objetivo.

De acordo com a estimativa de honorários, folhas 167 a 173 dos autos, o objetivo do presente trabalho é estimar o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Maricaua, n.^{os} 8 e 14A, Jardim Pedro Nunes, São Miguel Paulista, Município de São Paulo.

Para ilustrar apresenta na folha 4, foto aérea do local, e na folha 5, foto área do imóvel com a indicação do perímetro do terreno do imóvel avaliando.

1.2. Indicação.

Vossa Excelência indicou esse Engenheiro, para atuar como Perito Judicial na presente ação, folha 163 dos autos.

1.3. Documentos do Imóvel Avaliando.

O imóvel avaliando é descrito pela Matrícula n.º 47.534, do 12.º RI/SP, que informa o seguinte:

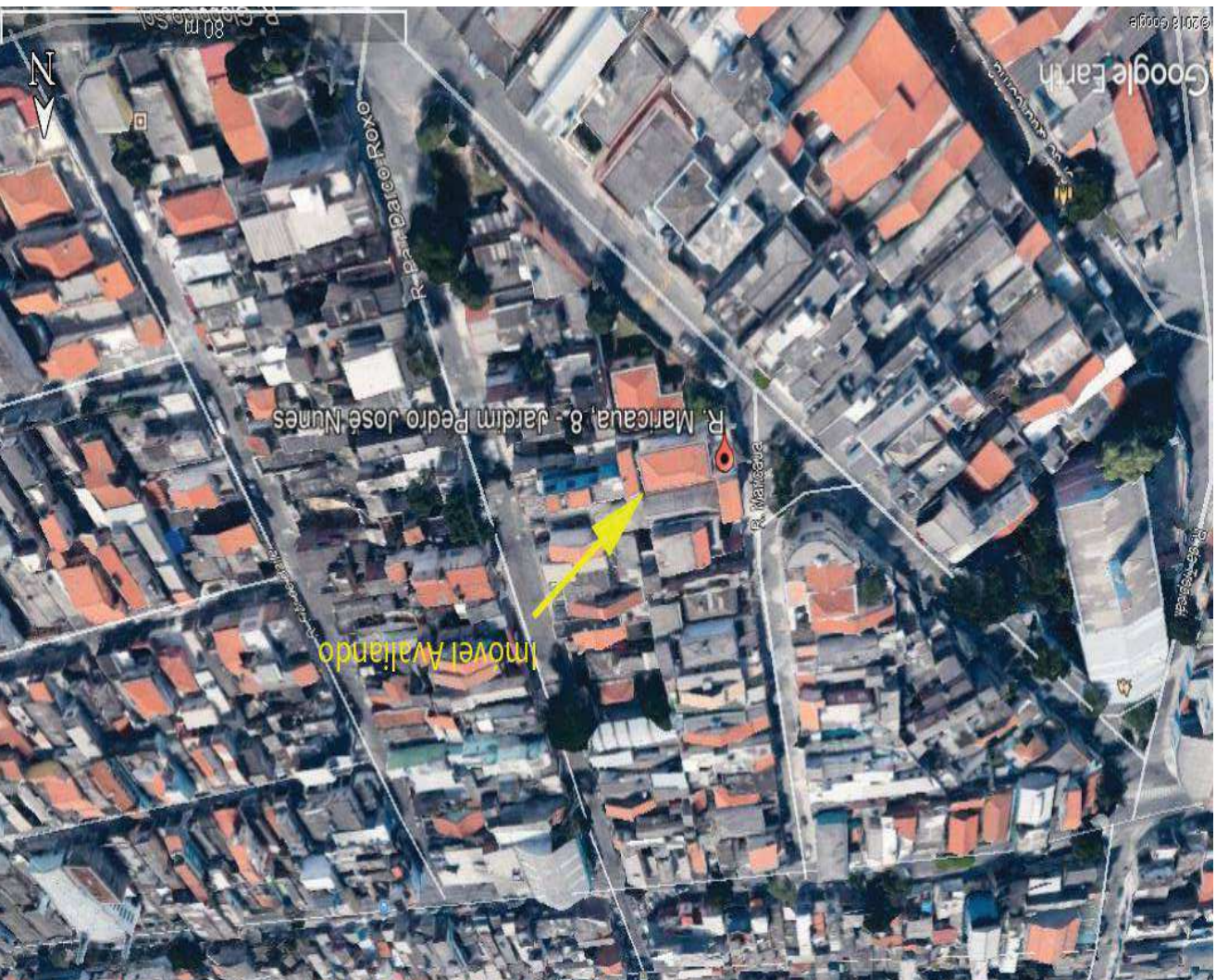
- Terreno localizado à Rua Maricaua, antiga Rua 35, Lote 3, Quadra 46 com 11,00 metros de frente, 25,00 metros de profundidade pelo lado direito de quem olha da rua, 24,00 metros de profundidade pelo lado esquerdo, encerrando uma área de 269,50 m²;
- Contribuinte da Prefeitura do Município de São Paulo n.º 131.061.0010-8.
- Não existem benfeitorias averbadas.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Foto n.º 1. Vista aérea do local onde está localizado o imóvel avaliando.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Foto n.º 2. Vista aérea do imóvel com a indicação do perímetro do terreno do imóvel avaliando.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Consultando o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, esse Perito obteve a planta da quadra fiscal, onde está inserido o imóvel avaliando, e constatou que o referido imóvel se encontra desmembrado em dois lotes, n.^{os} 70 e 71, apresentada na folha 7. Identificados os correspondentes lotes fiscais, esse Perito obteve respectivas Certidões de Dados Cadastrais do anexo II, que fornecem os seguintes dados:

Primeira Certidão;

- **Parte 1 do imóvel.** Localizado na Rua Maricaua, n.º 08, São Miguel Paulista, São Paulo, Capital;
- **Terreno** com 5,50 metros de frente e 135,00 m² de área;
- **Construção.** 130,00 m².
- **Nome do Contribuinte.** Makoto Urashima;
- **Número do contribuinte.** 131.061.0070-1.

Segunda Certidão;

- **Parte 2 do Imóvel.** Localizado na Rua Maricaua, n.º 14 A, São Miguel Paulista, São Paulo, Capital;
- **Terreno** com 5,50 metros de frente e 135,00 m² de área;
- **Construção.** 130,00 m².
- **Nome do Contribuinte.** Makoto Urashima;
- **Número do contribuinte.** 131.061.0071-1.

O exposto acima mostra que do ponto de vista de propriedade, o imóvel avaliando corresponde a imóvel único, desmembrado do ponto de vista fiscal e identificado por dois contribuintes.

Em função do exposto, esse Perito estimará valor para o todo, terreno com duas construções. Na sequência, estimara o valor da fração ideal do todo, pertencente ao Requerido. Os dados levantados permitem a perfeita localização e a caracterização do imóvel avaliando, possibilitando a conclusão do presente trabalho.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

1.4. Vistoria.

Seguindo o exposto na sua manifestação, folhas 219 e 220 dos autos, esse Perito compareceu ao local no dia 23/02/2019, as 9:00 horas da manhã.

Tocou a campainha várias vezes na parte 2 da construção, inserida no lado esquerdo do terreno, identificada pelo n.º 14A da Rua Muricaú. Não obteve resposta.

Na sequência, esse Perito tocou a campainha na parte 1 da construção, inserida no lado direito do terreno, identificada pelo n.º 8 da Rua Muricaú. Foi recebido pelo inquilino da parte 1 do imóvel, Sr. Marco Roberto de Araújo:

- Gentilmente permitiu a vistoria da parte 1 do imóvel, por ele ocupada;
- Informou que a parte 2 do imóvel, identificado pelo n.º 14 A da Rua Muricaú, é ocupada pelo Requerido e que a distribuição interna é igual à parte 1, por ele ocupada;
- Informou que estava desenvolvendo os seus trabalhos na sua residência, por estar desempregado. Foi avisado pelo Requerido da vistoria a ser realizada no local.

Na saída da vistoria da parte 1 do imóvel, esse Perito voltou a tocar campainha na parte 2 do imóvel, ocupado pelo Requerido. Mais uma vez não recebeu resposta. **Concluiu que o Requerido estava ausente do local.**

2. VISTORIA.

2.1. Da Localização.

O imóvel avaliando está localizado na Rua Maricaú, n.ºs 8 e 14 A, setor fiscal 131, quadra fiscal 061, índice local 385,00 da Prefeitura do Município de São Paulo, Jardim Pedro José Nunes, São Miguel Paulista, São Paulo, Capital.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

2.2. Características do Local.

2.2.1. Zoneamento.

De acordo com a Lei Municipal n.º 16.402, que instituiu o atual zoneamento para o Município de São Paulo, o local onde está inserido o imóvel avaliando é classificado com uma Zona de Uso Mista, ZM, inserido na área controlada pela Prefeitura Regional São Miguel Paulista.

2.2.2. Acesso e Características do Local.

A Rua Maricaua tem início na Rua Varzelância e termina na Avenida Antônio Louzada Antunes, Jardim Pedro José Nunes, São Miguel Paulista, São Paulo, Capital.

Na região onde está inserido o imóvel avaliando, predomina o uso residencial, unifamiliar. As construções dispõem de até dois pavimentos. O comércio de âmbito local está concentrado na Avenida Antônio Louzada Antunes.

A região dispõe de uso misto e de todos os melhoramentos públicos, sendo servida por transporte coletivo, através de ônibus urbanos.

2.3. Terreno.

O terreno dispõe de 11,00 metros de frente e profundidade equivalente de 24,50 metros, encerrando uma área de 269,50 m².

2.4. Arranjo Geral da Construção.

Esse Perito elaborou croqui da parte 1 do imóvel, baseado no observado no local.

Baseado na informação do ocupante da parte 1 do imóvel e no observado no local, esse Perito elaborou croqui da construção para as duas partes do imóvel, sobre o terreno único, apresentado na folha 11.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

O croqui mostra que sobre o terreno do imóvel avaliando foram construídas duas residências assobradadas, geminadas por uma das laterais. Cada parte da construção dispõe de um corpo principal e de uma edícula, ambos com dois pavimentos.

Cada corpo principal dispõe de recuo de uma lateral e recuo dos fundos. Na frente dispõe de recuo coberto para garagem. A edícula ocupa a parte dos fundos do terreno existindo entre ela e o corpo principal, área descoberta.

Baseado no referido croqui, esse Perito estima área de construção.

Corpo Principal (cada parte).

- **Pavimento térreo.** 3,70 m x 15,00 m = 55,50 m²;
- **Pavimento térreo garagem.** (4,50 m x 5,5 m) = 24,75 m²;
- **Pavimento superior.** 3,70 m x 15,00 m = 55,50 m².

Edícula (cada parte).

- **Pavimento Térreo.** 2,50 m x 5,50 m = 13,75 m²;
- **Pavimento Superior.** 2,50 m x 5,50 m = 13,75 m².

Geral (cada parte).

- **Total sem garagem.** **138,50 m².**
- **Total sem garagem.** **163,25 m².**

Geral (duas partes).

- **Total sem garagem.** **277,00 m².**
- **Total sem garagem.** **326,50 m².**

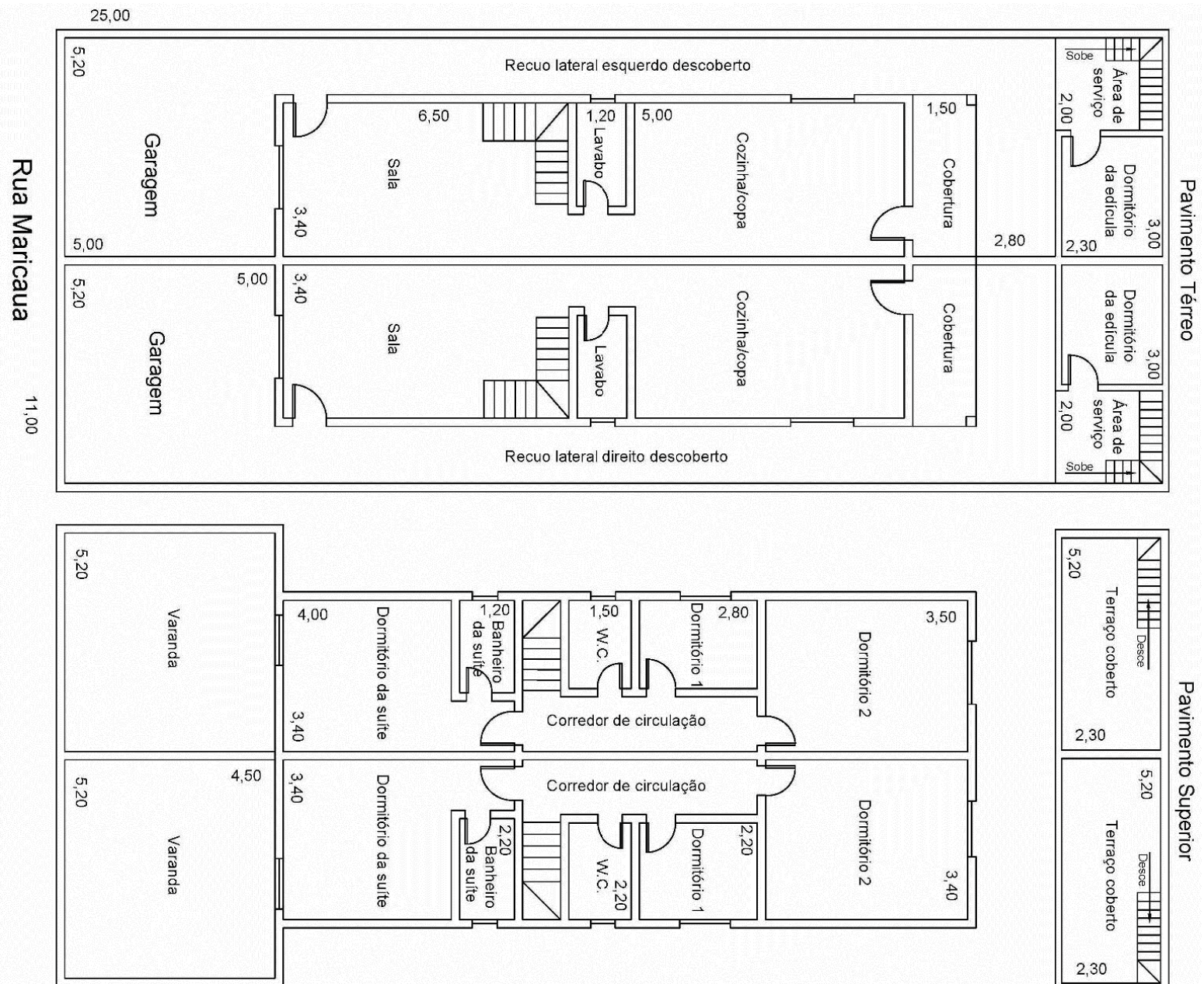
A soma das áreas estimadas para cada parte da construção é superior a soma das áreas discriminadas nos IPTU's, descritos no item 1.3 do Corpo Principal do Laudo, cuja somatória é igual 260,00 m².

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Croqui esquemático do imóvel avaliando.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Foto n.º 3. Vista da fachada do imóvel avaliando, voltada para a Rua Maricaia.



Foto n.º 4. Outra vista do imóvel avaliando tomada da R. Maricaia;



Foto n.º 5. Vista da lateral direita do corpo principal, do imóvel de n.º 8 tomada dos fundos para a frente do imóvel.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

2.5. Parte 1 da Construção.

2.5.1. Pavimento Superior do Corpo Principal.

O pavimento superior do corpo principal da parte 1 construção dispõe dos seguintes cômodos, com as seguintes características aparentes.

- **Dormitório da suíte.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
- **Banheiro da suíte.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Azulejos até o teto.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
 - Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com válvula de descarga. Lavatório com coluna. Box com chuveiro elétrico, fechado com cortina.
- **Varanda voltada para quarto da suíte.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Mureta. Látex sobre massa corrida.
- **Corredor de circulação.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
- **Dormitório 1 voltado p/corredor de circulação.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
- **Dormitório 2 voltado p/corredor de circulação.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- **Banheiro voltado para corredor de circulação.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Azulejos até o teto.
 - Teto. Látex sobre laje de concreto armado.
 - Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com válvula de descarga. Lavatório com coluna. Box com chuveiro elétrico, fechado com cortina.

- **Escada entre o Pavimento Superior e o Térreo.**
 - Espelhos e patamares. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.

2.5.2. Pavimento Térreo do Corpo Principal.

O pavimento térreo do corpo principal da construção dispõe dos seguintes cômodos, com as seguintes características aparentes.

- **Copa/Cozinha.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Azulejos até o teto.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.
 - Pia e cuba em aço inoxidável sobre armário de alvenaria.

- **Sala.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Látex sobre massa corrida.
 - Teto. Látex sobre massa corrida.

- **Banheiro.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Azulejos até o teto.
 - Teto. Látex sobre laje massa corrida.
 - Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com válvula de descarga. Lavatório com coluna. Box com chuveiro elétrico, fechado com cortina.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- **Área Coberta.**
- Piso. Cerâmica esmaltada.
- Paredes. Azulejos até o teto.
- Teto. Látex sobre massa corrida.

2.5.3. Pavimento Superior da Edícula.

O pavimento superior da edícula da parte 1 construção dispõe dos seguintes cômodos, com as seguintes características aparentes.

- **Terraço Coberto.**
- Piso. Cerâmica esmaltada.
- Paredes. Látex sobre massa corrida.
- Teto. Telhado coberto com telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.
- **Escada entre o Pavimento Superior e o Térreo.**
- Espelhos e patamares. Cerâmica esmaltada.
- Paredes. Látex sobre massa corrida.
- Teto. Látex sobre massa corrida.

2.5.4. Pavimento Térreo da Edícula.

- **Quarto da edícula.**
- Piso. Cerâmica esmaltada.
- Paredes. Látex sobre massa corrida.
- Teto. Látex sobre massa corrida.
- **Área de serviço.**
- Piso. Cerâmica esmaltada.
- Paredes. Azulejos até o teto.
- Teto. Látex sobre massa corrida.

2.5.5. Gerais.

- Instalações hidráulicas e elétricas embutidas.
- Portas de madeira pintadas com esmalte sintético. Portas de ferro na cozinha e no corredor lateral pintadas com esmalte sintético.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Caixilhos de alumínio e de ferro/madeira, pintados com esmalte sintético. Nos dormitórios caixilhos dispõem de veneziana.
- Telhados cobertos com telhas cerâmicas, sobre estrutura de madeira.
- Fachadas. Látex sobre massa corrida.

2.5.6. Fotos da Parte 1 da Construção.



Foto n.º 6. Vista do dormitório 1 da suíte, pavimento superior do Corpo Principal.



Foto n.º 7. Vista do banheiro da suíte, pavimento superior do corpo principal.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Foto n.º 8. Vista da varanda do quarto da suite sobre a garagem.



Foto n.º 9. Vista do corredor de circulação do pavimento superior do Corpo Principal.



Foto n.º 10. Vista do dormitório 1 do pavimento superior do corpo principal.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Foto n.º 11. Vista do dormitório 2 do pavimento superior do corpo principal.



Foto n.º 12. Vista do banheiro voltado para o corredor de circulação do pavimento superior do corpo principal.



Foto n.º 13. Vista da escada de acesso ao pavimento superior do corpo principal, tomada sentido pavimento térreo.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Foto n.º 14. Vista da cozinha no pavimento térreo do corpo principal.



Foto n.º 15. Vista da sala do pavimento térreo do corpo principal.



Foto n.º 16. Vista do banheiro do pavimento térreo do corpo principal.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Foto n.º 17. Vista da área coberta do pavimento térreo do corpo principal, voltada para os fundos da construção.



Foto n.º 18. Vista do terraço coberto na parte superior da edícula.

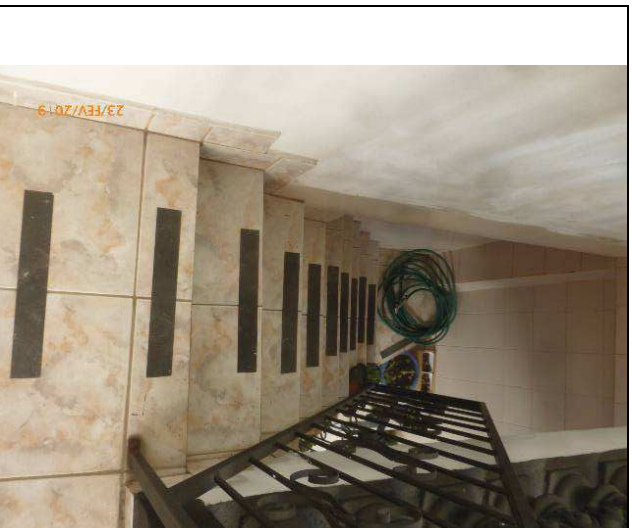


Foto n.º 19. Vista da escada, tomada do terraço da edícula.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Foto n.º 20. Vista do dormitório do pavimento térreo da edícula.



Foto n.º 21. Vista da área de serviço do pavimento térreo da edícula.



Foto n.º 22. Vista da garagem voltada para frente da parte I imóvel avaliando.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

2.6. Parte 2 da Construção.

Conforme exposto no item 1.4 do Corpo Principal do Laudo, esse Perito não conseguiu vistoriar a parte 2 da construção, porque o Requerido se ausentou no dia da vistoria, apesar do acertado na manifestação, folhas 219 e 220 dos autos.

Diante dessa situação, esse Perito vai emprestar para a parte 2 da construção as características da parte 1 da construção, ou seja, por vistoria indireta.

Caso qualquer parte coloque óbice a esse procedimento, esse Perito voltará ao local com Oficial de Justiça, munido de ordem e de meios para o possível arrombamento. Data vênua Excelência, **o exposto acima não é um excesso.** Simplesmente reflete a postura do Requerido.

Não é demais lembrar, que o Requerido sempre criou obstáculos à vistoria. **No início**, informou não estar na posse da parte 1 da construção. **Na sequência**, informou que o locatário da parte 1 só ficava no local nos dias de Domingo.

A vistoria mostrou que o locatário da parte 1 do imóvel fica o **maior tempo no local**, porque está trabalhando em casa.

2.7. Dados Para a Avaliação.

2.7.1. Terreno.

Para estimar o valor do terreno esse Perito adotará os seguintes

- Frente. 11,00 metros;
- Profundidade equivalente. 24,50 metros;
- Área. 269,50 m².

2.7.2. Construção.

De acordo com a publicação “Edificações Valores de Venda – 2.017”, a construção do imóvel avaliando foi classificada no nível inferior do Padrão Simples 1,251 R8n.

A idade da construção é de 23 anos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Para o cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação do imóvel avaliando, será adotada a referência “r” do quadro A da referida publicação, devido ao seu estado de conservação.

Pelo fato da garagem dispor de padrão diferente do restante da construção, esse Perito adota os conceitos da NBR 12.721 para a homogeneização da área construída.

$$A_H = 277,00 + \frac{2 \times 54,75}{3} = 293,50 \text{ m}^2$$

Para a área de construção total adota 293,50 m².

3. METODOLOGIA.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira - NBR – 14.653, Parte 1 – Procedimentos Gerais, complementada pela Parte 2- Imóveis Urbanos, na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.017", do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), no Mapa Oficial da Cidade (MOC) da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

O valor de mercado do imóvel avaliando será estimado pelo Método Evolutivo, correspondente à soma das estimativas do valor do terreno e do valor das benfeitorias.

O **valor do terreno** será estimado pelo "Método Comparativo", através da comparação de dados de mercado relativo a outros imóveis, que estão à venda e com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

O **valor das benfeitorias** será determinado a partir dos dados constantes da publicação "Edificações Valores de Vendas - 2.017".

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

4. ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.

4.1. Valor do Terreno.

De acordo com a letra b) do subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011 e face aos princípios da homogeneização do anexo I, o valor do terreno do avaliando será estimado de acordo com o seguinte.

$$Vt = At \times Vut \times Fr \times [1 + ((Fp/Fr)^{0,20} - 1) + ((Pe/Pmi)^{0,5} - 1)] =$$

Sendo:

Vt. Valor do terreno.

At. Área do terreno. 269,50 m².

Vut. Valor unitário do terreno homogeneizado no anexo I do Laudo, igual, a R\$ 1.189,52/m² (base fevereiro/2.019).

(Fp/Fr)^{0,20}. Fator testada (não utilizado face ao adotado no anexo I).

- **Fp.** Frente principal do terreno, igual a 11,00 metros.
- **Fr.** Frente de referência do terreno, igual a 10,00 metros.

(Pe/Pmi)^{0,5}. Fator profundidade (não utilizado face ao adotado no anexo I).

- **Pe.** Profundidade equivalente, igual a 24,50 metros.
- **Pmi.** Profundidade mínima para a zona, igual a 25,00 metros.
- **Pmc.** Profundidade máxima para zona, igual a 40,00 metros.

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$$Vt = R\$ 320.500,00 \text{ (base Fevereiro/2019).}$$

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

4.2. Valor da Construção.

Seguindo o item 10.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos-2.011, o valor da construção será estimado pela seguinte fórmula:

$$Vb = Ac \times Vuc \times Foca.$$

Sendo:

Vb. Valor da construção.

Ac. Área da construção, igual a 293,50 m².

Vuc. Valor básico unitário da construção, residência padrão simples, 1,251 R8N (R8N igual R\$ 1.383,90, base Fevereiro 2019).

Foca - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Foca, do imóvel avaliando, estimado de acordo com o descrito no item 5.4., do anexo I do Laudo. Para tal serão adotados os seguintes dados:

- Idade da construção. 23 anos;
- Idade referencial. 70 anos;
- Depreciação de 33,20%, referência “f” para Tabela 2 do item 5.4. do anexo I do Laudo.
- $Foca = 0,20 + 0,522 \times (1 - 0,20) = 0,618$.

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$Vb = R\$ 361.900,00$ (base Fevereiro/2019). Para os dois imóveis construídos sobre o terreno.

4.3. Valor do Imóvel Avaliando.

A estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando é igual à soma dos valores obtidos nos subitens **4.1** e **4.2**.

$$Vi = R\$ 682.400,00 \text{ (base Fevereiro/2019).}$$

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

O Fator de Ajuste de Mercado, explicitado no item 9.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, será igual a unidade, por entender que os procedimentos adotados dispensam a aferição do mesmo.

4.4. Valor da Fração Ideal do Requerido.

O Requerido detém 50% da fração ideal do todo. Logo, cabe ao Requerido o valor de:

$$V_R = 0,50 \times 682,400,00$$

$$V_R = 341.200,00 \text{ (base Fevereiro/2019).}$$

5. QUESITOS.

As partes não apresentam quesitos.

6. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO.

Seguindo o previsto no item 13.2. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, esse Perito entende que a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação.

Conforme mostrado no anexo I do Laudo, a homogeneização dos comparativos de terreno, através do tratamento por fatores, atingiu o Grau II de Fundamentação e o Grau III de Precisão.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Para elaboração do presente Laudo de Avaliação foram feitas diligências ao local, de modo a se estabelecer critérios para pesquisa dos imóveis comparativos, critérios esses apresentados ao longo do Laudo, e verificar as condições de suas áreas lindeiras.

O Perito Judicial declara, a quem tiver interesse, que não é sua intenção a aquisição ou locação do imóvel avaliando.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

8. ENCERRAMENTO.

Vai o presente Laudo apresentado em 51 folhas, todas elas datilografadas e rubricadas no anverso, sendo esta folha datada e assinada.

São Paulo, 08 de Março de 2.019.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA n.º 0600.84334-7.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

ANEXO I

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

ANEXO I. PESQUISA DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO.

1. PESQUISA DE MERCADO.

Esse Perito efetuou pesquisa de mercado nas proximidades do imóvel avaliando, obtendo 8 elementos comparativos.

Resumindo, esse Perito obteve 8 comparativos com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

2. NORMAS ADOTADAS.

Os dados e as conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira NBR-14.653, “Parte 1- Procedimentos Gerais”, complementada pela “Parte 2- Imóveis Urbanos”, na classificação das benfeitorias constantes da publicação “Edificações - Valores de Venda - 2.017”, do IBAPE, no Mapa Oficial da Cidade (MOC) da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

Pelo fato da Prefeitura do Município de São Paulo não ter publicado até o momento a Planta Genérica de Valores para os anos de 2.015 a 2.019, esse Perito adota os valores da referida planta, constantes para o ano de 2.014.

O valor unitário de terreno será estimado pelo Método Comparativo, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis com características semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

3. IDENTIFICAÇÃO DA ZONA.

Tomando como base a descrição do local, apresentada no item 2.2. do Corpo Principal do Laudo, o item 1 desse anexo I e a classificação das zonas previstas no item 9.1./tabelas 1 e 2 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, esse Perito classificou o local em que está inserido como uma 2.^a zona, Residencial Horizontal Médio, do Grupo 1, Zona de Uso Residencial Horizontal Médio.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

4. FATOR OFERTA.

De acordo com o item 10.1. da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – 2.011, quando o preço da venda do imóvel provier de oferta, deverá ser aplicado um desconto de 10%, para atender a natural elasticidade de mercado.

Todos os demais fatores descritos a seguir, deverão ser aplicados após a adoção do Fator Oferta.

5. IMÓVEIS COMPARATIVOS COM BENFEITORIAS.

5.1. Valor do Terreno.

No caso dos comparativos onde existam benfeitorias, o valor do terreno será estimado de acordo com o prescrito no item 11.1 da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$Vt = (Vo \times Ff) - Vb.$$

Sendo.

Vt. Valor do Terreno.

Vo. Valor de Oferta do Imóvel.

Ff. Fator Oferta.

Vb. Valor das Benfeitorias.

5.2. Valor das Benfeitorias.

O valor das Benfeitorias será calculado pela seguinte fórmula.

$$Vb = Ac \times Pc \times Focc.$$

Sendo.

Vb. Valor das Benfeitorias.

Ac. Área das Benfeitorias.

Pc. Padrão das Benfeitorias.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Focc. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação das benfeitorias dos comparativos.

5.3. Padrão das Benfeitorias.

Para determinação do padrão das benfeitorias, existentes nos imóveis comparativos, serão usados os critérios previstos na publicação Edificações - Valores de Venda - 2.017, adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721.

Valor do R8n = R\$ 1.383,90 (Fevereiro/2.019).

5.4. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

Para determinar o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Focc, das benfeitorias dos imóveis comparativos, será utilizada a seguinte fórmula.

$Focc = R + K * (1 - R)$, sendo:

- R. Coeficiente residual, correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1, abaixo apresentada;
- K. Coeficiente de Ross/Heideck, obtido na Tabela 2, abaixo apresentada;
- O valor de K será determinado em função da relação entre a idade aparente/idade referencial e do estado de conservação, descritos no quadro A, abaixo apresentado.

Para estimar o Fator K adota a seguintes fórmulas substituindo a tabela 2.

ROSS. $A = (1/2) * (x/n + x^2/n^2)$.

HEIDECKE. $K = (1 - A) * (1 - C)$.

Onde.

x. Idade da edificação no momento de avaliação.

n. Vida útil

C. Coeficiente de depreciação.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

TABELA 1

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

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

TABELA 2

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

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

6. FATORES OBRIGATÓRIOS.

Tomando como base o apresentado nos pontos 1 e 2 desse anexo II e o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, para a obtenção dos **valores unitários de terreno homogeneizados** dos comparativos, devem ser aplicados os seguintes fatores obrigatórios sobre **os valores unitários básicos de terreno dos mesmos**.

- Fator Localização. F_l ;
- Fator Testada. F_{te} ;
- Fator Profundidade. F_{pr} ;

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Fator Múltiplas Frentes. F_{mf} .

6.1. Valor Unitário Básico de Terreno dos Comparativos.

O **valor unitário básico de terreno** é estimado pela divisão do valor do terreno, após a aplicação do Fator Oferta, pela área do mesmo. Caso o valor do terreno seja estimado pelo Método Residual, a aplicação do Fator Oferta deverá seguir o previsto no item 5.1 desse anexo.

6.2. Fator Localização.

De acordo com o item 10.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, devem ser aplicados aos valores dos elementos pesquisados, o Fator Localização na proporção estabelecida na Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, desde que seja **verificada a coerência dos mesmos**.

O Fator de Localização será determinado, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_1 = ILa / ILp$$

Sendo.

F_1 . Fator de Localização.

ILa - Índice local do imóvel avaliando, 385,00.

ILp - Índice local do imóvel pesquisado.

6.3. Fator Testada.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, deverá ser aplicado o Fator Testada na homogeneização dos comparativos. O Fator Testada será estimado de acordo com a letra b) do subitem 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_{te} = (F_r/F_c)^f, \text{ dentro dos limites } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Sendo.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Fr. Frente padrão.

Fc. Frente do comparativo.

f. Expoente definido pelas referidas tabelas 1 e 2, função da classificação da zona.

Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem a frente padrão com 10,00 metros e o expoente “f” igual a 0,20.

6.4. Fator Profundidade.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, deverá ser aplicado o Fator Profundidade na homogeneização dos comparativos. O Fator Profundidade será estimado de acordo com a letra a) do sub item 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a seguir apresentado.

Sendo, **Pe**, igual a Profundidade Equivalente, **Pmi**, igual Profundidade Mínima Padrão e **Pma**, igual a Profundidade máxima padrão, o Fator Profundidade **Cp**, é uma função exponencial da proporção entre **Pmi** ou **Pma** e **Pe**, seguindo o exposto a seguir:

- Se **Pe** for superior **Pmi** e inferior **Pma** o Fator Profundidade **Cp** é igual a **1,00**;
- Se **Pe** for inferior a **Pmi** e estiver acima da metade da mesma, será empregada a fórmula, **Cp** = $(Pmi/Pe)^{0,5}$;
- Se **Pe** for inferior a $\frac{1}{2}$ **Pmi**, será empregada a fórmula **Cp** = $(2,0)^{0,5}$;
- Se **Pe** for superior a **Pma** até o triplo da mesma, será empregada a fórmula,

$$Cp = 1 / \{ (Pma / Pe) + \{ [1 - (Pma / Pe)] \cdot (Pma / Pe)^{0,5} \} \};$$

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

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

Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem profundidade mínima de 25,00 metros e uma profundidade máxima de 40,00 metros.

6.5. Fator Frentes Múltiplas.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, o subitem 10.3.3. da referida norma recomenda a aplicação do Fator Frentes Múltiplas na homogeneização dos comparativos, de acordo com a tabela abaixo. Também é recomendado que o Fator Frentes Múltiplas, seja aplicado sobre as áreas mínimas dos intervalos de terreno, definidas nas referidas tabelas 1 e 2.

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

7. FATORES COMPLEMENTARES.

De acordo com o item 10.5. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, os Fatores Complementares não são de uso obrigatório. A sua utilização deve ser fundamentada e validada, através da verificação dos mesmos.

7.1. Fator Topografia.

Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Topografia seguirá os fatores corretivos genéricos, previstos no subitem 10.5.2. da referida Norma do IBAPE – 2.011, a seguir transcritos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

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 aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	20%	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		

7.2. Fator Consistência do Terreno.

Para os comparativos que disponham de terrenos, onde possam ocorrer inundações periódicas, alagamentos e brejos, pode ser aplicado o Fator Consistência do Terreno. Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Consistência do Terreno seguirá os fatores prescritos no sub item 10.5.3. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a seguir transcritos.

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		

8. APLICAÇÃO DE FATORES.

8.1. Fatores Complementares.

De acordo com o subitem 10.6.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Complementares podem ser utilizados, desde que seja validada a sua condição isolada como fator homogeneizante.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Devido às características do local pesquisado, descrita no ponto 2 do Corpo Principal do Laudo, esse Perito não utilizará os fatores complementares na homogeneização dos comparativos.

8.2. Fatores Obrigatórios.

De acordo com o subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, os Fatores Obrigatórios devem ser aplicados sobre o **valor unitário básico de terreno** na forma de somatória. **A letra b)** do referido subitem recomenda a seguinte fórmula para a homogeneização dos comparativos.

$$\mathbf{Vuth} = \mathbf{Vutb} \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\}$$

Sendo:

- **Vuth.** Valor unitário de terreno homogeneizado;
- **Vutb.** Valor unitário básico de terreno definido pelo item 6.1. desse anexo;
- **F1, F2, F3,..Fn.** Fatores Obrigatórios adotados na homogeneização.

De acordo com o subitem 10.6.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, são considerados discrepantes elementos comparativos cujos valores unitários extrapolem a metade ou dobro do valor médio amostral. Porém, o seu descarte só deverá ser feito após verificação da homogeneização de toda a amostra;

De acordo com o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, deve ser testada a condição dos Fatores Obrigatórios serem homogeneizantes, através da redução do coeficiente de variação. O objetivo não é obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Devido às características do local pesquisado, descritas no ponto 2 do Corpo Principal do Laudo e nos Pontos 1 e 2 desse anexo, esse Signatário utilizará na homogeneização dos valores unitários básicos de terreno dos comparativos o Fator Testada, o Fator Profundidade e o Fator Localização, descritos e justificados no Ponto 6 desse anexo. O Fator Frentes Múltiplas não será utilizado, por não ser indicado para o local.

9. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES.

No sentido de otimizar a homogeneização dos comparativos foi criada uma tabela, apresentadas nas folhas 43 a 45 desse anexo do Laudo.

9.1. Folha 1 da Tabela.

Na folha 1 da tabela são resumidos os dados dos imóveis comparativos, obtidos na pesquisa. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 1 da tabela.

- Colunas (1) a (4), fornece a localização dos comparativos.
- Colunas (5) a (8) fornece dados da construção existentes sobre os comparativos. A coluna (7) fornece a idade da construção. A coluna (8) fornece a depreciação da construção, prevista no Quadro A, apresentada no item 5.4. desse anexo.
- Colunas (9) a (16) fornecem os dados do terreno do comparativo.
- Colunas (17) e (18). A coluna (17) fornece o valor pesquisado. Na coluna (18) pode estar grifado o número 1 ou o número 2. O número 1 indica que o valor pesquisado está sendo ofertado. O número 2 indica que o valor pesquisado corresponde o imóvel foi comercializado.
- Coluna (19). Indica o comparativo discriminado no anexo II.

9.2. Folha 2 da Tabela.

Na folha 2 da tabela são estimados o valor da construção, o valor do terreno e aplicados os fatores obrigatórios. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 2.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Colunas (20) a (28), estima o valor de construção de cada comparativo. Nas colunas (20) a (25) é calculado o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação de cada comparativo, baseado no exposto no item 5.4. desse anexo.

O valor da construção é estimado pela seguinte fórmula.

$$V_b = R8N \times F_{occ} (\text{col.25}) \times A_c (\text{col.26}) \times \text{Padrão} (\text{col.27})$$

- Colunas (29) e (30), estima o valor do terreno do comparativo, de acordo com o exposto no item 5.1. desse anexo, seguindo a seguinte fórmula.

$$V_t = [V_o (\text{col. 17}) \times F_f (\text{col.29})] - V_b (\text{col.28})$$

- Colunas (32) a (45), são estimados os valores unitários, após a aplicação dos fatores obrigatórios. A aplicação de cada fator toma como base o **valor unitário básico de terreno** do item 6.1. (col.33).

No final de cada coluna é calculada a média, intervalo de + 50% e – 50%, o desvio padrão e o coeficiente de variação, de acordo com o previsto nos subitens 10.6.2. e 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.

9.3. Folha 3 da Tabela.

Na folha 3 da tabela são verificados os fatores, é estimado o valor homogeneizado e é dado o tratamento estatístico à amostra, estimando a sua precisão.

- Nas colunas (46) a (50) é feita à verificação das condições homogeneizantes dos fatores utilizados, de acordo com o sub item 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011.

Na coluna (47) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Testada.

Na coluna (48) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Profundidade.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Na coluna (49) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Localização.

Na coluna (50) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Frente Múltiplas.

No final de cada coluna são estimados a média, o desvio padrão e o coeficiente de variação.

- Colunas (51) a (58). Nas colunas (51) a (55) são apresentados os valores estimados por cada fator, que serão adotados na estimativa do valor homogeneizado. Na coluna (56) é discriminado o número de comparativos a ser adotado para o cálculo de média. Na coluna (57) é estimado o valor médio. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e – 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011.
- Colunas (58) a (60). Na coluna (59) é estimado o valor homogeneizado. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e – 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011 e dado tratamento estatístico à amostra homogeneizada.

9.4. Valor Unitário de Terreno.

De acordo respectivamente com o subitem 13.1.1. e o item 13.4. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a estimativa do valor unitário de terreno homogeneizado avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação o Grau III de Precisão.

De acordo com o exposto, o **valor unitário de terreno**, é igual a R\$ 1.189,52/m², base Fevereiro de 2.019.

DADOS DOS COMPARATIVOS																				
Nº	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	ZONA DE USO	CONSTRUÇÃO					TERRENO						PREÇO		INFORMAÇÃO			
				PADRÃO	ÁREA (m2)	IDADE (anos)	DEP. %	F1 (m)	F2 (m)	S.F.	Q.	I.L. 1	I.L. 2	ÁREA (m2)	P. EQ. (m)	Valor (R\$)		Tipo		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)		
1	Av. Antonio Louzada Antunes, n.º 204	São Miguel Paulista	ZM	RPE	0,919	R8N	130,00	27	18,10	5,00	0,00	131	61	376,00	0,00	150,00	30,00	350.000,00	1	Mazzeo Tel. 2033-1651 Sr. José Gomes
2	R. Maricaua, 105	São Miguel Paulista	ZM	RPE	0,919	R8N	200,00	20	18,10	5,00	0,00	131	62	381,00	0,00	200,00	40,00	450.000,00	1	Jobara Tel. 2956-5051 Sr. Igor
3	R. da Tropicalia, n.º 36	São Miguel Paulista	ZM	RPP	0,624	R8N	40,00	20	18,10	10,00	0,00	131	19	363,00	0,00	250,00	25,00	320.000,00	1	Moradia Tel. 2546-2299 Sr. Alan
4	R. da Tropicalia, n.º 70	São Miguel Paulista	ZM	RPS	1,497	R8N	160,00	15	18,10	5,00	0,00	131	19	363,00	0,00	125,00	25,00	440.000,00	1	Moradia Tel. 2546-2299 Sr. Alan
5	R. da Tropicalia, n.º 265	São Miguel Paulista	ZM	RPS	1,251	R8N	250,00	20	18,10	5,00	0,00	131	15	368,00	0,00	240,00	48,00	600.000,00	1	Moradia Tel. 2943-6568 Sr. Ronaldo
6	R. da Tropicalia, n.º 425	São Miguel Paulista	ZM	RPE	0,919	R8N	150,00	23	18,10	5,00	0,00	131	15	368,00	0,00	135,00	27,00	350.000,00	1	Zezinho Imoveis Tel. 2280-9177 Sr. Dalton
7	R. da Tropicalia, n.º 445	São Miguel Paulista	ZM	RPE	0,919	R8N	200,00	34	18,10	5,00	0,00	131	15	368,00	0,00	140,00	28,00	350.000,00	1	Moradia Tel. 2546-2299 Sr. Alan
8	R. da Tropicalia, n.º 559	São Miguel Paulista	ZM	RPE	0,919	R8N	60,00	23	18,10	11,40	0,00	131	14	379,00	0,00	121,00	10,61	350.000,00	1	Jobara Tel. 2956-5051 Sr. Igor

DADOS BÁSICOS
R8N = R\$ 1.383,90 p/m2, base mês de Fevereiro de 2.019
FATOR COMERCIALIZAÇÃO 0,90

IMÓVEL AVALIANDO
S.F.= 131
Q.= 61
I.L. = 385,00

OBS: Coluna (18). Quando informado 1, valor ofertado. Quando informado 2, valor de comercialização

CREA 0600.84334 - 7

Engenheiro Civil

Marcos Magalhães Rangel

VALOR DA CONSTRUÇÃO										TERRENO		APLICAÇÃO DOS FATORES														
Nº	Fator A. Obsolescência e Conservação						Ac	Padrão	VALOR	F. O.	Valor	I.H.	FATOR ÁREA		FATOR TESTADA		FATOR PROF.		FATOR LOCALIZ.		FATOR FR. MÚLTIPLAS					
	Ic (anos)	Vr (anos)	Ic/Vr %	R	K	Foc	(H82N)	(R\$)	(R\$)	(m2)	(R\$/m2)		(R/m2)	(R\$/m2)	(R/m2)	(R\$/m2)	(R/m2)	(R\$/m2)	(R/m2)	(R\$/m2)	(R/m2)	(R\$/m2)	(R/m2)	(R\$/m2)		
(1)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)	(32)	(33)	(34)	(35)	(36)	(37)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(43)	(44)	(45)
1	27	70	39	0,20	0,600	0,680	130,00	0,919	112.444,20	0,90	202.555,80	1	150,00	1.350,37	1,15	200,80	1.551,17	1,00	0,00	1.350,37	1,02	32,32	1.382,69	0,00	0,00	0,00
2	20	70	29	0,20	0,669	0,735	200,00	0,919	186.918,87	0,90	218.081,13	1	200,00	1.090,41	1,15	162,14	1.252,55	1,00	0,00	1.090,41	1,01	11,45	1.101,85	0,00	0,00	0,00
3	20	70	29	0,20	0,669	0,735	40,00	0,624	25.383,54	0,90	262.616,46	1	250,00	1.050,47	1,00	0,00	1.050,47	1,00	0,00	1.050,47	1,06	63,66	1.114,13	0,00	0,00	0,00
4	15	70	21	0,20	0,712	0,770	160,00	1,497	255.219,02	0,90	140.780,98	1	125,00	1.126,25	1,15	167,47	1.293,72	1,00	0,00	1.126,25	1,06	68,26	1.194,51	0,00	0,00	0,00
5	20	70	29	0,20	0,669	0,735	250,00	1,251	318.056,99	0,90	221.943,01	1	240,00	924,76	1,15	137,51	1.062,27	1,00	2,27	927,03	1,05	42,72	967,48	0,00	0,00	0,00
6	23	70	33	0,20	0,640	0,712	150,00	0,919	135.865,41	0,90	179.134,59	1	135,00	1.326,92	1,15	197,31	1.524,23	1,00	0,00	1.326,92	1,05	61,30	1.388,22	0,00	0,00	0,00
7	34	70	49	0,20	0,523	0,619	200,00	0,919	157.396,73	0,90	157.603,27	1	140,00	1.125,74	1,15	167,40	1.293,13	1,00	0,00	1.125,74	1,05	52,00	1.177,74	0,00	0,00	0,00
8	23	70	33	0,20	0,640	0,712	60,00	0,919	54.346,17	0,90	260.653,83	1	121,00	2.154,16	0,97	-55,72	2.098,45	1,41	892,28	3.046,45	1,02	34,10	2.188,27	0,00	0,00	0,00
												8	Média	1.258,63			1.390,75			1.380,45			1.314,36			0,00
													+50 %	1.902,95			2.086,12			2.070,68			1.971,54			0,00
													-50 %	634,32			695,37			690,23			657,18			0,00
													D.P.	150,75			197,37			150,21			152,55			0,00
													C.V.	11,88%			14,19%			10,88%			11,61%			0,00%
													Testada Padrão		Prof. Padrão											
													10,00	m	25,00	m										
													0,20		40,00	m										
													Uso Fator (34)		Uso Fator (37)		Uso Fator (40)		Uso Fator (43)							
													1	Sim	1	Sim	1	Sim	0	Não						

CREA 0600.84334 - 7

Marcos Magalhães Rangel
Engenheiro Civil

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

10. FOTOS DOS COMPARATIVOS.



Foto n.º 1. Comparativo n.º 1, localizado na Av. Antônio Louzada Antunes, n.º 204.

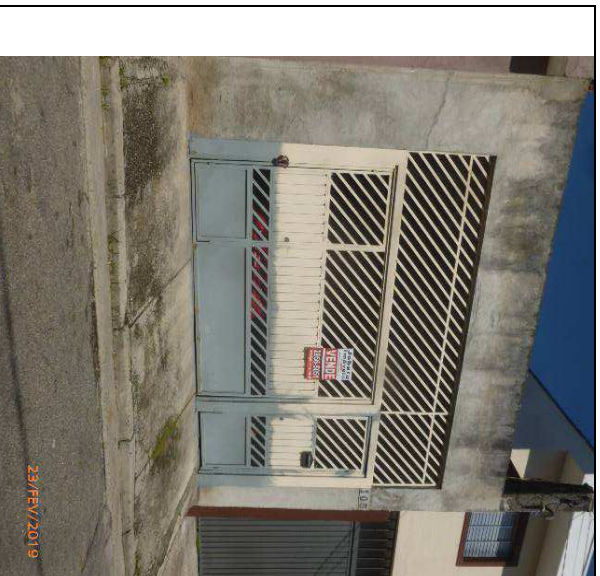


Foto n.º 2. Comparativo n.º 2, localizado na Rua Maricaua, n.º 105.





Foto n.º 3. Comparativo n.º 3, localizado na Rua Tropicália, n.º 36.


Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

	<p>Foto n.º 4, Comparativo n.º 4, localizado na Rua Tropicália, n.º 70.</p>
---	--

	<p>Foto n.º 5, Comparativo n.º 5, localizado na Rua Tropicália, n.º 265.</p>
--	---

	<p>Foto n.º 6, Comparativo n.º 6, localizado na Rua Tropicália, n.º 425.</p>
---	---

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

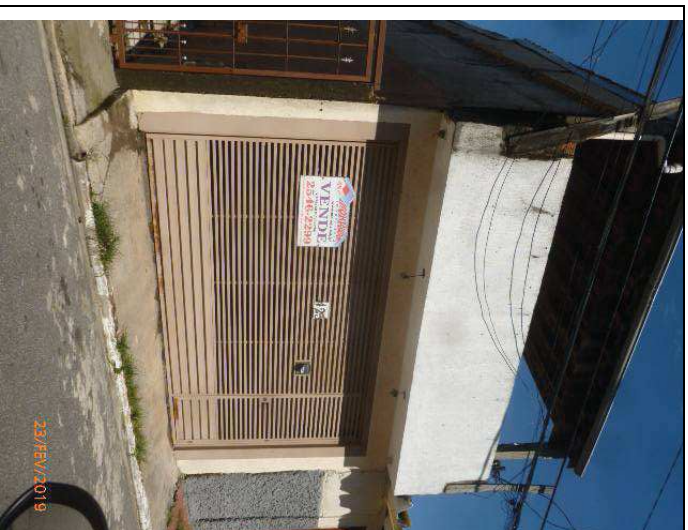


Foto n.º 7. Comparativo n.º 7, localizado na Rua Tropicália, n.º 445.



Foto n.º 8. Comparativo n.º 8, localizado na Rua Tropicália, n.º 559.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

ANEXO II.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 131.061.0070-1

Local do Imóvel:
R MARICAUA, 8
CEP 08061-330
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endergo para entrega da notificação:
R MARICAUA, 8
CEP 08061-330

Contribuinte(s):
CPF 818.160.068-15 MAKOTO URASHIMA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	135	Testada (m):	5,50
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	135		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	130	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m ²):	65	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1996		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	459,00
- da construção:	847,00
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	61.965,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	88.088,00
Base de cálculo do IPTU:	150.053,00



Reservado 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 27/11/2018, em

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

Data de Emissão: 29/08/2018
Número do Documento: 2.2018.001781991-6
Solicitante: MARCOS MAGALHAES RANGEL (CPF 004.254.048-89)

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 131.061.0071-1

Local do Imóvel:
R MARICAUA, 14 - A
CEP 08061-330
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARICAUA, 14 - A
CEP 08061-330

Contribuinte(s):
CPF 818.160.068-15 MAKOTO URASHIMA

Dados cadastrais do terreno:
Área Incorporada (m²): 135 Testada (m): 5,50
Área não incorporada (m²): 0 Fração Ideal: 1,0000
Área total (m²): 135

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 130 Padrão da construção: 1-C
Área ocupada pela construção (m²): 65 Uso: residência
Ano da construção corrigido: 1996



Valores de m² (R\$):
- de terreno: 459,00
- da construção: 847,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):
- da área incorporada: 61.965,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 88.088,00
Base de cálculo do IPTU: 150.053,00

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 27/11/2018, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 29/08/2018
Número do Documento: 2.2018.001781998-3
Solicitante: MARCOS MAGALHAES RANGEL (CPF 004.254.048-89)

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2^a. Vara da Família e Sucessões de Pinheiros.

Assunto. Cumprimento de Sentença.

Processo n.º 1001293-62.2017.8.26.0011.

Marcos Magalhães Rangel, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 060084334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "**Cumprimento de Sentença**", supra citada, que tem como Requerente **Michelle Lopes Mairins Urashima**, representada pela sua Mãe, **Francisca Lopes de Mairins**, e como Requerido **Makoto Urashima**, vem apresentar resposta ao determinado por Vossa Excelência, folha 163 dos autos.

1. Resumo dos Fatos.

Conforme exposto nos itens 1.4 e 2.6 do Corpo Principal do Laudo de Avaliação anexo, esse Perito não teve acesso a parte 2 do imóvel avaliando, ocupada pelo Requerido.

Infelizmente, o Requerido colocou uma série de obstáculos para a vistoria do imóvel. Após o acordo com a sua Advogada, o Requerido se ausentou do local no dia da vistoria.

Para concluir o seu trabalho, esse Perito procedeu a vistoria indireta da parte 2 do imóvel ocupada pelo Requerido, emprestando as características da parte 1 ocupada pelo locatário, tudo ilustrado e mostrado nos itens 1.4 e 2.6 do Laudo de Avaliação anexo.

Caso haja qualquer objeção de alguma parte, esse Perito retornará ao local acompanhado por Oficial de Justiça, munido de ordem de arrombamento, porque, data vênua Excelência, o Requerido não respeitou nada do que foi acordado e determinado.

2. Honorários.

Esse Perito estimou os seus honorários no valor de R\$ 4.510,00, folhas 167 a 173 dos autos.

Apesar de dispor do Benefício da Justiça Gratuita, a Requerente concordou com o valor dos honorários do Perito.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Diante do exposto, esse Perito solicita que Vossa Excelência determine a forma de pagamento dos seus honorários.

3. Encerramento.

Esse Perito fica á disposição de Vossa Excelência para o que for determinado.

São Paulo, 8 de Março de 2.019.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA n.º 060084334-7.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara da Família e Sucessões de Pinheiros.

Assunto. Cumprimento de Sentença.

Processo n.º 1001293-62.2017.8.26.0011.

Marcos Magalhães Rangel, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 060084334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "**Cumprimento de Sentença**", supra citada, que tem como Requerente **Michelle Lopes Mairins Urashima**, representada pela sua Mãe, **Francisca Lopes de Mairins**, e como Requerido **Makoto Urashima**, vem atender o determinado por Vossa Excelência, folha 302 dos autos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

1. PRELIMINARES.

1.1. Objetivo.

O objetivo desses esclarecimentos é atender ao despacho de Vossa Excelência, folha 302 dos autos. No mesmo foi determinado os esclarecimentos desse Perito, sobre o apresentado pelo Requerido, folhas 288 a 299 dos autos.

1.2. Resumo dos Dados.

O Laudo Oficial está juntado nas folhas 225 a 276 dos autos.

A manifestação da Requerente sobre o Laudo Oficial juntada nas folhas 300 e 301 dos autos. Informa estar de acordo com o Laudo Oficial.

A manifestação do Requerido sobre o Laudo Oficial juntada nas folhas 288 a 297 dos autos. Informa estar em desacordo com o Laudo Oficial.

2. RESUMO DAS DISCORDÂNCIAS.

Nos itens 2 a 6 da sua manifestação, o Requerido não concordou com o valor estimado no Laudo Oficial, igual a R\$ 692.400,00.

Baseado nos dados por ele coletados, entende que o valor correto é de R\$ 1.307.892,50.

Nos itens 7 a 10 da sua manifestação, o Requerido informou que obteve o valor de R\$ 3.863,79/m², baseado na sua pesquisa, muito além do valor estimado por esse Perito, igual a R\$ 2.015,95/m².

Além disso, o Requerido alegou que o Laudo Oficial apenas apresentou fotos dos comparativos sem as respectivas características e valores.

No item 11 da sua manifestação, o Requerido apresentou tabela com 19 comparativos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Para estimar o valor unitário, dividiu o valor pela área de construção. No final da tabela estimou a média da amostra.

No item 12 da sua manifestação, o Requerido apresentou a sua pesquisa de mercado, obtida no site da ImóvelReal, no site da ImóvelTrovit e no site da ImóvelWeb.

Nos itens 13 e 14 de sua estimativa, o Requerido estimou o valor de mercado do imóvel avaliando, igual a R\$ 1.307.892,50, (R\$ 3.863,79/m² x 326,50 m²).

Nos itens 15 a 17 da sua manifestação, o Requerido apresentou o quadro A do anexo I do Laudo Oficial, folha 258 dos autos, para justificar a sua posição, que entende que a depreciação deve ser 18,10% contra 33,20%.

Nos itens 18 a 23 da sua manifestação, o Requerido apresenta dados não técnicos, sem interesse para o caso.

Sobre os dados não técnicos, esse Perito mostra no presente trabalho, **que a pretensão de valor do Requerido está fora da realidade.**

3. ESCLARECIMENTOS.

3.1. Princípio.

A forma adotada pelo Requerido para estimar o valor unitário somente pela área construída dos comparativos, sem as devidas verificações, apresenta os seguintes problemas:

- O valor do imóvel é composto pelo valor do terreno e pelo valor da construção.

Ao adotar a área de construção como elemento de comparação, o resultado fica distorcido, porque terrenos do mesmo tamanho podem abrigar construções com áreas diferentes;

- O valor da construção depende do seu padrão, idade da construção e manutenção/estado de conservação.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

As desconsiderar esses fatores, é transferido para um imóvel usado, com 23 anos de idade, o valor de um imóvel novo.
Não são coisas semelhantes;

- O exposto justifica todas as recomendações das normas técnicas pertinentes, informadas no Laudo Oficial e que homogeneizou essas diferenças.

A sua não utilização geram as distorções no resultado, observado nos dados do Requerido.

3.2. Origem da Diferença.

Para estudar os motivos para a diferença, esse Perito verificou o valor de terreno e o valor da construção.

3.3. Valor de Terreno.

Para verificar o valor unitário estimado para o terreno no anexo I do Laudo Oficial, folhas 252 a 272 dos autos, igual a R\$ 1.189,52/m², esse Perito obteve dados de três comparativos no site da ImóvelReal, todos no Jardim Pedro Nunes, apresentados na folha 5.

Após o desconto de 10% conforme as normas de avaliação.

Comparativo n.º 1.

$$V_{ut} = R\$ 320.000,00 \times 0,9 / 250,00\text{m}^2 = R\$ 1.152,00/\text{m}^2$$

Comparativo n.º 2.

$$V_{ut} = R\$ 440.000,00 \times 0,9 / 478,00 \text{ m}^2 = R\$ 828,45/\text{m}^2$$

Comparativo n.º 3.

$$V_{ut} = R\$ 250.000,00 \times 0,9 / 185,00 \text{ m}^2 = R\$ 1.216,00/\text{m}^2$$

Gerou valor médio de R\$ 1.065,56/m².

Do exposto, esse Perito entende que a diferença apontada pelo Requerido, não está ligada ao valor do terreno.


Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Recentemente você fez uma busca com diversos filtros. Deseja aplicar essa busca?

[Aplicar filtro](#)




Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP
Lote/Terreno à Venda
-- m² -- Quanto -- Banheiro -- Vaga
EXCELENTE TERRENO COMERCIAL PRONTO PARA LAVA RÁPIDO E OUTROS FINS COMERCIAIS. 10 X 25/ Atualização - 12,36

R\$ 320.000

Queles & Aladon Imóveis


Encontramos mais **856** imóveis à venda em bairros próximos a sua busca



Rua Flor de Quaresma, 82 - São Miguel Paulista, São Paulo - SP
Lote/Terreno à Venda, 478m²
478 m² -- Quanto -- Banheiro -- Vaga
Ótimo terreno localizado no Jardim Pedro José Nunes, medindo 478 mts. Imóvel com infraestrutura de comércio e serviços públicos próximos ao local. Visitas somente

R\$ 440.000

MAGNO Imóveis



Avenida Mário Alves, 950 - São Miguel Paulista, São Paulo - SP
Lote/Terreno à Venda, 185m²
185 m² -- Quanto -- Banheiro -- Vaga
Terreno localizado no Jardim Pedro José Nunes. Medindo 185 mts. Imóvel com infraestrutura de comércio e serviços públicos próximos ao local. Visitas somente

R\$ 250.000

MAGNO Imóveis

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

3.4. Valor da Construção.

3.4.1. Amostra de Comparativos.

Esse Perito desenvolveu extensa pesquisa nos sites citados pelo Requerido. Dos 19 comparativos, esse Perito obteve dados detalhados de 11 comparativos. Constam de fotos que ilustram a construção e o terreno dos mesmos.

O resultado é apresentado no anexo I desse trabalho. Para facilitar a identificação, manteve a mesma numeração da tabela do Requerido, folha 290 dos autos.

Baseado nesses dados é possível estimar o padrão, idade e estado de conservação de cada comparativo. É possível verificar a forma do terreno e a área de construção.

3.4.2. Terreno.

O Jardim Pedro Nunes que tem mais de 40 anos de implantação, segue o modelo da época da sua implantação, formado na sua maioria por lotes de 250,00 m² de área, 10,00 metros de frente e 25,00 metros de profundidade.

Esse fato fica confirmado pela planta da quadra fiscal, folha 231 dos autos, novamente apresentada na folha 7. A maioria dos lotes tem 10,00 metros de frente ou foram desmembrados em dois lotes de 5,00 metros cada.

Diante disso, é possível adotar uma área de terreno para cada comparativo e estimar o seu valor. Estimado o valor do terreno de cada comparativo, é possível estimar o valor da construção, de acordo com a seguinte fórmula.

$$V_b = (V_o \times F_f) - V_t. \text{ Onde.}$$

V_b. Valor das Benfeitorias.

V_o. Valor de Oferta do Imóvel.

F_f. Fator Oferta.

V_t. Valor do Terreno.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

3.4.3. Construção.

Obtido o valor da construção de cada comparativo é possível aplicar os fatores de homogeneização, padrão, idade/estado de conservação e obter o valor médio unitário de cada construção homogeneizada.

Antes de continuar, esse Perito alerta para o seguinte:

- Não procede a afirmação do Requerido, de que as folhas 270 a 272 dos autos não fornecem os dados e características dos comparativos. Esse Perito recomenda que o Requerido observe as colunas (1) a (17), folha 267 dos autos, onde estão discriminados todos os dados;
- Não procede a afirmação do Requerido, de que todos os imóveis da sua pesquisa, avaliando e comparativos, dispõem do mesmo padrão e idade/estado de conservação do imóvel avaliando.

Para estudar esses pontos, foi elaborada pesquisa do anexo I.

3.4.4. Depreciação.

Esse Perito entende como correto o pleito da parte para que a depreciação do imóvel avaliando, passe a ser de 18,10%, referência “e” do quadro A.

Apesar disso, alerta para os delicados problemas observados na Parte 1 vistoriada.

- As partes inferiores das paredes do pavimento térreo apresentam constantes problemas de umidade, obrigando a reposição do revestimento e pintura. Esse fato foi informado pelo ocupante da parte 1 da casa;
- O banheiro superior da suíte está sem utilização, devido as fortes infiltrações geradas no teto da sala;

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- As duas escadas, corpo principal e edícula, apresentam péssimo desenvolvimento, os patamares e espelhos estão fora do padrão, é necessário abaixar a cabeça ao subir a escada, para não bater no teto.

Infelizmente os problemas apontados para a Parte 1 da construção não puderam ser verificadas na parte 2, ocupada pelo Requerido, **pelo fato do mesmo não ter comparecido na vistoria.**

4. VALOR HOMOGENEIZADO DA CONSTRUÇÃO.

4.1. Preliminares.

Nesse ponto, esse Perito estima o valor da construção. A seguir discrimina os procedimentos e o resultado.

4.2. Pesquisa de Mercado.

Segue o exposto no subitem 3.4.3.

Resumindo, esse Perito obteve 11 comparativos aproveitáveis e semelhantes, com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

4.3. Normas Adotadas.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira – NBR, 14.653, Parte 1, Procedimentos Gerais, complementada pela Parte 2 - Imóveis Urbanos, na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações, Valores de Venda, 2.017, do IBAPE/SP" e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, do IBAPE/SP.

4.4. Identificação da Zona.

Tomando como base a descrição do local, apresentada no Laudo Oficial, e a classificação das zonas previstas no item 9.1./tabelas 1 e 2 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, esse Perito classificou o local em que está inserido como uma 2.^a zona, Residencial Horizontal Médio, do Grupo 1, Zona de Uso Residencial Horizontal Médio.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

4.5. Fator Oferta.

De acordo com o item 10.1. da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – 2.011, quando o preço da venda do imóvel provier de oferta, deverá ser aplicado um desconto de 10%, para atender a natural elasticidade de mercado.

Todos os demais fatores descritos a seguir, deverão ser aplicados após a adoção do Fator Oferta.

4.6. Valor da Construção dos Comparativos.

Para estimar o valor de construção dos comparativos será utilizada a seguinte fórmula.

$$V_c = (V_i \times F_f) - V_t.$$

Sendo.

V_c. Valor da construção.

V_i. Valor de Oferta do Imóvel.

F_f. Fator Oferta.

V_t. Valor do Terreno, igual a multiplicação do valor unitário de terreno obtido no anexo I, igual a R\$ 1.189,52/m², pela área correspondente.

4.7. Homogeneização dos Valores das Construções dos Comparativos.

4.7.1. Padrão das Benfeitorias.

Para relacionar o padrão de construção do imóvel avaliando com o padrão de construção dos imóveis comparativos, serão usados os critérios previstos na publicação "Edificações - Valores de Venda, 2.017".

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

4.7.2. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

Para determinar o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Focc, das benfeitorias dos imóveis comparativos, será utilizada a seguinte fórmula.

$Focc = R + K * (1 - R)$, sendo:

- R. Coeficiente residual, correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1, abaixo apresentada;
- K. Coeficiente de Ross/Heideck, obtido na Tabela 2, abaixo apresentada;
- O valor de K será determinado em função da relação entre a idade aparente/idade referencial e do estado de conservação, descritos no quadro A, abaixo apresentado.

Para estimar o Fator K adota as seguintes fórmulas substituindo a tabela 2.

ROSS. $A = (1/2) * (x/n + x^2/n^2)$.

HEIDECKE. $K = (1 - A) * (1 - C)$.

Onde.

x. Idade da edificação no momento de avaliação.

n. Vida útil

C. Coeficiente de depreciação.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

TABELA 1

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

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

TABELA 2

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

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

4.8. Fatores Para Homogeneização.

Para estimar o Valor Unitário da Construção, são aplicados aos valores de construção dos comparativos, os seguintes fatores obrigatórios:

- **Fator Área.** Consiste na estimativa do Valor Unitário de Venda de Construção, obtido pela divisão do Valor de Construção Terreno pela área da mesma;
- Relação entre os **Padrões de Construção**. F_p ;
- Relação entre os **Fatores de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação**.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

De acordo com o subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, os Fatores Obrigatórios devem ser aplicados sobre o **valor unitário básico da construção** na forma de somatória. **A letra b)** do referido subitem recomenda a seguinte fórmula para a homogeneização dos comparativos.

$$\mathbf{V_{ubc}} = \mathbf{V_c} \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (F_n -1)]\}$$

Sendo:

- **V_{ubc}**. Valor unitário básico da construção;
- **V_c**. Valor da construção estimado de acordo com o ponto 5 desse anexo II da Parte 1 do Laudo;
- **F1, F2, F3,..F_n**. Fatores Obrigatórios adotados na homogeneização.

De acordo com o subitem 10.6.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, são considerados discrepantes elementos comparativos cujos valores unitários extrapolem a metade ou dobro do valor médio amostral. Porém, o seu descarte só deverá ser feito após verificação da homogeneização de toda a amostra.

De acordo com o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, deve ser testada a condição dos Fatores Obrigatórios serem homogeneizantes, através da redução do coeficiente de variação. O objetivo não é obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado.

4.9. Homogeneização dos Valores.

No sentido de otimizar a homogeneização dos comparativos foi criada uma tabela, apresentadas nas folhas 18 a 20.

4.9.1. Folha 1 da Tabela.

Na folha 1 da tabela são resumidos os dados dos imóveis comparativos, obtidos na pesquisa. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 1 da tabela.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Colunas (1) a (4), fornece a localização dos comparativos.
- Colunas (5) a (8) fornece dados da construção existentes sobre os comparativos. A coluna (7) fornece a idade da construção. A coluna (8) fornece a depreciação da construção, prevista no Quadro A, apresentada no item 5.4. desse anexo. Na parte inferior são discriminados os correspondentes do imóvel avaliando.
- Colunas (9) a (16) fornecem os dados do terreno do comparativo. Na parte inferior são discriminados os correspondentes do imóvel avaliando.
- Colunas (17) a (18). A coluna (17) fornece o valor pesquisado. Na coluna (18) pode estar grifado o número 1 ou o número 2. O número 1 indica que o valor pesquisado está sendo ofertado. O número 2 indica que o valor pesquisado corresponde o imóvel foi comercializado.
- Coluna (19). Indica a fonte que forneceu os dados dos elementos comparativos.

4.9.2. Folha 2 da Tabela.

Na folha 2 da tabela são estimados o valor da construção, os dados para a respectiva homogeneização e aplicados os fatores de homogeneização. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 2.

- Colunas (20) a (24), estima o valor de construção de cada comparativo, de acordo com o ponto 5 desse anexo II da Parte 1 do Laudo.
- Nas colunas (25) a (32) é calculado o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação de cada comparativo, baseado no exposto no item 5.4 desse anexo II da Parte 1 do Laudo. Na parte inferior são discriminados os correspondentes do imóvel n.º 1.
- Colunas (33) a (41), são estimados os valores unitários, após a aplicação dos fatores de homogeneização. A aplicação de cada fator toma como base o valor unitário estimado pelo Fator Área (col. 35).

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

No final de cada coluna é calculada a média, intervalo de + 50% e – 50%, o desvio padrão e o coeficiente de variação, de acordo com o previsto no sub item 10.6.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.

4.9.3. Folha 3 da Tabela.

Na folha 3 da tabela são verificados os fatores, é estimado o valor homogeneizado e é dado o tratamento estatístico à amostra, estimando a sua precisão.

- Nas colunas (42) a (44) é feita à verificação das condições homogeneizantes dos fatores utilizados, de acordo com o sub item 10.6.3. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011.
- Colunas (45) a (49). Nas colunas (45) a (47) são apresentados os valores estimados por cada fator, que serão adotados na estimativa do valor homogeneizado. Na coluna (48) é discriminado o número de comparativos a ser adotado para o cálculo de média. Na coluna (49) é estimado o valor homogeneizado. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e – 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.6. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.005.
- Colunas (50) a (52). Nessas colunas é apresentada a amostra final homogeneizada e dado tratamento estatístico à amostra homogeneizada.

4.10. ESTIMATIVA DO VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO.

De acordo com o item 13.4. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, a estimativa do valor unitário de Venda de construção, atingiu o GRAU III, vide final da coluna (52) da folha 3 da tabela.

De acordo com o exposto, o valor unitário estimado para venda de construção, é igual a R\$ 1.560,41/m², base Fevereiro de 2.018.

CREA 0600.84334 - 7
Engenheiro Civil

Marcos Magalhães Rangel

DADOS DOS COMPARATIVOS																				
Nº	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	ZONA DE USO	CONSTRUÇÃO					TERRENO						PREÇO		INFORMAÇÃO			
				PADRÃO	ÁREA (m2)	IDADE (anos)	DEP. (%)	F1 (m)	F2 (m)	S.F.	Q.	I.L. 1	I.L. 2	ÁREA (m2)	P. EQ. (m)	Valor (R\$)		Tipo		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)		
1	x	Jd. Pedro José Nunes	-	RPS	1,497	R8N	170,00	15	8,09	1,00	1,00	1	1	1,00	1,00	125,00	1,00	450.000,00	1	Comparativo n.º 1
2	R. Flor de Quaresma	Jd. Pedro José Nunes	-	RPS	1,251	R8N	140,00	25	18,10	1,00	1,00	1	1	1,00	0,00	125,00	1,00	379.900,00	1	Comparativo n.º 2
3	x x x	Jd. Pedro José Nunes	-	RPS	1,497	R8N	186,00	15	8,09	1,00	1,00	1	1	1,00	0,00	125,00	1,00	636.000,00	1	Comparativo n.º 5
4	R. Campiteiros, nº 174	Jd. Pedro José Nunes	-	RPS	1,251	R8N	150,00	25	18,10	1,00	1,00	1	1	1,00	0,00	125,00	30,00	420.000,00	1	Comparativo n.º 6
5	R. Rosa de Jericó	Jd. Pedro José Nunes	-	RPS	1,497	R8N	140,00	15	8,09	1,00	1,00	1	1	1,00	0,00	125,00	25,00	560.000,00	1	Comparativo n.º 7
6	R. Sossoia	Jd. Pedro José Nunes	-	RPS	1,251	R8N	110,00	0	0,00	1,00	1,00	1	1	1,00	0,00	125,00	25,00	445.000,00	1	Comparativo n.º 8
7	x x x	Jd. Pedro José Nunes	-	RPS	1,251	R8N	190,00	15	18,10	1,00	1,00	1	1	1,00	0,00	125,00	25,00	590.000,00	1	Comparativo n.º 9
8	x	Jd. Pedro José Nunes	-	RPS	1,251	R8N	150,00	20	18,10	1,00	1,00	1	1	1,00	0,00	125,00	30,00	460.000,00	1	Comparativo n.º 10
9	R. Antonio Louzada Antunes, nº 601	Jd. Pedro José Nunes	-	RPS	1,497	R8N	160,00	10	8,09	1,00	1,00	1	1	1,00	0,00	125,00	30,00	520.000,00	1	Comparativo n.º 11
10	x	Jd. Pedro José Nunes	-	RPS	1,497	R8N	120,00	15	8,09	1,00	1,00	1	1	1,00	0,00	125,00	25,00	403.000,00	1	Comparativo n.º 12
10	x	Jd. Pedro José Nunes	-	RPS	1,497	R8N	210,00	15	8,09	1,00	1,00	1	1	1,00	0,00	125,00	25,00	800.000,00	1	Comparativo n.º 13
11	x	Jd. Pedro José Nunes	-	RPS	1,497	R8N	125,00	20	18,10	1,00	1,00	1	1	1,00	0,00	125,00	25,00	450.000,00	1	Comparativo n.º 14
IMÓVEL AVALIANDO				RPS	1,251	R8N	293,50	23	18,10						0,00	634,90				
DADOS BÁSICOS										IMÓVEL AVALIANDO										
R8N = R\$ 1.383,90 p/m2, base mês/Fevereiro de 2.019										S.F.= X										
FATOR COMERCIALIZAÇÃO 0,90										Q.= XX										
OBS: Coluna (18). Quando informado 1, valor ofertado. Quando informado 2, valor de comercialização										I.L. = 1,00										

Nº	F. O.	VALORES				DADOS DA CONSTRUÇÃO								APLICAÇÃO DOS FATORES								
		Imóvel	Terreno		Construção	Fator A. Obsolescência e Conservação						Ac	Padrão	FATOR ÁREA		FATOR PADRÃO		FATOR A. O. C.				
			unit.	Total		Ic	Vr	Ic/Vr	R	K	Foc			I.H.	(m2)	(R\$/m2)	(R/m2)	(R\$/m2)	(R/m2)	(R\$/m2)		
(1)	(20)	(R\$)	(R\$/m2)	(R\$)	(R\$)	(anos)	(anos)	%				(H82N)	(33)	(34)	(35)	(36)	(37)	(38)	(39)	(40)	(41)	
1	0,90	405.000,00	1.189,52	148.690,00	256.310,00	15	60	25	0,20	0,775	0,820	170,00	1,497	1	170,00	1.507,71	0,84	-247,76	1.259,95	0,83	-255,29	1.252,42
2	0,90	341.910,00	1.189,52	148.690,00	193.220,00	25	60	42	0,20	0,577	0,662	140,00	1,251	1	140,00	1.380,14	1,00	0,00	1.380,14	1,03	40,99	1.421,13
3	0,90	572.400,00	1.189,52	148.690,00	423.710,00	15	60	25	0,20	0,775	0,820	186,00	1,497	1	186,00	2.278,01	0,84	-374,34	1.903,67	0,83	-385,72	1.892,29
4	0,90	378.000,00	1.189,52	148.690,00	229.310,00	25	60	42	0,20	0,577	0,662	150,00	1,251	1	150,00	1.528,73	1,00	0,00	1.528,73	1,03	45,40	1.574,14
5	0,90	504.000,00	1.189,52	148.690,00	355.310,00	15	60	25	0,20	0,775	0,820	140,00	1,497	1	140,00	2.537,93	0,84	-417,05	2.120,87	0,83	-429,73	2.108,20
6	0,90	400.500,00	1.189,52	148.690,00	251.810,00	0	60	0	0,20	1,000	1,000	110,00	1,251	1	110,00	2.289,18	1,00	0,00	2.289,18	0,68	-729,15	1.560,03
7	0,90	531.000,00	1.189,52	148.690,00	382.310,00	15	60	25	0,20	0,691	0,753	190,00	1,251	1	190,00	2.012,16	1,00	0,00	2.012,16	0,91	-190,69	1.821,47
8	0,90	414.000,00	1.189,52	148.690,00	265.310,00	20	60	33	0,20	0,637	0,710	150,00	1,251	1	150,00	1.768,73	1,00	0,00	1.768,73	0,96	-70,09	1.698,64
9	0,90	468.000,00	1.189,52	148.690,00	319.310,00	10	60	17	0,20	0,830	0,864	160,00	1,497	1	160,00	1.995,69	0,84	-327,95	1.667,74	0,79	-421,21	1.574,48
10	0,90	362.700,00	1.189,52	148.690,00	214.010,00	15	60	25	0,20	0,775	0,820	120,00	1,497	1	120,00	1.783,42	0,84	-293,07	1.490,35	0,83	-301,97	1.481,44
10	0,90	720.000,00	1.189,52	148.690,00	571.310,00	15	60	25	0,20	0,775	0,820	210,00	1,497	1	210,00	2.720,52	0,84	-447,06	2.273,46	0,83	-460,65	2.259,88
11	0,90	405.000,00	1.189,52	148.690,00	256.310,00	20	60	33	0,20	0,637	0,710	125,00	1,497	1	125,00	2.050,48	0,84	-336,95	1.713,53	0,96	-81,25	1.969,23
IMÓVEL AVALIANDO						23	60	38	0,20	0,602	0,681	293,50	1,251	12	Média	1.987,73			1.784,04			1.717,78
															+50 %	2.981,59			2.676,06			2.576,67
															-50 %	993,86			892,02			858,89
															D.P.	417,72			341,45			298,11
															C.V.	21,02%			19,14%			17,35%

CREA 0600.84334 - 7

Engenheiro Civil

Marcos Magalhães Rangel

Marcos Magalhães Rangel
Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

Nº	VERIFICAÇÃO FATORES			ESTIMATIVA DO VALOR HOMOGENEIZADO					TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
	FATOR ÁREA (R\$/m2)	FATOR PADRÃO (R\$/m2)	FATOR A .O.C. (R\$/m2)	FATOR ÁREA (R\$/m2)	FATOR PADRÃO (R\$/m2)	FATOR A .O.C. (R\$/m2)	VALOR HOMOGENEIZADO		AMOSTRA HOMOGENEIZADA		DESVIO PADRÃO
	(42)	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	I.H.	(R\$/m2)	ITEM	(R\$/m2)	(52)
1	1.507,71	1.252,42	1.259,95	1.507,71	-247,76	-255,29	1	1.004,66	0	0,00	0,00
2	1.380,14	1.421,13	1.380,14	1.380,14	0,00	40,99	1	1.421,13	1	1.421,13	19.397,96
3	2.278,01	1.892,29	1.903,67	2.278,01	-374,34	-385,72	1	1.517,95	1	1.517,95	1.802,94
4	1.528,73	1.574,14	1.528,73	1.528,73	0,00	45,40	1	1.574,14	1	1.574,14	188,43
5	2.537,93	2.108,20	2.120,87	2.537,93	-417,05	-429,73	1	1.691,14	1	1.691,14	17.091,57
6	2.289,18	1.560,03	2.289,18	2.289,18	0,00	-729,15	1	1.560,03	1	1.560,03	0,14
7	2.012,16	1.821,47	2.012,16	2.012,16	0,00	-190,69	1	1.821,47	1	1.821,47	68.152,19
8	1.768,73	1.698,64	1.768,73	1.768,73	0,00	-70,09	1	1.698,64	1	1.698,64	19.109,00
9	1.995,69	1.574,48	1.667,74	1.995,69	-327,95	-421,21	1	1.246,53	1	1.246,53	98.522,20
10	1.783,42	1.481,44	1.490,35	1.783,42	-293,07	-301,97	1	1.188,38	1	1.188,38	138.408,46
10	2.720,52	2.259,88	2.273,46	2.720,52	-447,06	-460,65	1	1.812,82	1	1.812,82	63.709,15
11	2.050,48	1.969,23	1.713,53	2.050,48	-336,95	-81,25	1	1.632,27	1	1.632,27	5.164,54
	1.987,73	1.717,78	1.784,04					12	1.514,10	11,00	1.560,41
	417,72	298,11	341,45						1.968,33		2.028,53
	21,02%	17,35%	19,14%						1.059,87		1.092,29
										C.V.	13,31%
										t student	1,42
										Limite Superior	1.467,13
										Limite Inferior	1.653,69
										Precisão	11,96%

FATORES P/ COL. (45) a (47)		
Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator
1	1	1

0 Não
1 Sim

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

5. VALOR DO IMÓVEL.

5.1. Valor do Terreno.

Em função do exposto no item 3.3 desse trabalho, fica mantido o valor do terreno do Laudo Oficial, folha 248 dos autos.

$V_t = R\$ 320.500,00$ (base Fevereiro/2019).

5.2. Valor da Construção.

Seguindo o item 10.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, o valor da construção será estimado pela seguinte fórmula:

$V_b = A_c \times V_{uc} \times F_{oca}$.

Sendo:

V_b. Valor da construção.

A_c. Área da construção, igual a 293,50 m².

V_{uc}. Valor Unitário da Construção, igual a R\$ 1.560,41/m², ponto 4 desse trabalho.

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$V_b = R\$ 456.000,00$ (base Fevereiro/2019). Para as duas partes construídas sobre o terreno.

5.3. Valor do Imóvel.

A estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando é igual à soma dos valores obtidos nos subitens **5.1** e **5.2**.

$V_i = R\$ 320.500,00 + 456.000,00$

$V_i = R\$ 776.500,00$ (base Fevereiro/2019).

O Fator de Ajuste de Mercado, explicitado no item 9.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, será igual a unidade, por entender que os procedimentos adotados dispensam a aferição do mesmo.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

5.4. Comentários sobre os Valores e Valor Final.

O valor estimado para o imóvel avaliando no Laudo Oficial é igual a R\$ 682.400,00.

O valor estimado para o imóvel avaliando no presente trabalho é igual a R\$ 776.590,00.

A diferença percentual de 13,80% está ligada a alteração da depreciação, passando a mesma de 33,20% do Laudo Oficial para 18,10% nesse trabalho.

Não fosse essa alteração, os valores seriam muito próximos. Logo, os procedimentos adotados nos dois trabalhos para estimar o valor da construção são corretos.

Os valores de terreno e construção foram estimados pelo Método Comparativo Direto.

Por fim, reitera a sua posição sobre o valor proposto pelo Requerido, igual a R\$ 1.307.892,50. A forma adotada para estimar o seu valor carrega uma série de distorções, conforme o analisado no ponto 3 desse trabalho, portanto o valor não é correto.

Concluindo, esse Perito adota o valor estimado de R\$ 776.590,00 (base Fevereiro de 2.019) para o imóvel avaliando.

5.5. Valor da Fração Ideal do Requerido.

O Requerido detém 50% da fração ideal do todo. Logo, cabe ao Requerido o valor de:

$$V_R = 0,50 \times 776.500,00$$

$$V_R = 388.250,00 \text{ (base Fevereiro/2019).}$$

6. HONORÁRIOS.

Agradece o posicionamento de Vossa Excelência sobre a questão dos honorários.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Fica no aguardo da venda do bem para receber os seus honorários.

Caso as partes resolvam fazer qualquer acordo, solicita que o Requerido pague os seus honorários, afinal mora e recebe aluguel do imóvel avaliando, que não deve ser inferior a R\$ 2.000,00.

7. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO.

Seguindo o previsto no item 13.2. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, esse Perito entende que a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação.

Conforme mostrado no anexo I do Laudo, a homogeneização dos comparativos de construção, através do tratamento por fatores, atingiu o Grau II de Fundamentação e o Grau III de Precisão.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

O Perito Judicial declara a quem tiver interesse, que não é sua intenção a aquisição ou locação do imóvel avaliando.

Além disso, esse Perito acrescenta o seguinte:

- Entende como de sua obrigação prestar todos os esclarecimentos necessários, para o completo entendimento dos dados técnicos;
- No presente caso, fica claro que o Requerido tentou de todas as formas retardar o trabalho desse Perito. No fim, combinada a vistoria, o Requerido se ausenta sem nenhuma explicação;
- Data vênua Excelência, mantém a sua posição, ou seja, prestará todos os esclarecimentos, porém, **solicita que os problemas das partes não sejam transferidos para o trabalho técnico.**

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

9. ENCERRAMENTO.

Vai o presente trabalho apresentado em 51 folhas, todas elas datilografadas e rubricadas no anverso, sendo esta folha datada e assinada.

São Paulo, 31 de Maio de 2.019.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA n.º 0600.84334-7.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

ANEXO I

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 1.

Dados.

Bairro. Jardim Pedro Jose Nunes.

Terreno adotado. 125,00 m².

Padrão da Construção. Residência Padrão Simples.

Área da Construção. 170,00 m².

Idade da Construção. 15 anos.

Referência. “d”, 8,09%

Viva Real · Venda · SP · Sobrados à venda em São Paulo · Zona Leste · Jardim Pedro José Nunes

Sobrado com 2 Quartos à Venda, 170 m² por R\$ 450.000


COD. CA00024 [VER NO MAPA](#)

Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP

170m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

CASA RESIDENCIAL em SAO PAULO - SP, JARDIM PEDRO JOSE NUNES/São Miguel Pta SOBRAADO +CASA para Venda - permuta casa ou apto-Documentação OK, JARDIM PEDRO JOSE NUNES/São Miguel Pta, SAO PAULO 2 dormitórios, 2 salas, 2 banheiros, 1 vaga, cozinha grande c/planejados, sacada 170,00 construída.

(R\$5.0491) Corretora Maria Aparecida



COMPRA

R\$ 450.000

Condomínio IPTU

R\$ 47

[SOLICITAR](#)

Fale agora com o anunciante

(11) 2943 [VER TELEFONE](#)

Oiá, tenho interesse neste imóvel: Sobrado, 170m², 2 quartos, Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP, Vendi de estorno Amadora

Nome

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 2.

Dados.

Bairro. Jardim Pedro Jose Nunes.


Terreno adotado. 125,00 m².

Padrão da Construção. Residência Padrão Simples.

Área da Construção. 140,00 m².

Idade da Construção. 25 anos.

Referência. “e”, 18,10%



Viva Real · Venda · SP · Sobrados à venda em São Paulo · Zona Leste · Jardim Pedro José Nunes · Rua Flor de Quaresma

Sobrado com 5 Quartos à Venda, 140 m² por R\$ 379.990 COD. S00443 [VER NO MAPA](#)

Rua Flor de Quaresma - Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP


140m² · 5 quartos · 3 banheiros · 2 vagas

Sobrado residencial à venda, Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - S00443.
TERRENO COM 03 CASAS DE 02 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO, LAVANDERIA, NO BAIRRO PEDRO JOSE NUNES
Grande Oportunidade!

COMPRA
R\$ 379.990

Condomínio IPTU Não informado Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Fale agora com o anunciante  **(11) 4861- VER TELEFONE**

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Sobrado, 140m², 5 quartos, Rua Flor de Quaresma - Jardim Pedro José Nunes São Paulo, SP

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhaes Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 3.

Dados.

Bairro. Jardim Pedro Jose Nunes.

Terreno adotado. 125,00 m².

Padrão da Construção. Residência Padrão Simples.

Área da Construção. 186,00 m².

Idade da Construção. 15 anos.

Referência. “e”, 18,10%



Viva Real · Venda · SP · Sobrados à venda em São Paulo · Zona Leste · Jardim Pedro José Nunes

Sobrado com 3 Quartos à Venda, 186 m² por R\$ 636.000 COD. 1681 [VER NO MAPA](#)

Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP

186m² · 3 quartos · Não informado · 4 vagas

[SOLICITAR VALORES](#)

COMPRAR

R\$ 636.000

Condomínio IPTU · Não informado · Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Fale agora com o anunciante  **(11) 2545 VER TELEFONE**

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Sobrado, 186m², 3 quartos, Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP,
Venda de Pazem Anunciada

Casa em São Paulo
CÓDIGO 1681: *** SOBRAADO NO PEDRO NUNES *** 03 Dormitórios (01 Suite / sacada) + sala ampla para 02 ambientes + cozinha + lavabo + banheiro + área de serviço coberta + edícula / banheiro + quintal + corredor lateral + 04 vagas subterrâneasAc. financ.Doc. OK/ Atualização - 15/28/25/10/2018

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 4.

Dados.

Bairro. Jardim Pedro Jose Nunes.

Terreno adotado. 125,00 m².

Padrão da Construção. Residência Padrão Simples.

Área da Construção. 150,00 m².

Idade da Construção. 25 anos.

Referência. “e”, 18,10%



Viva Real · Venda · SP · Sobrados à venda em São Paulo · Zona Leste · Jardim Pedro José Nunes · Rua Cambelheiros

Sobrado com 3 Quartos à Venda, 150 m² por R\$ 420.000 COD. 900 [VER NO MAPA](#)

Rua Cambelheiros, 174 - Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP

150m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

ÓTIMO SOBRAADO NO BAIRRO DE JARDIM PEDRO JOSÉ NUNES
 ÓTIMO SOBRAADO NO BAIRRO DE JARDIM PEDRO JOSÉ NUNES
 SOBRAADO 3 DORMITÓRIOS PISO FRIO SENDO 1 SUÍTE,SALA 2 AMBIENTES PISO FRIO,COZINHA, PISO FRIO,ÁREA DE SERVIÇO COBERTA, CORREDOR LATERAL,TERRAÇO COM CHURRASQUEIRA E 2 VAGAS DE GARAGEM COBERTA.

COMPRA
R\$ 420.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Fale agora com o anunciante 
 (11) 2289-[VER TELEFONE](#)

Olá, tenho interesse neste imóvel:
 Sobrado, 150m², 3 quartos, Rua Cambelheiros, 174 - Jardim Pedro José Nunes, São Paulo, SP Venda

Rua Martins, 93 - Cj. 03 - CEP 05511-000, São Paulo/ SP - Tels.: 3097-0960 - 3819-5381

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 5.

Dados.

Bairro. Jardim Pedro Jose Nunes.


Terreno adotado. 125,00 m².

Padrão da Construção. Residência Padrão Simples.

Área da Construção. 140,00 m².

Idade da Construção. 15 anos.

Referência. “d”, 8,09%



Viva Real · Venda · SP · Sobrados à venda em São Paulo · Zona Leste · Jardim Pedro José Nunes · Rua Rosa-de-Jerico

Sobrado com 3 Quartos à Venda, 140 m² por R\$ 560.000 COD. S00462 [VER NO MAPA](#)

Rua Rosa-de-Jerico - Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP

140m² · 3 quartos · 3 banheiros 1 suíte · 5 vagas


[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Sobrado residencial à venda, Jardim Pedro José Nunes, São Paulo. Sobrado usado com 03 dormitórios sendo 01 suíte, sala 02 ambientes, cozinha com armários embutidos, 02 banheiros, quintal, garagem subterrânea para 05 carros, excelente imóvel, próximo a avenida são miguel, com fácil acesso aos comércios, bancos e condução.

COMPRA
R\$ 560.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

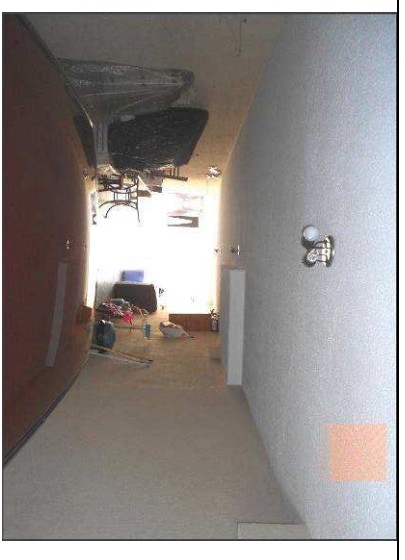
Fale agora com o anunciante 
(11) 4861 [VER TELEFONE](#)

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Sobrado, 140m², 3 quartos, Rua Rosa-de-Jerico - Jardim Pedro José Nunes - São Paulo, SP - Venda - SP

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

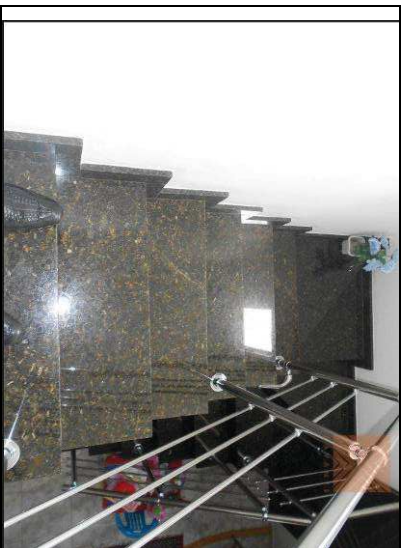
CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhaes Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 6.

Dados.

Bairro. Jardim Pedro Jose Nunes.

Terreno adotado. 125,00 m².

Padrão da Construção. Residência Padrão Simples.

Área da Construção. 110,00 m².

Idade da Construção. 0 anos.

Referência. “a”, 0,00%

Viva Real · Venda · SP · Sobrados à venda em São Paulo · Zona Leste · Jardim Pedro José Nunes · Rua Sossola

Sobrado com 3 Quartos à Venda, 110 m² por R\$ 445.000 COD. PET18632 [VER NO MAPA](#)

Rua Sossola - Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP

110m² · 3 quartos · 2 banheiros · 1 suite · 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

SOBRADO JARDIM PEDRO NUNES
EXCELENTE SOBRADO 3 DORMITÓRIOS, 1 SUÍTE, 2 VAGAS, ACEITA FINANCIAMENTO!

COMPRÁ
R\$ 445.000

Condomínio IPTU

Não informado Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

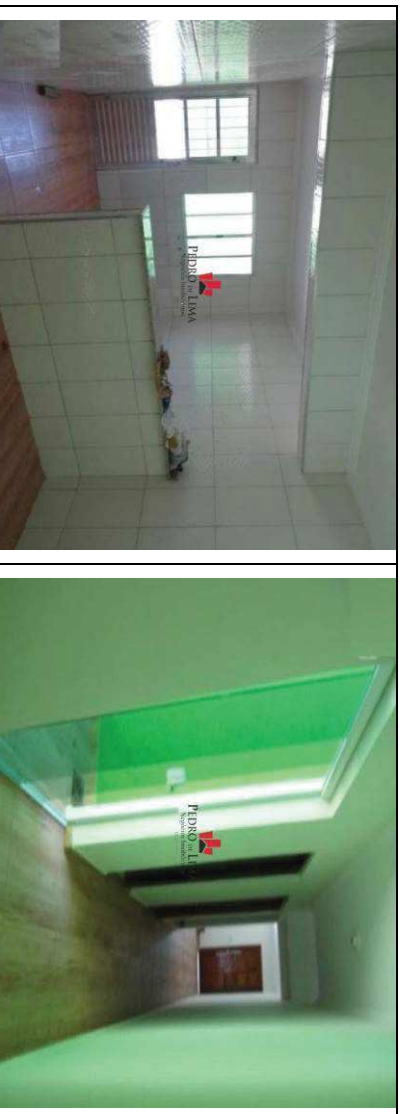
Fale agora com o anunciante [\(11\) 2674 VER TELEFONE](#)

Olá, tenho interesse neste imóvel: Sobrado, 110m², 3 quartos, Rua Sossola - Jardim Pedro José Nunes, São Paulo, em Venda, de R\$445.000

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 7.

Dados.

Bairro. Jardim Pedro Jose Nunes.

Terreno adotado. 125,00 m².

Padrão da Construção. Residência Padrão Simples.

Área da Construção. 160,00 m² → 190,00 m².

Idade da Construção. 15 anos.

Referência. “e”, 18,10%

Vila Real · Venda · SP · Sobrados à venda em São Paulo · Zona Leste · Jardim Pedro José Nunes

Sobrado com 3 Quartos à Venda, 160 m² por R\$ 590.000 COD. SO1032 [VER NO MAPA](#)

Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP

160m² · 3 quartos · 2 banheiros 1 suite · 8 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

Sobrado residencial à venda, Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SO1032. ACEITA FINANCIAMENTO E FGTS!!!

COMPRAR

R\$ 590.000

Condomínio IPTU

Não informado
Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Fale agora com o anunciante **(11) 2682** [VER TELEFONE](#)

O/ã, tenho interesse neste imóvel: Sobrado, 160m², 3 quartos, Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP. [Ver mais detalhes](#)

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 8.

Dados.

Bairro. Jardim Pedro Jose Nunes.

Terreno adotado. 125,00 m².

Padrão da Construção. Residência Padrão Simples.

Área da Construção. 150,00 m².

Idade da Construção. 20 anos.

Referência. “Q”, 18,10%

Viva Real · Venda · SP · Sobrados à venda em São Paulo · Zona Leste · Jardim Pedro José Nunes

Sobrado com 3 Quartos à Venda, 150 m² por R\$ 460.000 COD. 4532 [VER NO MAPA](#)

Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP

150m² 3 quartos 2 banheiros 5 vagas 1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Sobrado residencial à venda, emelinho materazzo, são paulo - so2702.
Sobrado em boas condições dorm., 01 suíte, sala, cozinha, 02 banheiros, 05 vagas, quintal amplo.

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

COMPRAR
R\$ 460.000

Condomínio IPTU **Não informado**
Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

Fale agora com o anunciante
(11) 2681-XXXX [VER TELEFONE](#)

Ciê, tenho interesse neste imóvel:
Sobrado, 150m², 3 quartos, Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP,
Venda de Imóveis Amovíveis

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Rua Martins, 93 - Cj. 03 - CEP 05511-000, São Paulo/ SP - Tels.: 3097-0960 - 3819-5381

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

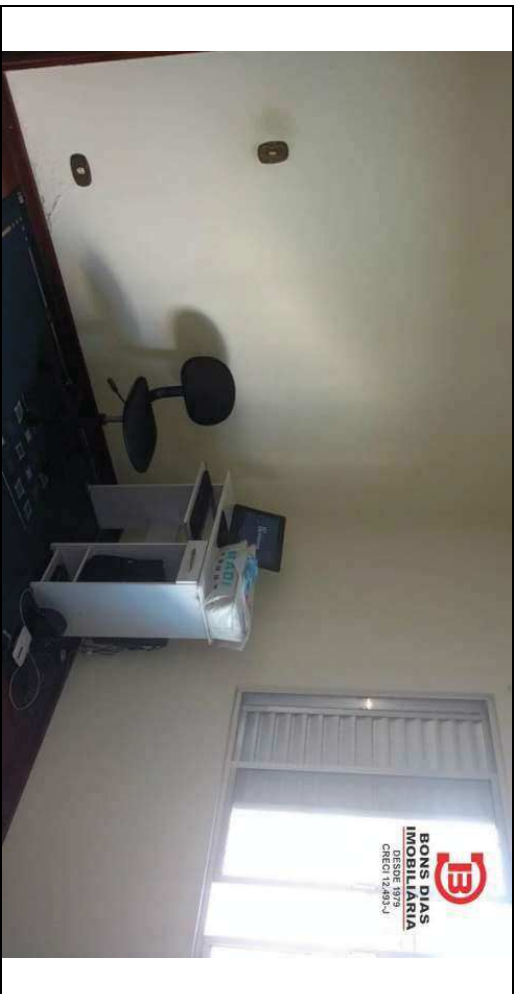
CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Rua Martins, 93 - CJ. 03 - CEP 05511-000, São Paulo/ SP - Tels.: 3097-0960 - 3819-5381

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 9.

Dados.

Bairro. Jardim Pedro Jose Nunes.

Terreno adotado. 125,00 m².

Padrão da Construção. Residência Padrão Simples.

Área da Construção. 160,00 m².

Idade da Construção. 10 anos.

Referência. “d”, 8,09%



Viva Real · Venda · SP · Sobrados à venda em São Paulo · Zona Leste · São Miguel Paulista · Avenida Antônio Louzada Antunes

Sobrado com 4 Quartos à Venda, 160 m² por R\$ 520.000 COD: 5827

[VER NO MAPA](#)

- 160m²
- 4 quartos
- 3 banheiros
- 2 vagas
- 1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

CASA RESIDENCIAL em SÃO PAULO - SP, SÃO MIGUEL PAULISTA

Casa para Venda.
 São Miguel Paulista, São Paulo
 4 dormitórios sendo 1 suíte, 2 salas, 3 banheiros, 2 vagas
 160,00 m² construída, 160,00 m² útil
 Venda somente à vista.
 Imóvel com infraestrutura de comércio e serviços públicos próximos ao local.
 Visitas somente com o corretor.
 Magno Imóveis, há mais de 35 anos no mercado imobiliário, realizando sonhos.

COMPRA
R\$ 520.000

Condomínio IPTU
Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Fale agora com o anunciante
(11) 2943 [VER TELEFONE](#)

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Sobrado, 160m², 4 quartos, Avenida
Antônio Louzada Antunes, 601 - São
Miguel Paulista, São Paulo, SP

Nome

E-mail

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

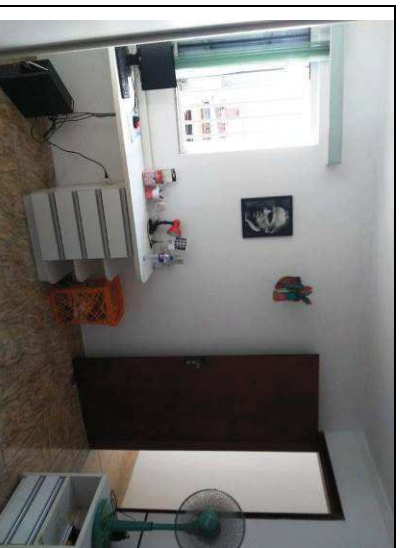
CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 10.

Dados.

Bairro. Jardim Pedro Jose Nunes.

Terreno adotado. 125,00 m².

Padrão da Construção. Residência Padrão Simples.

Área da Construção. 90,00 → 120,00 m².

Idade da Construção. 10 anos.

Referência. “d”, 8,09%

VivaReal COMPRA ALUGAR MOVES NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Leste · Jardim Pedro José Nunes

Casa com 2 Quartos à Venda, 90 m² por R\$ 403.000 (COD. 9324) [VER NO MAPA](#)

Jardim Pedro José Nunes, São Paulo, SP

90m² 2 quartos 2 banheiros 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRAR
R\$ 403.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

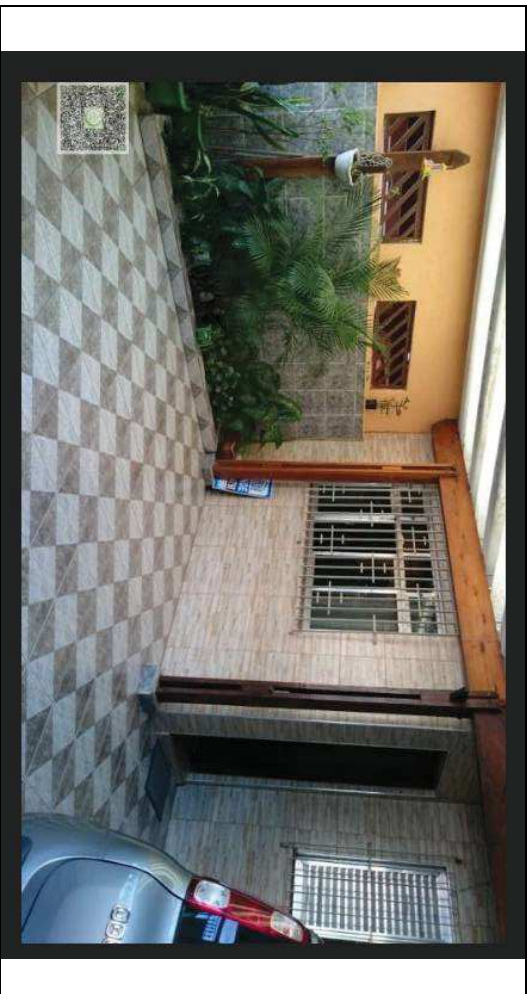
Fale agora com o anunciante (11) 9472 [VER TELEFONE](#)

Ola, tenho interesse neste imóvel: Casa, 90m², 2 quartos, Jardim Pedro José Nunes, São Paulo, SP, Venda de Imóveis. Atividade em andamento.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

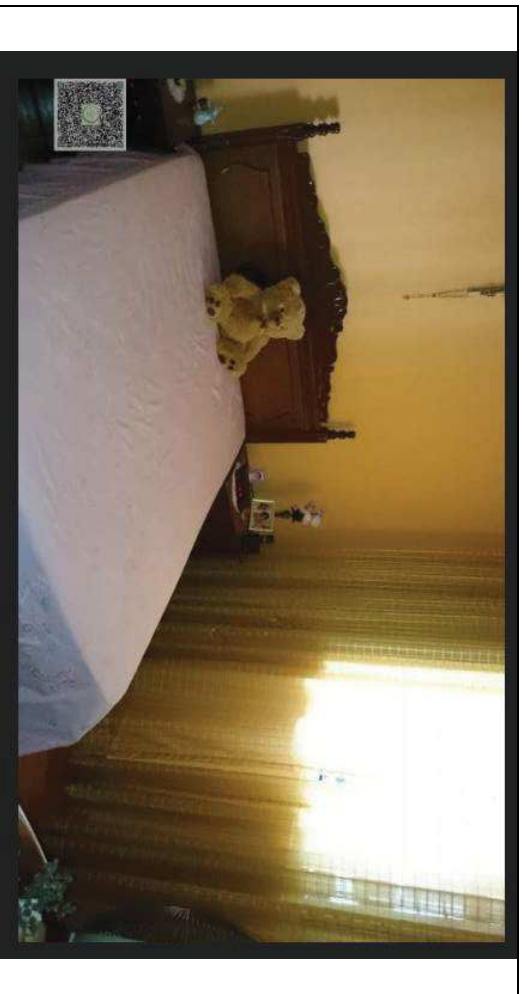
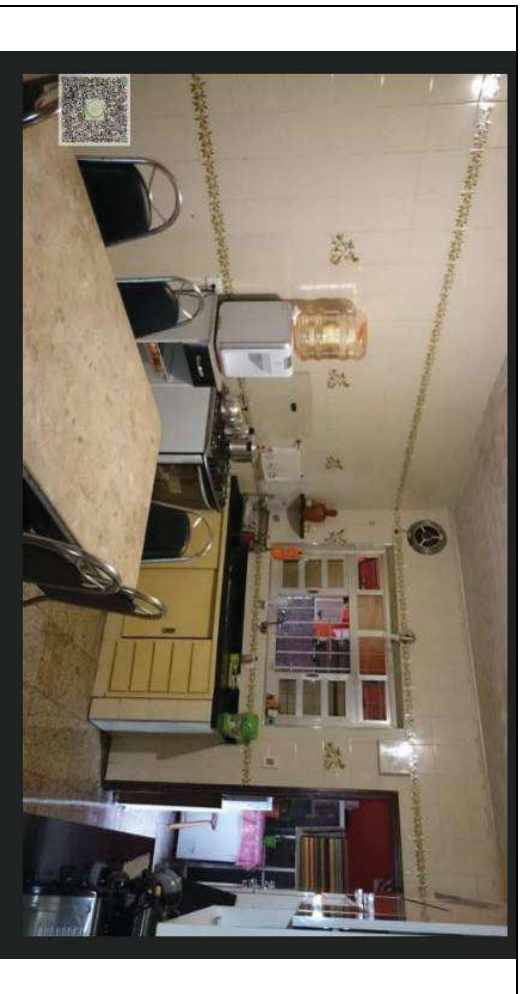
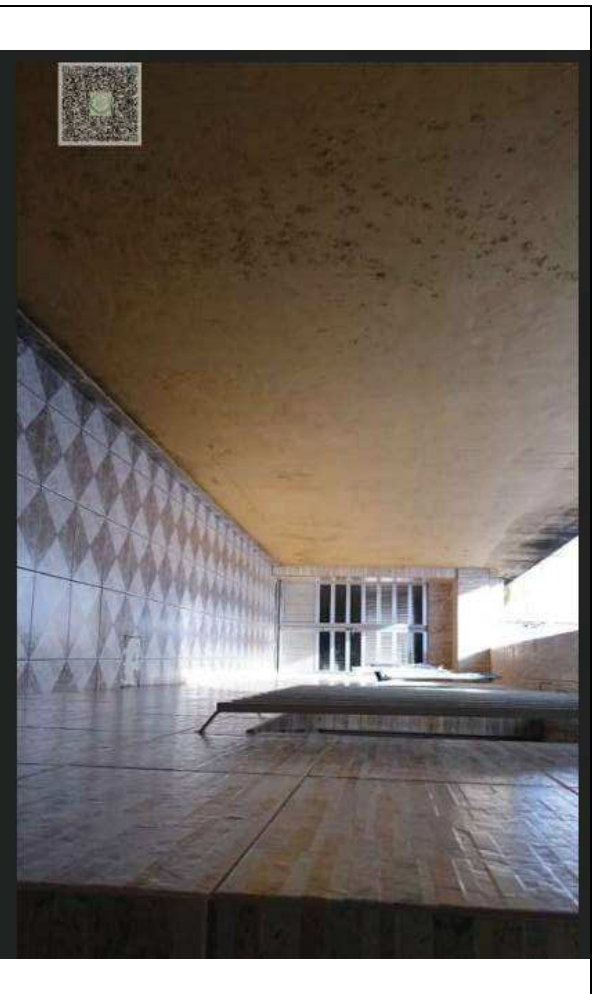
CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

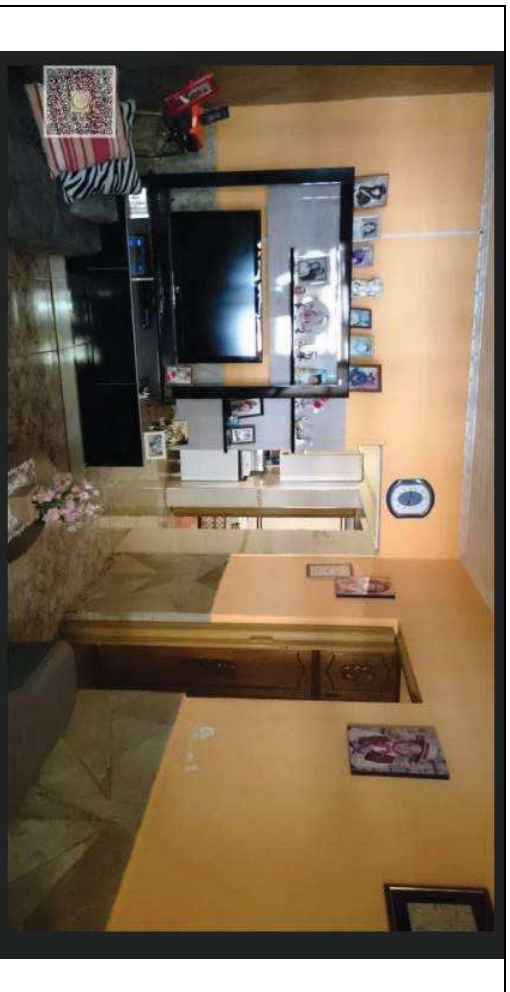
CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 11.

Dados.

Bairro. Jardim Pedro Jose Nunes.


Terreno adotado. 125,00 m².

Padrão da Construção. Residência Padrão Simples.

Área da Construção. 210,00 m².

Idade da Construção. 15 anos.

Referência. “d”, 8,09%



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Leste · Jardim Pedro José Nunes

Casa com 3 Quartos à Venda, 210 m² por R\$ 800.000 (COD. 2575) [VER NO MAPA](#)

Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP

210m² 3 quartos 1 banheiro 2 vagas


SÃO PAULO - Casa Padrão - Jardim Pedro José Nunes
EXCELENTE SOBRADO FRONTAL NO BAIRRO DE SÃO MIGUEL, 03 dormitórios com armários planejados sendo 01 suíte em piso frio, sala 02 ambientes com piso frio, cozinha com armários planejados em piso frio, banheiro com piso frio, área de serviço, quintal, piscina, churrasqueira e 02 vagas de garagem.

COMPRAR **R\$ 800.000**

ALUGUEL **R\$ 3.000/mês**

ALUGUEL	Não informado
Condomínio	R\$ 3.000
Preço <i>o</i> condomínio IPTU	Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Fale agora com o anunciante  **(11) 2682** [VER TELEFONE](#)

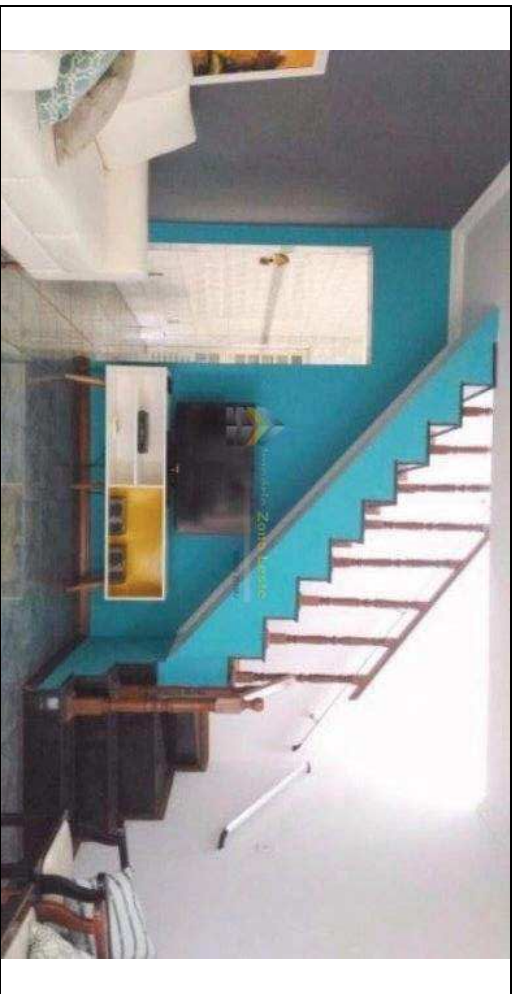
Olá, tenho interesse neste imóvel:
Casa, 210m², 3 quartos, Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP,
Aluguel/Compra de Imóveis em Venda

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

Marcos Magalhaes Rangel

Engenheiro Civil

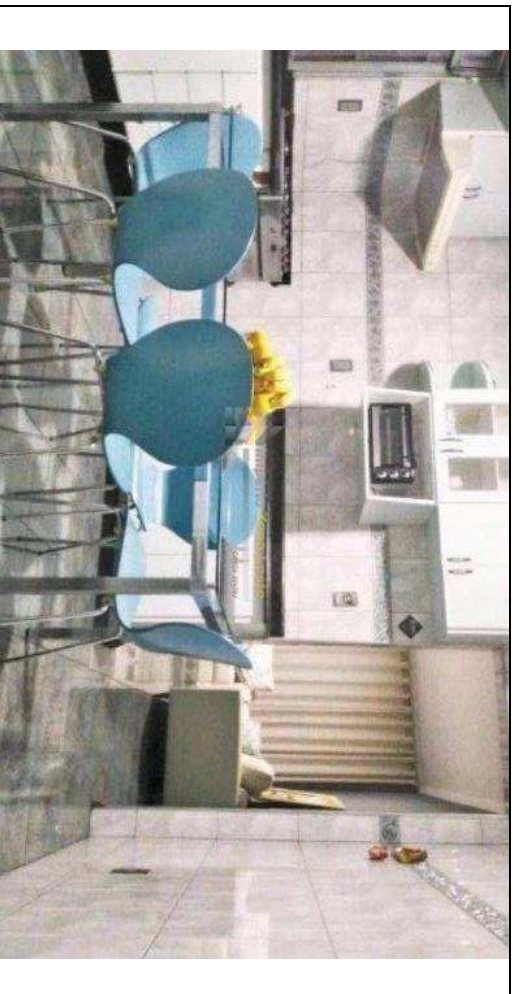
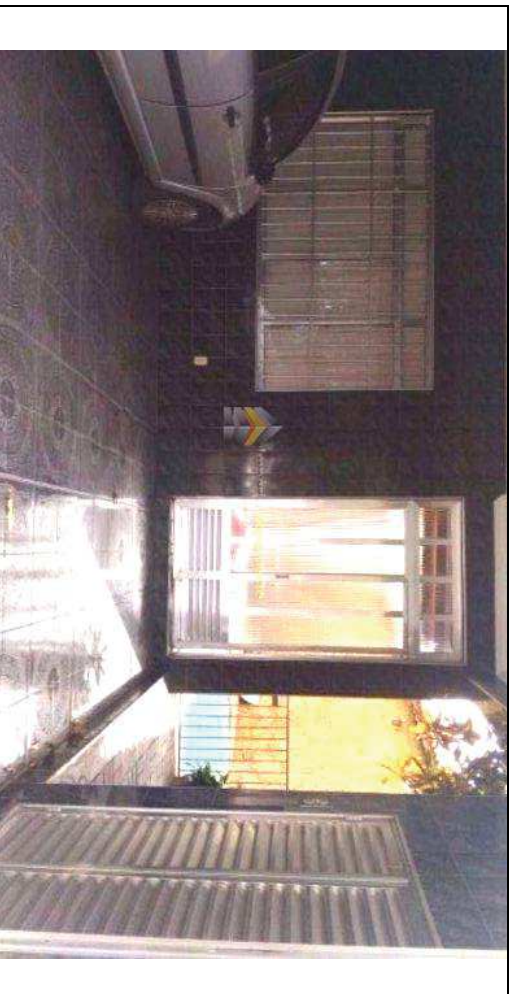
CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

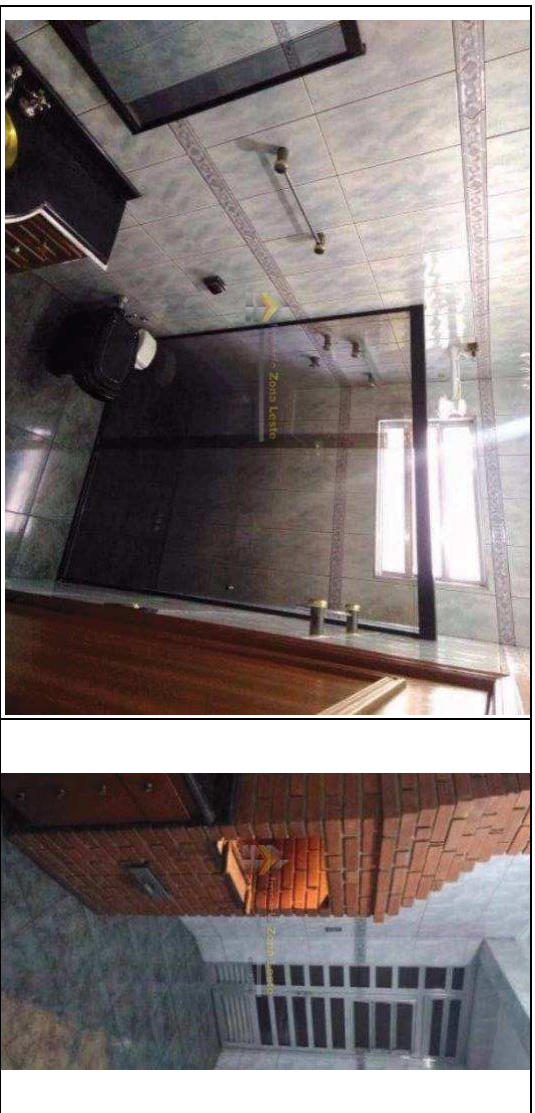
CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 12.

Dados.

Bairro. Jardim Pedro Jose Nunes.

Terreno adotado. 125,00 m².

Padrão da Construção. Residência Padrão Simples.

Área da Construção. 105,00 m² → 125,00 m².

Idade da Construção. 20 anos.

Referência. “d”, 18,10%

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENT

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Leste · Jardim Pedro José Nunes

Casa com 3 Quartos à Venda, 105 m² por R\$ 450.000 COO_3566

Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

105m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

ÓTIMA CASA EM SÃO MIGUEL PAULISTA - RQ PEDRO JOSÉ NUNES

COMPRE **R\$ 450.000**

Condomínio IPTU Não informado Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Fale agora com o anunciante

(11) 2613 [VER TELEFONE](#)

Oiá, tenho interesse neste imóvel! [Clique aqui para falar com o anunciante](#)

18 fotos

Rua Martins, 93 - Cj. 03 - CEP 05511-000, São Paulo/ SP - Tels.: 3097-0960 - 3819-5381

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhaes Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

