

DUPLICATA

fig. 71
354
J

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ - SP

Localização: Rua Mansueti, nº 201, bairro São Francisco de Assis, Santo André, SP.

Data da Avaliação: Março de 2017.

PROCESSO : Nº. 1000990-68.2017.8.26.0554
CARTÓRIO : 9º OFÍCIO
AÇÃO : CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (CONSTRUÇÃO-PENHORA-AVALIAÇÃO-INDISPONIBILIDADE DE BENS).
REQUERENTE : RODRIGO SAMU.
REQUERIDO : MOACYR NEVENSCHWAN E OUTROS.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

a Naves Reis

ara, está Vossa
s) (Casa número
a Floresta, CE
de Imóveis d
DO(A), ainda, d
poderá oferec
digo de Proces

disposto no art
8710 de 24/09/
ção se efetivo

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Rua Manicoré, nº 255, Bairro Vila Floresta, do Município de Santo André, SP;

Data da Avaliação: Março de 2.017.

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 1.030.000,00
(um milhão e trinta mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

a Naves

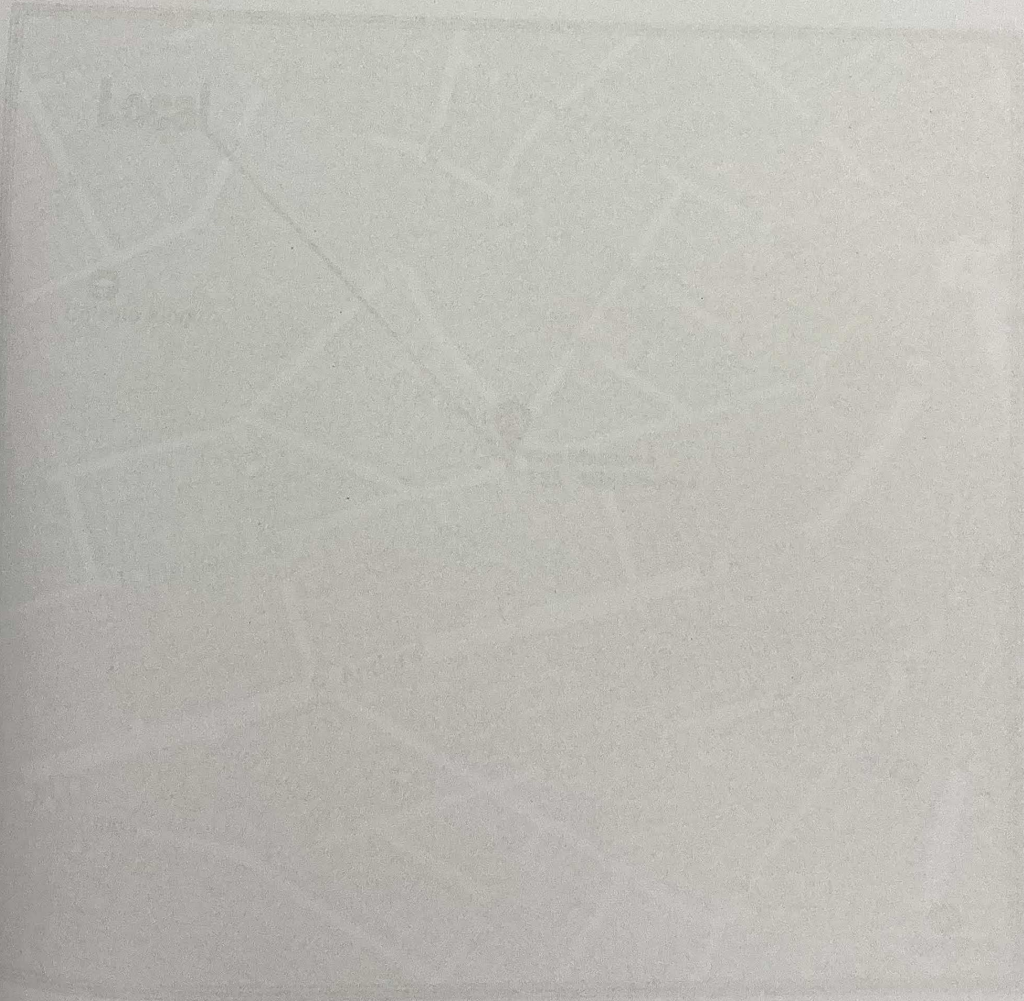
Vara, está
s) (Casa
a Florest
) de Imó
DO(A), a
poderá
digo de

disposto
8710 de
ção se e

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

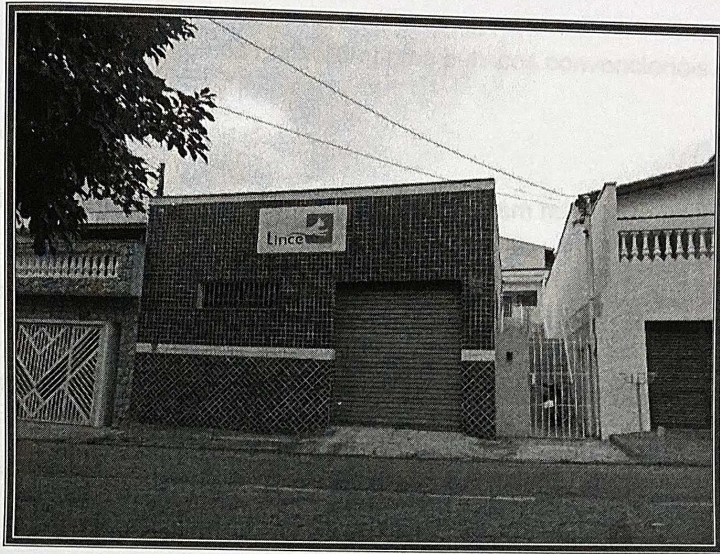
O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel, situado no Município de Santo André, devido a uma Ação de **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (CONSTRIÇÃO-PENHORA-AVALIAÇÃO-INDISPONIBILIDADE DE BENS)**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

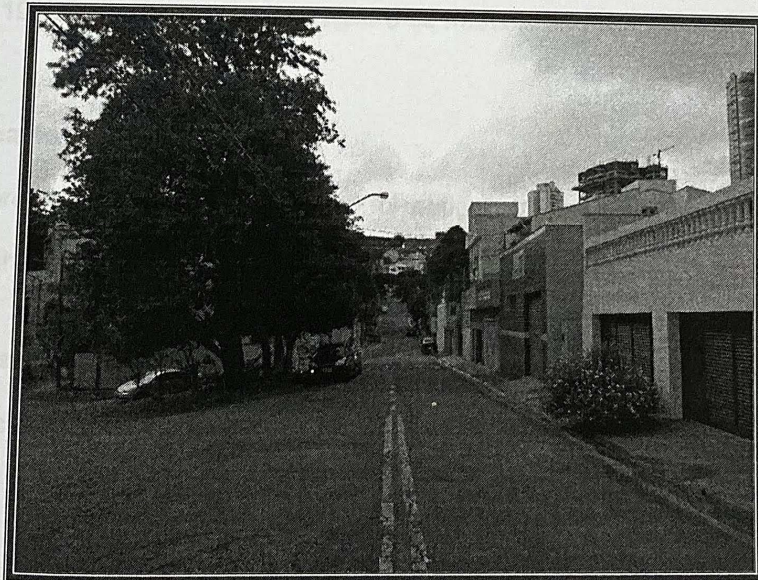


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-88.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

3.4. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Manicoré, que lhe dá acesso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

DER. JUDICIÁRIO
PODER. JUDICIÁRIO
PODER. JUDICIÁRIO
PODER. JUDICIÁRIO
PODER. JUDICIÁRIO
PODER. JUDICIÁRIO

3.5. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.6. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta em aclive em relação ao leito da rua.

3.7. Dimensões

O terreno, conforme Termo de Penhora (fls. 56) possui a seguinte descrição:

“uma casa sob nº 255, da Rua Manicoré, e seu respectivo terreno, constituído pelo lote 5, da quadra 9-A, da Vila Floresta, nesta cidade, medindo 10,00m de frente para a Rua Manicoré, por 30,20m da frente aos fundos, do lado direito, visto pela rua, confrontando com o lote 6; 20,00m nos fundos confrontando com os lotes 10 e 11, encerrando a área de 302,20m². Classificação sob nº 19.028.005 pela Prefeitura Municipal de Santo André, matriculado sob nº 19.835 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André”.

3.8. Área do terreno

A área do terreno de 302,20m² foi obtida através de consulta ao Termo de Penhora (fls. 56).

3.9. Acessibilidade

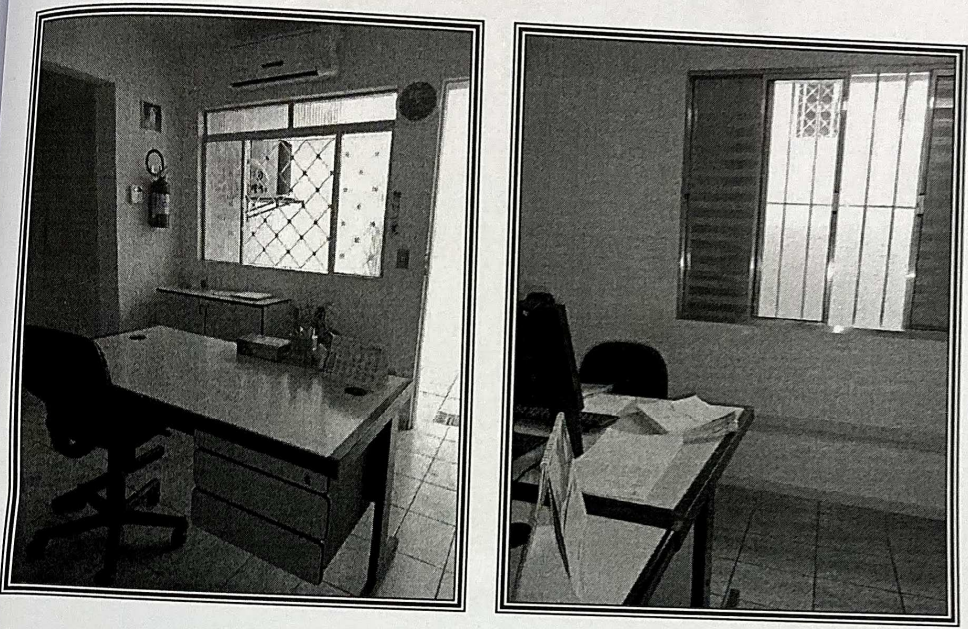
O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Manicoré.

3.10. Benefícios

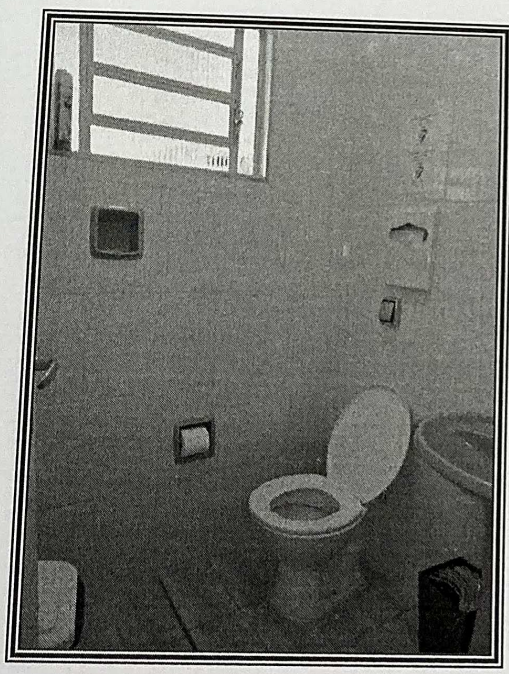
Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simple
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex e cerâmico.
Portas:	Madeira / Ferro / Alumínio.
Janelas:	Madeira / Ferro / Alumínio.
Tipo das janelas	Correr / Vitrô.
Cobertura:	Telhas de fibrocimento.
Compartimentos:	Casa: 03 (três) salas, (01) um banheiros, cozinha e copa. Edícula: 03 (três) salas e 01 (um) banheiro. Garagem.
Idade estimada:	20 (vinte) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Área Construída:	151,00m ²

Obs: 1.A área construída é resultado de consulta aos Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de Santo André.

3.11. Ilustração fotográfica interna.



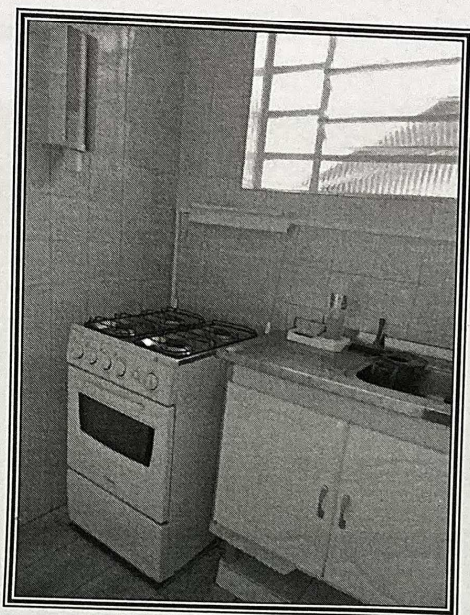
Vista de duas salas.



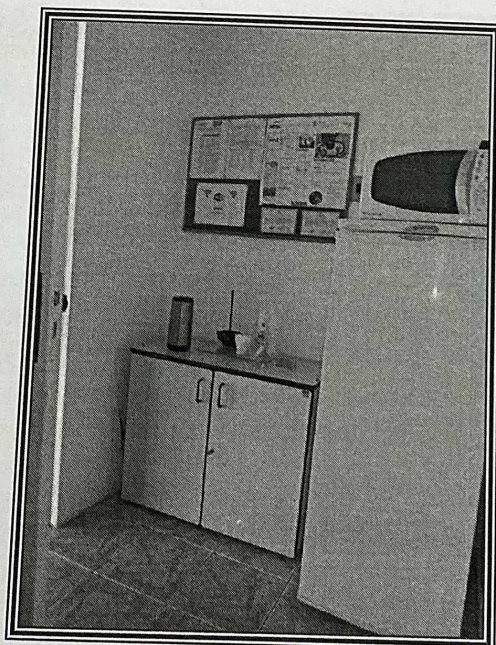
Banheiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-88.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

ra Naves
Vara, está
ns) (Casa
la Florest
o de Imó
DO(A), a
: poderá
ódigo de
disposto
8710 de
ação se ef

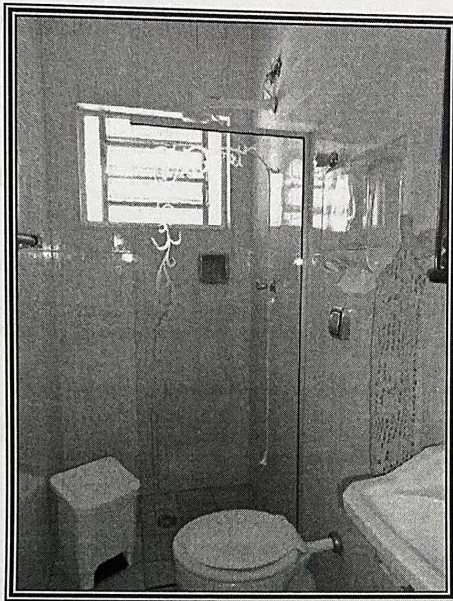


Cozinha.

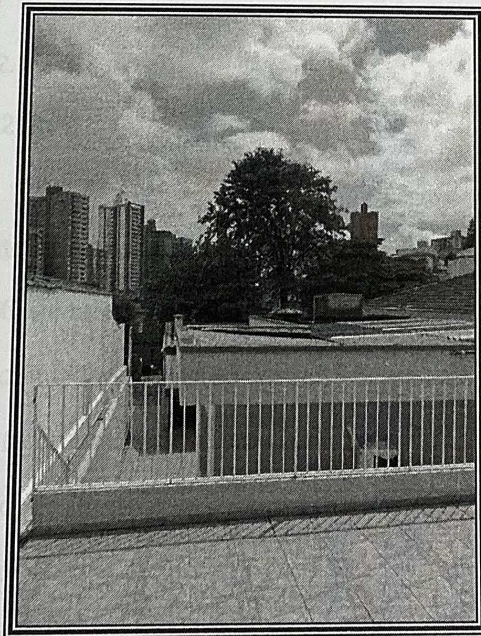


Copa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.



Banheiro.



Vista geral do avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

ira Naves

Vara, está
ns) (Casa
ila Floresta
ro de Imó
DO(A), a
e poderá
ódigo de I

o disposto
o 8710 de
ação se ef

DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ARTES GRÁFICAS - TJ

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

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

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 302,20 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 2.862,27 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 2.862,27 \text{ m}^2$$

$$Fp = 10,00$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 30,22 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^f$$

$$Cf = (10,00 / 10,00)^{0,20};$$

$$Cf = 1,0000$$

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Custo de reprodução:	R\$ 1.398,52/m² (Rq1 x 1,058)
Idade:	20 anos
Idade máxima:	70 anos
Condição:	Entre regular e necessitando de reformas simples (B)
F _{av} :	0,800
Área construída:	302,20 m²

Cálculo do Fator Profundidade:

Cp = Por se encontra dentro do intervalo entre Pmi e Pma;

$$Cp = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 2.862,27/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 302,20 m^2$$

$$VT = 864.977,99$$

Observação: Para o calculo do valor da média saneada de R\$ 2.862,27 (dois mil e oitocentos e sessenta e dois reais e vinte centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de janeiro de 2.017 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simplex
Custo de reprodução:	R\$ 1.368,52m ² (R _g N x 1,056)
I _e	20 anos
I _r	70 anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
F _{oc}	0,800
Área Construída:	151,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsoleto e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = 1.368,52 \times 0,800 \times 151,00$$

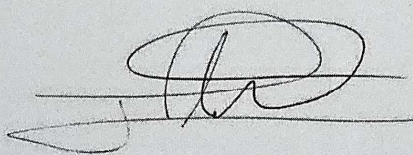
$$V_b = \text{R\$ } 165.317,59$$

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesesseis) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 22 de março de 2.017.



**JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL**

ANEXO I – CERTIDÃO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

ara Nat
a Vara,
1(ns) (Ca
Vila Flo
stro de
[ADO(A
ue pode
Código

o dispo
nº 8710
mação s

DER...
JUDICIAL...
PODER...
JUDICIAL...
PODER...
JUDICIAL...
PODER...

370
y

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os critérios para a avaliação da terra são aqueles que permitem a análise do desenvolvimento técnico, os quais determinam as recomendações técnicas para a avaliação da nova Licença de Habitação - 2017.

Cumpre informar que esta Norma atende as exigências da Lei nº 11.327 de 2004 e da Resolução nº 146/2004, da Comissão de Regulação e Planejamento do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada no presente trabalho, visando ao melhor resultado, foi baseada no método de avaliação por comparação de bens semelhantes, tendo em vista a falta de padronização, tipo, especificações, localização, etc., dos bens avaliados, sempre que houver dados disponíveis em praxe.

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A determinação do valor de comercialização dos bens avaliados é feita com base no valor de comercialização dos bens semelhantes, acrescentando-se todos os custos financeiros, impostos de venda e lucro do empreendedor, que devem ser considerados no cálculo por meio do fator de comercialização.

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

$$V = (V_i + V_t) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

- V = Valor do imóvel
- V_i = Valor do terreno
- V_t = Valor das benfeitorias
- F_c = Fator de comercialização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasajadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

DERIVADO DO PODER JUDICIÁRIO

1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

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

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

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

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

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

1.1.- TERRENO:

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

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

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

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

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

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

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

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

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

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

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

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

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

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

374
r

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0564 e código 21C9715.

para Naves

ta Vara, está
n(ns) (Casa
Vila Florest
istro de Imó
LADO(A), a
que poderá
Código de

e o disposto
nº 8710 de
imação se e

DER JUDIC...
R JUDIC...
JUDICARIO...
JUDICARIO...
JUDICARIO...
JUDICARIO...
JUDICARIO...

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - 2011.

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

$$Vt = At \times Vu$$

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

Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Ms = Média saneada;

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Cp = Coeficiente de profundidade.

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

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

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

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

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

Cálculo do coeficiente de frente.

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

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

Cálculo do coeficiente de profundidade.

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

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

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

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

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

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

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

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

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

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

Coefficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

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

Coefficiente relativo à topografia (Ft):

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

Coefficiente relativo à consistência (Fc):

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

2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “**ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

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

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

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

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “**ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2011**”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-88.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

DERIVADO DO JUDICIÁRIO DO PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

380
8

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

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

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

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Imara Nave
sta Vara, es
em(ns) (Cas
Vila Flore
registro de Im
MADO(A),
que poderã
Código de
ne o dispos
di nº 8710 d
timação se

381
r

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Item	Descrição	Valor	Valor
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-88.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

DER...
ER...
JUDIC...
PODER...
JUDIC...
PODER...
JUDIC...
PODER...

Imara Nave
sta Vara, es
em(ns) (Cas
Vila Flore
gistro de Im
MADO(A),
que poderá
o Código de
ne o disposit
ei nº 8710 d
tinação se

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2017

SETOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/03/2017

CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ALEXANDRE FLEMING

NÚMERO: 250

COMP.: REFWEB: 1.62.680

BARRO:

CIDADE: SANTO ANDRE - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (L) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 198,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 32 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (B): 0,637 CUSTO BASE (R\$): 1.295,95

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 290.292,51 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: LELLO MÓVEIS

CONTATO: SRA. PILAR

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-44690577

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.857,07
TESTADA Cf:	0,15 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.619,15
PROFUNDIDADE Cp:	0,12 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.2667
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

Imara Naves

sta Vara, está em(ns) Casa Vila Floresta gistro de Imóveis (MADO(A), a que poderá o Código de

ne o disposto eí nº 8710 de timização se e

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE- SP - 2017
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/03/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA INDEPENDENCIA NÚMERO: 822
 COMP.: REFWEB: 103 BAIRRO: CIDADE: SANTO ANDRE- SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 80,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: f- entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (R): 0,534 CUSTO BASE (RS): 1.295,95
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 58.463,31 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: CAC IMÓVEIS
 CONTATO: ON LINE TELEFONE: (11)-23757863
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.490,24
TESTADA Cf:	0,11 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.758,11
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1,1076
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-88.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

Imara Naves

esta Vara, esta em(ns) Casa Vila Flores gistro de Im MADO(A), que poderá o Código de

ne o disposto ei nº 8710 de ntimação se e

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2017
SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/03/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ITABUNA NÚMERO: 147
COMP.: REFWEB: 121082 BAIRRO: CIDADE: SANTO ANDRE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 130,00 TESTADA - (Cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 400,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 38 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,581 CUSTO BASE (RS): 1.295,95
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (RS): 417.433,79 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 742.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA: GONÇALVES IMÓVEIS
CONTATO: SRA. NATÁLIA
OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-44218000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.925,89
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.212,27
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,1
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

ilmara Nave
esta Vara, est
em(ns) Casa
Vila Flores
registro de Im
IMADO(A),
que poderá
o Código de
me o disposto
ei nº 8710 de
ntimação se

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2017. UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/03/2017
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA: REFWEB: S019782

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MANICORÉ NÚMERO: 0
 COMP.: ESQ ALEX FLEMING BAIRRO: CIDADE: SANTO ANDRE - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 90,00 TESTADA - (Cf) m: 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 184,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO: a-novo
 COEF. PADRÃO: 1,980 IDADE REAL: 0 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (%): 1,000 CUSTO BASE (R\$): 1.295,95
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 472.140,50 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 820.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: GUAIRÁ IMÓVEIS
 CONTATO: ON LINE TELEFONE: (11)-49939500
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.953,99
TESTADA Cf: 0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.240,49
PROFUNDIDADE Cp: 0,41	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.4355
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/og/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

ilmara Naves

esta Vara, esta
 em(ns) Casa
 Vila Flores
 registro de Imo
 IMADO(A),
 que poderá
 o Código de

me o disposto
 ei nº 8710 de
 atimação se e

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5
 NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRÉ - SP - 2017
 SEIOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/03/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA: REFWEB: SO19784

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: RUA MANICORÉ NÚMERO: 0
 COMP.: ESQ ALEX FLEMING BAIRRO: CIDADE: SANTO ANDRÉ - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) m²: 80,00 TESTADA - (ct) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: N50
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 188,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO: a - novo
 COEF. PADRÃO: 1,980 IDADE REAL: 0 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 1,000 CUSTO BASE (RS): 1.295,95
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 482.404,43 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 720.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: GUAIRÁ IMÓVEIS
 CONTATO: ON LINE
 OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-49938500

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2,069,94
TESTADA Cy: 0,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3,021,82
PROFUNDIDADE Cp: 0,41	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,4599
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

ilmara Naves
 esta Vara, está
 bem(ns) (Casa n
 o Vila Floresta,
 registro de Imóv
 IMADO(A), aim
 que poderá o
 lo Código de Pr

me o disposto n
 Lei nº 8710 de 2
 ntimação se efe

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2017
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/03/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA PAULO HARRIS NÚMERO: 217
 COMP.: REFWEB:3911CA BAIRRO: CIDADE: SANTO ANDRE - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.295,95
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 134.457,40 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: MARCIO PEREIRA IMÓVEIS
 CONTATO: SRA. CÉLIA TELEFONE: (11)-44383388
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

ilmara Nav
 esta Vara, e
 bem(ns) (Cas
 o Vila Flor
 registro de I
 IMADO(A)
 que poder
 lo Código d
 me o dispos
 ei nº 8710 d
 ntimação se

DERIVADO DO
 PODER JUDICIÁRIO
 DO ESTADO DE SÃO PAULO
 PROCESSO Nº 1000990-68.2017.8.26.0554
 DATA DE EMISSÃO: 23/03/2017

ARTES GRÁFICAS - TJ

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ALEXANDRE FLEMING, 250	2.857,07	3.619,15	1,2667	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA INDEPENDENCIA, 822	2.490,24	2.758,11	1,1076	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA ITABUNA, 147	1.925,89	2.212,27	1,1487	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA MANICORÉ, 0	2.953,99	4.240,49	1,4355	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA MANICORÉ, 0	2.069,94	3.021,82	1,4599	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA PAULO HARRIS, 217	1.321,81	1.321,81	1,0000	1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-88.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

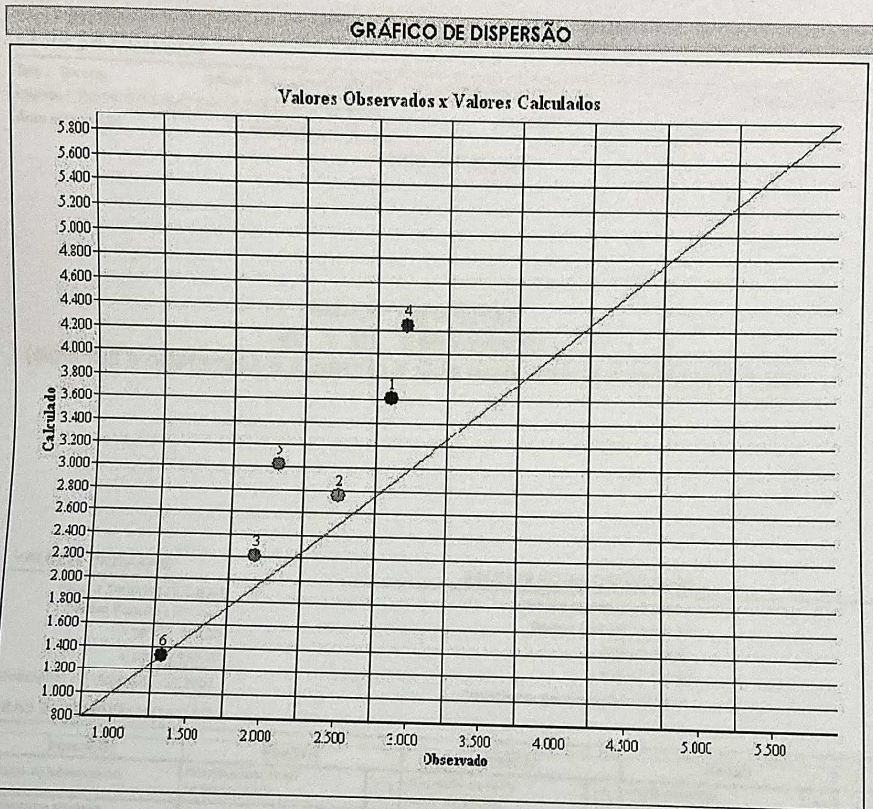
Silmara Na
lesta Vara,
bem(ns) (C
o Vila Flo
registro de
TIMADO(A
e que pode
do Código
rme o dispo
Lei nº 8710
intimação

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.857,07	3.619,15
2	2.490,24	2.758,11
3	1.925,89	2.212,27
4	2.953,99	4.240,49
5	2.069,94	3.021,82
6	1.321,81	1.321,81

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

ilmara N
esta Vara,
dem(ns) C
o Vila Fl
registro de
IMADO(
que pod
lo Código
me o disp
Lei nº 871
ntimação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA MANICORÉ 255 VL FLORESTA SÃO PAULO - SP Data: 22/03/2017
 Cliente: RODRIGO SAMU X. MOACYR NEVENSCHWAN
 Área m²: 302,20 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 2.862,27/m²
 (dois mil e oitocentos e sessenta e dois reais e vinte e sete centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.269,83
 Desvio Padrão : 619,44
 - 30% : 1.588,88
 + 30% : 2.950,77

Coefficiente de Variação : 27,2900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.862,27
 Desvio Padrão : 1.029,97
 - 30% : 2.003,59
 + 30% : 3.720,96

Coefficiente de Variação : 35,9800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
	Completar quanto a todas as variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>	
1 Caracter do imóvel a avaliar	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. referidas em caract. dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. referidas em caract. dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform. referidas em caract. dos dados refer. a fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores	0,80 a 1,20	<input checked="" type="checkbox"/>	0,80 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.862,27

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.862,27000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 864.979,08

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.241,64

INTERVALO MÁXIMO: 3.482,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.488,95

INTERVALO MÁXIMO: 3.235,59

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA, liberado nos autos em 23/03/2017 às 09:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000990-68.2017.8.26.0554 e código 21C9715.

Milmaria Naves F...
 Esta Vara, está...
 bem(ns) (Casa n...
 Vila Floresta...
 registro de Imóv...
 LIMADO(A), ain...
 que poderá o...
 do Código de Pr...
 rme o disposto n...
 Lei nº 8710 de 2...
 intimação se efe...