



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 1049686-76.2016.8.26.0100/01

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizado por **BOOK SUP YOON**
contra **ARTHUR BELSOLE BOCCALLETI E OUTRO**, tendo
realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui
respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO



1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado dos direitos sobre o imóvel situado na Rua Maria Cândida nº 1.361, no bairro de Santana, matriculado sob nº 23.415 perante o 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 282 dos autos.

Em São Paulo, aos 20 de fevereiro de 2019, no Cartório da 42ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA dos direitos que o executado possui sobre o seguinte bem imóvel: Matrícula nº 23.415 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP - Um terreno situado à Rua Maria Cândida, na quadra 7, 47 Subdistrito Vila Guilherme, contribuinte 068.152.0001-9/0002-7.E 0047-7, conforme consta da escritura de compra e venda lavrada no 17º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 2365, fls. 86, (fls. 132/134), aquisição não levada a registro, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)s depositário(a)s, o(a)s Sr(a)s. Arthur Roberto Bocaletti, CPF nº 424.509.348-04, RG nº 4872417. O(A)s depositário(a)s não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com Norma Técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.



2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Maria Cândida nº 1.361, no bairro de Santana, setor 068 quadra 152 da Planta Genérica de Valores elaborado pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Maria Cândida é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Joaquim Ramalho.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e comércio de padrão médio.

2.2.- TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui topografia plana e as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 3,70m para a Rua Maria Cândida

LADO DIREITO: 20,00m

LADO ESQUERDO: 20,00m

FUNDOS: 3,70m

ÁREA: 74,00m²



2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontra-se erigida 1 (uma) edificação com 1 (um) pavimento, destinadas ao uso residencial, apresentando fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida; piso em cerâmica; cobertura em laje; fechamento em porta de ferro.

SALÃO TÉRREO: Piso em cerâmica; pintura texturizada; forro de laje com gesso; esquadria de ferro com vidro liso.

SANITÁRIOS (DOIS): Piso em cerâmica; $1/2$ barra em cerâmica; $1/2$ parede em pintura texturizada.

MEZANINO: Piso em cerâmica; paredes de alvenaria revestida; esquadria de ferro.

A edificação apresenta as seguintes áreas construídas:

Pavimento térreo:	74,00m ²
<u>Pavimento superior:</u>	<u>55,50m²</u>
Total:	129,50m ²

A construção classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2019, classe 2.- Escritório, no grupo 2.2 Galpão, item 2.2.2 Padrão Simples.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 35 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,58 ou 58%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “f) entre reparos simples e importantes”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.



2.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica à situação do imóvel na época da vistoria.



FOTO 1: VISTA DA RUA MARIA CANDIDA DEFRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: CARACTERÍSTICAS DA RUA MARIA CANDIDA EM SENTIDO CONTRÁRIO.

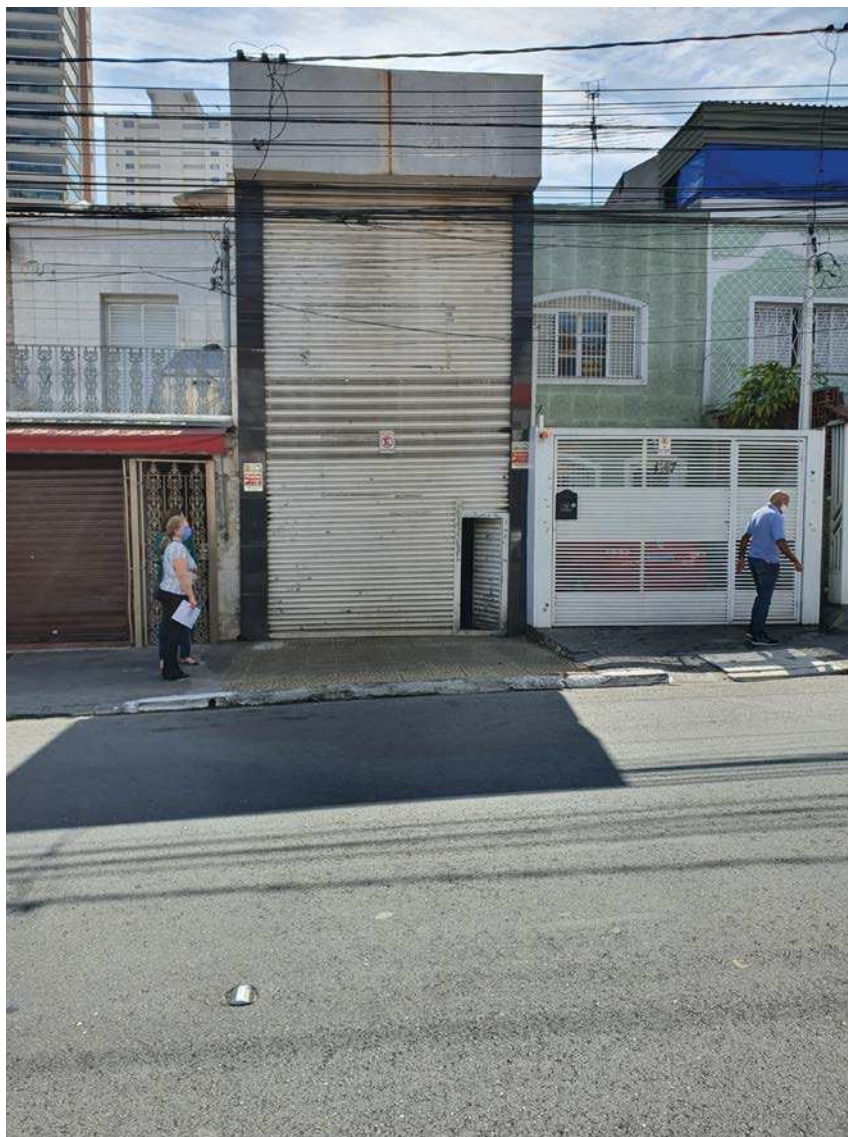


FOTO 3: FACHADA FRONTAL DO IMÓVEL.



FOTO 4: DIVISA LATERAL DIREITA.

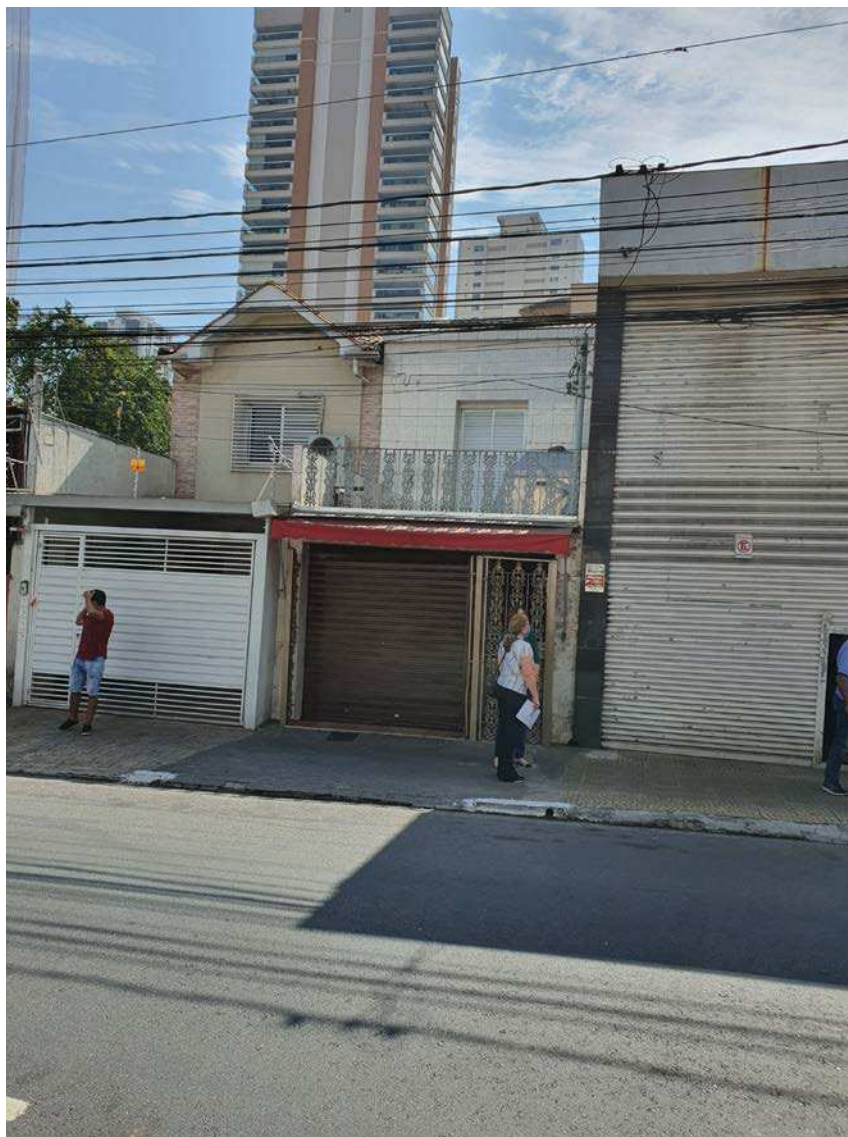


FOTO 5: DIVISA LATERAL ESQUERDA.



FOTO 6: PARTE FRONTAL DO SALÃO/LOJA NO TÉRREO.



FOTO 7: DIVISA LATERAL DIREITA INTERNA DO SALÃO.

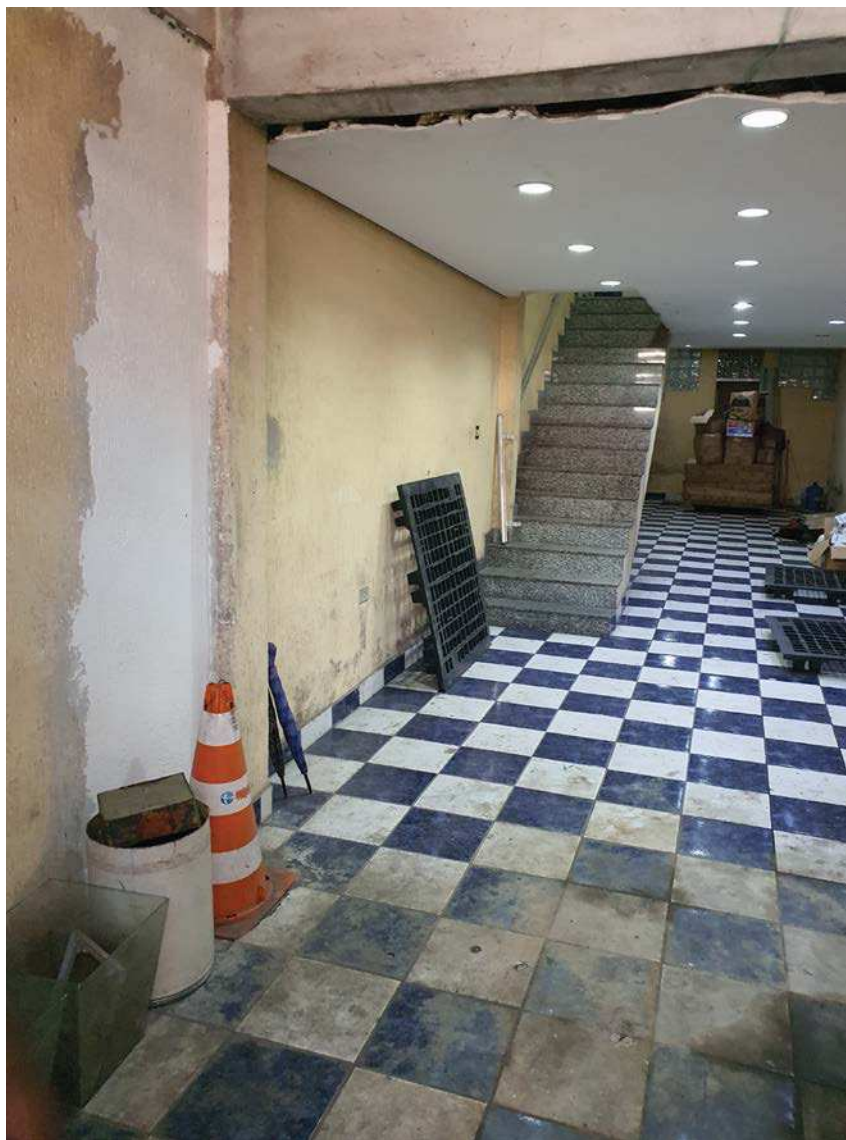


FOTO 8: DIVISA LATERAL ESQUERDA INTERNA DO SALÃO.

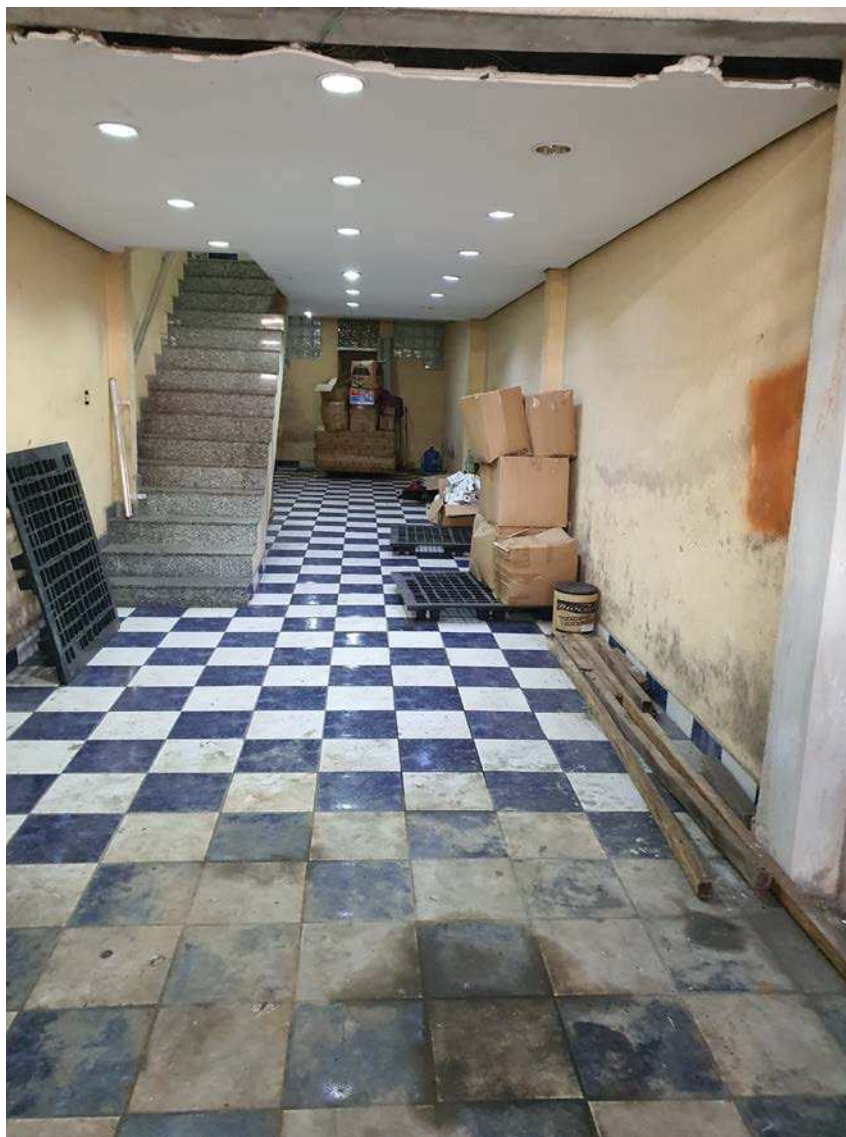


FOTO 9: INTERIOR DA LOJA UTILIZADA COMO DEPÓSITO.



FOTO 10: FUNDOS DA LOJA NO TÉRREO.



FOTO 11: PIA NOS FUNDOS DA LOJA.

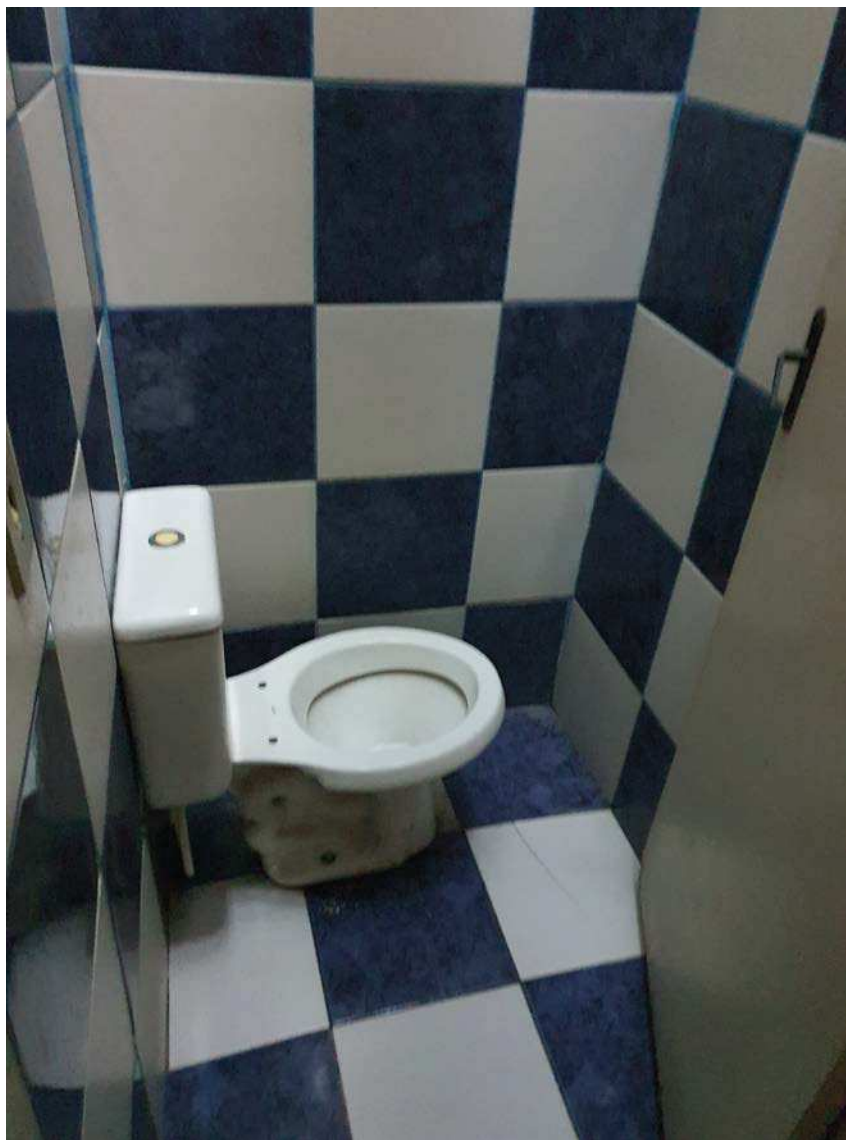


FOTO 12: SANITARIO DA LOJA.

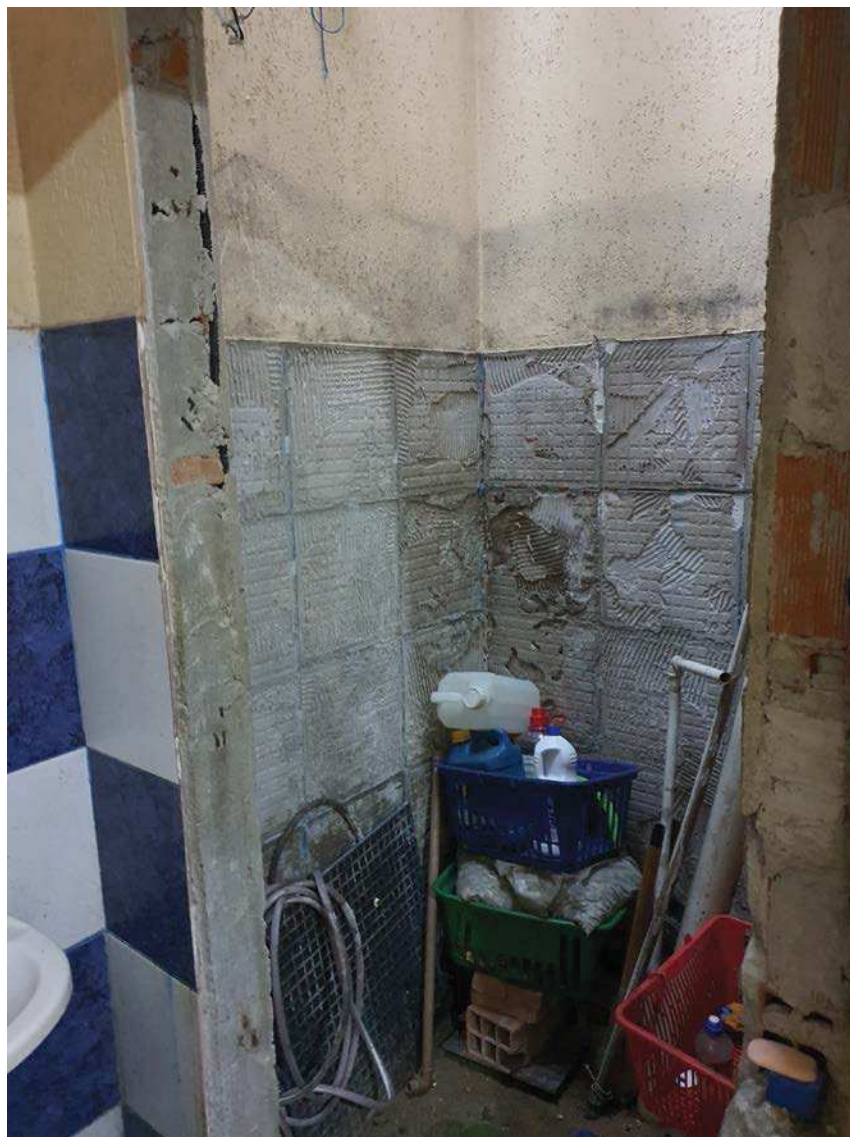


FOTO 13: SANITARIO DEMOLIDO NO INTERIOR DA LOJA.



FOTO 14: ACESSO AO MEZANINO DO IMÓVEL.



FOTO 15: PARTE FRONTAL DO MEZANINO UTILIZADO COMO DEPÓSITO.

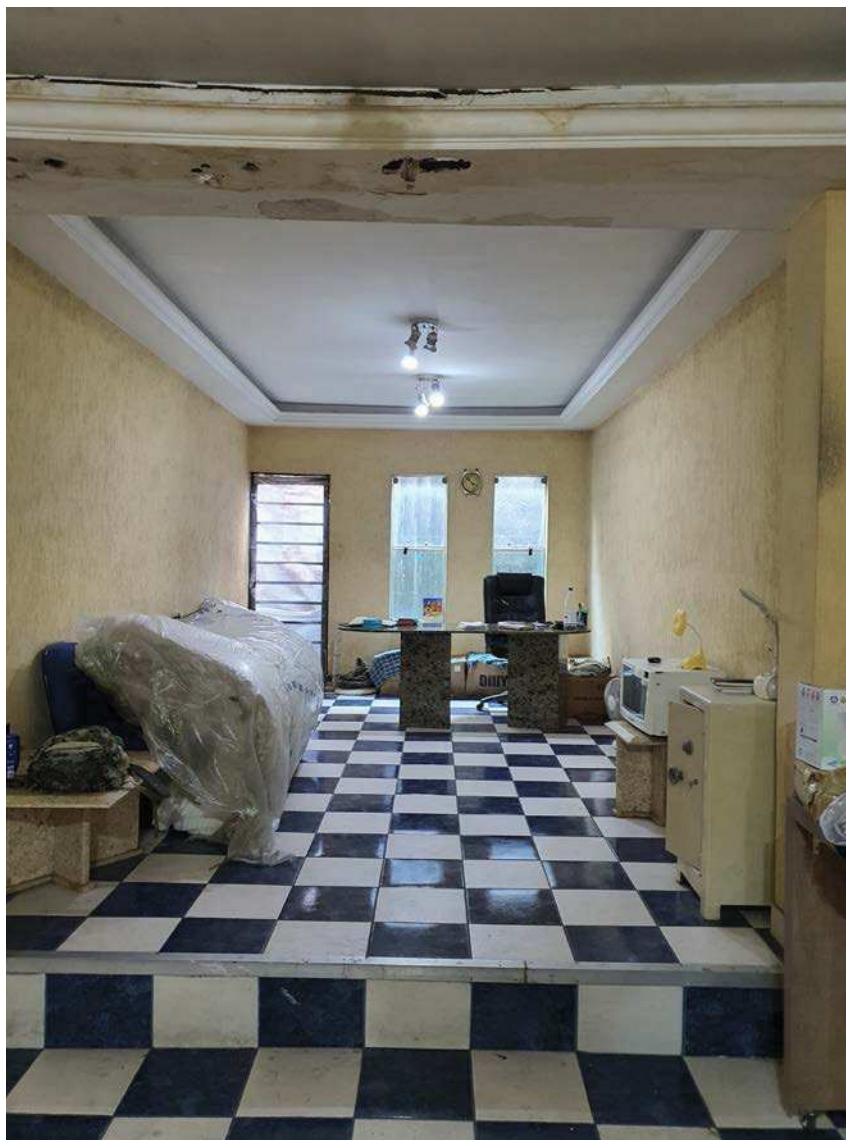


FOTO 16: FUNDOS DO MEZANINO.

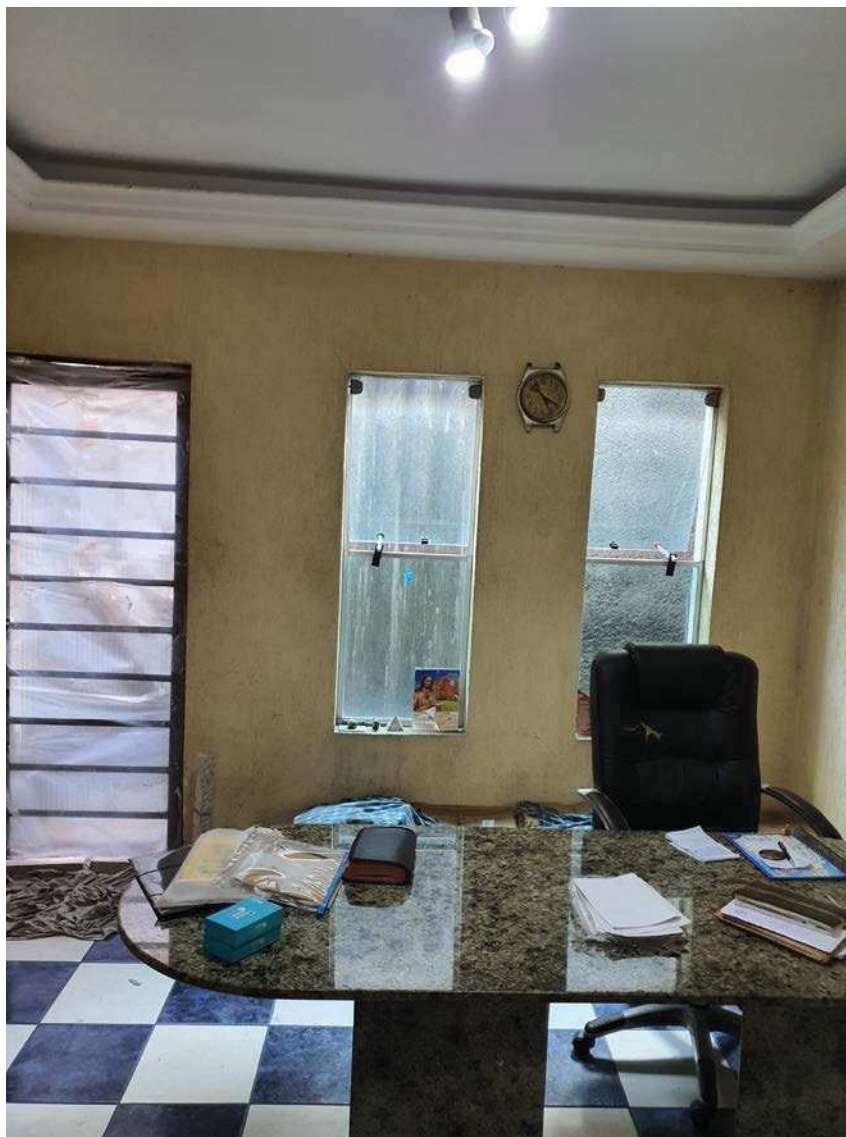


FOTO 17: ESCRITÓRIO NOS FUNDOS DO MEZANINO.



FOTO 18: VISTA GERAL DO MEZANINO.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - VALOR LOCATIVO

O valor locativo do imóvel será obtido através do método comparativo.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de locação do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para terrenos é da ordem de 10% (dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em janeiro de 2020, apresentando para a Rua Maria Cândida setor 068 quadra 152 o índice fiscal 884,00.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.



FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Armazém Padrão Simples, apresentando o fator 0,726.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck



O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo armazém, padrão simples, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 35 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,58 ou 58%.



O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “f) entre reparos simples e importantes”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “f” com percentual de “0,3619”, corresponde a 0,362.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

$$\text{FOC} = R + K \times (1 - R)$$

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,3619 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,489$$

FATOR DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 6 (seis) elementos pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2020
 SETOR : 068 QUADRA : 152 ÍNDICE DO LOCAL : 884,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA CANDIDA NÚMERO : 1.127
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 130,00 TESTADA - (cf) m : 4,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 130,00
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,125 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,620 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 4.500,00
 IMOBILIÁRIA : R. CARAVELAS
 CONTATO : SRA. ALINE TELEFONE : (11)-29090323
 OBSERVAÇÃO :
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-5,31	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 31,15
		HOMOGENEIZAÇÃO : 25,85
		VARIAÇÃO : 0,8297



FOTO 19: ELEMENTO COMPARATIVO 1.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2020
 SETOR : 068 QUADRA : 152 ÍNDICE DO LOCAL : 884,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA CANDIDA NÚMERO : 1.157
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 85,00 TESTADA - (cf) m: 3,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,33
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 85,00
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,268 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,547 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 3.000,00
 IMOBILIÁRIA : J.A. TAVEIRA
 CONTATO : SRA. PAMELA TELEFONE : (11)-29090388
OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 31,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2,74	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 26,16
PADRÃO Fp : -2,87	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8235
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



FOTO 20: ELEMENTO COMPARATIVO 2.



ARRUDA SIMÕES

- 33 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/08/2020
 SETOR: 068 QUADRA: 152 ÍNDICE DO LOCAL: 884,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARIA CANDIDA NÚMERO: 1.251
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 140,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,33
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 140,00
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+) CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,268 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (K): 0,547 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 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\$): 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 4.800,00
 IMOBILIÁRIA: ANDRADE IMÓVEIS
 CONTATO: SRA. PAMELA TELEFONE: (11)-22929245
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-2,66	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-2,78	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 30,86
		HOMOGENEIZAÇÃO: 25,41
		VARIAÇÃO: 0,8235

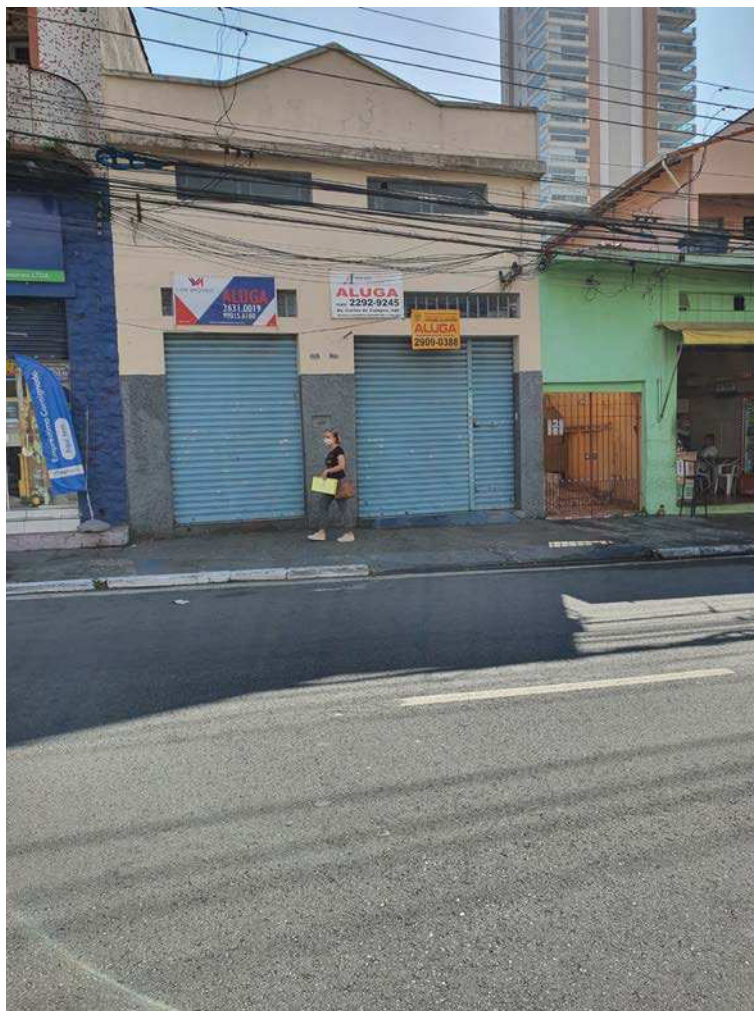


FOTO 21: ELEMENTO COMPARATIVO 3.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2020
 SETOR : 068 QUADRA : 152 ÍNDICE DO LOCAL : 884,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA CANDIDA NÚMERO : 1.375
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 70,00 TESTADA - (cf) m : 3,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,33
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 150,00
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 0,982 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,620 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 4.000,00
 IMOBILIÁRIA : GONÇALE IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. LETICIA TELEFONE : (11)-35622147
 OBSERVAÇÃO :
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-4,09 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	2,80 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

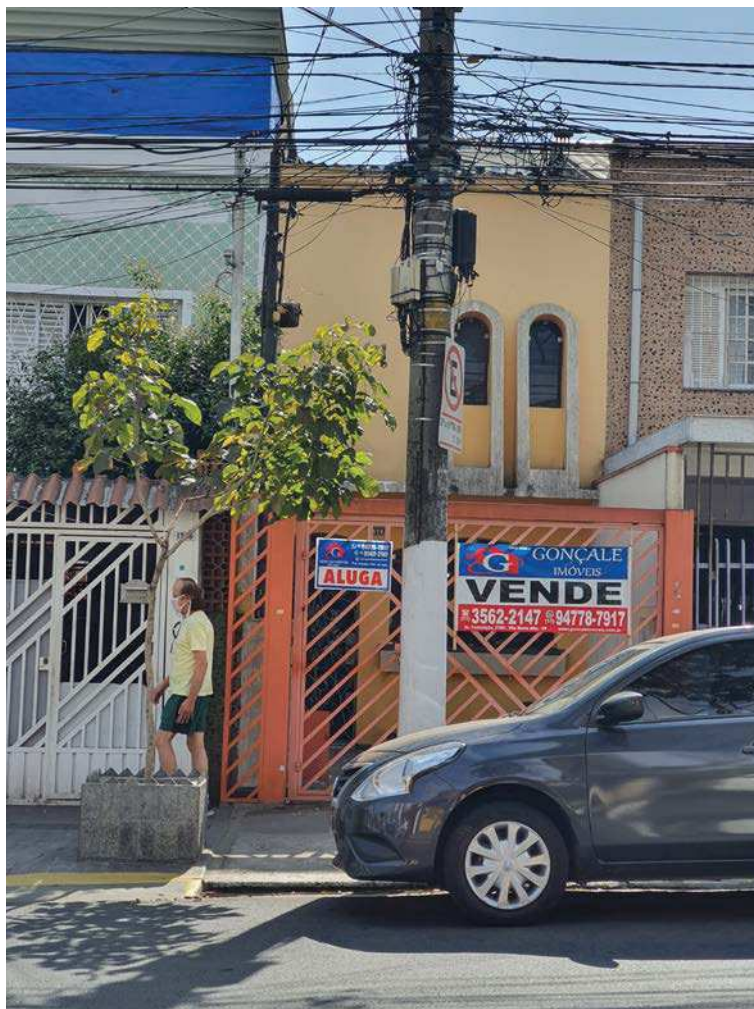


FOTO 22: ELEMENTO COMPARATIVO 4.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2020
 SETOR : 068 QUADRA : 152 ÍNDICE DO LOCAL : 884.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA CANDIDA NÚMERO : 971
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 280,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 280,00
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,268 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,547 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 9.000,00
 IMOBILIÁRIA : NOVO LAR IMÓVEIS
 CONTATO : SR. ANELO TELEFONE : (11)-26324000

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2,50 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	-2,61 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

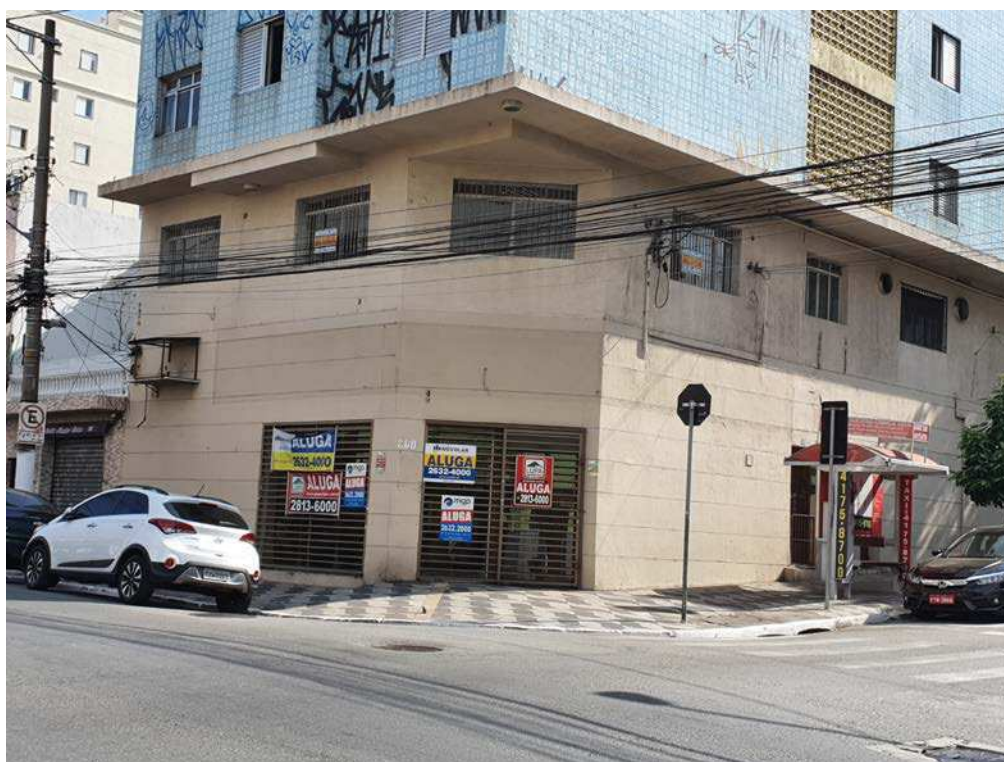


FOTO 23: ELEMENTO COMPARATIVO 5.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2020
 SETOR : 068 QUADRA : 152 ÍNDICE DO LOCAL : 884.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA CANDIDA ENTRE Nº 938 E 924 NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SÃO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 130,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 130,00
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,125 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k): 0,547 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 4.000,00
 IMOBILIÁRIA : NOVO LAR
 CONTATO : SR. ANGELO TELEFONE : (11)-996013571
OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 27,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2,39	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 25,30
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9137
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



FOTO 24: ELEMENTO COMPARATIVO 6.



3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO: BOOK YOON X ARTHUR	DATA: 26/08/2020
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9	PARCELA DE BENEFITORIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	884,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 35 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	galpão simples
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Obsolescência e Padrão, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 5,35%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/09/2020 às 10:58, sob o número WJMJ20414489616. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049686-76.2016.8.26.0100 e código 9BC9C97.



3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA MARIA CANDIDA ,1.127	31,15	25,85	0,8297
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA MARIA CANDIDA ,1.157	31,76	26,16	0,8235
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA MARIA CANDIDA ,1.251	30,86	25,41	0,8235
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA MARIA CANDIDA ,1.375	24,00	22,71	0,9462
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA MARIA CANDIDA ,971	28,93	23,82	0,8235
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA MARIA CANDIDA ENTRE Nº 938 E 924 ,SN	27,69	25,30	0,9137

Analisando a planilha verificamos os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.



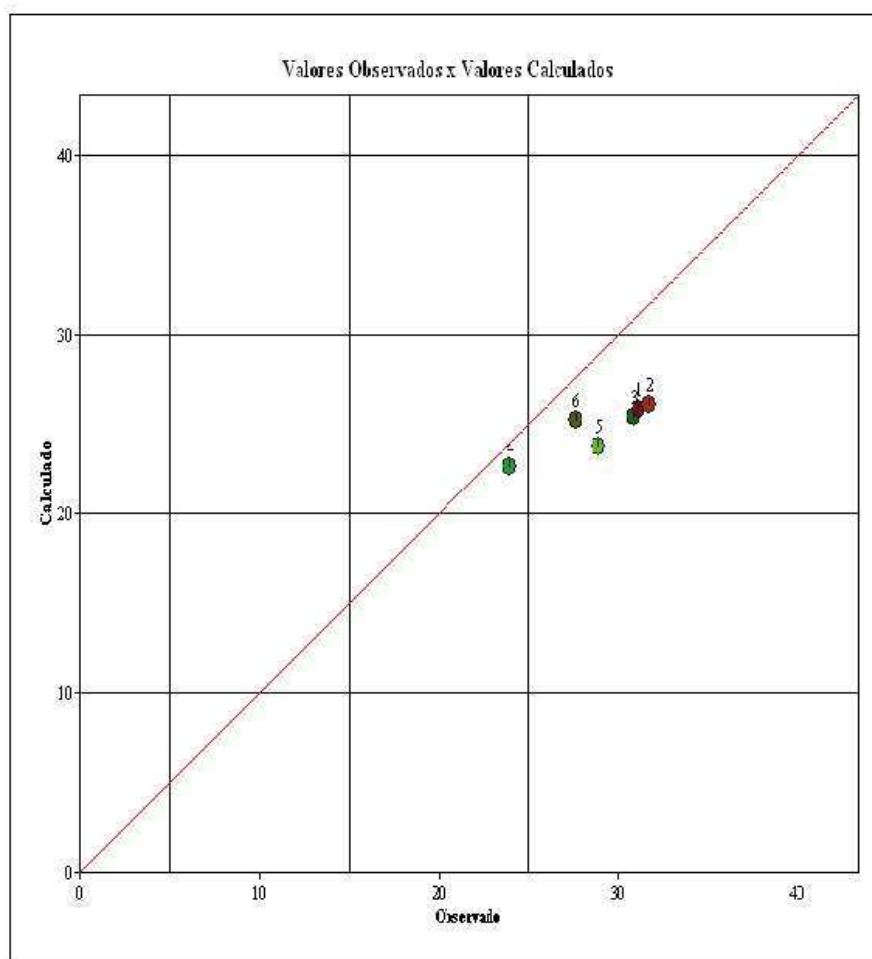
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	31,15	25,85
2	31,76	26,16
3	30,86	25,41
4	24,00	22,71
5	28,93	23,82
6	27,69	25,30

GRÁFICO DE DISPERSÃO





3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 24,87/m², atingindo o grau de fundamentação II e grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Construção	Local : RUA MARIA CANDIDA 1381 SANTANA SAO PAULO - SP	Data : 26/08/2020
Cliente : BOOK SUP YOON X ARTHUR BOCCALLETTI		
Área terreno m ² : 74,00	Edificação m ² : 129,50	Modalidade : Locação
Distribuição espacial		

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 29,07	Média Unitários : 24,87
Desvio Padrão : 2,91	Desvio Padrão : 1,33
- 30% : 20,35	- 30% : 17,41
+ 30% : 37,79	+ 30% : 32,34
Coefficiente de Variação : 10,0200	Coefficiente de Variação : 5,3500

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II	
FORMAÇÃO DOS VALORES	
MÉDIA SANEADA (R\$): 24,87	VALOR TOTAL (R\$): 3.220,67
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 24,87000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 24,07	INTERVALO MÍNIMO : 24,07
INTERVALO MÁXIMO : 25,67	INTERVALO MÁXIMO : 25,67
GRAU DE PRECISÃO	
GRAU DE PRECISÃO: III	



3.3.- CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

O valor do imóvel, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_i = A_{bi} \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

A_{bi} = Área construída: 129,50m²

V_u = Valor unitário: R\$ 24,87/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 129,50\text{m}^2 \times \text{R\$ } 24,87/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 3.220,67$ equivalendo a R\$ 3.200,00 redondos.

(TRÊS MIL E DUZENTOS REAIS)

O valor é válido para setembro de 2020.



3.4.- TAXA DE RENDA ATUAL

No presente caso, o valor do imóvel será calculado a partir da capitalização do aluguel do imóvel.

Em pesquisas realizadas nas imobiliárias da região, verificamos que a taxa de renda de 10% ao ano, há muito tempo não corresponde à realidade de mercado praticada para locações comerciais.

Na referida pesquisa imobiliária, verificamos que a taxa de renda efetivamente praticada corresponde a 5% ao ano.

Deste modo, a taxa de renda média saneada praticada na região corresponde ao percentual arredondado de 5% ao ano.

Para aferição da taxa de renda praticada na região, verificamos que o elemento comparativo nº 4 se encontrava em oferta simultânea de venda e locação na ocasião da pesquisa imobiliária realizada na época da vistoria, conforme detalhado a seguir:

Elemento comparativo nº 4: Rua Maria Candida nº 1379

Valor da Venda: R\$ 900.000,00

Valor de Locação: R\$ 4.000,00

Taxa de renda: 5,33%

Deste modo, para obter o valor de venda do imóvel, utilizaremos a taxa de renda praticada na região que corresponde ao percentual de 5% ao ano.



4.- VALOR DO IMÓVEL

O valor atual do imóvel corresponde ao seguinte cálculo:

$V_i = V_l \times 12$, onde:

V_l = Valor do imóvel

V_l = Valor locativo do imóvel: R\$ 3.200,00/m²

I = Taxa de renda: 5% ao ano = 0,05

Substituindo e calculando, vem:

$$V_i = \frac{\text{R\$ } 3.200,00\text{m}^2 \times 12}{0,05}$$

V_i = R\$ 768.000,00, equivalendo à R\$ 770.000,00 redondos.

(SETECENTOS E SETENTA MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2020.



5.- VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL

No presente caso, foi penhorado os direitos do requerido sobre o imóvel em questão.

Conforme nota devolutiva do 17º Registro de Imóveis, em anexo 4 não foi possível realizar o registro de penhora em decorrência de diferenças entre as áreas constantes na matrícula e as áreas existentes da propriedade, conforme parcialmente reproduzimos a seguir:

- (i) imóvel é assim descrito: mede 8,00 metros de frente por 20,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área total de 160,00 metros quadrados;
- (ii) foi destacado de referida matrícula o imóvel objeto da matrícula nº 25.795, assim descrito: mede 3,70 metros de frente, por 20,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área total de 74,00 metros quadrados;

2. Infere-se do acima exposto que subtraída a área destacada, remanesceu a área de 4,30 metros de frente, e a área superficial de 86,00 metros quadrados. Ocorre que a descrição do imóvel objeto do presente título é a seguinte: 3,70 metros de frente por 20,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área superficial de 74,00 metros quadrados, o que não esgota a disponibilidade da matrícula nº 23.415.

A planta de regularização do imóvel em anexo 3, não reflete a área real existente, pois constatamos “in loco” um vão de aproximadamente 14,80m², na parte frontal do pavimento superior do imóvel.

5.1 – CUSTOS DE REGISTROS

Para o registro do imóvel perante o 17º Cartório s.m.j., será necessário efetuar a abertura de uma nova matrícula o qual somente poderá ser realizada mediante desmembramento da atual.

Para isso, será necessário a execução de trabalhos topográficos demonstrando a totalidade dos imóveis existentes na matrícula, bem como a sua atual divisão.

Para que isto ocorra também deverá ser ajuizada uma ação de desmembramento da área.

Para este trabalho estimamos o valor total de aproximadamente R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).



5.2 – CUSTO DE REGULARIZAÇÃO

O imóvel possui de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais a área de terreno de 110,00m² e a área construída de 145,00m².

Conforme a vistoria realizada constatamos que o imóvel possui área de terreno de 74,00m² e a área construída de 129,50m².

Para efetuar a regularização do imóvel será necessário a elaboração de projetos, bem como o pagamento de taxas, emolumentos e impostos municipais.

Para a efetivação destes serviços estimamos o valor de R\$ 30.000,00.

5.3- VALOR DOS DIREITOS PENHORADOS

O valor dos direitos penhorados correspondem no presente caso ao seguinte montante:

Valor do imóvel:	R\$ 770.000,00
Valor do projeto:	R\$ 70.000,00
Valor da regularização:	<u>R\$ 30.000,00</u>
Valor dos direitos	R\$ 670.000,00

(SEISCENTOS E SETENTA MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2020.



6.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 50 (cinquenta) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

- ANEXO 1: Local do Imóvel
- ANEXO 2: Certidão de Dados Cadastrais
- ANEXO 3: Plantas de Regularização
- ANEXO 4: Nota de Devolutivo

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

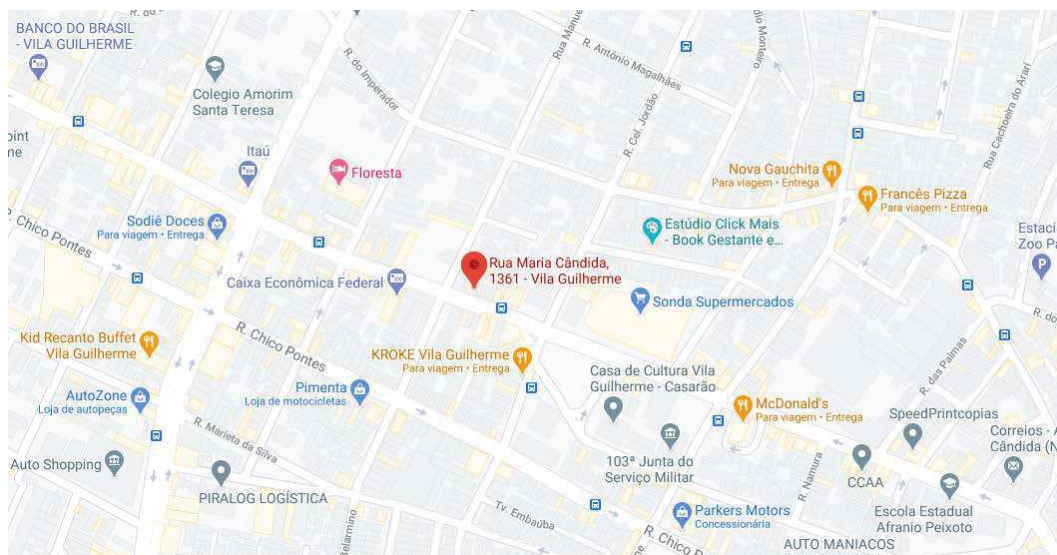
São Paulo, 17 de setembro de 2020.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Fernando F. de A. Simões', written over a horizontal line.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.



ANEXO 1





ANEXO 2

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 068.152.0002-7

Local do Imóvel:

R MARIA CANDIDA, 1361
CEP 02071-012
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MARIA CANDIDA, 1361
CEP 02071-012

Contribuinte(s):

CPF 424.509.348-04 ARTHUR ROBERTO BOCCALETTI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	110	Testada (m):	4,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	110		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	145	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m ²):	75	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1985		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	884,00
- da construção:	1.322,00

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

- da área incorporada:	97.240,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	122.682,00
Base de cálculo do IPTU:	219.922,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/08/2019, em

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

Data de Emissão: 20/05/2019

Número do Documento: 2.2019.001042363-3

Solicitante: FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES (CPF 035.371.358-90)



ANEXO 3

REGULARIZAÇÃO DE UM IMÓVEL COMERCIAL

ASSUNTO

RUA MARIA CANDIDA Nº 1.361

LOCAL

VILA GUILHERME - SP.

BAIRRO

ARTHUR ROBERTO BOCALLETTE

PROP.

13.172 - 5

CODLOG

068.152.0002 - 7

Nº CONTRIBUINTE

CAT. USO - C-2

ZONA - ZB-01

CEP. 02071-000

ESC. 1:100

SITUACAO S/ ESCALA



DECLARO QUE A PLANTA APRESENTADA REPRESENTA FIDELMENTE AS DIMENSÕES DO TERRENO E AS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NA DATA DE 13/09/002

NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS PÚBLICOS DEVIDAMENTE MATRICULADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS OBRIGAÇÕES COMERCIAIS PREVISTAS NO ART. 39 DA LEI Nº 10.908/04

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DA PRESENTE LICENÇA NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

PROP. ARTHUR ROBERTO BOCALLETTE

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA DO TERRENO E=R= 74,00 m²

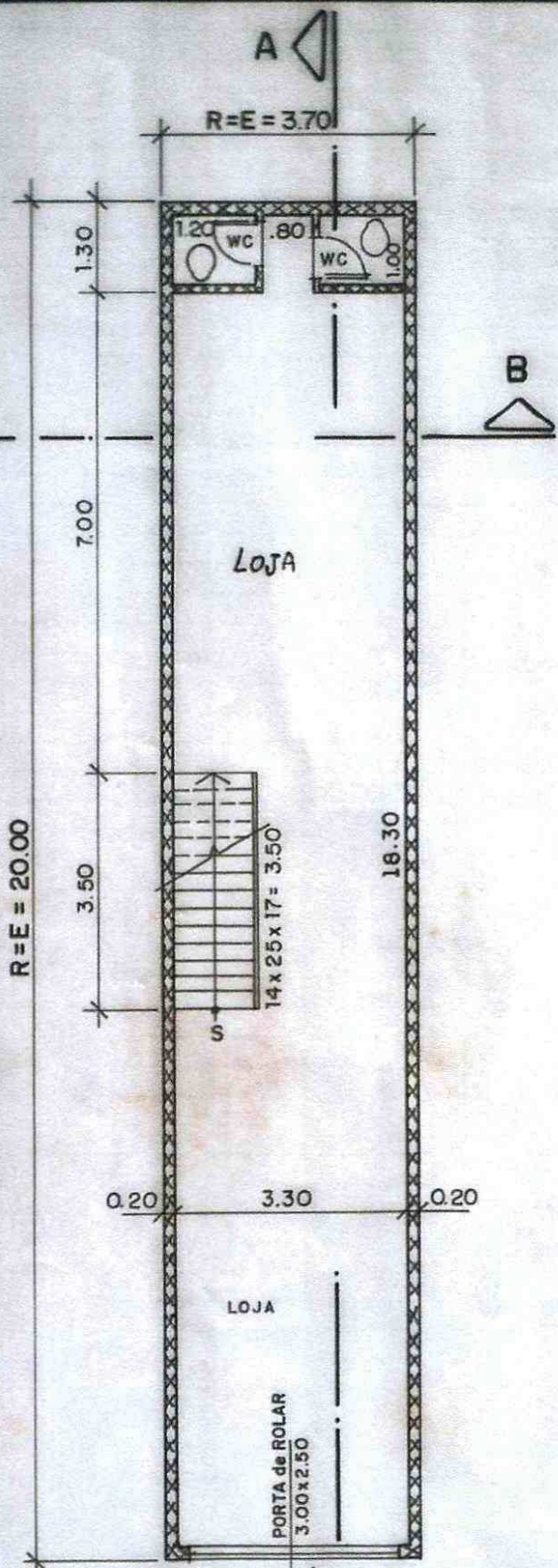
ÁREA CONSTRUIDA A REGULARIZAR

PAV. TERREO = 74,00 m²

PAV. SUPERIOR = 70,30 m²

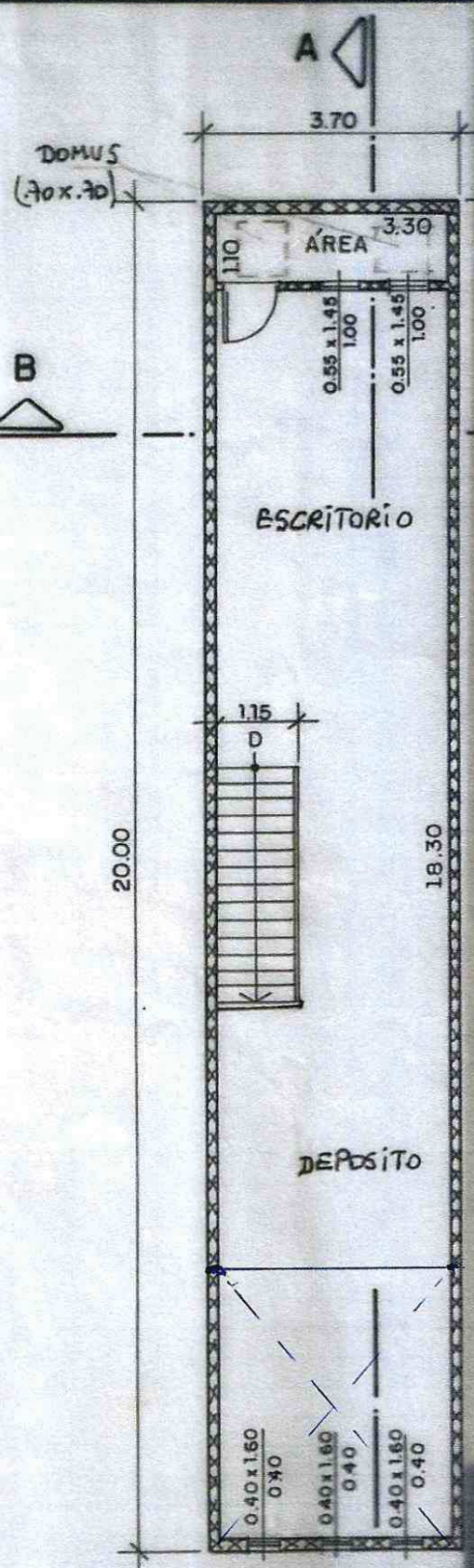
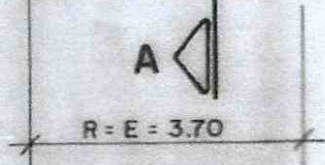
TOTAL A REGULARIZAR = 144,30 m²

-(4,00m x 3,70m) = 55,50 m²

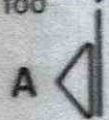


PAV. TERREO ESC. 1:100

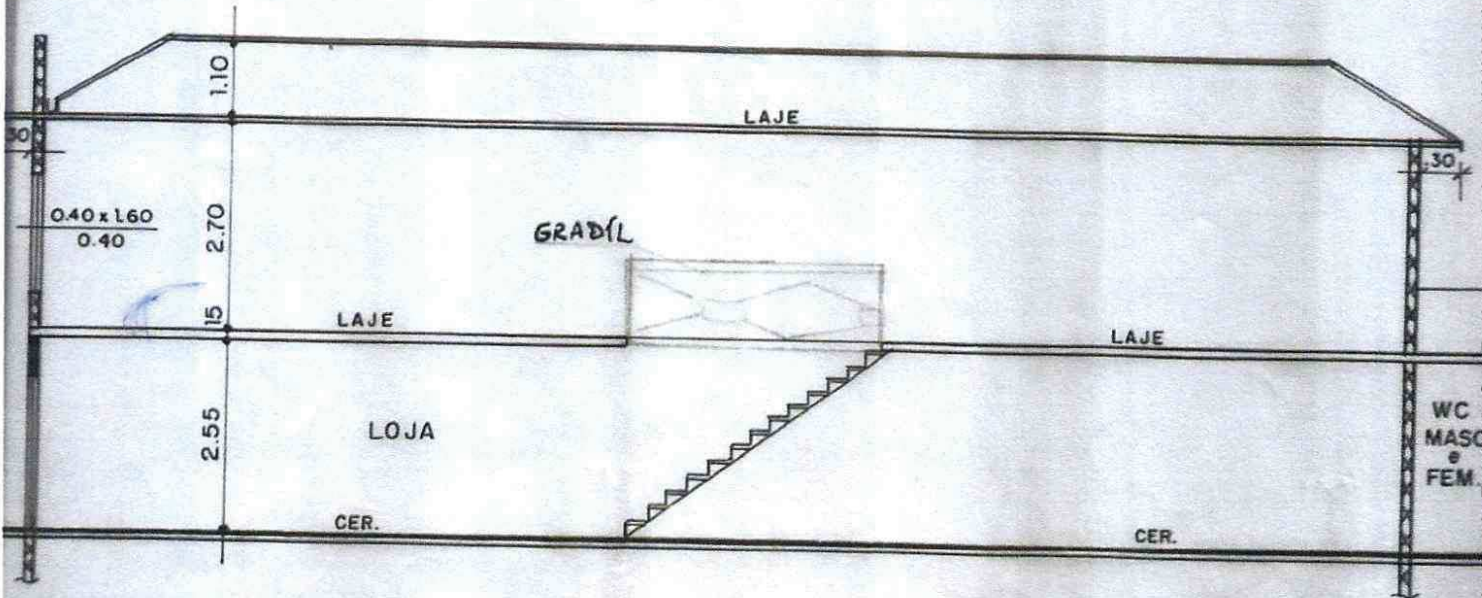
RUA MARIA CANDIDA



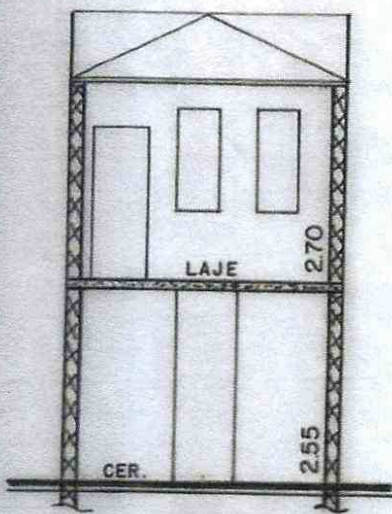
PAV. SUPERIOR ESC. 1:100



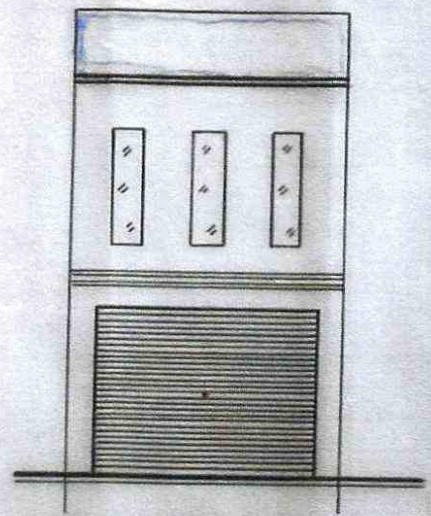
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2020 às 10:58, sob o número WJMJ204-4489616. Para conferir o original, acesse o site <https://resaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049686-76.2016.8.26.0100 e código 9BCE097.



CORTE - AA ESC. 1:100



CORTE - BB ESC. 1:100



FACHADA PRINCIPAL ESC. 1:100

Assinatura e selo



ANEXO 4

NOTA DE EXIGÊNCIA E DEVOLUÇÃO

Prenotação nº: **216922** Data: 24/07/2018 Vencimento: 23/08/2018
Apresentante: 42ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO
Interessado: ARTHUR BELSOLE BOCCALLETTI
Título: PENHORA ONLINE

-Para a realização do registro solicitado, o interessado deverá observar o seguinte:

Trata-se de certidão de penhora expedida em 23 de julho de 2018, pela 42ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, processo nº 1049686-76.2016.8.26.0100-01, objetivando o imóvel matriculado sob nº 23.415, deste Oficial de Registro de Imóveis.

Verifica-se da matrícula acima mencionada que o imóvel sobre o qual recaiu a constrição, **não** se encontram na titularidade dominial dos **executados** ARTHUR BELSOLE BOCCALLETTI, CPF nº 377.227.108-16, e ARTHUR ROBERTO BOCCALLETTI, CPF nº 424.509.348-04, o que inviabilizou a prática do ato de averbação da penhora, sob pena de ofensa ao princípio da continuidade, cuja observância é determinada nos termos do disposto no artigo 195 da Lei Federal 6.015/73.

Em sendo o caso de aquisição feita por ARTHUR BELSOLE BOCCALLETTI, CPF nº 377.227.108-16, e ARTHUR ROBERTO BOCCALLETTI, CPF nº 424.509.348-04, para a prática do ato pretendido, precede o registro do título aquisitivo, o qual deverá ser apresentado (prenotado separadamente) para qualificação e prévio registro.

Procedidas buscas nos indicadores deste Oficial de Registro, verificou-se **não** constar atualmente imóveis em nome ARTHUR BELSOLE BOCCALLETTI, CPF nº 377.227.108-16, e ARTHUR ROBERTO BOCCALLETTI, CPF nº 424.509.348-04.

Atenciosamente,

Ana Paula dos Santos
Escrevente Autorizada

São Paulo, 25 de julho de 2018

Notas Importantes:

1. Horário para esclarecimento da nota devolutiva: de segunda a sexta-feira, das 09h às 16h.
2. A prenotação tem validade de 30 (trinta) dias, contados da sua primeira apresentação na Serventia (art. 205 da Lei 6.015/73).
3. Cópia das leis, decretos, jurisprudências, citados nesta nota poderá ser obtida nesta serventia.
4. Não concordando com os termos desta, queira proceder na forma prevista no artigo 198 da Lei 6.015/73 se o ato for de registro, requerendo suscitação de dúvida perante esta serventia. Caso o ato seja de averbação promova o procedimento administrativo perante a Corregedoria Permanente da serventia.
5. Caso a exigência seja a juntada de documentos, o título será reexaminado por ocasião da reapresentação.

helio@hmzimizeis.com.br

De: 17ri sp <17risp@oficioeletronico.com.br>
Enviado em: quinta-feira, 13 de setembro de 2018 11:55
Para: helio@hmzimizeis.com.br
Assunto: nota de exame e cálculo nº 6982

NOTA DE EXAME E CÁLCULO

Protocolo nº: 6982 - Data: 28/08/2018
Apresentante: CARLOS HENRIQUE ALVAREZ FERNANDEZ
Título: ESCRITURA – Livro: NUMERO_DO_LIVRO – Página: NUMERO_DA_FOLHA
Registro:

Trata-se de Escritura Pública de Compra e Venda da casa nº 1361 da Rua Maria Cândida, cuja área está inserida na matrícula nº 23.415.

1. Verifica-se de referida matrícula que:

- (i) imóvel é assim descrito: mede 8,00 metros de frente por 20,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área total de 160,00 metros quadrados;
- (ii) foi destacado de referida matrícula o imóvel objeto da matrícula nº 25.795, assim descrito: mede 3,70 metros de frente, por 20,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área total de 74,00 metros quadrados;

2. Infere-se do acima exposto que subtraída a área destacada, remanesceu a área de 4,30 metros de frente, e a área superficial de 86,00 metros quadrados. Ocorre que a descrição do imóvel objeto do presente título é a seguinte: 3,70 metros de frente por 20,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área superficial de 74,00 metros quadrados, o que não esgota a disponibilidade da matrícula nº 23.415.

3. Assim sendo, ao registro do presente título precede à retificação de registro do imóvel nos termos do artigo 213, II, § 7º da Lei nº 6.015/73 (segue roteiro anexo).

3. O valor das custas e emolumentos devidos pela venda e compra (sem considerar a averbação relativa à retificação) importa em R\$2.302,06.

São Paulo, SP, 10/09/2018

MARIA CRISTINA CLAUDIO - Escrevente Autorizada

Notas Importantes:

1. Horário para esclarecimento da nota devolutiva: de segunda a sexta-feira, das 09h às 16h.
 2. Título recebido para Exame e Cálculo conforme previsto no artigo 12, parágrafo único, da Lei nº 6.015/73 .
 3. Cópia das leis, decretos, jurisprudências, citados nesta nota poderá ser obtida nesta serventia.
 4. Caso a exigência seja a juntada de documentos, o título será reexaminado por ocasião da reapresentação.
 5. Mantenha esta nota anexada ao título.
- O nosso interesse é, sempre, acolher o título para o registro, sendo imperativo legal a formulação dessas exigências.

RECIBO

Declaro que recebi o título a que se refere esta Nota de Devolução de Exame e Cálculo, bem como efetuei o pagamento do valor de R\$ 53,60

São Paulo, data ____/____/____.

Nome:

End:

6982

Este documento é cópia original. Acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049686-76.2016.8.26.0100 e código 0B0EE297. Para conferir o original, sob o número WJMJ20414489616