

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ - COMARCA DA CAPITAL
- SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 0007376-52.2019.8.26.0008

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JOSÉ DE PAULA BRANDÃO**, em face de **SÔNIA APARECIDA DE PAULA BRANDÃO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Travessa Forte de Manoel Velho, nº 04, Jardim Vila Formosa, Tatuapé, nesta Capital**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 29 de maio de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

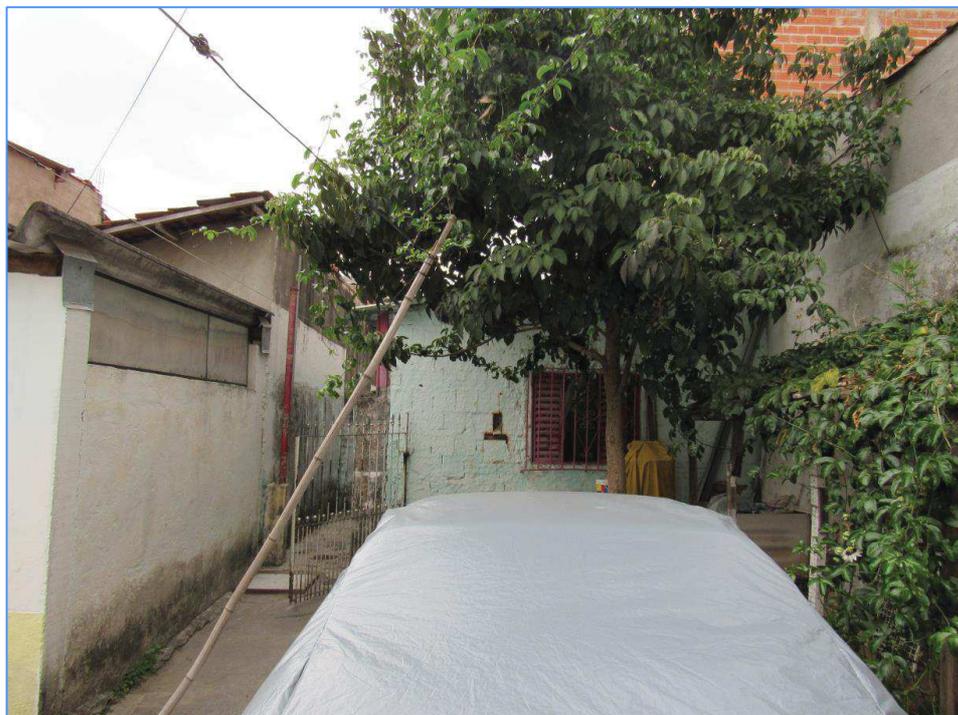
Matrícula nº 270.006, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Travessa Forte de Manoel Velho, nº 04, Tatuapé, São Paulo.

R\$ 240.000,00

(Duzentos e quarenta mil reais)

MAIO / 2020

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES-

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JOSÉ DE PAULA BRANDÃO**, em face de **SÔNIA APARECIDA DE PAULA BRANDÃO**:

Uma casa e respectivo terreno, situados na Travessa Forte de Manoel Velho, sob nº 4, Vila Antonieta, no 27º Subdistrito - Tatuapé, assim descrito: Tem início no ponto 1, distante 38,32 m da esquina da Travessa Forte de Manoel Velho, com ângulo interno de 90°4'36", de onde, seguindo pelo alinhamento predial segue a direção AZ = 164°02'35" e com a distância de 5,45 m vai encontrar o ponto 2, confrontando nesse alinhamento com a Travessa Forte de Manoel Velho; do ponto 2, com ângulo interno de 90°26'35" deflete à esquerda e segue a direção AZ = 74°29'11" e com a distância de 18,00 m vai encontrar o ponto 3, confrontando nesse alinhamento com os imóveis nºs 640/644, casas B, F e 5, da Rua Monte Cardoso; do ponto 3, com ângulo interno de 89°33'44", deflete à esquerda e segue a direção AZ = 344°02'54" e com a distância de 5,61 m vai encontrar o ponto 4, confrontando nesse alinhamento com o imóvel nºs 1084/1090, da Rua Rego de Barros; do ponto 4, com ângulo interno de 89°55'5" deflete à esquerda e segue a direção AZ = 253°57'59" e com a distância de 18,00 m vai encontrar o ponto 1, onde teve início esta descrição, confrontando nesse alinhamento com o imóvel nº 3, da Travessa Forte de Manoel Velho, perfazendo o perímetro a área de 99,51 m²; estando localizado na quadra formada pelas ruas Rego Barros, Engenheiro Bourdot Dutra, Refinaria Presidente Bernardes, Refinaria Mataripe e Monte Cardoso, lado par. Matriculado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 270.006.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 149.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Travessa Manoel do Forte Velho, nº 04, Jardim Vila Formosa, Tatuapé - São Paulo, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi recebido pelo Sr. Olegário de Paula, e pela Sra. Sônia, que franquearam o acesso ao imóvel e acompanharam as vistorias.

2.1 - LOCAL**2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

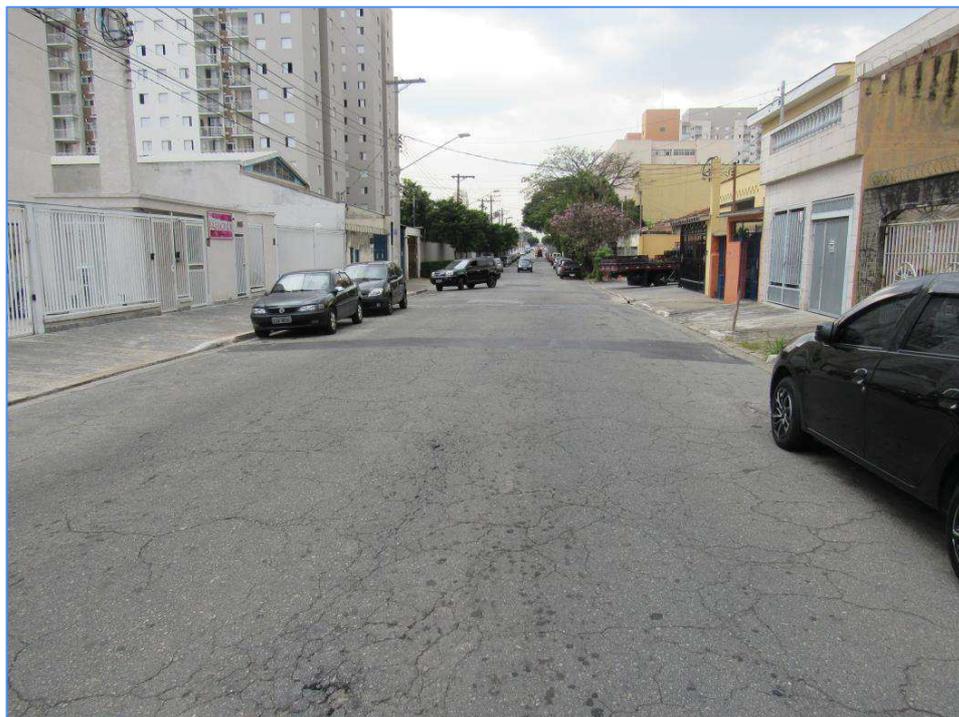


FOTOS 02/03



TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTOS 04/05



RUA RÊGO BARROS,

NO TRECHO DE ACESSO PARA A TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Travessa Forte de Manoel Velho, nº 04:

| | |
|------------------------------|----------------|
| ZONA: | ZM |
| SETOR: | 116 |
| QUADRA: | 329 |
| INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: | 116.329.0038-5 |
| ÍNDICE FISCAL: | R\$ 577,53 |

| Face da quadra | |
|----------------|--------------------------|
| Quadra | 329 |
| Setor | 116 |
| Cod.Log. | 798614 |
| No Logradouro | TV FORTE DE MANOEL VELHO |
| Valor 2015 | 468.0000 |
| Valor 2016 | 512.4600 |
| Valor 2017 | 543.2076 |
| Valor 2018 | 558.0000 |
| Valor 2019 | 577.5300 |

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal, são mostrados a seguir:

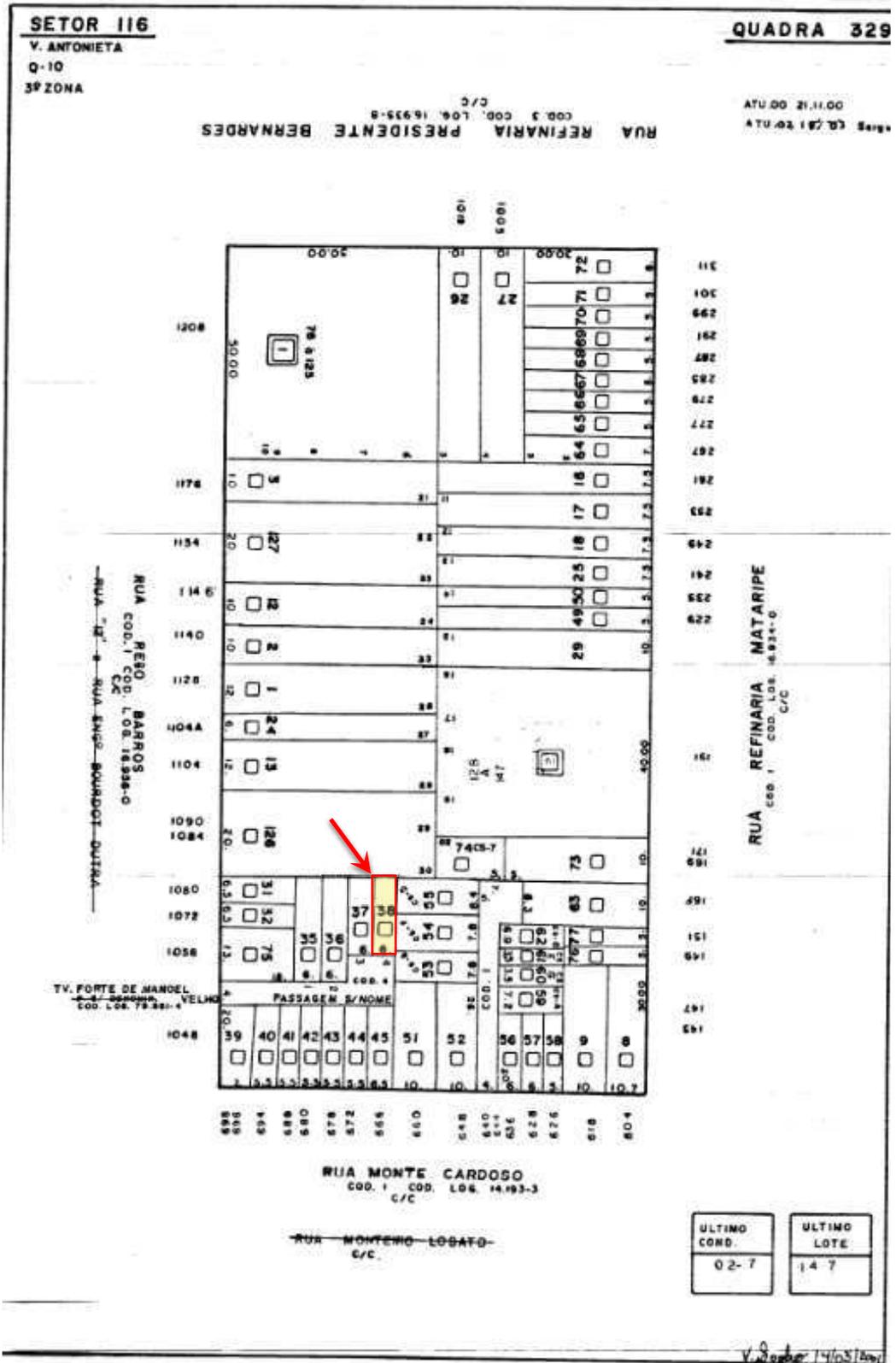
| | | | |
|--|---|-----------------------|------------|
|  PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020 | | |
| Cadastro do Imóvel: 116.329.0038-5 | | | |
| Local do Imóvel: TV FORTE DE MANOEL VELHO, 4 - CS 4 VILA ANTONIETA CEP 03460-005 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana | | | |
| Endereço para entrega da notificação: TV FORTE DE MANOEL VELHO, 4 - CS 4 VILA ANTONIETA CEP 03460-005 | | | |
| Contribuinte(s): CPF 048.939.208-39 JOSE DE PAULA BRANDAO | | | |
| Dados cadastrais do terreno: | | | |
| Área incorporada (m²): | 100 | Testada (m): | 5,45 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²): | 100 | | |
| Dados cadastrais da construção: | | | |
| Área construída (m²): | 70 | Padrão da construção: | 1-A |
| Área ocupada pela construção (m²): | 70 | Uso: | residência |
| Ano da construção corrigido: | 1977 | | |
| Valores de m² (R\$): | | | |
| - de terreno: | 597,00 | | |
| - da construção: | 894,00 | | |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | | | |
| - da área incorporada: | 39.647,00 | | |
| - da área não incorporada: | 0,00 | | |
| - da construção: | 12.516,00 | | |
| Base de cálculo do IPTU: | 52.163,00 | | |
| 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 2020. | | | |
| Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/08/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/ | | | |
| Data de Emissão: | 27/05/2020 | | |
| Número do Documento: | 2.2020.001140528-7 | | |
| Solicitante: | WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38) | | |

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

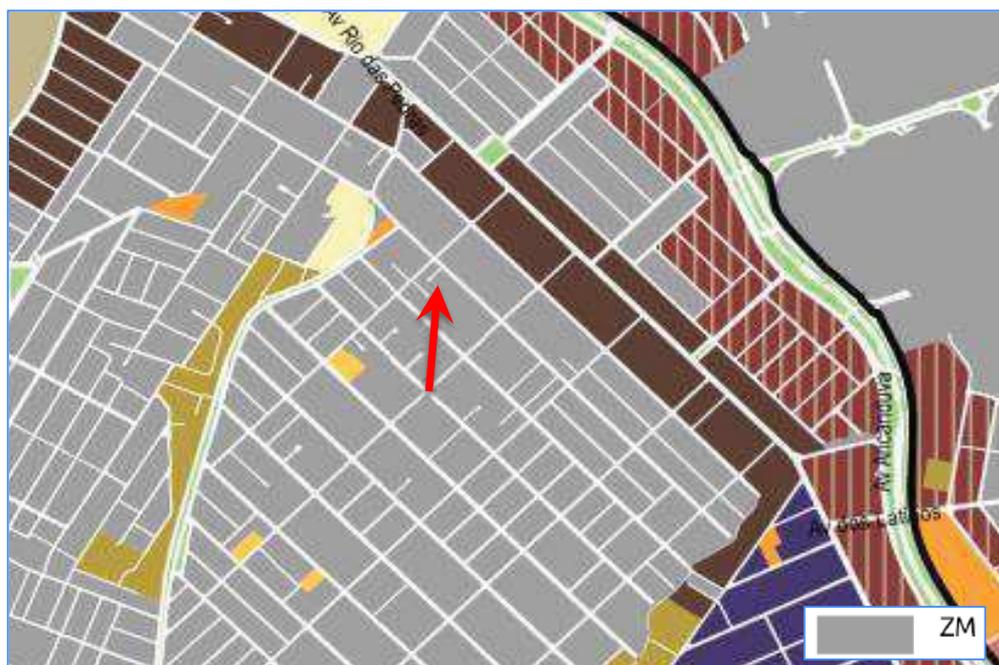


2.1.3 - ZONEAMENTO

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

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Porções do território localizadas na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana.

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



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

| TIPO DE ZONA | ZONA | Dimensões mínimas de lote | | Dimensões máximas de lote | | |
|---------------|------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|------------|
| | | Frete mínima (m) | Área mínima (m²) | Frete máxima (m) | Área máxima (m²) | |
| TRANSFORMAÇÃO | ZEU | ZEU | 20 | 1.000 | 150 | 20.000 |
| | | ZEUa | | | | |
| | | ZEUP | | | | |
| | ZEM | ZEUPa | 20 | 1.000 | 150 | 20.000 |
| | | ZEM | 20 | 1.000 | 150 | 20.000 |
| ZEMP | ZEMP | | | | | |
| | ZEMP | | | | | |
| QUALIFICAÇÃO | ZC | ZC | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | | ZCa | | | | |
| | | ZC-ZEIS | | | | |
| | ZCOR | ZCOR-1 | 10 | 250 | 100 | 10.000 |
| | | ZCOR-2 | | | | |
| | | ZCOR-3 | | | | |
| | | ZCORa | | | | |
| | ZM | ZM | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | | ZMa | | | | |
| | | ZMIS | | | | |
| | | ZMISa | | | | |
| | ZEIS | ZEIS-1 | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | | ZEIS-2 | | | | |
| | | ZEIS-3 | | | | |
| | | ZEIS-4 | | | | |
| | | ZEIS-5 | | | | |
| | ZDE | ZDE-1 | 5 | 125 | 20 | 1.000 |
| | | ZDE-2 | 10 | 1.000 | 150 | 20.000 (a) |
| | ZPI | ZPI-1 | 10 | 1.000 | 150 | 20.000 (a) |
| | | ZPI-2 | 20 | 5.000 | 150 | 20.000 (a) |

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

2.1.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, hospitais, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rua Rêgo Barros, Rua Monte Cardoso e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

| |
|---|
| Topografia: Plana; |
| Condições no solo e superfície: Firme e seco; |
| Formato: Irregular; |
| Frente: 5,45 m; |
| Profundidade equivalente: 18,25 m; |
| Área: 99,51 m ² . |

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação térrea com três residências e área total construída de 72,40 m², conforme medições efetuadas *in loco*, idade física de 43 anos, podendo ser classificadas como "1.2.2 - Casa Padrão Proletário", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos, de simples a importantes.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

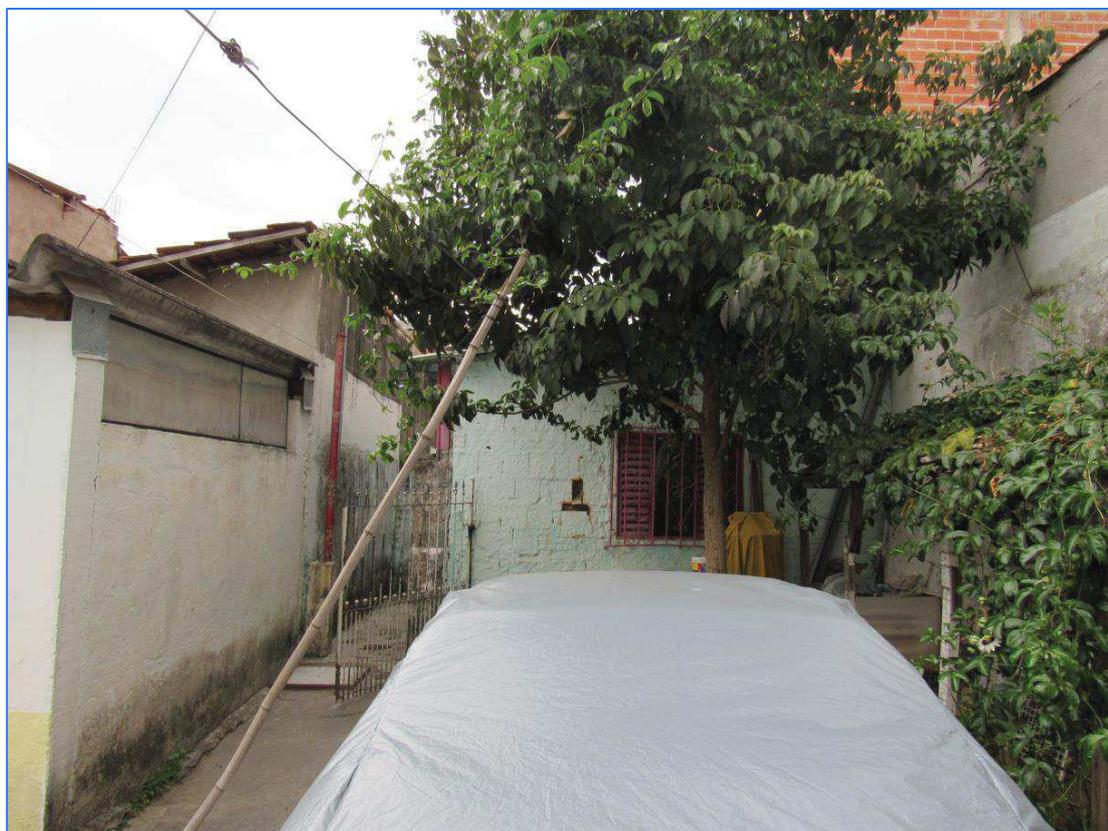
CROQUI



Tv. FORTE DE MANOEL VELHO, N^o 04

FOTO 06

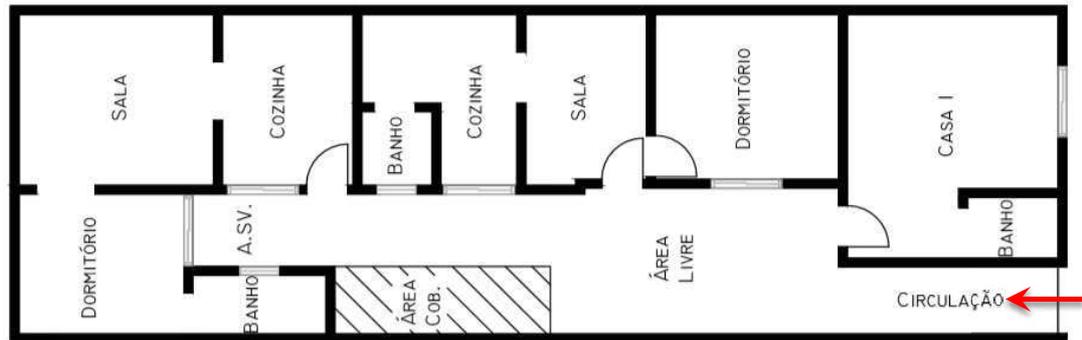
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04



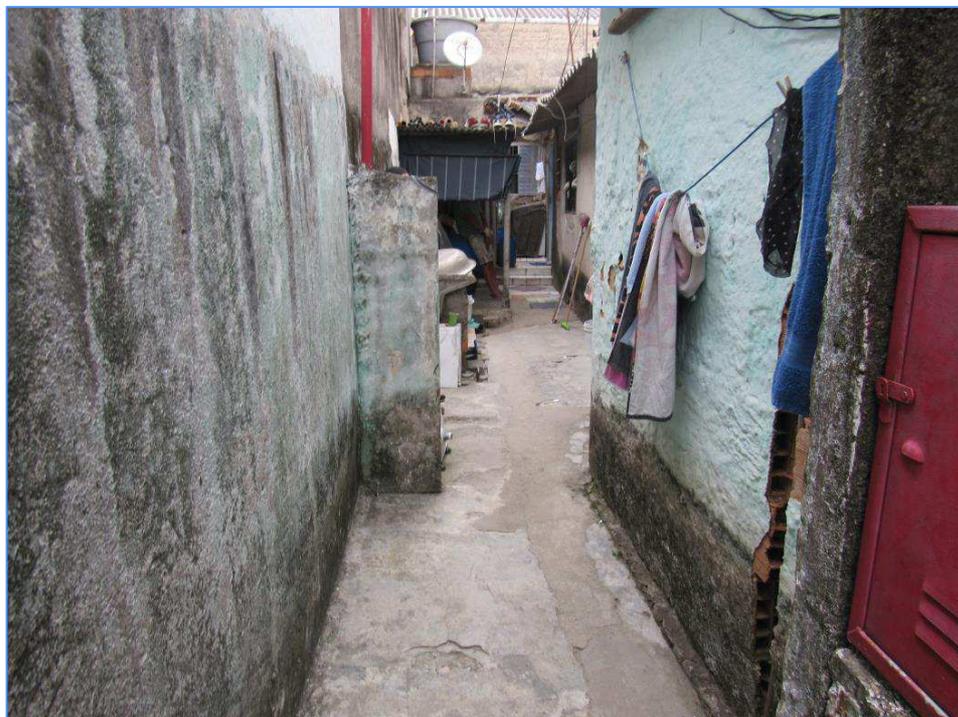
FACHADA.

FOTO 07

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



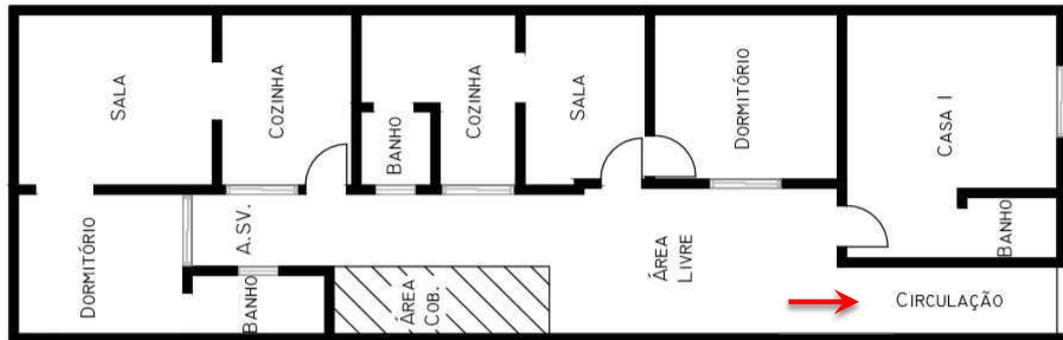
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04



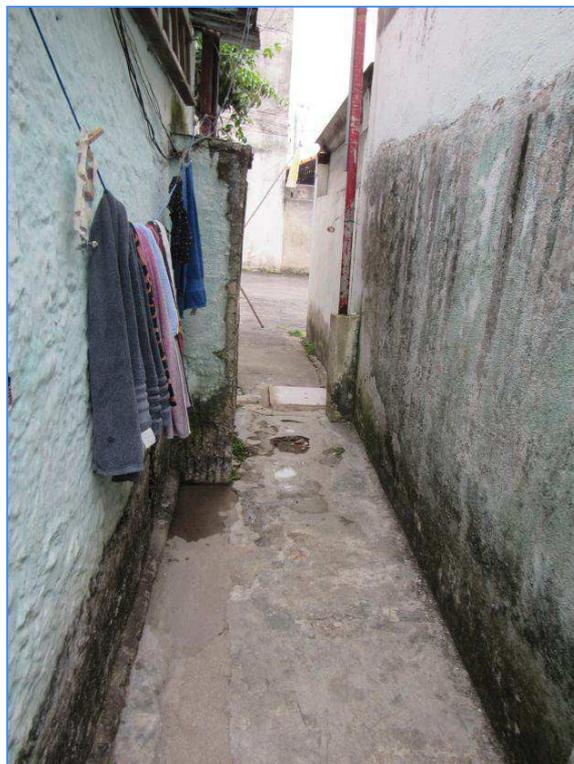
CIRCULAÇÃO.

FOTO 08

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



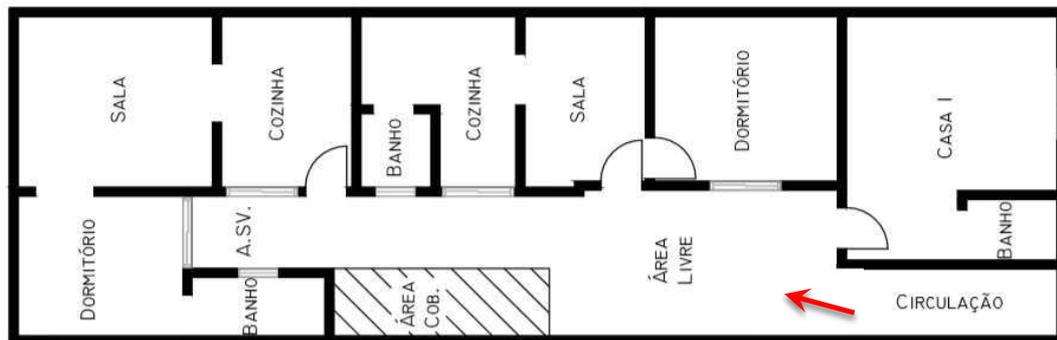
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 09

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



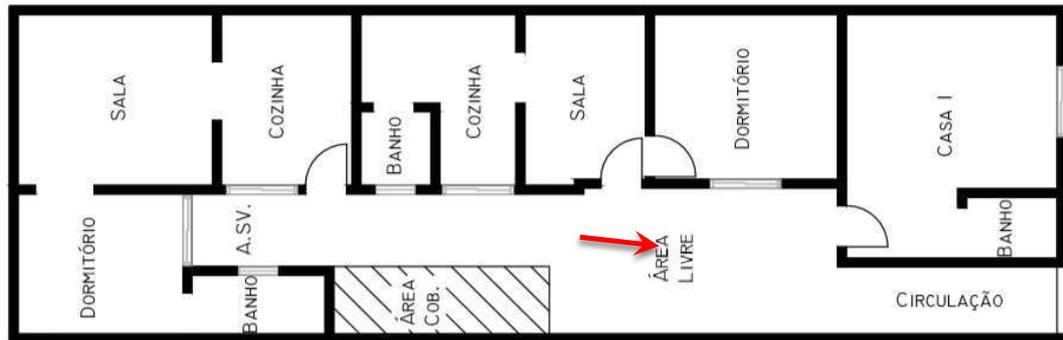
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04



ÁREA LIVRE.

FOTO 10

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



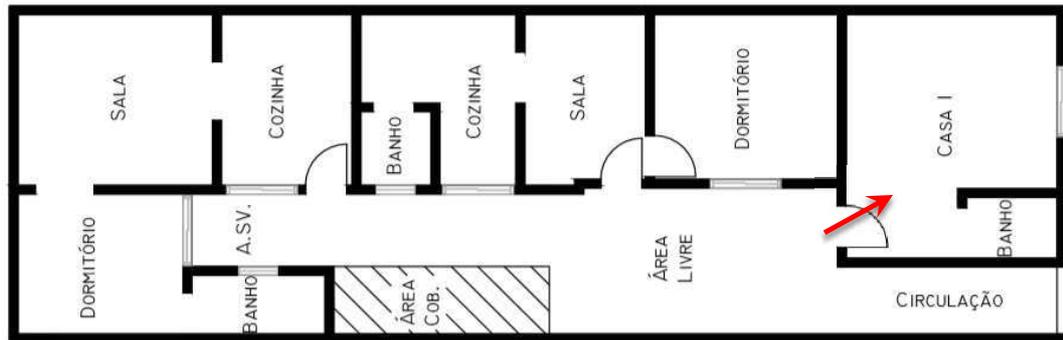
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04



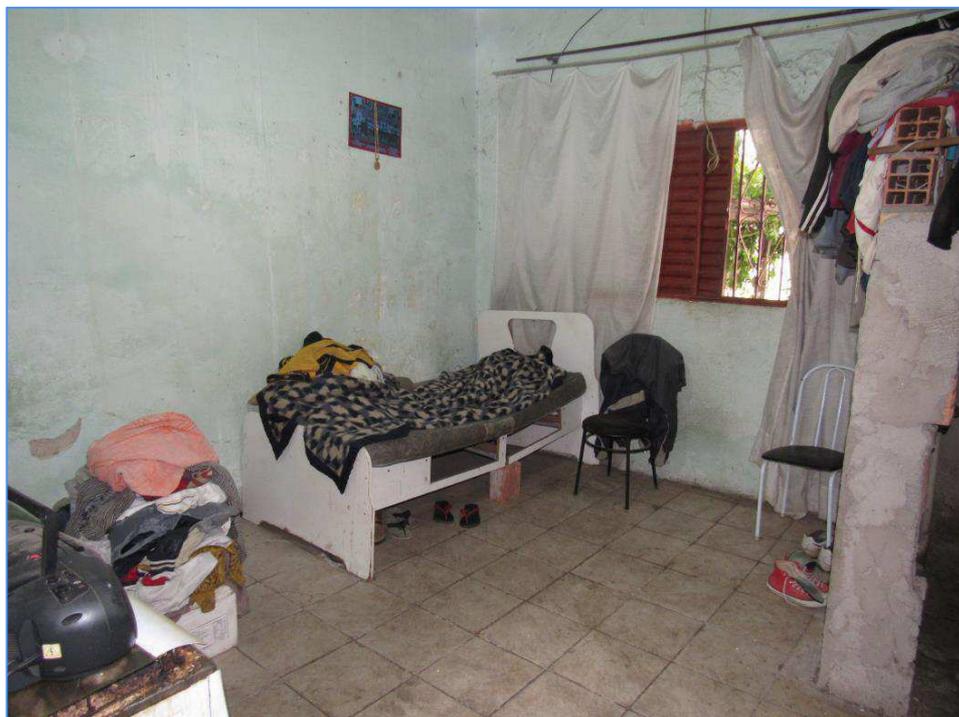
OUTRA VISTA DA ÁREA LIVRE - ACESSO CASA 1

FOTO 11

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



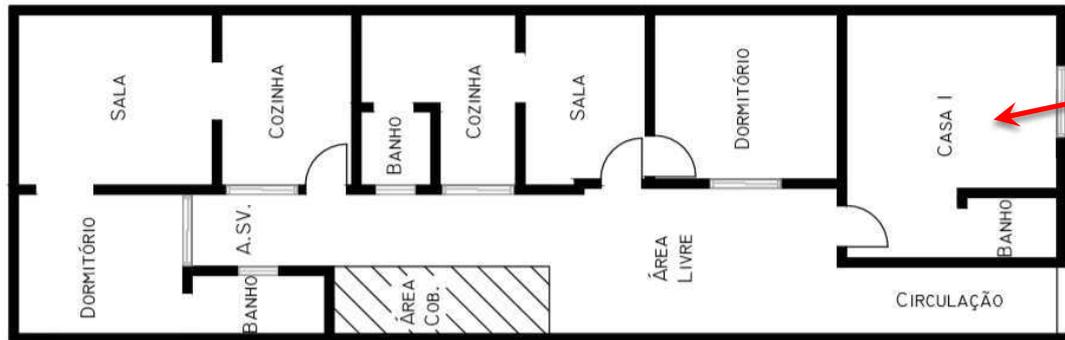
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 1



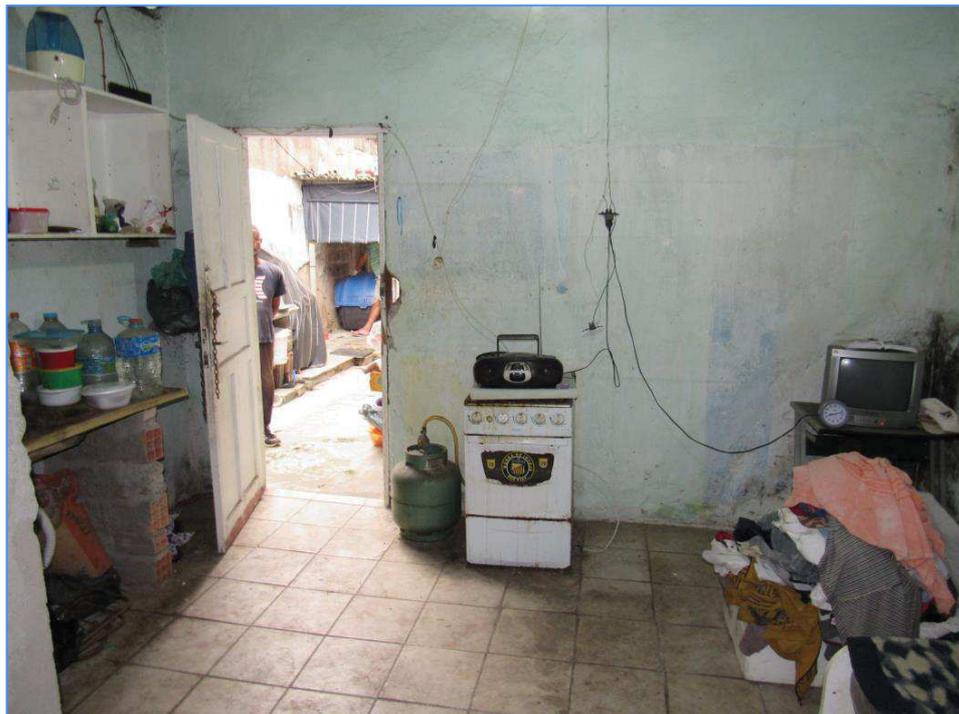
ASPECTO GERAIS DA CASA 1.

FOTO 12

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



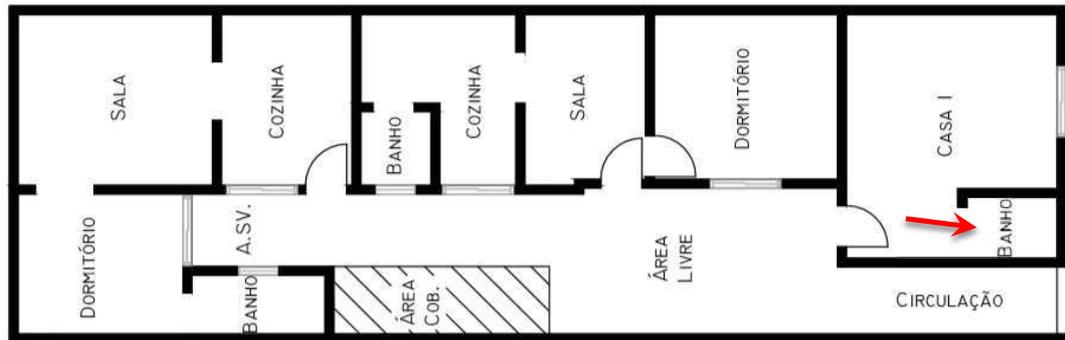
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 1



ASPECTOS GERAIS DA CASA 1.

FOTO 13

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



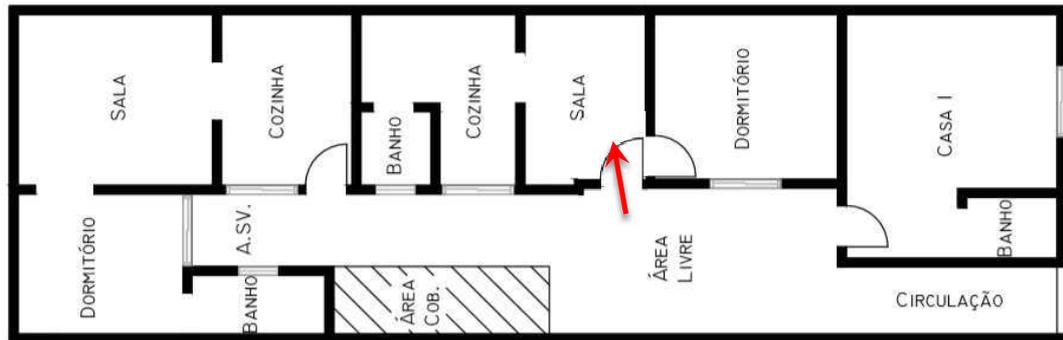
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 1



BANHEIRO.

FOTO 14

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



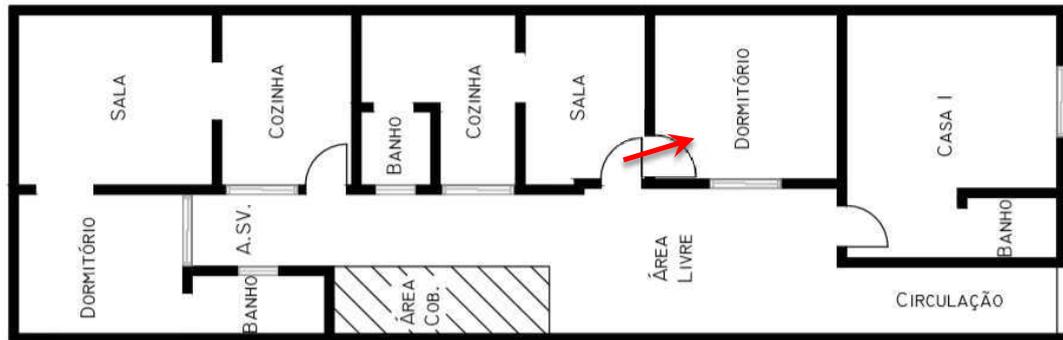
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2



SALA.

FOTO 15

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



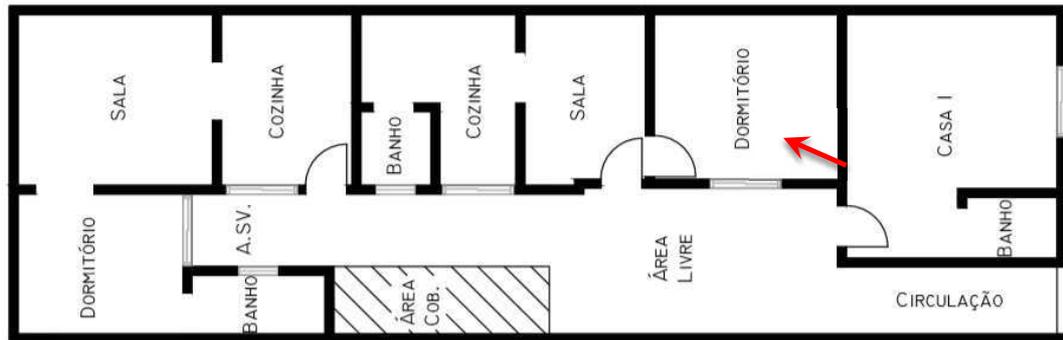
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2



DORMITÓRIO.

FOTO 16

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



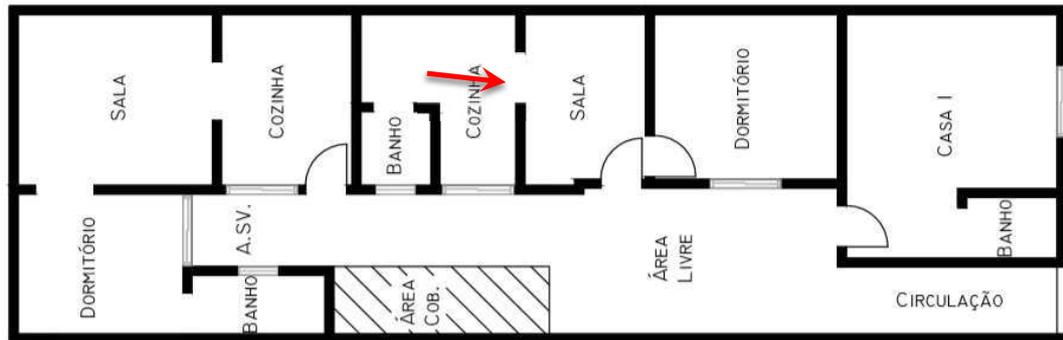
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 17

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



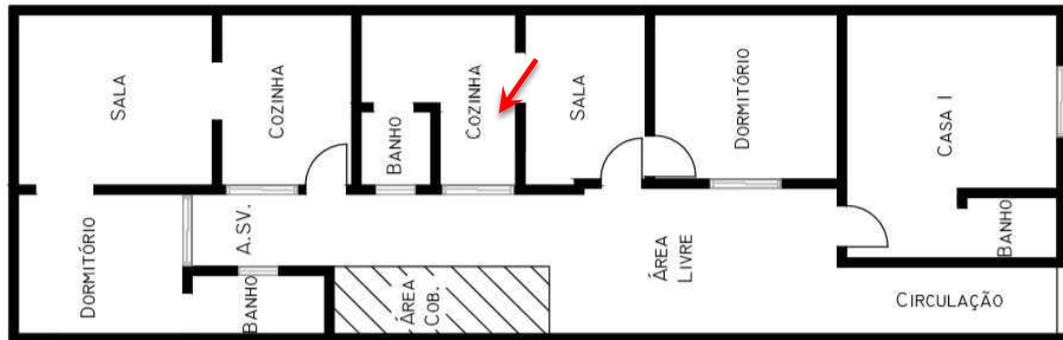
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2



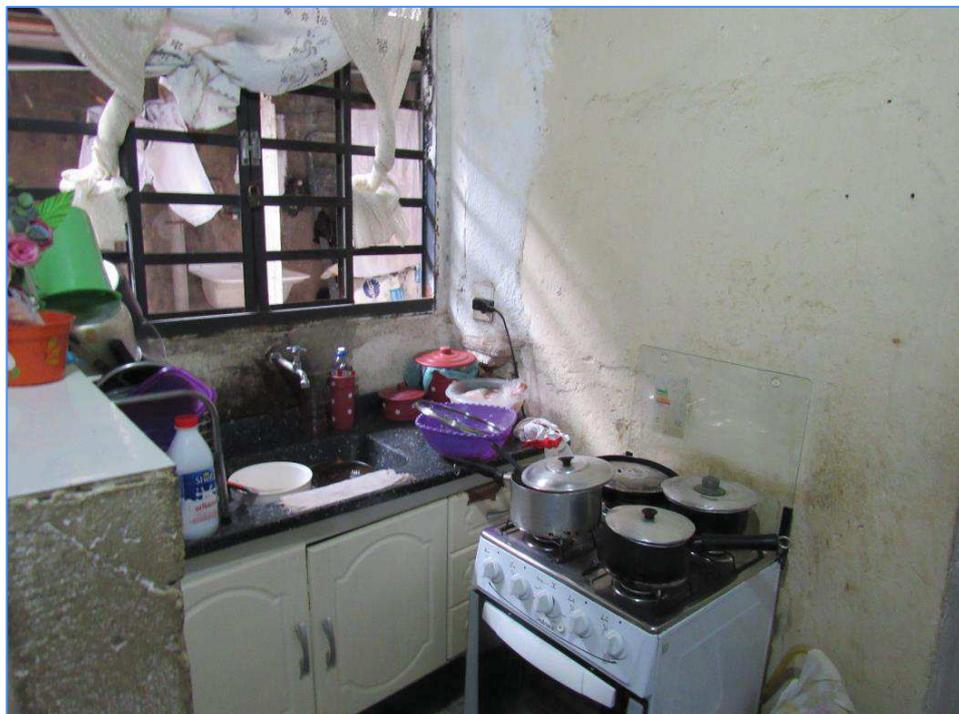
OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 18

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



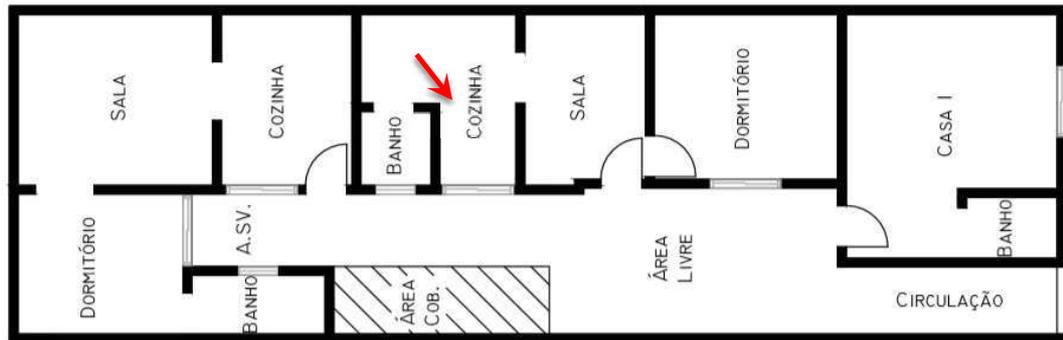
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2



COZINHA.

FOTO 19

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



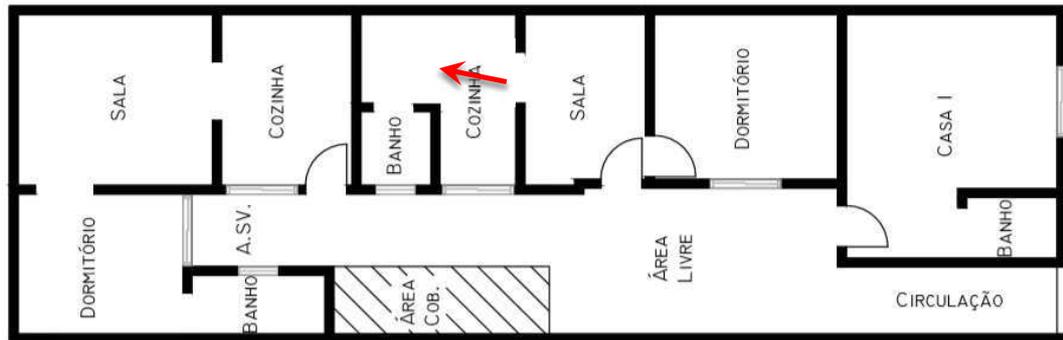
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 20

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



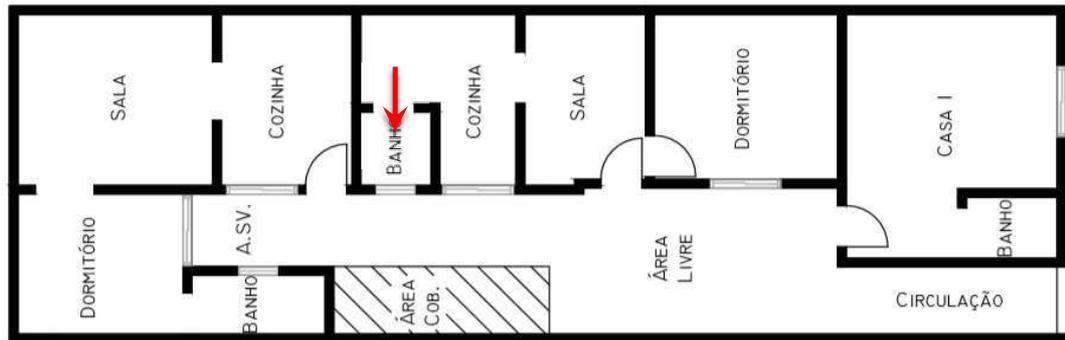
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 21

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



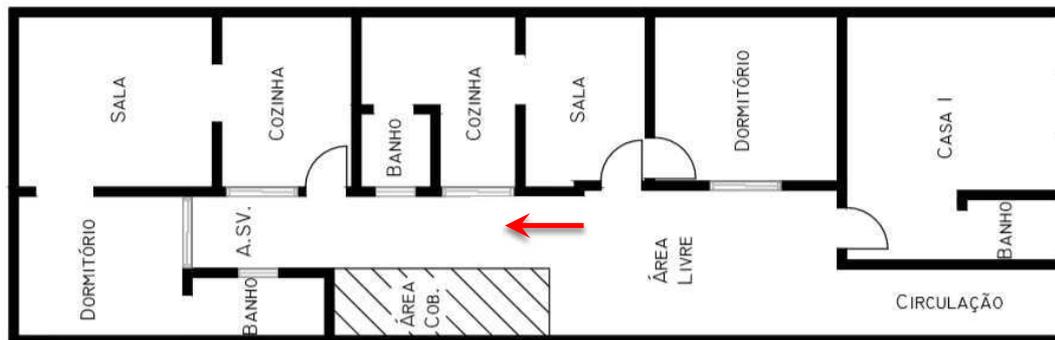
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2



BANHEIRO.

FOTO 22

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



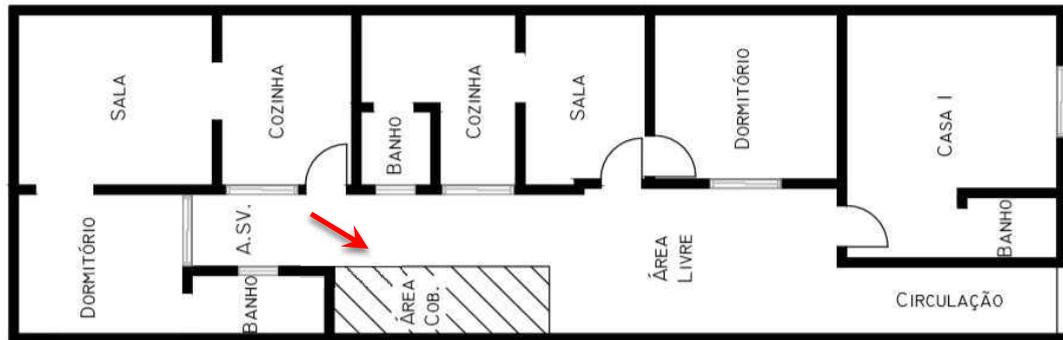
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 -



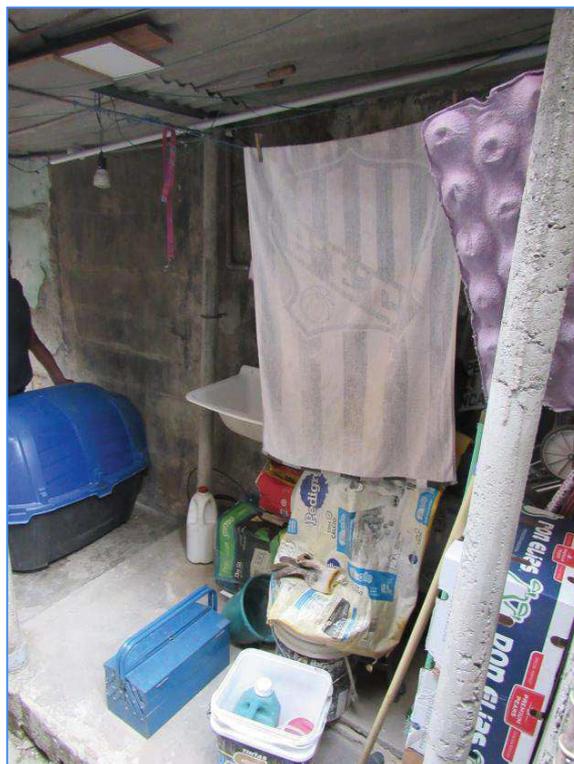
CIRCULAÇÃO.

FOTO 23

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



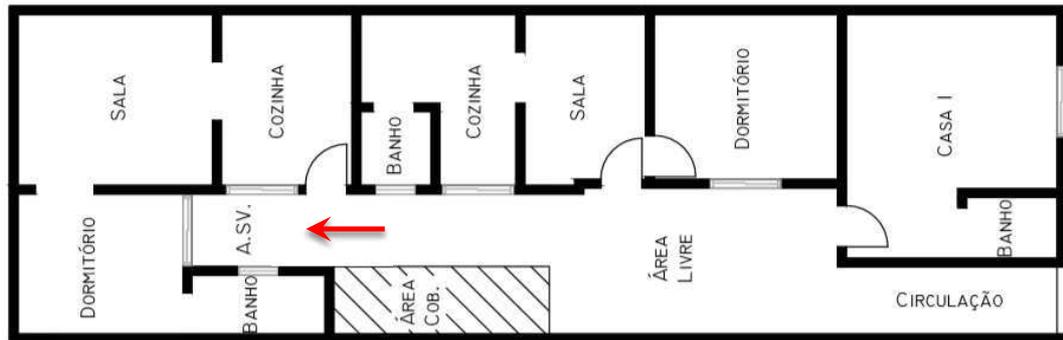
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04



ÁREA COBERTA.

FOTO 24

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



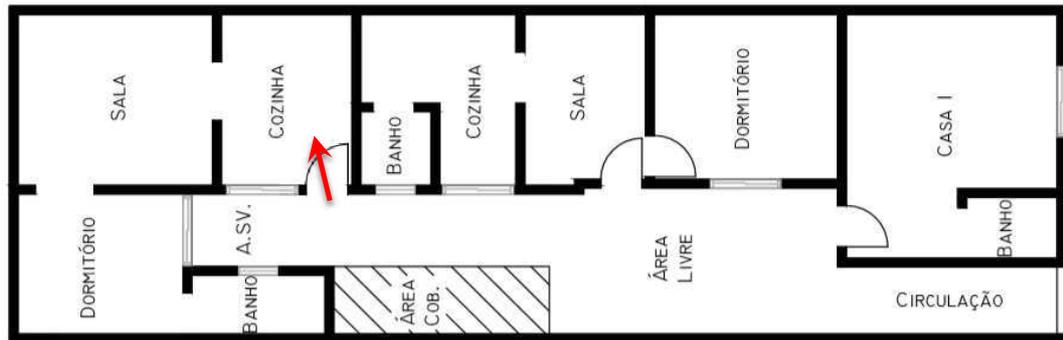
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04



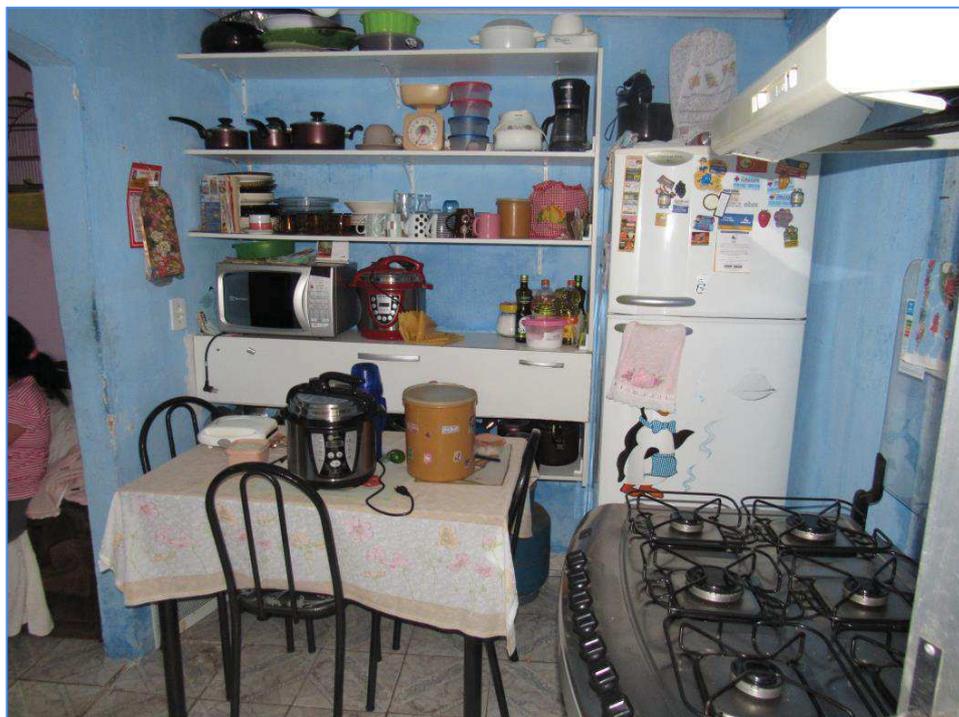
ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 25

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



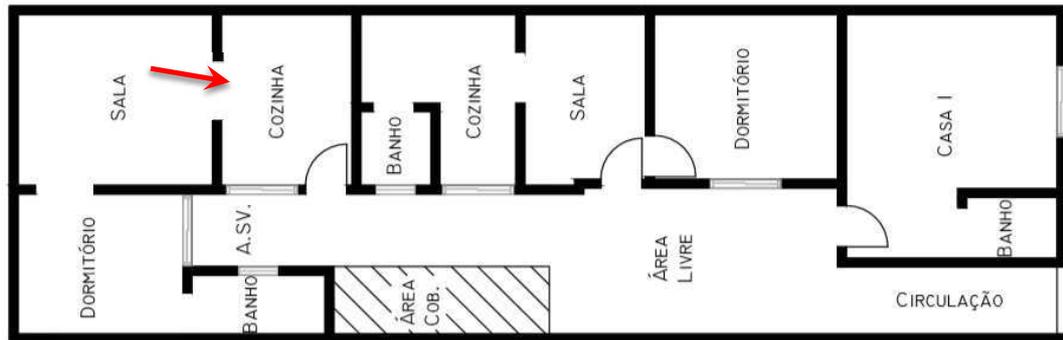
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 3



COZINHA.

FOTO 26

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



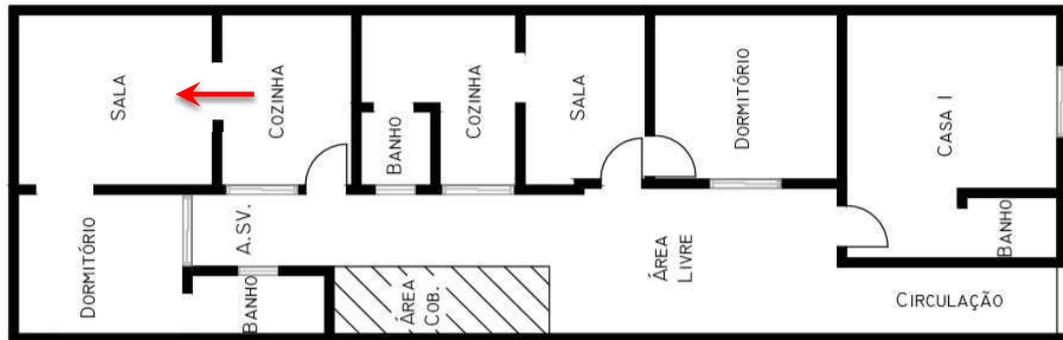
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 3



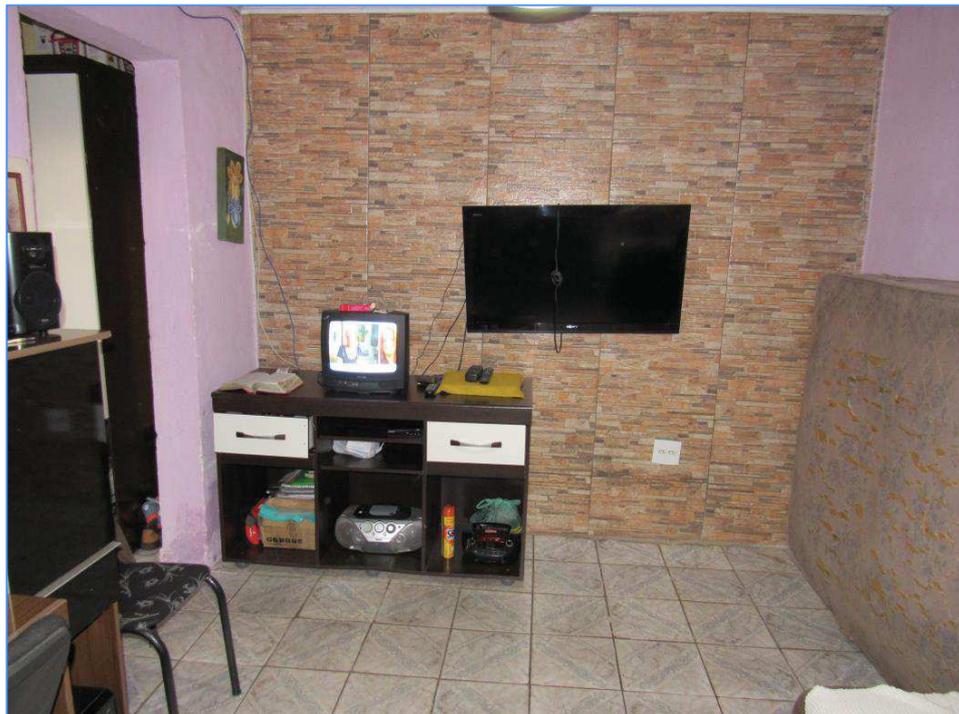
OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 27

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



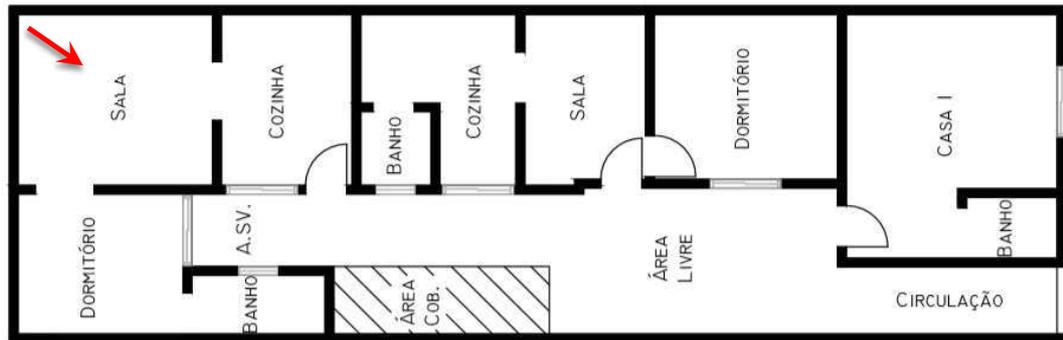
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04



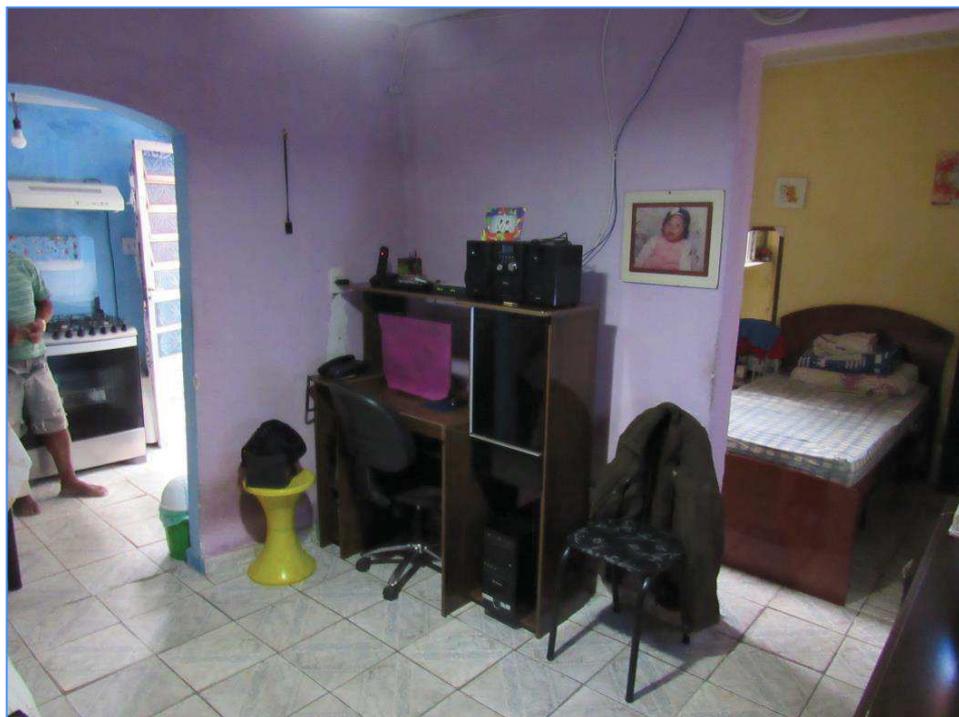
SALA.

FOTO 28

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



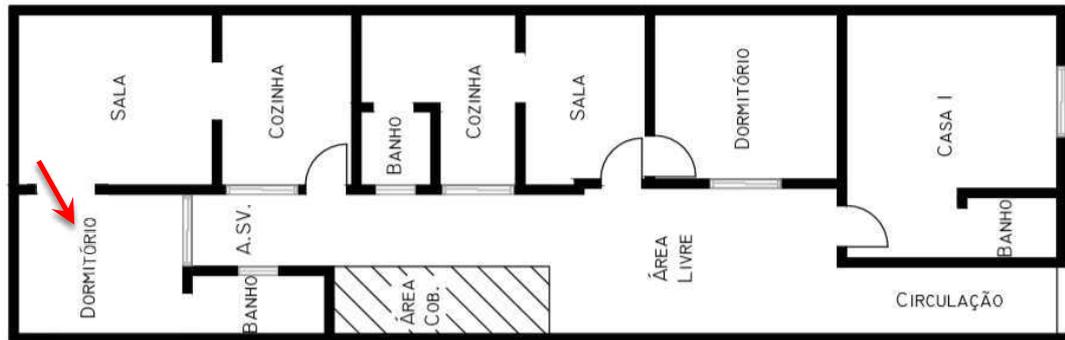
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04



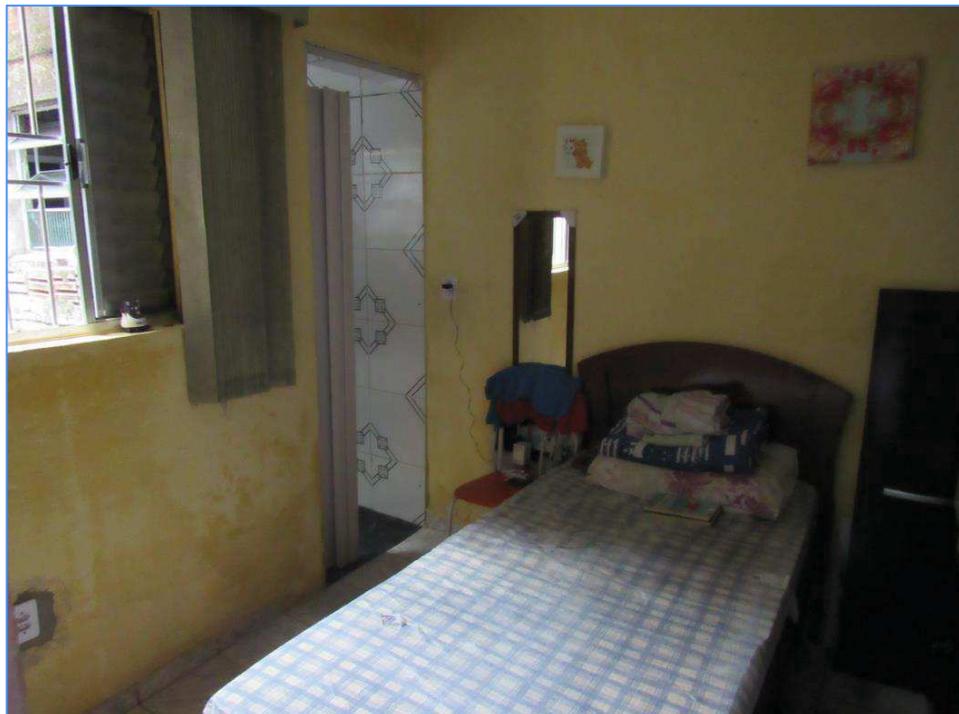
OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 29

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



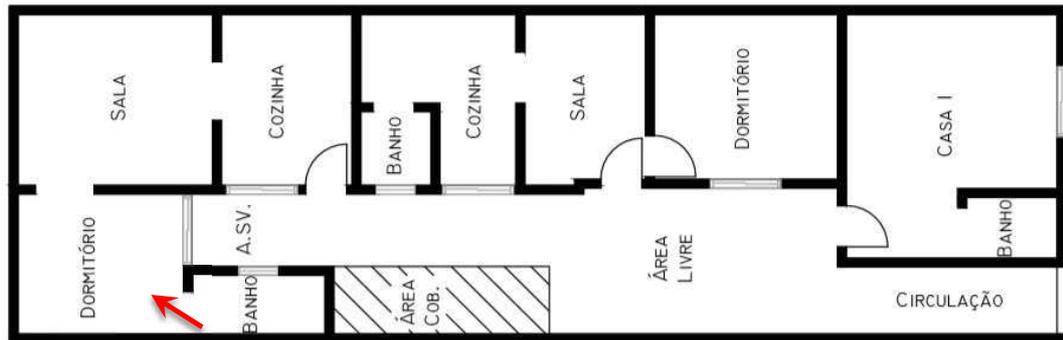
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04



DORMITÓRIO.

FOTO 30

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



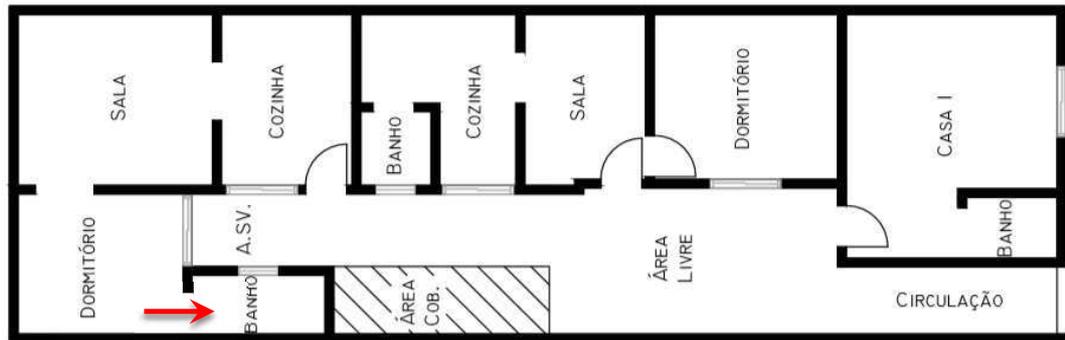
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 31

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04



BANHEIRO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
QUANTIDADE EM PERÍCIAS E AVALIAÇÕES ESTUDO DE SÃO PAULO - TABELAS TÉCNICAS NACIONAIS

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela I - Grupos I e II

| ZONA | Fatores de Ajuste | | | | | | Características e Recomendações | | | | |
|--|--|--------------|--------|---------------------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|--|
| | Frente e Profundidade | | | | | | Múltiplas frentes ou esquina | Coef. de área | Área de referência do Lote (m²) | Intervalo característico de áreas (m²) | Observações gerais |
| | Referências | | | Exponente do Fator Frente | Exponente do Fator Profundidade | | | | | | |
| Frente de Referência | Prof. Mínima | Prof. Máxima | "f" | "p" | | C _f | C _a | | | | |
| Grupo I Zonas de uso residencial (proprietário) | 1ª Zona Residencial Horizontal Popular | 5 | 15 | 30 | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Aplica-se Item 10.3.3 | 125 | 100 - 400 | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. |
| | 2ª Zona Residencial Horizontal Médio | 10 | 25 | 40 | 0,20 | 0,50 | Não se aplica | Não se aplica dentro do intervalo | 250 | 200 - 500 | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área. |
| | 3ª Zona Residencial Horizontal Alto | 15 | 30 | 60 | 0,15 | 0,50 | Não se aplica | Não se aplica dentro do intervalo | 600 | 400 - 1000 | |
| Grupo II Zonas ocupação vertical (proprietário) | 4ª Zona Incorporação e Padrão Popular | 10 | Mínimo | - | - | - | Aplica-se Item 10.3.3 | Aplica-se Item 10.3.3 | 2000 | ≥900 (1)' | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)' - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um teste superior indicado. |
| | 5ª Zona Incorporação e Padrão Médio | 10 | Mínimo | - | - | - | Aplica-se Item 10.3.3 | Aplica-se Item 10.3.3 | 1500 | 800 - 2.500 (1)' | |
| | 6ª Zona Incorporação e Padrão Alto | 10 | Mínimo | - | - | - | Aplica-se Item 10.3.3 | Aplica-se Item 10.3.3 | 2500 | 1.200 - 4.000 (1)' | |

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
QUANTIDADE EM PERÍCIAS E AVALIAÇÕES ESTUDO DE SÃO PAULO - TABELAS TÉCNICAS NACIONAIS

Tabela 2 - Grupos III e IV

| ZONA | Fatores de Ajuste | | | | | | Características e Recomendações | | | | |
|--|----------------------------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|---|
| | Frente e Profundidade | | | | | | Múltiplas frentes ou esquina | Coef. de área | Área de referência do Lote (m²) | Intervalo característico de áreas (m²) | Observações gerais |
| | Referências | | | Exponente do Fator Frente | Exponente do Fator Profundidade | | | | | | |
| Frente de Referência | Prof. Mínima | Prof. Máxima | "f" | "p" | | C _f | C _a | | | | |
| Grupo III Zonas de uso comercial no de serviços | 7ª Zona Comercial Padrão Popular | 5 | 10 | 30 | 0,20 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 | Não se aplica dentro do intervalo | 100 | 80 - 300 | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. |
| | 8ª Zona Comercial Padrão Médio | 10 | 20 | 40 | 0,25 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 | Não se aplica dentro do intervalo | 200 | 200 - 500 | |
| | 9ª Zona Comercial Padrão Alto | 15 | 20 | 60 | 0,15 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 | Não se aplica dentro do intervalo | 600 | 250 - 1000 | |
| Grupo IV Zonas industriais ou Galpões | 10ª Zona Industrial | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica dentro do intervalo | 5.000 | 2.000 - 26.000 | Avaliação pelo valor unitário e influência de localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área. |
| | 11ª Zona Galpões | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica dentro do intervalo | 500 | 250 - 3.000 | |

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, 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:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

| | |
|---|------|
| Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza | 0,10 |
| Reserva Florestal | 0,10 |

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

| | |
|-------------------------|------|
| Fator terreno encravado | 0,50 |
| Fator terreno de fundo | 0,60 |
| Fator terreno interno | 0,70 |

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 13 (treze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 2.156,75/m^2$$

(dois mil, cento e cinquenta e seis reais e setenta e cinco centavos por m²).

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

| CLASSE | GRUPO | PADRÃO | INTERVALO DE VALORES | | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|-------|--------|-------|
| | | | Mínimo | Médio | Máximo | |
| 1- RESIDENCIAL | 1.1- BARRACO | 1.1.1- Padrão Rústico | 0,060 | 0,090 | 0,120 | |
| | | 1.1.2- Padrão Simples | 0,132 | 0,156 | 0,180 | |
| | 1.2- CASA | 1.2.1- Padrão Rústico | 0,360 | 0,420 | 0,480 | |
| | | 1.2.2- Padrão Proletário | 0,492 | 0,576 | 0,660 | |
| | | 1.2.3- Padrão Econômico | 0,672 | 0,786 | 0,900 | |
| | | 1.2.4- Padrão Simples | 0,812 | 1,056 | 1,200 | |
| | | 1.2.5- Padrão Médio | 1,212 | 1,386 | 1,560 | |
| | | 1.2.6- Padrão Superior | 1,572 | 1,776 | 1,980 | |
| | | 1.2.7- Padrão Fino | 1,992 | 2,436 | 2,880 | |
| | 1.2.8- Padrão Luxo | Acima de 2,89 | | | | |
| | 1.3- APARTAMENTO | 1.3.1- Padrão Econômico | 0,600 | 0,810 | 1,020 | |
| | | 1.3.2- Padrão Simples | Sem elevador | 1,032 | 1,266 | 1,500 |
| | | | Com elevador | 1,260 | 1,470 | 1,680 |
| | | 1.3.3- Padrão Médio | Sem elevador | 1,512 | 1,746 | 1,980 |
| | | | Com elevador | 1,692 | 1,926 | 2,160 |
| | | 1.3.4- Padrão Superior | Sem elevador | 1,992 | 2,226 | 2,460 |
| | | | Com elevador | 2,172 | 2,406 | 2,640 |
| | | 1.3.5- Padrão Fino | 2,652 | 3,066 | 3,480 | |
| 1.3.6- Padrão Luxo | Acima de 3,49 | | | | | |
| 2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL | 2.1- ESCRITÓRIO | 2.1.1- Padrão Econômico | 0,600 | 0,780 | 0,960 | |
| | | 2.1.2- Padrão Simples | Sem elevador | 0,972 | 1,206 | 1,440 |
| | | | Com elevador | 1,200 | 1,410 | 1,620 |
| | | 2.1.3- Padrão Médio | Sem elevador | 1,452 | 1,656 | 1,860 |
| | | | Com elevador | 1,632 | 1,836 | 2,040 |
| | | 2.1.4- Padrão Superior | Sem elevador | 1,872 | 2,046 | 2,220 |
| | Com elevador | | 2,052 | 2,286 | 2,520 | |
| | 2.1.5- Padrão Fino | 2,532 | 3,066 | 3,600 | | |
| | 2.1.6- Padrão Luxo | Acima de 3,61 | | | | |
| | 2.2- GALPÃO | 2.2.1- Padrão Econômico | 0,240 | 0,360 | 0,480 | |
| 2.2.2- Padrão Simples | | 0,492 | 0,726 | 0,960 | | |
| 2.2.3- Padrão Médio | | 0,972 | 1,326 | 1,680 | | |
| 2.2.4- Padrão Superior | | Acima de 1,69 | | | | |
| 3- ESPECIAL | 3.1- COBERTURA | 3.1.1- Padrão Simples | 0,060 | 0,120 | 0,180 | |
| | | 3.1.2- Padrão Médio | 0,192 | 0,246 | 0,300 | |
| | | 3.1.3- Padrão Superior | 0,312 | 0,456 | 0,600 | |

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

| Estado | Depreciação (%) |
|--|-----------------|
| a) Novo | 0,00 |
| b) Entre novo e regular | 0,32 |
| c) Regular | 2,52 |
| d) Entre regular e reparos simples | 8,09 |
| e) Reparos simples | 18,10 |
| f) Entre reparos simples e importantes | 33,20 |
| g) Reparos importantes | 52,60 |
| h) Entre reparos importantes e sem valor | 75,20 |
| i) Sem valor | 100,00 |

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

| Idade em % da vida referencial | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | a | b | c | d | e | f | g | h |
| 2 | 0,990 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,245 |
| 4 | 0,979 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6 | 0,968 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8 | 0,957 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10 | 0,945 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12 | 0,933 | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14 | 0,920 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16 | 0,907 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18 | 0,894 | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,697 | 0,424 | 0,222 |
| 20 | 0,880 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22 | 0,866 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24 | 0,851 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26 | 0,836 | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,659 | 0,396 | 0,207 |
| 28 | 0,821 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30 | 0,805 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32 | 0,789 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,627 | 0,374 | 0,196 |
| 34 | 0,772 | 0,770 | 0,763 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36 | 0,755 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,604 | 0,358 | 0,187 |
| 38 | 0,738 | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40 | 0,720 | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42 | 0,702 | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44 | 0,683 | 0,681 | 0,655 | 0,628 | 0,560 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46 | 0,664 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48 | 0,645 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50 | 0,625 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

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

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 99,51 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.156,75/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 99,51 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.156,75/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 214.618,19$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 215.000,00$$

(duzentos e quinze mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 2.156,75/m² (dois mil, cento e cinquenta e seis reais e setenta e cinco centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020
 SETOR : 116 QUADRA : 303 ÍNDICE DO LOCAL : 833,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Governador Adhemar Pereira de Barros NÚMERO : 146
 COMP.: BAIRRO : Tatuapé 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: 80,00 TESTADA - (cf) m 4,00 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 CONSTRÚIDA : 70,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$):1.433,26
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 59.436,03 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\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Claudino Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-25330020
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -0,31 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.757,05 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.283,47 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,6078 |
| 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 : -0,09 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020
SETOR: 116 QUADRA: 218 ÍNDICE DO LOCAL: 598,23 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Correia de Faria NÚMERO : 73
COMP.: BAIRRO : Tatuapé 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: 100,00 TESTADA - (cf) m 4,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$):1.433,26
VAGAS : 2 PAVIMENTOS :2
VALOR CALCULADO (R\$): 93.399,48 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\$) : 372.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Agility Imobiliária
CONTATO : TELEFONE : (11)-20914010
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -0,03 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.414,01 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.493,33 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0329 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : -0,04 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,11 | | |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|--------------------------------|
| DADOS DA FICHA 3 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020 | |
| SETOR : 116 | QUADRA : 455 | ÍNDICE DO LOCAL : 642,73 | CHAVE GEGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : Rua Jorge Ogushi | | NÚMERO : 958 | |
| COMP.: | BAIRRO : Tatuapé | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 100,00 | TESTADA - (cf) m | 4,00 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 : d - entre regular e reparos simples | | |
| COEF. PADRÃO: 1,056 | IDADE REAL : 38 anos | COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,627 | CUSTO BASE (R\$): 1.433,26 |
| VAGAS : 2 | PAVIMENTOS : 1 | | |
| VALOR CALCULADO (R\$) : | 75.918,29 | 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\$) : 375.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA : | Imobiliária Estrela Dalva | | |
| CONTATO : | | TELEFONE : (11)-26514016 | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,10 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | -0,04 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 2.615,82 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.236,29 |
| | | VARIAÇÃO : 0,8549 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|-----------------------------------|
| DADOS DA FICHA 4 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020 | |
| SETOR : 116 | QUADRA : 356 | ÍNDICE DO LOCAL : 596,16 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : Rua Monasita | | NÚMERO : 31 | |
| COMP.: | BAIRRO : Tatuapé | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 200,00 | TESTADA - (cf) m | 8,00 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 : | 102,00 M² |
| PADRÃO CONSTR. : casa proletário | CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes | | |
| COEF. PADRÃO : 0,576 | IDADE REAL : 45 anos | COEF. DE DEPRECIÇÃO (k) : | 0,384 CUSTO BASE (R\$) : 1.433,26 |
| VAGAS : 1 | PAVIMENTOS : 1 | | |
| VALOR CALCULADO (R\$) : | 32.335,45 | 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\$) : 558.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA : | Hubert Imóveis e ADM | | |
| CONTATO : | TELEFONE : (11)-31463939 | | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,03 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,10 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 2.349,32 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.507,46 |
| | | VARIAÇÃO : 1,0673 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|---------------------------------|
| DADOS DA FICHA 5 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020 | |
| SETOR : 116 | QUADRA : 347 | ÍNDICE DO LOCAL : 575,46 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : Rua Monte Cardoso | | NÚMERO : 157 | |
| COMP.: | BAIRRO : Tatuapé | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 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 : | 140,00 M² |
| PADRÃO CONSTR. : casa simples (-) | CONSERVAÇÃO : e - reparos simples | | |
| COEF. PADRÃO : | 0,912 IDADE REAL : 48 | anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): | 0,477 CUSTO BASE (R\$):1.433,26 |
| VAGAS : 2 | PAVIMENTOS : 1 | | |
| VALOR CALCULADO (R\$): | 87.290,35 | 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\$) : 398.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA : | Fábio Coscione | | |
| CONTATO : | Corretor | TELEFONE : (11)-947759737 | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,04 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 1.806,06 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.879,63 |
| | | VARIAÇÃO : 1,0407 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|--------------------|
| DADOS DA FICHA 6 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020 | |
| SETOR : 116 | QUADRA : 470 | ÍNDICE DO LOCAL : 614,79 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : Rua Padre Manuel Luís de Vergueiro | | NÚMERO : 743 | |
| COMP.: | BAIRRO : Tatuapé | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 85,00 | TESTADA - (cf) m | 5,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular |
| TOPOGRAFIA : | plano | ESQUINA : | Não |
| CONSISTÊNCIA : | seco | PROF. EQUIV. (Pe) : | 17,00 |
| DADOS DA BENFEITORIA | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial | ÁREA CONSTRUÍDA : | 75,00 M² |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples | CONSERVAÇÃO : e - reparos simples | | |
| COEF. PADRÃO: 1,056 | IDADE REAL : 45 anos | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): | 0,509 |
| VAGAS : 2 | PAVIMENTOS : 1 | CUSTO BASE (R\$): | 1.433,26 |
| VALOR CALCULADO (R\$): | 57.778,72 | 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\$) : 380.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA : | Special Imóveis Tatuapé | | |
| CONTATO : | | TELEFONE : (11)-26727200 | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,06 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | -0,07 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 3.343,78 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.892,91 |
| | | VARIAÇÃO : 0,8652 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003 |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020
SETOR : 116 QUADRA : 339 ÍNDICE DO LOCAL : 617,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre Manuel Luis de Vergueiro NÚMERO : SN
COMP. : Entre os n°s 500 e 700 BAIRRO : Tatuapé 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 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO : 0,786 IDADE REAL : 38 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k) : 0,581 CUSTO BASE (R\$) : 1.433,26
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$) : 65.452,11 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -0,06 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.425,34 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.325,79 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9590 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,02 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|---|
| DADOS DA FICHA 8 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020 | |
| SETOR : 116 | QUADRA : 319 | ÍNDICE DO LOCAL : 612,72 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : Rua Rêgo Barros | | NÚMERO : 664 | |
| COMP.: | BAIRRO : Tatuapé | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 90,00 | TESTADA - (cf) m | 4,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,50 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular ESQUINA : Não |
| TOPOGRAFIA : | plano | | |
| CONSISTÊNCIA : | seco | | |
| DADOS DA BENFEITORIA | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial | ÁREA CONSTRUÍDA : | 90,00 M² |
| PADRÃO CONSTR. : casa econômico | CONSERVAÇÃO : e - reparos simples | | |
| COEF. PADRÃO : | 0,786 | IDADE REAL : 45 anos | COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.433,26 |
| VAGAS : 2 | PAVIMENTOS : 1 | | |
| VALOR CALCULADO (R\$) : | 51.606,91 | VALOR ARBITRADO (R\$) : | 0,00 |
| FATORES ADICIONAIS | | | |
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 |
| ADICIONAL 03: | 1,00 | ADICIONAL 04: | 1,00 |
| ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA : Oferta | VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA : | D Paula Santos | | |
| CONTATO : | TELEFONE : (11)-27435100 | | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,06 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | -0,06 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 3.026,59 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.660,31 |
| | | VARIAÇÃO : 0,8790 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003 |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020
SETOR : 116 QUADRA : 416 ÍNDICE DO LOCAL : 607,54 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vitória Ligari NÚMERO : 47
COMP. : BAIRRO : Tatuapé 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: 115,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00
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 proletário CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes.
COEF. PADRÃO : 0,576 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,384 CUSTO BASE (R\$): 1.433,26
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 25.361,13 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\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Claudino Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-25330020
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -0,05 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.970,77 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.840,83 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9341 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : -0,02 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--------------------------|---|--|
| DADOS DA FICHA 10 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020 | |
| SETOR : 116 | QUADRA : 330 | ÍNDICE DO LOCAL : 628,24 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : Travessa Sara dos Santos Azevedo | | NÚMERO : 16 | |
| COMP.: | BAIRRO : Tatuapé | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | | | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 112,00 | TESTADA - (cf) m | 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 16,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular ESQUINA : Não |
| TOPOGRAFIA : | em aclive até 5% | | |
| CONSISTÊNCIA : | seco | | |
| DADOS DA BENFEITORIA | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : | Casa | USO DA EDIFICAÇÃO : | Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M² |
| PADRÃO CONSTR.: | casa simples | CONSERVAÇÃO : | f - entre reparos simples e importantes |
| COEF. PADRÃO: | 1,056 | IDADE REAL : 45 anos | COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,452 CUSTO BASE (R\$):1.433,26 |
| VAGAS : 2 | PAVIMENTOS : 2 | | |
| VALOR CALCULADO (R\$): | 68.411,22 | 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\$) : | 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 |
| IMOBILIÁRIA : | CL1 Imóveis | | |
| CONTATO : | TELEFONE : (11)-27825555 | | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,08 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | -0,02 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,05 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 1.799,90 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.710,25 |
| | | VARIAÇÃO : 0,9502 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|----------------------------|
| DADOS DA FICHA 11 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020 | |
| SETOR : 147 | QUADRA : 169 | ÍNDICE DO LOCAL : 485,41 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : Rua Salvarana | | NÚMERO : 34 | |
| COMP.: | BAIRRO : Tatuapé | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 104,00 | TESTADA - (cf) m | 4,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular |
| TOPOGRAFIA : | plano | ESQUINA : | Não |
| CONSISTÊNCIA : | seco | | |
| DADOS DA BENFEITORIA | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial | ÁREA CONSTRUÍDA : | 90,00 M² |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples | CONSERVAÇÃO : e - reparos simples | | |
| COEF. PADRÃO: | 1,056 | IDADE REAL : 28 | anos |
| COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): | | 0,672 | CUSTO BASE (R\$): 1.433,26 |
| VAGAS : 2 | PAVIMENTOS : 1 | | |
| VALOR CALCULADO (R\$): | 71.196,10 | 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\$): 320.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA : | Imobiliária Estrela Dalva | | |
| CONTATO : | | TELEFONE : (11)-26514016 | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,19 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | -0,04 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 2.084,65 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.404,98 |
| | | VARIAÇÃO : 1,1537 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|---|---|---|
| DADOS DA FICHA 12 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020 | |
| SETOR : 148 | QUADRA : 034 | ÍNDICE DO LOCAL : 700,69 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : Rua Antônio La Giudice | | NÚMERO : 857 | |
| COMP.: | BAIRRO : Tatuapé | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | | | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 90,00 | TESTADA - (cf) m | 4,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,50 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular ESQUINA : Não |
| TOPOGRAFIA : | plano | | |
| CONSISTÊNCIA : | seco | | |
| DADOS DA BENFEITORIA | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial | ÁREA CONSTRUÍDA : | 70,00 M² |
| PADRÃO CONSTR. : casa econômico | CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes | | |
| COEF. PADRÃO : 0,786 | IDADE REAL : 58 | anos | COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,330 CUSTO BASE (R\$):1.433,26 |
| VAGAS : 1 | PAVIMENTOS :1 | | |
| VALOR CALCULADO (R\$): | 26.023,13 | 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\$) : 260.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA : | Claudino Imóveis | | |
| CONTATO : | | TELEFONE : (11)-25330020 | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,18 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.310,85 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.757,73 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,7606 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | -0,06 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|--|
| DADOS DA FICHA 13 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020 | |
| SETOR : 148 | QUADRA : 148 | ÍNDICE DO LOCAL : 605,47 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : Rua Bernardo Vieira de Mello | | NÚMERO : 67 | |
| COMP.: | BAIRRO : Tatuapé | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 80,00 | TESTADA - (cf) m | 4,00 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 : | 80,00 M² |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) | CONSERVAÇÃO : e - reparos simples | | |
| COEF. PADRÃO: | 0,912 | IDADE REAL : 45 anos | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$):1.433,26 |
| VAGAS : 2 | PAVIMENTOS : 1 | | |
| VALOR CALCULADO (R\$): | 53.226,46 | 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\$) : 300.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA : | Usuário NewCore | | |
| CONTATO : | Corretor | TELEFONE : (11)-989254016 | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,05 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | -0,09 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 2.709,67 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.353,25 |
| | | VARIAÇÃO : 0,8685 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003 |



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Travessa Forte de Manoel Velho 4

DATA : 28/05/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

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

FATORES

FATOR ÍNDICE

| | |
|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 577,53 |
| <input type="checkbox"/> Testada | 5,45 |
| <input type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input checked="" type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco |

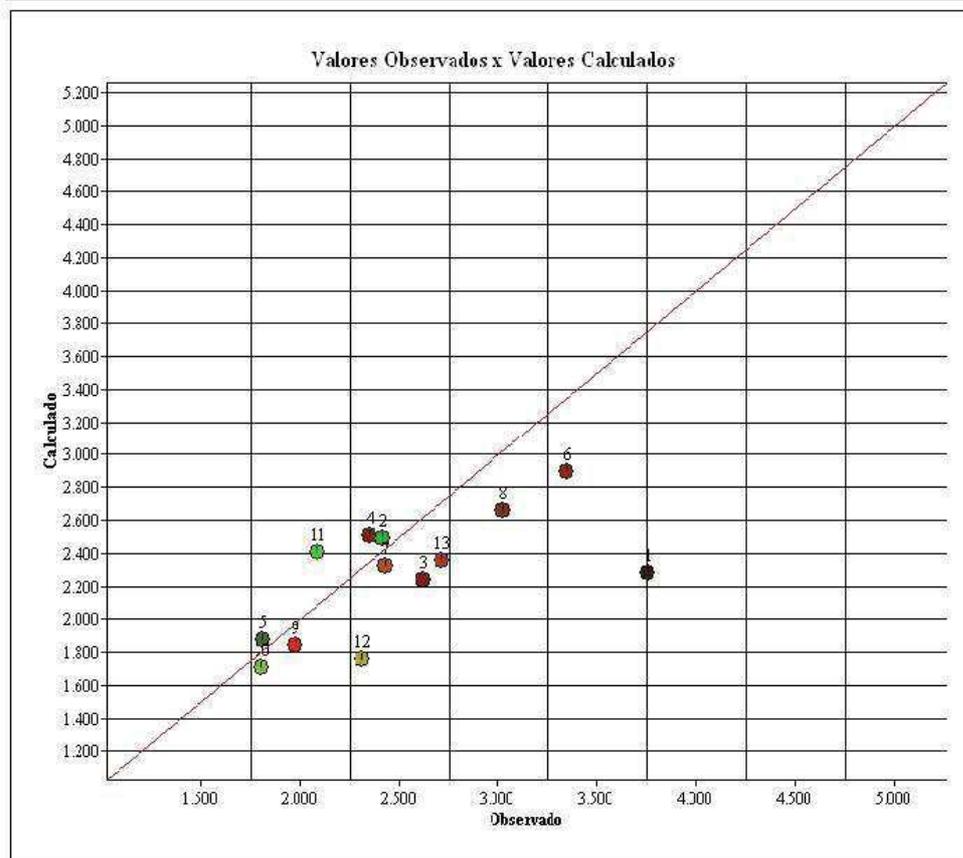
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|--|---|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Avenida Governador Adhemar Pereira de Barros ,146 | 3.757,05 | 2.283,47 | 0,6078 | 1,0002 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Correia de Faria ,73 | 2.414,01 | 2.493,33 | 1,0329 | 1,0004 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Jorge Ogushi ,958 | 2.615,82 | 2.236,29 | 0,8549 | 1,0003 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Monasita ,31 | 2.349,32 | 2.507,46 | 1,0673 | 1,0004 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Monte Cardoso ,157 | 1.806,06 | 1.879,63 | 1,0407 | 1,0005 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Padre Manuel Luis de Vergueiro ,743 | 3.343,78 | 2.892,91 | 0,8652 | 1,0003 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | Rua Padre Manuel Luis de Vergueiro ,SN | 2.425,34 | 2.325,79 | 0,9590 | 1,0004 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8 | Rua Rêgo Barros ,664 | 3.026,59 | 2.660,31 | 0,8790 | 1,0003 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9 | Rua Vitória Ligari ,47 | 1.970,77 | 1.840,83 | 0,9341 | 1,0005 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | Travessa Sara dos Santos Azevedo ,16 | 1.799,90 | 1.710,25 | 0,9502 | 1,0005 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 11 | Rua Salvarana ,34 | 2.084,65 | 2.404,98 | 1,1537 | 1,0005 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 12 | Rua Antônio La Giudice ,857 | 2.310,85 | 1.757,73 | 0,7606 | 1,0003 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 13 | Rua Bernardo Vieira de Mello ,67 | 2.709,67 | 2.353,25 | 0,8685 | 1,0003 |

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 3.757,05 | 2.283,47 |
| 2 | 2.414,01 | 2.493,33 |
| 3 | 2.615,82 | 2.236,29 |
| 4 | 2.349,32 | 2.507,46 |
| 5 | 1.806,06 | 1.879,63 |
| 6 | 3.343,78 | 2.892,91 |
| 7 | 2.425,34 | 2.325,79 |
| 8 | 3.026,59 | 2.660,31 |
| 9 | 1.970,77 | 1.840,83 |
| 10 | 1.799,90 | 1.710,25 |
| 11 | 2.084,65 | 2.404,98 |
| 12 | 2.310,85 | 1.757,73 |
| 13 | 2.709,67 | 2.353,25 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Travessa Forte de Manoel Velho 04 Tatuapé SAO PAULO - SP Data : 28/05/2020
 Cliente : Avaliação Modalidade : Venda
 Área m² : 99,51 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.508,76
 Desvio Padrão : 586,06
 - 30% : 1.756,13
 + 30% : 3.261,38

Coefficiente de Variação : 23,3600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.257,40
 Desvio Padrão : 363,60
 - 30% : 1.580,18
 + 30% : 2.934,62

Coefficiente de Variação : 16,1100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.257,40

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.156,75000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: -0,0500

VALOR TOTAL (R\$) : 214.618,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.120,65

INTERVALO MÁXIMO: 2.394,15

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.936,37

INTERVALO MÁXIMO: 2.377,13

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "1.2.2 - Casa Padrão Proletário", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,576 x R8-N

$V_u = 0,576 \times R\$ 1.433,26/m^2 = R\$ 825,55/m^2$

Área Construída: 72,40 m²

Idade: 43 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 72,40 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 825,55/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 43 anos;

I_r = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (F) Necessitando de reparos, de simples a importantes;

K = 0,254.

Substituindo e calculando:

| |
|---|
| $VB = 72,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 825,55/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,254 \times (1 - 0,20))$ |
| $\underline{VB = \text{R\$ } 24.099,19}$ |

Ou, em números redondos:

| |
|------------------------------|
| $VB = \text{R\$ } 24.000,00$ |
|------------------------------|

*(Vinte e quatro mil reais).***4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 215.000,00 + \text{R\$ } 24.000,00$$

$$VI = \underline{\text{R\$ } 239.000,00}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

| |
|-------------------------------|
| $VI = \text{R\$ } 240.000,00$ |
|-------------------------------|

(Duzentos e quarenta mil reais).

Válido para MAIO / 2020.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JOSÉ DE PAULA BRANDÃO**, em face de **SÔNIA APARECIDA DE PAULA BRANDÃO**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 270.006, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Travessa Forte de Manoel Velho, nº 04, Tatuapé, São Paulo.

R\$ 240.000,00

(Duzentos e quarenta mil reais)



MAIO / 2020

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 75 (setenta e cinco) folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 29 de maio de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2294-1871, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0007376-52.2019.8.26.0008 - Cumprimento de sentença**
 Exequente: **José de Paula Brandão e outro**
 Executado: **Sonia Aparecida de Paula Brandão e outros**
Prioridade Idoso
Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mariana Dalla Bernardina**
Vistos.

Fls. 241: Defiro a realização do leilão do imóvel localizado na Travessa Forte de Manoel Velho, nº 04, Vila Antonieta, São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 270.006, do 9º CRI desta Capital, no valor mínimo de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), em maio de 2020 (fls. 153).

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor corrigido monetariamente do imóvel.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, à segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 80% do valor da última avaliação atualizada.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial a empresa **www.megaleiloes.com.br** habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2294-1871, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

Saliente-se que todos os custos referentes à alienação judicial eletrônica (verificação do bem oferecido à venda, eventual dívida pendente perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do *site*, divulgação das hastas públicas no meio eletrônico, publicação em jornais de grande circulação, *intimação de credor hipotecário e da Municipalidade ou Estado em caso de dívida pendente*) serão de responsabilidade exclusiva do gestor supra nomeado (Provimento CSM nº 1625/2009).

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2294-1871, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem, objeto da extinção do condomínio, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser científicadas as pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, com a publicação desta, nas pessoas de seus Advogados.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para eventuais comunicações aos demais interessados, se o caso, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local do imóvel.

Int.

São Paulo, 27 de novembro de 2020.