

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Rs. 40 330
P

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DO SETOR DE CARTAS
PRECATÓRIAS CÍVEIS - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 1021035-77.2016.8.26.0021

ONESIO RODRIGO CASTIONI, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA DE SANTOS - SP requerida por MARCÍLIO DIAS FERRAZ - Espólio contra ELAINE PEREIRA NEVES e outro(s), dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 1.580.000,00 (UM MILHÃO, QUINHENTOS E OITENTA MIL REAIS)** – Data base: **Novembro de 2016**, para o imóvel situado na Rua Araucária, nº 208, Jardim França, 22ª Subdistrito do Tucuruvi, São Paulo – SP, CEP: 02338-010.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de Novembro de 2016.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

CREA/SP: 5061236776.

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

- II.1.1.- Característica geral do imóvel
- II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal
- II.1.3.- Melhoramentos públicos
- II.1.3.- Características da região
- II.1.4.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

- II.2.1.- Terreno
- II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de avaliação

III.1.- Terreno

- III.1.1.- Tratamento de fatores
- III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.2.- Benfeitorias

- III.2.1.- Valor unitário
- III.2.2.- Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

AL

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jesp.jus.br/espaj>, informe o processo: 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 42 372

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:-

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA DE SANTOS - SP requerida por MARCÍLIO DIAS FERRAZ - Espólio contra ELAINE PEREIRA NEVES e outro(s), processo nº 1021035-77.2016.8.26.0021, em curso perante o Setor de Cartas Precatórias Cíveis - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

BEM IMÓVEL:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Araucária, nº 208, Jardim França, 22º Subdistrito do Tucuçuvi, São Paulo – SP, CEP: 02338-010.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 26, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram profissional para a função de assistente técnico e não formularam quesitos para o presente caso.

OL

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 43 373

✱

II.- VISTORIA:

Este signatário diligenciou ao local do imóvel em questão, com o intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos levantados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso as Avenidas Água Fria e Nova Cantareira.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Araucária, nº 208, Jardim França, 22º Subdistrito do Tucuruvi, São Paulo – SP, CEP: 02338-010, na quadra formada pelas vias: Rua Santo Adalberto, Rua Gaurama, Rua Careaçú, Rua Abreu Lemos e a respectiva Rua Araucária.

al

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 45 375
φ

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua Araucária, nº 208, Jardim França, 22º Subdistrito do Tucuruvi, São Paulo – SP, CEP: 02338-010, possui a seguinte situação:

SETOR: 070

QUADRA: 199

ZONA: ST ZER-1

ÍNDICE FISCAL: 4.704,00/2015

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 070.199.0025-9

Rua Araucária, nº 208

MATRÍCULA: 23.648

Do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é servido dos seguintes melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de fibra ótica	[x]
Rede de gás	[]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Transporte escolar	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:46, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/essaj>, informe o processo 1021035-77-2016-8-26.0021 e código 29F07BZ.

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde está situado o imóvel avaliando fica posicionado na região norte da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 8,5 (oito e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da cidade.

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e por estações do METRÔ.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, galerias, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes da Rua Araucária, em especial nas Avenidas Nova Cantareira e Água Fria.

al

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas (térreas, assobradadas, geminadas e individuais), cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "ST ZER-1 - Zona Exclusivamente Residencial 1", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

al

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Características da zona de uso, conforme parâmetros de ocupação - Quadro 3:

Característica: Zona Exclusivamente Residencial 1

Zona de Uso: ST ZER-1

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,50

Médio = 1,00

Máximo = 1,00

Taxa de Ocupação: 0,50 (até 500 m²)

0,50 (igual ou superior a 500 m²)

Gabarito de Altura Máxima: 10 metros

Recuos Mínimos: Frente = 5 metros

Fundos e Laterais =

NA (altura menor ou igual a 10 m)

3 metros (altura superior a 10 m)

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://rsaj.tjsp.jus.br/rsaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F0782.

al

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Araucária, no trecho onde está situado o imóvel avaliando:

Foto de nº 01:



Vista da Rua Araucária, no trecho onde está situado o imóvel avaliando.

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo: 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 02:



Vista do sentido contrário da Rua Araucária, no trecho onde está situado o imóvel avaliando.

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

OC

fls. 52 382
42

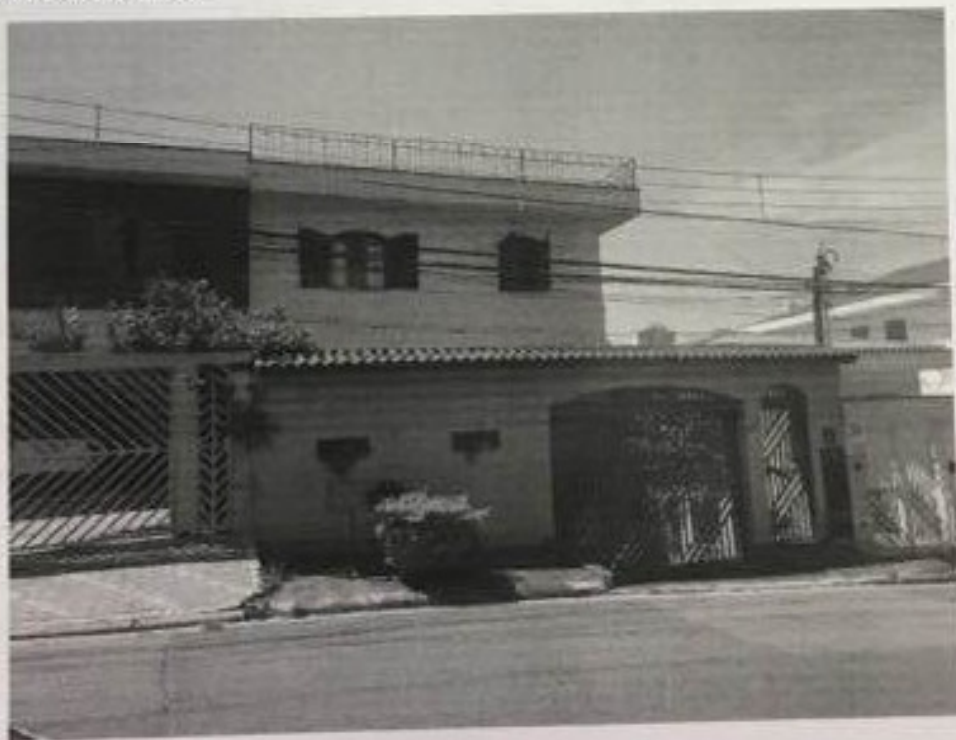
ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 03 – Vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Araucária.



Foto de nº 04 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Araucária.



RUA ÁLVARES MACHADO, Nº 41, 10º ANDAR, CONJUNTO "G", CENTRO, SÃO PAULO - SP, CEP: 01501-030
TELEFONE: (11) 3101-2065 e-mail: orcastioni@terra.com.br

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.fsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

el

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.2.- DO IMÓVEL: -**II.2.1.- TERRENO: -**

O referido terreno possui formato irregular e topografia em declive, de quem da referida rua olha para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais segundo o documento de matrícula são:

MATRÍCULA: 23.548 – 15º CRISP

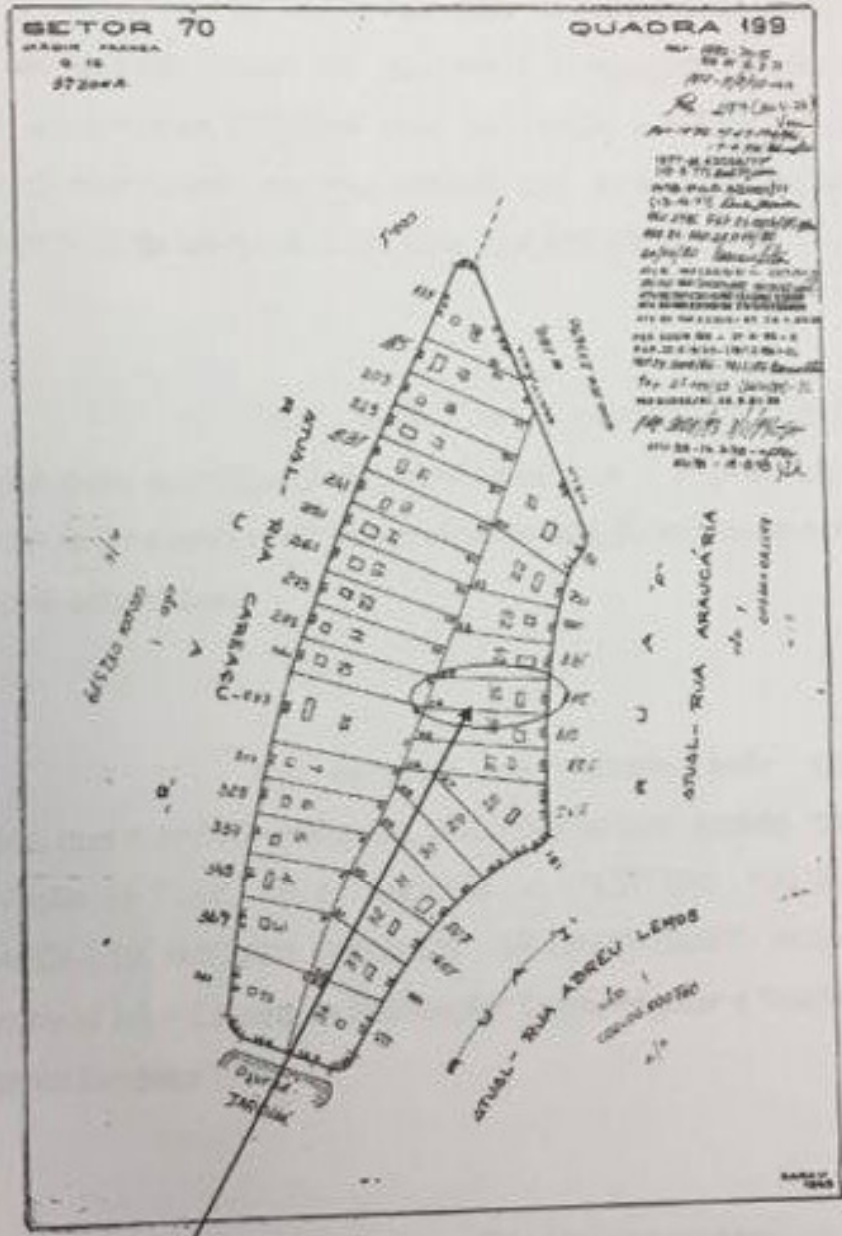
IMÓVEL: Um terreno situado à Rua Araucária, antiga Rua "F", correspondente ao lote nº 24. Da quadra 16 do loteamento denominado "Jardim França", no 22º Subdistrito Tucuçuvi, medindo dito terreno 10,00m. de frente para a referida rua, por 33,90m. de frente aos fundos no lado direito de quem do terreno olha a rua, e 31,00m do lado esquerdo, tendo nos fundos a largura de 9,00 metros, encerrando a área de 300,00m², confinando no lado direito com o lote nº 25, no lado esquerdo com o lote nº 23,, e nos fundos com o lote 09, todos da mesma quadra 16 e de propriedade da Cia Territorial Franco Paulista de Água Fria, estando localizado no lado esquerdo de quem da Rua Abreu Lemos, antiga Rua "I" (da qual dista 32,46 m) mais ou menos, entra pela referida Rua Araucária.

Contribuinte Municipal: 070.199.0025-9.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

REPRODUÇÃO DA QUADRA FISCAL: IMÓVEL AVALIANDO



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Araucária, nº 208, Jardim França, 22º Subdistrito do Tucuruvi, São Paulo – SP, CEP: 02338-010.

RUA ÁLVARES MACHADO, Nº 41, 10º ANDAR, CONJUNTO "G", CENTRO, SÃO PAULO - SP, CEP: 01501-030
TELEFONE: (11) 9101-2065
e-mail: orcastioni@terra.com.br

Esta documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificada uma construção assobradada de uso residencial, erigida em concreto armado com os devidos recuos e no nível inferior ao da via pública, ou seja, Rua Araucária.

Com base nas informações cadastrais fornecidas pela municipalidade, verifica-se que o imóvel, objeto da lide, encerra uma área total construída de 401,00 m² (quatrocentos e um metros quadrados).

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o imóvel avaliando, encontra-se com estado regular de conservação e uso, que segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006)", enquadra-se na referência (d) – Estado da Edificação: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples.

O imóvel avaliando, apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos, conforme fotografias que seguem:

al

Foto de nº 05 - Vista do living.



LIVING:

- PISO: Revestido com carpete
PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

al

Foto de nº 06 - Vista da sala de estar.



SALA DE ESTAR:

PISO: Revestido com carpete
PAREDES ...: Revestidas com massa e pintura a base de látex
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

al

Foto de nº 07 - Vista da sala de jantar.



SALA DE JANTAR:

- PISO: Revestido com carpete
PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De ferro, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 08 - Vista do escritório.



ESCRITÓRIO:

- PISO: Revestido com cerâmica
- PAREDES ...: Revestidas com massa e pintura a base de látex
- TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
- JANELA: De ferro, com vidros
- PORTA: De madeira envernizada

al

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 28F0782.

Foto de nº 09 - Vista do lavabo.



LAVABO:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De ferro, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

al

Foto de nº 10 - Vista da cozinha.



COZINHA:

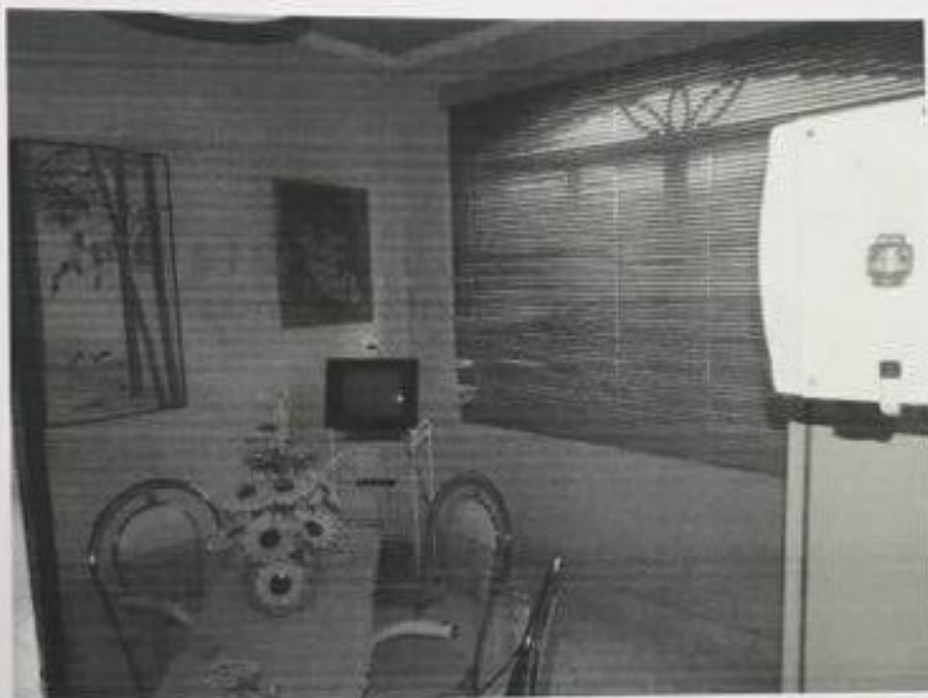
- PISO: Revestido com carpete
PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De ferro, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 62 392

φ

Foto de nº 11 - Vista da copa / sala de almoço.



COPA / SALA DE ALMOÇO:

- PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES: Revestidas com massa e quartzo
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De ferro, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

al

Foto de nº 12 - Vista do dormitório (suíte - I).



DORMITÓRIO (suíte - I):

PISO: Revestido com laminado de madeira
PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA.....: Veneziana de madeira envernizada, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

el

Foto de nº 13 - Vista da suíte - I.



SUÍTE - I:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: Abertura zenital

PORTA: De madeira envernizada

Foto de nº 14 - Vista do closet (suíte - I).



CLOSET (suíte - I):

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: Abertura zenital

PORTA: De madeira envernizada

Foto de nº 15 - Vista do dormitório – II (suíte – II).



DORMITÓRIO – II (suíte – II):

PISO: Revestido com laminado de madeira
PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: Veneziana de madeira envernizada, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

Foto de nº 16 - Vista da suite - II.



SUÍTE - II:

- PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Ex. 68 398
φ

Foto de nº 17 - Vista do dormitório – III (suíte – III).



DORMITÓRIO – III (suíte – III):

PISO: Revestido com laminado de madeira
PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: Veneziana de madeira envernizada, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 102.1035-77.2016.8.26.0021 e código 29F0782.

el

Foto de nº 18 - Vista da suíte - III.



SUÍTE - III:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

al

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

no. 70 600

48

Foto de nº 19 - Vista do dormitório – IV (suíte – IV).



DORMITÓRIO – IV (suíte – IV):

PISO: Revestido com laminado de madeira
PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: Porta balcão de madeira envernizada, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

el

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ns. 71. 401
4

Foto de nº 20 - Vista da suíte - IV.



SUÍTE - IV:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De madeira envernizada

al

Foto de nº 21 - Vista da garagem.



GARAGEM:

- PISO: Revestido com ardósia
PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: Porta balcão de alumínio, com vidros
PORTA: Portão de madeira envernizada

Foto de nº 22:



Outra vista da garagem.

el

Foto de nº 23 - Vista da despensa.



DESPENSA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De ferro, com vidros

PORTA: De madeira envernizada

al

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/essaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

Foto de nº 24 - Vista do dormitório de empregada.



DORMITÓRIO DE EMPREGADA:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com massa e pintura a base de látex
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: Veneziana de madeira envernizada, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

Foto de nº 25 - Vista do banheiro de empregada.



BANHEIRO DE EMPREGADA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De ferro, com vidros

PORTA: De madeira envernizada

al

Foto de nº 26 - Vista da área de serviços.



ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO: Revestido com ardósia

PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De ferro, com vidros

PORTA: Nihil

Al

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 78

408
ψ

Foto de nº 27 – Vista da piscina.



Foto de nº 28 – Vista da fachada do corpo principal do imóvel, de quem olha dos fundos do lote.



al

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumprе informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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

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

OL

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

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

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

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

al

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1021035-77 2016 6 26 0021 e código 29F0782.

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

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

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

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

el

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 82

412
✍

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

- o *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- o *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

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

- o *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- o *O campo de arbitrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

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

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

al

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 83

413

Φ

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

- o *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

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

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

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

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

al

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

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

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

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário

M_s = Média saneada

C_f = Coeficiente de frente ou testada

C_p = Coeficiente de profundidade

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

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

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

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

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

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/espaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 20F07B2.

el

Cálculo do coeficiente de frente.

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

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

Cálculo do coeficiente de profundidade.

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

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

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

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

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

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

ol

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ns. 87 417
↓

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP", sendo que índice para a data contemporânea do laudo é de 474,4261;

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

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

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

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

al

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

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

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

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

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Versão 2007.

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

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP), sendo que, para a data contemporânea da presente avaliação corresponde a R\$ 1.295,64/m².

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2007", conforme segue:

fls. 90 420
gr

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Fino	2,852	3,066	3,480	
1.3.6 - Luxo	Acima de 3,49					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 - Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,61				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2 - Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3 - Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4 - Superior		Acima de 1,69				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Superior	0,312	0,456	0,600	

III.2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

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

$$F_{OB} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

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

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

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

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

al

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 92 422
 PR

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	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

Este documento foi protocolado em 07/12/2018 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 102.1035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fs. 93

423
4

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

ESTADO	DEPRECIÇÃO (%)
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 coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de "Ross-Heidecke", considerando a seguinte fórmula:

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

al

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 94

 424
 PR

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	0,609	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	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
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

RUA ÁLVARES MACHADO, Nº 41, 10ª ANDAR, CONJUNTO "G", CENTRO, SÃO PAULO - SP, CEP: 01501-030
 TELEFONE: (11) 3101-2065

e-mail: orcastioni@terra.com.br

OL

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1021036-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

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

$$VB = A \times V_u - F_{OB}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{OB} = Depreciação pela idade e estado da construção

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

OL

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através dos critérios definidos no capítulo anterior, como reporta a seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 300,00 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 3.087,57/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado}$$

$$V_u = \text{R\$ } 3.087,57/\text{m}^2$$

$$F_p = 10,00 \text{ metros}$$

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

$$F_e = 30,00 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

$$F_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima)}$$

$$F_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima)}$$

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

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

427
#

Cálculo do Fator de Testada:

A frente projetada do lote é igual a de referência para a zona de avaliação, portanto, $C_f = 1,0000$.

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do terreno está dentro do intervalo para a zona de avaliação, portanto, $C_p = 1,0000$.

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 3.087,57/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 300,00 m^2$$

VT = R\$ 926.271,00

(Novecentos e Vinte e Seis Mil, Duzentos e Setenta e Um Reais)

Para Novembro / 2016.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a **R\$ 3.087,57/m² (três mil, oitenta e sete reais e cinquenta e sete centavos)**, reportar-se da pesquisa de mercado composta de 11 (onze) elementos, apresentada no Anexo - I do presente Laudo.

al

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

IV.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se que as benfeitorias existentes do imóvel avaliando se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, no item "1.2.6. Casa Padrão SUPERIOR - limite médio", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,776 \times R_8N \text{ (Cub - Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 99

429

φ

$$Vu = 1,776 \times R\$ 1.295,64/m^2$$

$$Vu = R\$ 2.301,06/m^2$$

(Dois Mil, Trezentos e Um Reais e Seis Centavos)
Para Novembro / 2016.

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 401,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 2.301,06/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 401,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.301,06/m^2$$

$$Vn = R\$ 922.725,06$$

(Novecentos e Vinte e Dois Mil, Setecentos e Vinte e Cinco Reais e Seis Centavos).

Para Novembro / 2016.

OL

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OB} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OB} é determinado pela expressão:

$$F_{OB} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)", resulta em 0,20 (20%);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 101

431
P

Obtém-se o coeficiente "K", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 30 / 70 = 0,429 (43\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física – Ross/Heidecke, estando as benfeitorias do imóvel enquadrada na REFERÊNCIA (d) Estado de Conservação – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de $K = 0,637$, então vem:

$$F_{OB} = 0,20 + [0,637 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,710$$

$$VB = R\$ 922.725,06 \times 0,710$$

$$VB = R\$ 655.134,79$$

(Seiscentos e Cinquenta e Cinco Mil, Cento e Trinta e Quatro Reais e Setenta e Nove Centavos).

Para Novembro / 2016.

ol

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 102

432
#

IV.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 926.271,00$$

$$VB = R\$ 655.134,79$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 926.271,00 + R\$ 655.134,79$$

$$VI = R\$ 1.581.405,79$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 1.580.000,00$$

(UM MILHÃO, QUINHENTOS E OITENTA MIL REAIS)
PARA NOVEMBRO / 2016.

al

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA DE SANTOS - SP requerida por MARCÍLIO DIAS FERRAZ - Espólio contra ELAINE PEREIRA NEVES e outro(s), processo nº 1021035-77.2016.8.26.0021, em curso perante o Setor de Cartas Precatórias Cíveis - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Situado na Rua Araucária, nº 208, Jardim França, 22º Subdistrito do Tucuruvi, São Paulo – SP, CEP: 02338-010 - Matrícula nº 23.648 - 15º CRI de São Paulo.

R\$ 1.580.000,00

(UM MILHÃO, QUINHENTOS E OITENTA MIL REAIS)

DATA BASE: NOVEMBRO / 2016

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 65 (sessenta e cinco) folhas digitalizadas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 28 de Novembro de 2016.



ONESIO RODRIGO CASTIONI
CREA/SP: 5061236776.

el

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

no. 105

435

pr

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO:

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.00021 e código 29F07B2.

al

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Imóvel no Jardim França

DATA: 23/11/2014

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Jardim França, 22º Subdistrito do Tucuruvi, São Paulo - SP
 Matrícula nº 23.648 - 15º CRI de São Paulo

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	F	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

- Localização 1.396,00
- Testada 10,00
- Profundidade
- Frentes Múltiplas Não
- Área
- Topografia plano
- Consistência seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR ÍNDICE INCIDÊNCIA

- DATA 474,43 Terreno
 Eventual atualização da oferta IP/CF/Pe.

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERBANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Abreu Lemos ,0	2.571,43	2.641,98	1,0274	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Água Comprida ,136	3.703,31	3.947,40	1,0659	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Água Comprida ,450	2.573,21	2.660,89	1,0341	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Araucária ,343	2.819,17	2.854,90	1,0127	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Careca ,566	2.714,53	2.782,29	1,0250	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Guarapuã ,325	3.105,25	3.993,97	1,2862	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Santa Adalberto ,407	2.715,35	2.889,19	1,0640	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Água Comprida ,131	2.903,38	2.937,88	1,0119	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Água Comprida ,135	2.533,56	2.736,40	1,0801	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Japea ,26	2.569,88	2.759,66	1,0736	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Teles Falcão ,59	3.392,51	3.758,69	1,1079	1,0000

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA OLIVEIRA para conferir o original, acesse o site <https://rsstaj-fsp.jus.br/estaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 2890762.

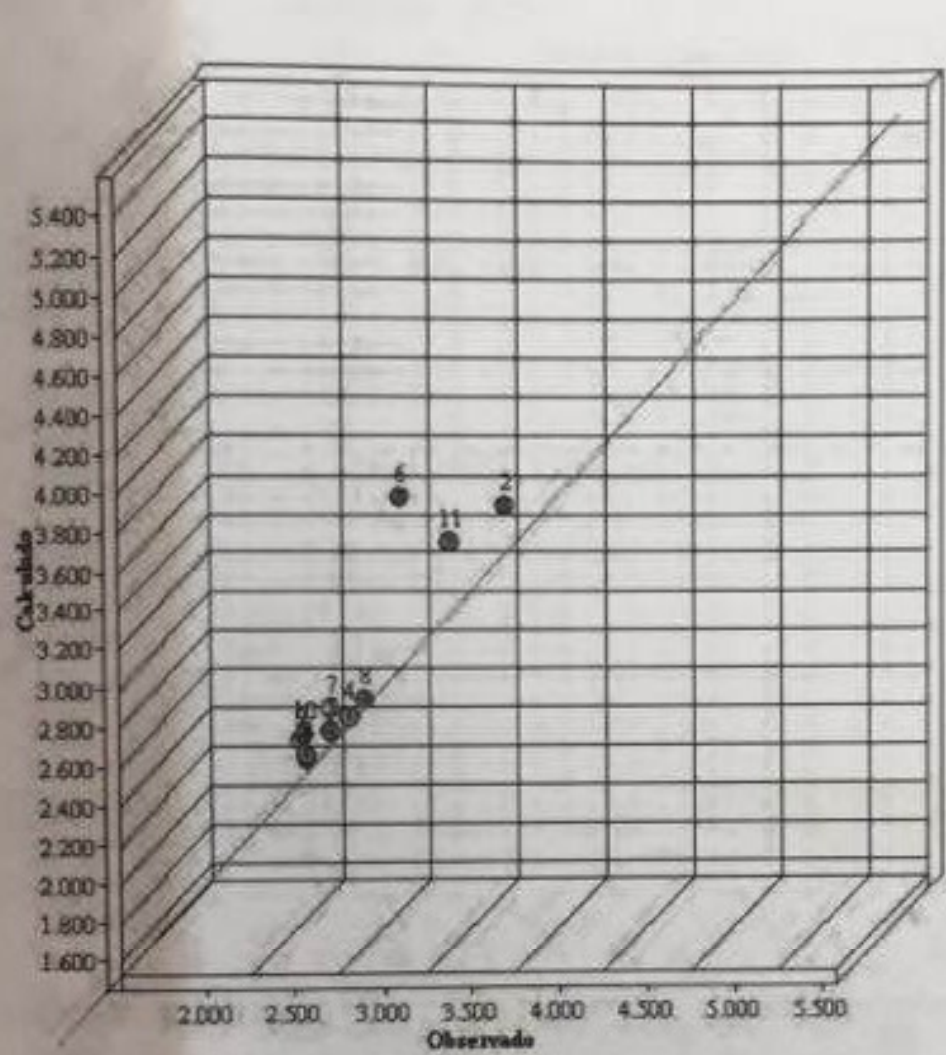
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.571,43	2.641,98
2	3.703,31	3.947,40
3	2.573,21	2.660,89
4	2.819,17	2.854,90
5	2.714,53	2.782,29
6	3.105,25	3.993,97
7	2.715,35	2.889,19
8	2.903,38	2.937,88
9	2.533,56	2.736,40
10	2.569,88	2.759,66
11	3.392,51	3.758,69

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>. Informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



- 2.533,556 8,06 %
- 2.569,881 8,13 %
- 2.571,429 7,78 %
- 2.573,214 7,83 %
- 2.714,528 8,19 %
- 2.715,346 8,51 %
- 2.819,175 8,41 %
- 2.903,383 8,65 %
- 3.105,248 11,76 %
- 3.392,511 11,07 %
- 3.703,308 11,62 %

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Rua Araucária 208 - Jardim França SAO PAULO - SP

Data: 23/11/2016

Cliente: Proc: 1021035-77.2016.8.26.0021

Área m²: 300,00

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.872,87

Desvio Padrão: 381,44

- 30%: 2.011,01

+ 30%: 3.734,73

Coeficiente de Variação: 13,2800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.087,57

Desvio Padrão: 532,15

- 30%: 2.161,30

+ 30%: 4.013,84

Coeficiente de Variação: 17,2400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.087,57

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.087,57000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 926.270,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.867,43

INTERVALO MÍNIMO: 2.929,77

INTERVALO MÁXIMO: 3.307,71

INTERVALO MÁXIMO: 3.245,37

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
 SETOR : 70 QUADRA : 199 ÍNDICE DO LOCAL : 1.346,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Abreu Lemos NÚMERO : 0
 COMP. : 5/14 BARRO : Jardim França, Tucuruví CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 02338-030 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 350,00 TESTADA - (cf) m: 10,50 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 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\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Bispo Imóveis - Flaca no Local
 CONTATO : Sr. Vicente TELEFONE : (11)-295387

OBSERVAÇÃO:

Terreno vago - Lote 28 - Quadra 16 - Jardim França.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2,571
TESTADA Cf : -0,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2,641
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento foi digitalizado em 07/12/2016 às 11:45 e é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO.
 Para conferir o original, acesse o link https://esaj.tjsp.jus.br/espaj/espaj/ajsp/proc/1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

SETOR : 70 QUADRA : 210 ÍNDICE DO LOCAL : 1.287,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2016

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Água Comprida

COMP. :

BARRO : Jardim França, Tucuruvi

NÚMERO : 136

CEP : 02339-040

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 290,00 TESTADA - (ct) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,17
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO : 1,776 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 546.040,74 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 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\$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Bipo Imóvel - Flaca no Local
 CONTATO : Sr. Vicente TELEFONE : (11)-2953878

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 suítes, sendo uma com hidro, salas, lareira, lavabo, copa/cozinha, lavanderia, dependência de empregada, quintal, ofurô, piscina, churrasqueira, 4 vagas de garagem - Código: 10743.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac : 0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.703,00
TESTADA Ct : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.947,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F1 : 0,00		

Este documento foi produzido em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CEFIANO. Para conferir o original, acesse o site www.tribunal.sp.br/saj, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0002 e código 29F07B2.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

SETOR : 70

QUADRA : 208

ÍNDICE DO LOCAL : 1.350,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2016

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Água Comprida

COMP.:

BARRO : Jardim Franca, Tucuruvi

NÚMERO : 450

CEP : 02339-040

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 350,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,572 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 251.375,20 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 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\$): 1.280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : Bispo Imóveis - Placa no Local

CONTATO : Sr. Vicente

TELEFONE : (11)-2953878

OBSERVAÇÃO :

Casa assobradada com 3 dormitórios (2 suítes), salas, lavabo, copa/cozinha, lavanderia, terraço, dependência de empregada, quintal, 5 vagas de garagem - Código: 10732.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.573,17
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.660,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
 SETOR : 70 QUADRA : 057 ÍNDICE DO LOCAL : 1.342,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Araucária NÚMERO : 343
 COMP. : BARRO : Jardim França, Tucuruvi CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 02338-010 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m: 11,50 PROF. EQUIV. (Pe): 26,09
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: a - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 234.247,57 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 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\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Bispo Imóveis - Placa no Local TELEFONE: (11)-295387
 CONTATO: Sr. Vicente
 OBSERVAÇÃO:
 Casa Térrea.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,04	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.819
TESTADA Cf: -0,03	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.854
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,017
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinada digitalmente por MARGARETH DA SILVA CEFANO.
 Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br/essaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

98

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

SETOR : 70 QUADRA : 208 ÍNDICE DO LOCAL : 1.362,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2016
CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Careagu

COMP. :
CEP : 02339-000

BARRO : Jardim França, Tucuruvi
UF : SP

NÚMERO : 566
CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 350,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 350,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa superior (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,572 DADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 399.915,09 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 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\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Bispo Imóveis - Placa no Local
CONTATO : Sr. Vicente TELEFONE : (11)-295387

OBSERVAÇÃO :

Casa assobradada com 3 dormitórios (1 suite), salas, lavabo, copa/cozinha, lavanderia, terraço, dependência de empregada, quintal, piscina, churrasqueira, 6 vagas de garagem - Código: 10427.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.714
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.782
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,02
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERIANO. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tsp.jus.br/esaj, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0001 e código 29F07B2.

UNF
Φ

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
 SETOR : 70 QUADRA : 244 ÍNDICE DO LOCAL : 1,312,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Adalberto
 COMP. : BARRIO : Jardim França, Tucuruvi NÚMERO : 407
 CEP : 02338-000 UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 314,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 535.396,05 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 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\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Bispo Imóveis - Flaca no Local
 CONTATO : Sr. Vicente TELEFONE : (11)-295387

OBSERVAÇÃO:

Sobrado.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2,715
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2,889
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERIANO. Para conferir o original, acesse o site <http://vsaj.fsp.jus.br/veaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
 SETOR : 70 QUADRA : 207 ÍNDICE DO LOCAL : 1,281,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Água Comprida NÚMERO : 131
 COMP. : BARRO : Jardim França, Tucuruvi CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 02339-040 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESGUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 302,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,776 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,660 CUSTO BASE (R\$) : 1.295,64
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 458.646,61 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 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\$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Ancora Imóveis - Placa no Local TELEFONE : (11)-385810
 CONTATO : Sr. José Luiz

OBSERVAÇÃO:

Casa assobriadada com piscina, quintal, frente para praça, 2 vagas de garagem - Também faz frente para a Rua Vaz Muniz.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,09	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2,903
TESTADA Cf : -0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2,937
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,009
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERIANO, e código 29F07B2. Para conferir o original, acesse o site <http://rsaj.jus.br/cesaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

✕

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
 SETOR : 70 QUADRA : 207 ÍNDICE DO LOCAL : 1,281,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Água Comprida NÚMERO : 135
 COMP. : BARRO : Jardim França, Tucuruvi CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 02339-040 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,50 PROF. EQUÍV. (Pe): 28,57
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 350,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 409.933,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 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\$): 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA : Lopes Condessa Imóveis - Placa no Local TELEFONE : (11)-297140
 CONTATO : Corretor

OBSERVAÇÃO :

Casa assobradada com 3 dormitórios (1 suíte), salas, quintal, lavanderia, dependência de empregada, despensa, salão de festas, ampla garagem

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,09	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2,533
TESTADA Cf : -0,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2,736
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,00		

Este documento foi produzido em 07/12/2016 às 11:45, é cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <http://rsj.jus.br/esp/ajsp/jsp/jus.br/espaj>, informe o processo 1021035-77.2016.8.26.0021 e código 29F07B2.

ANEXO - II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:

emitidos, via internet, pela municipalidade

al

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fs. 123 453

P



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 070.199.0025-9

Local do Imóvel:

R ARAUCARIA, 208 - LT 24 QD 16
JO FRANCA CEP 02338-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ARAUCARIA, 208 - LT 24 QD 16
JO FRANCA CEP 02338-010

Contribuinte(s):

CPF 054.891.568-72 HERVAL PASCHOAL NEVES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	401	Padrão de construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	145	Uso: residência:	
Ano da construção corrigido:	1986		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.473,00
- da construção:	1.500,00

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

- da área incorporada:	441.900,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	421.050,00
Base de cálculo do IPTU:	862.950,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/02/2017, em

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

Data de Emissão: 23/11/2016

Número do Documento: 2.2016.001663272-5

Solicitante: ONESIO RODRIGO CASTIONI (CPF 116.868.368-00)

RUA ÁLVARES MACHADO, Nº 41, 10ª ANDAR, CONJUNTO "G", CENTRO, SÃO PAULO - SP, CEP: 01501-030
TELEFONE: (11) 3101-2065 e-mail: orcastioni@terra.com.br

Este documento foi protocolado em 07/12/2016 às 11:45, e cópia do original assinado digitalmente por MARGARETH DA SILVA CERANO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 102.1035-77.2016.8.26.0021 e código 29f0782.