

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

PROCESSO nº. 1010479-10.2015.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel**, referente ação requerida por **Espólio de Paulo Dias de Souza**, representado pela **inventariante Maria Thereza Dantas Pinheiro de Souza**, contra **Aparecida Gonçalves Roma e outro**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

L A U D O

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- I.1** Às fls. 255 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar Laudo de Avaliação de um imóvel residencial.
- I.2** Não houve indicação de assistentes técnicos.
- I.3** Conforme exposto nos autos à fls. 283/286, no dia 15/08/2020 às 10:00 horas, o signatário compareceu ao local para realização da vistoria do imóvel situado na Rua Conde de Avilez, nº. 124, Cidade Líder, São Paulo, SP.

Na ocasião, não foi possível a realização da vistoria interna do imóvel, devido à ausência dos moradores e das partes.

Em vistoria, o signatário recebeu informações de vizinhos de que o imóvel havia sido invadido e que, atualmente, é composto por 5 ou 6 cortiços, no qual habitam diferentes famílias, sendo que as famílias não são proprietárias, tampouco locatárias.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Terreno com sobrado residencial, dividido internamente em cortiços.						
LOCAL:	Rua Conde de Avilez, nº. 124, Cidade Líder, São Paulo, SP.						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: red; color: white;">QUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área de Terreno</td> <td>300,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Construída</td> <td>200,00 m²</td> </tr> </tbody> </table>		QUADRO DE ÁREAS		Área de Terreno	300,00 m ²	Área Construída	200,00 m ²
QUADRO DE ÁREAS							
Área de Terreno	300,00 m ²						
Área Construída	200,00 m ²						
<p>Nota 1: Área de terreno extraída da matrícula nº. 38.857, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.</p> <p>Nota 2: Área Construída extraída da Certidão de Dados Cadastrais (IPTU 2020).</p>							
<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 530.000,00 (Quinhentos e trinta mil reais)</p>							
DATA DA AVALIAÇÃO: Janeiro de 2021							

III. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado de um imóvel, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido.

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método do custo
- Método comparativo de dados de mercado
- Método da renda

O método do custo mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

O método comparativo de dados do mercado consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Já o método da renda trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos o método evolutivo, sendo o valor do terreno obtido através do método comparativo de dados do mercado, com uso do tratamento por fatores e o valor das benfeitorias, calculado pelo método do custo depreciado.

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas)
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

No Anexo nº. 03, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do imóvel.

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Nos anexos, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Em Anexo nº. 03, avaliação do imóvel – Grau III – Amplitude de 24,68 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por 1 (um) sobrado residencial, o qual consta estar dividido internamente em cortiços e respectivo terreno.

V.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Rua Conde de Avilez, nº. 124, no bairro denominado Cidade Líder, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Rua Conde de Avilez, Avenida Líder, Rua Cosmo José da Silva e Rua José Dória de Andrade.

Trata-se da quadra 020 do setor 145 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos parciais da região, com destaque para a Rua Conde de Avilez, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **Zona ZEUP – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.4.1 Gerais

V.4.1.1 Características do Logradouro

A Rua Conde de Avilez, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto, com 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 8,00 m de largura de leito carroçável.

V.4.1.2 Tipo de Ocupação Circunvizinha

Trata-se de região homogênea, ocupada por casas residenciais e comerciais, mercados, escolas, shopping center, estádio de futebol, comércio de âmbito local, etc.

V.4.1.3 Infra-estrutura Urbana

O local é servido por: asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

V.4.1.4 Serviços Comunitários

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Avenida Líder e Avenida Itaquera, com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

V.4.2 Particulares

V.4.2.1 Descrição do Imóvel

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas.

Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

V.4.2.2 Terreno

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, **vistoria externa** realizada no local, pôde-se constatar que o terreno apresenta-se plano, com solo seco, formato regular e situado ao nível da rua para a qual entesta.

São as seguintes dimensões do terreno avaliando:

Dimensões e Área	
Frente	10,00 m
Lateral Direita	30,00 m
Lateral Esquerda	30,00 m
Fundos	10,00 m
Área	300,00 m²

Nota: Dimensões e área extraídas da matrícula nº. 38.857 do 9º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

V.4.2.3 Benfeitorias

Sobre o terreno retrodescrito encontra-se edificado um sobrado residencial, dividido internamente em quartos, com 200,00 m² de área construída, do tipo Casa de Padrão Rústico (+/-), que denota idade de 34 (trinta e quatro) anos e encontra-se em estado de conservação “necessitando de reparos importantes - g”.

Apresenta estrutura de concreto armado; laje de concreto armado entre os pavimentos; fechamentos laterais em alvenaria; cobertura em telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de madeira; esquadrias de alumínio e ferro e fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

Tendo em vista a impossibilidade de realização de vistoria no interior do imóvel, não será possível apresentar fotografias, tampouco descrever a distribuição interna e respectivos acabamentos.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

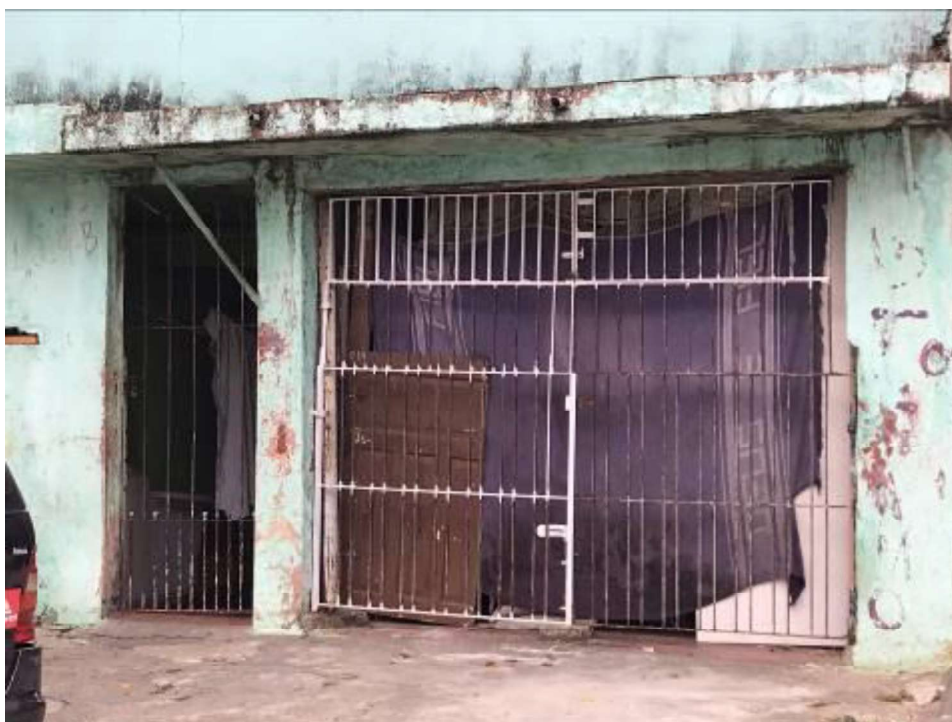


Aspectos da fachada do sobrado objeto dos autos, vista da Rua Conde de Avilez.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Detalhe de um dos portões de acesso ao imóvel.

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO (Janeiro/2021)

O Valor de Mercado do imóvel será obtido através do Método Evolutivo, com base na NBR 14.653-2.

Segundo a NBR 14.653-2, na aplicação do método evolutivo tem-se:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB). Fc$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

Fc é o fator de comercialização. ”

A referida norma recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

VI.1 METODOLOGIA PARA O CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Foi realizada pesquisa de terrenos/ casas ofertadas para venda, na região, com características similares ou possíveis de serem confrontadas, mediante tratamento ao avaliando.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Tais fatores são os mais usuais e recomendados para esses casos, sendo os seguintes critérios adotados em cada um:

Fator Oferta: Utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,85 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes, principalmente em função da atual situação econômica que atinge o mercado imobiliário;

Fator Padrão: Calculado em relação a diferença entre os padrões previstos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Fator Localização: A valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices fiscais para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

Fator Conservação: Pondera as diferenças entre as idades dos imóveis comparativos e avaliando, limitados à parcela da benfeitoria, pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heideche.

Fator Frente: Pondera a maior valorização em função de sua testada de exposição.

No presente caso foi adotada como frente de referência 10,00 m, com expoente 0,20.

Fator Área: Razão entre as áreas dos comparativos e avaliando, relação na qual o mercado define na razão inversa da área, o valor unitário correspondente, segundo a fórmula:

$$\text{Fator Área} = (\text{área comparativo} / \text{área avaliando})^x$$

Onde: $x = 0,250$ p/ diferenças entre áreas até 30%,

$x = 0,125$ p/ diferenças entre áreas acima de 30%

Contribuíram para a homogeneização da amostra os fatores: “padrão”, “localização”, “conservação”, “frente” e “área”.

VI.1 .1 Do valor do terreno

O valor do terreno será calculado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares.

Todas as eventuais diferenças foram consideradas através de **TRATAMENTO POR FATORES**, de acordo com a **NBR 14.653 – partes 1 e 2**, a partir de determinados ajustes.

Os imóveis de referência coletados encontram-se devidamente descritos nas planilhas que compõem o Anexo nº. 02.

O Valor do Terreno avaliando será obtido pelo produto entre a área do terreno, o respectivo valor unitário e coeficiente de área.

VI.1.2 Valor Unitário Básico (v_u)

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 02, a média aritmética saneada dos valores unitários homogeneizados para as características do terreno avaliando, referente ao mês de janeiro de 2021, é de:

$$V_u = R\$ 1.587,25/m^2$$

VI.1.3 Cálculo do Valor do Terreno

O valor do terreno será calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_T = V_{\text{unit.}} \times A_{\text{Terreno}} \times C_{\text{Frente}}$$

Onde:

V_T = valor total do terreno

$V_{\text{unit.}}$ = valor unitário de terreno = R\$ 1.587,25/m²

A_{Terreno} = área de terreno = 300,00 m²

C_{Frente} = Coef. de Frente = 1,00

$$V_T = \text{R\$ } 1.587,25/\text{m}^2 \times 300,00 \text{ m}^2 \times (10,00/10,00)^{0,20}$$

$$V_T = \text{R\$ } 476.175,00$$

VI.2 VALOR DAS BENFEITORIAS

Para avaliação das edificações, utilizamos o método da quantificação de custo através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE (uso do R8N de São Paulo – SP.).

$$V_E = \text{Área} \times P \times \text{R8N} \times \text{depreciação}$$

Onde:

V_E = Valor da edificação;

Área = Área total construída;

P = Padrão da edificação, conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

R8N = Índice fornecido pelo Sindicato da Construção Civil, que mede o custo de uma Unidade Padronizada na data base de referência, com ajustes para a região avalianda;

Depreciação = utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade do imóvel e o estado de conservação.

$$V_E = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_E = \text{Valor da Edificação}$$

$$\text{Área} = 200,00 \text{ m}^2$$

$$P - \text{Casa Padrão rústico (+/-)} = 0,481$$

$$R8N (\text{Janeiro}/2021) = 1.538,49/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação (34 anos - "g")} = 0,4095$$

$$V_E = 200,00 \text{ m}^2 \times 0,481 \times \text{R\$ } 1.538,49/\text{m}^2 \times 0,4095$$

$$V_E = \text{R\$ } 60.607,12$$

VI.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será obtido mediante a adição dos valores referentes ao terreno e às edificações, disso resultando:

$$V_I = (V_T + V_E) \times F_c$$

$$V_I = (\text{R\$ } 476.175,00 + \text{R\$ } 60.607,12) \times 1,00$$

$$V_I = \text{R\$ } 536.782,12$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{Imóvel} = \text{R\$ } 530.000,00}$$

(Quinhentos e trinta mil reais)

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: Planta de Localização

Anexo nº. 02: Homogeneização dos Imóveis de Referência

Anexo nº. 03: Tabela de Graus de Fundamentação / Precisão

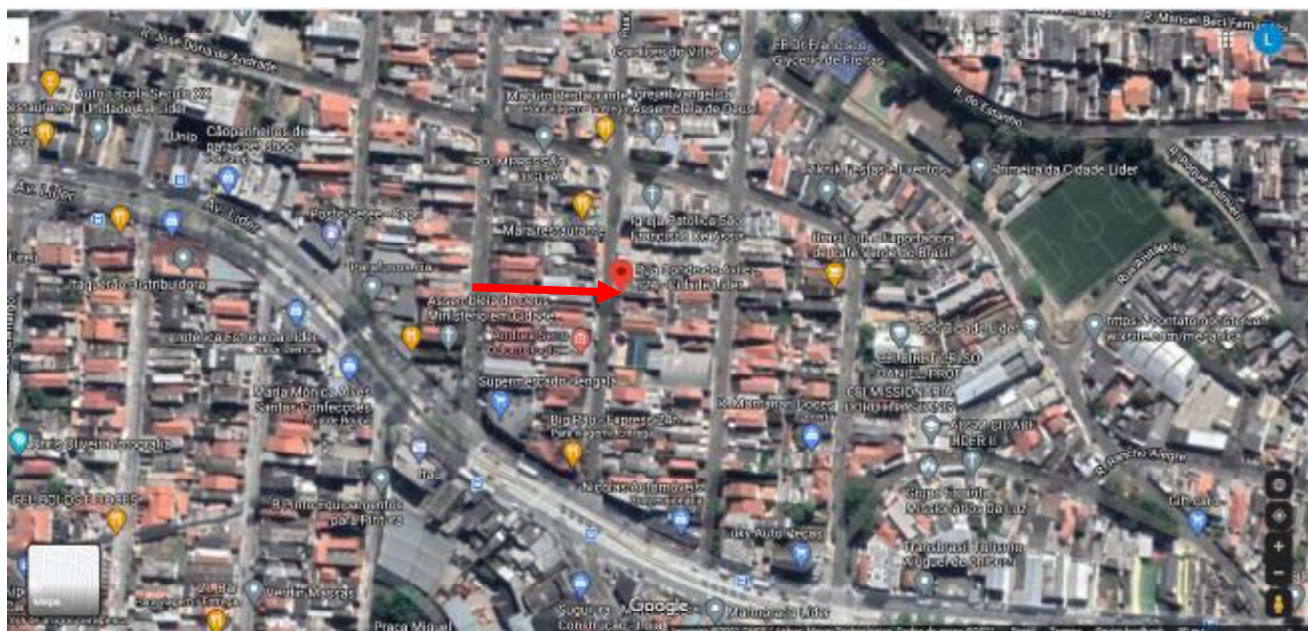
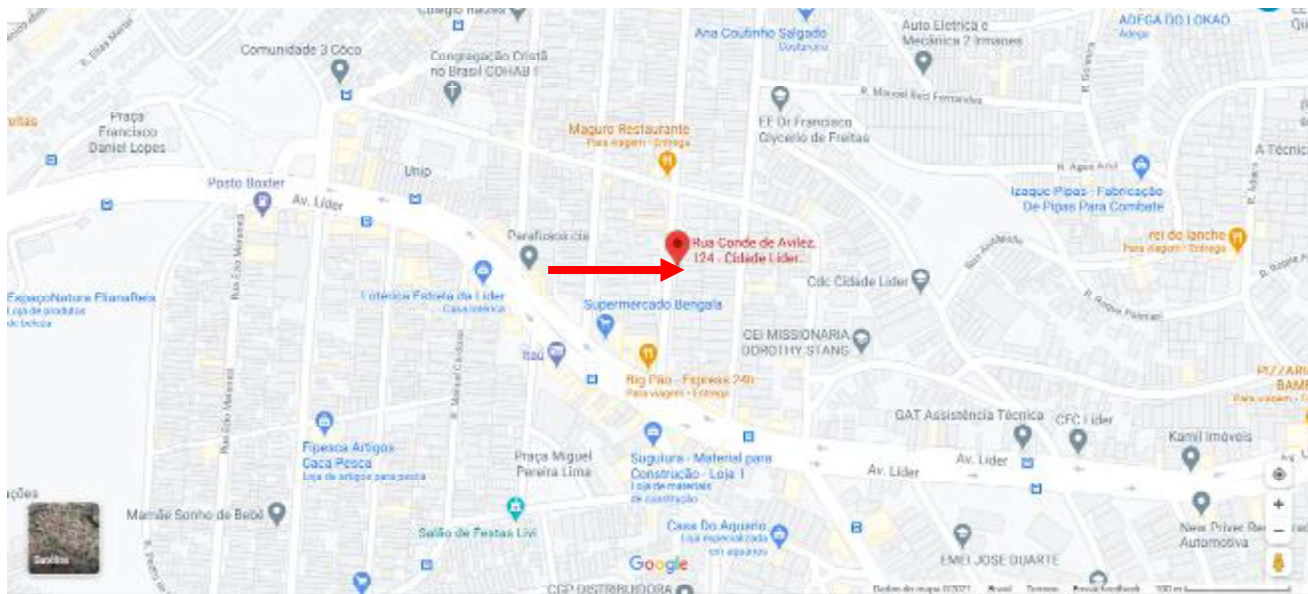
São Paulo, 26 de janeiro de 2021.



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENG.º CIVIL
CREA 060.104.468 1

ANEXO nº. 01

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



Imagens extraídas do Google Maps

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2021 às 09:33, sob o número WSTA21700287800. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010479-10.2015.8.26.0002 e código D12B8F8.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

ANEXO nº. 02

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO Nº. 01



Rua Cosmo José da Silva, nº. 66

COMPARATIVO Nº. 02



Rua Virgínia Augusta Miguel, nº. 313

COMPARATIVO Nº. 03



Rua Diogo de Sousa, nº. 296

COMPARATIVO Nº. 04



Rua Cosmo José da Silva, nº. 277

COMPARATIVO Nº. 05



Imagem extraída do Google Maps.

Rua Diogo de Sousa, nº. 197

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Terreno com sobrado residencial, dividido internamente em cortiços.				
ENDEREÇO	Rua Conde de Avilez, nº. 124, bairro Cidade Líder, São Paulo, SP.				
SETOR	145	QUADRA	20		
Índice F/L	Frente de Referência	Profundidade Mínima	Profundidade Máxima	Topografia	Frentes Múltiplas
100,00	10,00	25,00	40,00	1,00	Não se aplica
ÁREAS DO TERRENO AVALIANDO					
Área (m²)	Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia		
300,00	10,00	30,00	1,00		

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO

Rústico	0,409	0,481	0,553
Proletário	0,624	0,734	0,844
Econômico	0,919	1,070	1,221
Simplex	1,251	1,497	1,743
Médio	1,903	2,154	2,355
Superior	2,356	2,656	3,008
Fino	3,331	3,865	4,399
Luxo	Acima de 4,843		

Data Base	jan/21	1,0000	1,0000
------------------	--------	--------	--------

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno				
Endereço:	Rua Cosmo José da Silva, nº. 66, bairro Cidade Líder, São Paulo, SP.				
Setor:	145				
Quadra:	21				
Zona:	ZEUP				
Fonte:	Sr. Anderson - Oriente Imóveis - tel: (11) 98696-9357 - ref: 1307				
Data :	Janeiro de 2021				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno em leve declive para os fundos.			Não se aplica		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
150,00	5,00	30,00	300.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída								
Tipo								
Padrão								
Idade								
Est. Conservação								
Foc								
Coef. Padrão								
R8N								
Valor Unitário								
Valor da Construção								
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Área	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Profundidade	
300.000,00	0,85	255.000,000	0,917	1,000	1,000	1,149	1,000	

Valor Unitário Vu : 1.700,0000

Fator Área Fa : -141,0931

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 0,0000

Fator Testada Ft : 252,7872

Fator Profundidade : 0,0000

Valor Unitário Médio	1.811,69
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno				
Endereço:	Rua Virgínia Augusta Miguel, nº. 313, bairro Cidade Líder, São Paulo, SP.				
Setor:	145				
Quadra:	8				
Zona:	ZEUP				
Fonte:	Sr. Fábio - Ruano Imóveis - tel: (11) 99350-7480 - ref: TE0028				
Data :	Janeiro de 2021				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno em active para os fundos.			Não se aplica		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
150,00	5,00	30,00	260.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída							
Tipo							
Padrão							
Idade							
Est. Conservação							
Foc							
Coef. Padrão							
R8N							
Valor Unitário							
Valor da Construção							
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Área	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Profundidade
260.000,00	0,85	221.000,000	0,917	1,000	1,00	1,15	1,00

Valor Unitário Vu : 1.473,3333

Fator Área Fa : -122,2807

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 0,0000

Fator Testada Ft : 219,0822

Fator Profundidade Fp : 0,0000

Valor Unitário Médio	1.570,13
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com casa térrea residencial				
Endereço:	Rua Diogo de Sousa, nº. 296, bairro Cidade Líder, São Paulo, SP.				
Setor:	145				
Quadra:	8				
Zona:	ZEUP				
Fonte:	Sr. Lenilson - Xavier Brito Imóveis - tel: (11) 99644-6177 - ref: 4458				
Data :	Janeiro de 2021				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com casa térrea residencial de padrão econômico (-), composto por: 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, quintal, edícula com entrada independente e 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
150,00	5,00	30,00	298.000,00	100,00	0,80

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	104,00					
Tipo	Casa						
Padrão	Econômico (-)						
Idade	30 anos						
Est. Conservação	"e"						
Foc		0,654					
Coef. Padrão	0,919						
R8N	1.538,49						
Valor Unitário	R\$/m²	1.413,87					
Valor da Construção	R\$	96.121,826					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Área	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Profundidade
298.000,00	0,85	157.178,174	0,917	1,000	1,00	1,15	1,00

Valor Unitário Vu : 1.047,8545

Fator Área Fa : -86,9677

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 0,0000

Fator Testada Ft : 155,8142

Fator Profundidade Fp : 0,0000

Valor Unitário Médio	1.116,70
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com sobrado residencial				
Endereço:	Rua Cosmo José da Silva, nº. 277, bairro Cidade Líder, São Paulo, SP.				
Setor:	145				
Quadra:	19				
Zona:	ZM				
Fonte:	Sr. Ari - Kleber Imóveis - tel: (11) 2742-6326				
Data :	Janeiro de 2021				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com sobrado residencial de padrão simples (-), composto por: 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala, cozinha, área de serviço e 2 vagas de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
150,00	5,00	30,00	370.000,00	100,00	0,90

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	80,00					
Tipo	Casa						
Padrão	Simple (-)						
Idade	40 anos						
Est. Conservação	"e"						
Foc		0,562					
Coef. Padrão	1,251						
R8N	1.538,49						
Valor Unitário	R\$/m²	1.924,65					
Valor da Construção	R\$	86.532,309					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Área	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Profundidade
370.000,00	0,85	227.967,691	0,917	1,000	1,00	1,15	1,00

Valor Unitário	Vu	:	1.519,7846
Fator Área	Fa	:	-126,1360
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Topografia	Ft	:	0,0000
Fator Testada	Ft	:	225,9895
Fator Profundidade	Fp	:	0,0000

Valor Unitário Médio	1.619,64
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com sobrado residencial				
Endereço:	Rua Diogo de Sousa, nº. 197, bairro Cidade Líder, São Paulo, SP.				
Setor:	145				
Quadra:	9				
Zona:	ZEUP				
Fonte:	Sr. Clessius - Catita Imóveis - tel: (11) 99170-4631 - ref: CA2942				
Data :	Janeiro de 2021				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com sobrado residencial de padrão médio (-), composto por: 2 dormitórios, sendo 1 suíte com hidromassagem, 1 banheiro social, sala, escritório com banheiro, cozinha, área de serviço, quintal e 2 vagas de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
150,00	5,00	30,00	490.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	90,00
Tipo	Casa	
Padrão	Médio (-)	
Idade	35 anos	
Est. Conservação	"e"	
Foc		0,610
Coef. Padrão	1,903	
R8N	1.538,49	
Valor Unitário	R\$/m²	2.927,75
Valor da Construção	R\$	160.601,533

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Área	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Profundidade
490.000,00	0,85	255.898,467	0,917	1,000	1,00	1,15	1,00

Valor Unitário Vu : 1.705,9898

Fator Área Fa : -141,5903

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 0,0000

Fator Testada Ft : 253,6779

Fator Profundidade Fp : 0,0000

Valor Unitário Médio	1.818,08
-----------------------------	-----------------

Resultado final da pesquisa

Elemento Nº.	Área de terreno (R\$/m ²)	Unitário de Partida (R\$/m ²)	Unitário Final (R\$/m ²)	Verificação da amostra
1	150,00	1.700,00	1.811,69	1.811,69
2	150,00	1.473,33	1.570,13	1.570,13
3	150,00	1.047,85	1.116,70	1.116,70
4	150,00	1.519,78	1.619,64	1.619,64
5	150,00	1.705,99	1.818,08	1.818,08

Resultado preliminar da pesquisa	
---	--

Média aritmética	1.587,25
Desvio padrão	285,66
Coef. de variação	18,00%
Limite inferior	1.111,08
Limite superior	2.063,43

Resultado final após saneamento da pesquisa	
--	--

Média saneada	1.587,25
Desvio padrão	285,66
Coef. de variação	18,00%

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO TERRENO
--

Vu = R\$ 1.587,25 /m²

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº 03

**TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/
PRECISÃO**

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/PRECISÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento (2)	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo (3)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(3)	(6)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = 9 pontos

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: $9 > 6$;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	>50%

$$X_{\min} = 1.587,25 - \frac{1,533 \times 285,66}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 1.391,41$$

$$X_{\max} = 1.587,25 + \frac{1,533 \times 285,66}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 1.783,09$$

$$\text{Amplitude} = \frac{1.783,09 - 1.391,41}{1.587,25} = 24,68 \% (< 30 \%)$$

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 145.020.0026-3

Local do Imóvel:

R CONDE DE AVILEZ, 124 - CID LIDER
CEP 08285-310
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CLOWER BASTOS CORTEZ, 190
JD CUPECE SAO PAULO CEP 04652-214

Contribuinte(s):

CPF 222.179.248-34 FIRMINO DA RESSUREICAO ROMA

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):	200	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1987		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	435,00
- da construção:	906,00

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

- da área incorporada:	130.500,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	119.592,00
Base de cálculo do IPTU:	250.092,00

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 25/04/2021, em

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

Data de Emissão: 25/01/2021
Número do Documento: 2.2021.000235093-8
Solicitante: JOSE ROBERTO PRICOLI (CPF 032.494.998-70)

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

PROCESSO nº. 1010479-10.2015.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**, referente ação requerida por **Espólio de Paulo Dias de Souza, representado pela inventariante Maria Thereza Dantas Pinheiro de Souza, contra Aparecida Gonçalves Roma e outro**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo entregue seu laudo via eletrônica, vem, respeitosamente, à presença de V. Ex^a., requerer a expedição de M.L.E. da importância de **R\$ 3.440,00 (Três mil quatrocentos e quarenta reais)**, depositada a título de honorários definitivos, conforme guias de depósitos acostadas à **fls. 276 (R\$ 1.146,66); fls. 278 (R\$ 1.146,66); fls. 291 (R\$ 1.146,66)**.

O formulário M.L.E. é apresentado em anexo.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021.


JOSE ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1