Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XII – NOSSA SENHORA DO Ó DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

PROCESSO Nº 1006948-85.2017.8.26.0020

FABIO FERREIRA DE MELLO, Engenheiro Civil, Perito Judicial, tendo sido honrado com a nomeação nos autos da ação de **MONITÓRIA – CONTRATOS BANCÁRIOS** requerida pelo **BANCO BRADESCO S/A** em face de **TARSO GABRIEL DE OLIVEIRA**, vem, após estudos circunstanciados do problema, vistoria do imóvel, diligências e pesquisas atinentes aos autos, apresentar mui respeitosamente a **Vossa Excelência**, suas conclusões consubstanciadas no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 3
2. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO 4
3. VISTORIA 5
3.1. Localização 5
3.2. Região 6
3.3. Zoneamento 6
3.4. Terreno 12
3.5. Descrição do Imóvel 12
3.6. Benfeitorias 13
3.6.1. Área Construída e Disposição do Imóvel 13
3.6.2. Acabamentos do Imóvel 13
3.7. Relatório Fotográfico 17
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 35
4.1. Valor do Terreno 35
4.2. Classificação das Benfeitorias 40
4.3. Fator Obsoletismo e Conservação 43
4.4. Valor das Benfeitorias 44
4.5. Valor do Imóvel 45
5. CONCLUSÃO 46
6. RELAÇÃO DE ANEXOS 47
7. ENCERRAMENTO 48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor justo e real de mercado do imóvel residencial, uma casa, **situada à Rua Sumagre, nº 191, no bairro Jardim Cidade Pirituba, no 31º Subdistrito – Pirituba, na cidade de São Paulo – SP.**

Em respeitável decisão exarada às folhas 192 e 193 dos autos, **Vossa Excelência** determinou a penhora do imóvel acima descrito e de **matrícula nº 96.956 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP,** tendo em vista a garantia da dívida contraída e não paga pelo Executado.

Em respeitável decisão exarada à folha 213 dos autos, **Vossa Excelência** nomeou o signatário para tão honroso mister e determinou a avaliação do imóvel penhorado.

Assistentes técnicos: não foram indicados.

Quesitos: não foram formulados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

2.0 – CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios:

- **NBR-14.653-2** – Avaliação de Imóveis Urbanos da **ABNT**, Associação Brasileira de Normas Técnicas.

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – **IBAPE/SP – 2011**

- Edificações Valores de Venda – 2.017, Estudo procedido pela Comissão de Peritos do **IBAPE/SP**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3.0 – VISTORIA

3.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel residencial, uma casa, objeto desta lide está **situada à Rua Sumagre, nº 191, no bairro Jardim Cidade Pirituba, na cidade de São Paulo – SP.**

A reprodução a seguir evidencia o local onde se situa o imóvel.

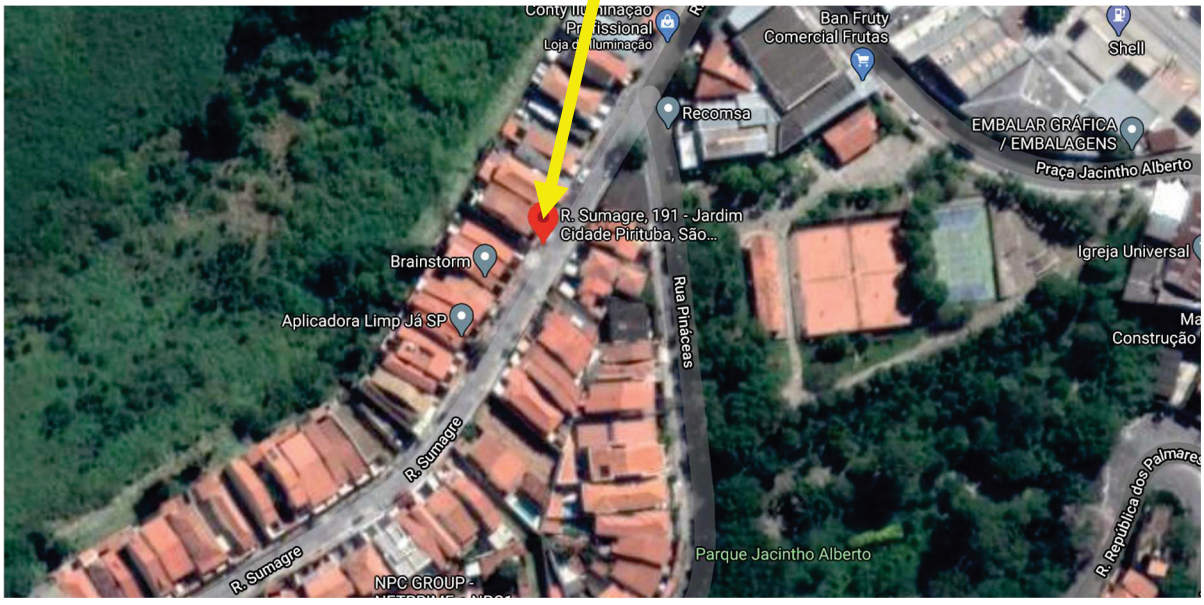


Fig. 01: Localização do imóvel – fonte Google Earth.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3.2 – REGIÃO

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia, tv a cabo, galeria de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação.

O imóvel localiza-se em região servida por meio de transportes coletivos, ônibus a 400 metros na Av. Raimundo Pereira de Magalhães.

3.3 – ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento da capital de São Paulo, **Planta de Zoneamento,** em conformidade com a **Lei Municipal 16.402 de 22/03/16** que dispõe sobre normas complementares ao PDE (**Lei 16.050 de 31/07/14**), planos regionais estratégicos das subprefeituras e parcelamento, uso e ocupação do solo, o zoneamento ao qual pertence o imóvel é:

ZM – Zona Mista

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A reprodução a seguir, evidenciam os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, **ZM – Zona Mista**, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando:

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	**ZEU**	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	**ZC**	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	**ZPR**	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 1: Dimensões mínimas e máximas dos lotes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Notas:

NA = Não se aplica.

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macro áreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m^2 (vinte mil metros quadrados).

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (l)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

Quadro 2: Coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabaritos e recuos

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Notas:

NA = Não se aplica.

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 – PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

A figura a seguir evidencia o Zoneamento onde se inseri o imóvel avaliando.

Figura 2: Mapa de zoneamento do imóvel.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3.4 - TERRENO

O solo onde se localiza o imóvel avaliando é aparentemente seco próprio para a construção civil, sendo que para quaisquer outras obras, deverá proceder à análise do solo, através de sondagem de reconhecimento.

A topografia do terreno é plana.

3.5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme disposto no **16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital, transcrição nº 96.956,** o imóvel tem a seguinte descrição:

"IMÓVEL: ***UM TERRENO,*** *Rua Sumagre, lote n° 12-A da subdivisão do lote n° 12 da quadra n° 55, no Jardim Cidade Pirituba, no 31° Subdistrito Pirituba, medindo 5,00 m de frente para a referida via pública, igual largura na linha dos fundos, onde confina com a divisa do loteamento, por 25,49 m da frente aos fundos do lado direito de quem do imóvel olha para a rua confinando com o lote nº 13; 25,43 m pelo lado esquerdo e no*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

mesmo sentido, confinando com o remanescente do mesmo lote, encerrando uma área de 127,25 m².

CONTRIBUINTE:- 125.144.0012-1 (maior área).”

3.6. BENFEITORIAS

3.6.1. Área Construída e Disposição do Imóvel

Sobre o terreno acima descrito, está erigida uma edificação de uso residencial, uma casa, possuindo garagem no subsolo e mais 03 pavimentos, no 1º pavimento: sala de visitas, lavabo, copa, cozinha e área de serviço, no 2º pavimento: 03 dormitórios, sendo 01 suíte com closet e varanda, 01 banheiro social, e no 3º pavimento: sala com varanda, 01 dormitório e 01 banheiro social.

A área construída é de 220,25 m² e a idade aparente da edificação é de 25 (vinte e cinco) anos.

3.6.2 – Acabamentos do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Salas de Visitas:

- Piso: taco de madeira;
- Paredes: alvenaria revestidas com massa fina e pintura látex;
- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- Janela: de correr de alumínio;
- Porta: de madeira.

Lavabo:

- Piso: placas cerâmicas;
- Paredes: revestidas com azulejos até 1,50 m e o restante alvenaria revestidas com massa fina e pintura látex;
- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- Pia: com tampo e cuba em resina acrílica;
- Sanitário: em louça, com válvula hidra;
- Porta: de madeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Dormitórios:

- Pisos: taco de madeira;
- Paredes: alvenaria revestidas com massa fina e pintura látex;
- Tetos: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- Janelas: de alumínio;
- Portas: de madeira.

Banheiros:

- Pisos: placas cerâmicas;
- Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- Tetos: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- Pias: com tampo em granito e mármore, e cuba em louça;
- Sanitários: em louça, com válvula hidra;
- Janelas: basculante de alumínio;
- Portas: de madeira.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Copa – Cozinha:

- Piso: em cerâmicas;
- Paredes: revestida com azulejos até o teto;
- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- Pia: com tampo em granito e cuba em inox;
- Porta: de madeira.

Área de Serviço:

- Piso: em cerâmicas;
- Paredes: revestida com azulejos até o teto e alvenaria revestidas com massa fina;
- Tanque: em louça;
- Janela: de correr em alumínio;
- Porta: de madeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3.7 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 1: Vista da Rua Sumagre, defronte o imóvel avaliando, no sentido de quem se dirige para a R. Talófitos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 2: Vista da Rua Sumagre, defronte o imóvel avaliando, no sentido oposto à foto anterior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 3: Vista da fachada do imóvel avaliando, Rua Sumagre, nº 191.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 4: Vista da garagem no subsolo da casa.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 5: Vista da sala de visitas.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 6: Vista do lavabo.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

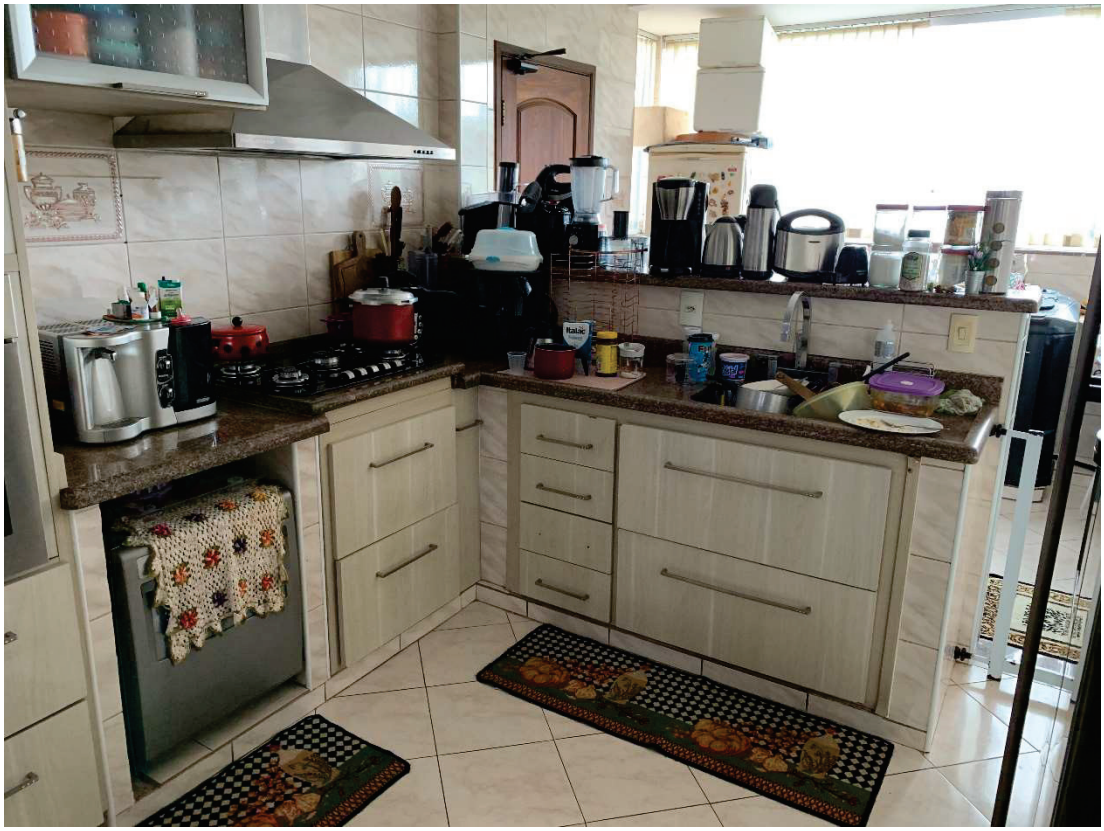
Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 7: Vista da copa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 8: Vista da cozinha.



Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 9: Vista da área de serviço.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 10: Vista do dormitório 1.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 11: Vista do dormitório 2.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 12: Vista do banheiro social 1.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 13: Vista do dormitório da suíte, com varanda ao fundo.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

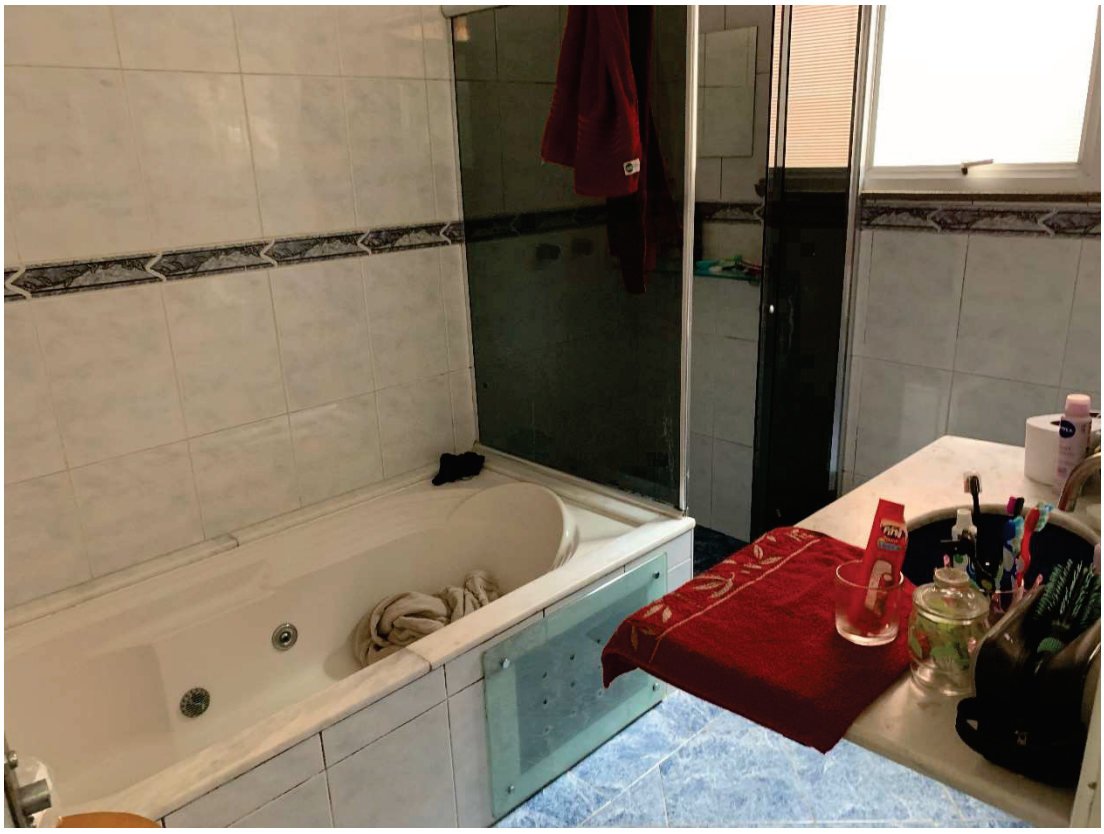
Foto 14: Vista do closet da suíte.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 15: Vista do banheiro da suíte.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 16: Vista da sala, com varanda ao fundo.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 17: Vista do dormitório 4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 18: Vista do banheiro social 2.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – VALOR DO TERRENO

Para avaliação do terreno utilizamos o método "**Comparativo Direto**", onde o valor do imóvel é apurado pela comparação de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as **"Normas"** em vigor.

Para a determinação do **valor básico unitário do terreno** procedeu este perito judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **8 (oito) elementos** comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as **Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP,** usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

– **FATOR OFERTA:** Serão deduzidos **10% (dez por cento)** nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

– FATOR LOCALIZAÇÃO OU TRANSPOSIÇÃO: Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, será através da composição dos índices fiscais locais de cada elemento de oferta, tendo sido fixado para a **Rua Sumagre, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "530,00" (Setor Fiscal nº 125 – Quadra Fiscal nº 144).**

– FATORES APLICÁVEIS AO VALOR DOS TERRENOS: Fator testada, fator profundidade, fator topografia, fator consistência do solo e fator de frentes múltiplas ou esquina.

– FATORES APLICÁVEIS AO VALOR DAS BENFEITORIAS: Idade das benfeitorias e o padrão construtivo das benfeitorias, as ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo **"EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.017", elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria IBAPE.**

Depois de feitos os devidos **cálculos de homogeneização** dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com **8 (oito) ofertas** dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

Vut = R$ 1.906,12/m² (janeiro/2021)
(um mil, novecentos e seis reais e doze centavos)

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Parâmetros Utilizados:

Zona: 2ª zona

Frente de referência (Fr): 10,00 m

Profundidade mín. (Pmi): 25,00 m

Profundidade máx. (Pma): 40,00 m

Dados do Imóvel Avaliando:

Setor Fiscal: 125

Quadra Fiscal: 144

Índice Fiscal (PGV 2014): 530,00

Área Terreno (At): 127,25 m²

Frente Projetada (Fp): 5,00 m

Profundidade Equiv. (Pe): 25,45 m

Declividade: terreno plano

Consistência do Solo: seco

Posição: centro

Memória de Cálculo do Tratamento dos Fatores:

Fator Testada ou Frente (Ff):

Fp = 5,00 m

Fr = 10,00 m

Zona: 2ª zona

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Como Fr/2 ≤ Fp ≤ 2Fr

Então, **Ff** = $(10,00/5,00)^{0,20}$

Ff = 1,149

Fator Profundidade (Fp):

Pe = 25,45 m

Pmi = 25,00 m

(Pma) = 40,00 m

Como Pmi ≤ Pe ≤ Pmi

Então, **Fp = 1,000**

Fp = 1,000

Fator de topografia – declividade ou desnível (Fd ou Fn)

Declividade: terreno plano ou em aclive de até 5%, Fd = 1,000

Desnível: em nível com a rua, Fn = 1,000

Portanto, **Fd ou Fn = 1,000**

Fator de consistência do solo (Fc)

Consistência = seco, Fc = 1,000

Portanto, **Fc = 1,000**

Fator de valorização de frentes múltiplas ou esquina (Fe)

2ª zona, não se aplica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Cálculo do Valor do Terreno:

VT = Vut / {1+ [(F1-1) + (F2-1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

VT = 1.906,12 / {1+ [(0,149+0+0+0)]} x 127,25

VT= 211.099,89

Arredondando:

VT = R$ 211.100,00

(duzentos e onze mil e cem reais)
(data base: janeiro/2021)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4.2. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias em questão serão classificadas no seguinte padrão:

"RESIDENCIAL/CASA – PADRÃO SUPERIOR" – extraída do estudo "**EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2017"** de autoria da Comissão de Peritos nomeada pelo **IBAPE – SP.**

CLASSE 1 – RESIDENCIAL

GRUPO 1.2 – CASA

1.2.6 – PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.

Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.

Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

INTERVALO MÍNIMO: 2,356 - R8-N

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4.3 FATOR OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO

Sendo o imóvel residencial/casa, padrão superior, conforme obtido da Tabela 1 do Estudo de Edificações, teremos a vida referencial correspondente a 70 anos, o coeficiente residual equivale a 20% e o coeficiente de depreciação será dado pela seguinte fórmula:

Foc = R + K * (1 – R), onde:

Foc: Fator obsoletismo e conservação

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,5061

Ie: Idade da edificação = 25 anos

Ir: Vida Referencial = 70 anos

K é obtido mediante o fator determinado da idade em %, através da fórmula: Ie/Ir =0,3571, aplicando-se na Tabela 2 do Estudo de Edificações conjuntamente com a referência do estado de conservação "F", obtida no Quadro 1 do mesmo Estudo.

Substituindo e operando, teremos:

Foc = 0,20 + 0, 5061 * (1 – 0,20)

Foc = 0,6049

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4.4. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será determinado, através da seguinte expressão:

VB = CUB-SP x Pc x Ac x Foc, onde:

VB = VALOR DAS BENFEITORIAS: R$

CUB-SP: Custo Unitário Básico da Construção Civil -SP, fonte Sinduscon/SP – R8-N, em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721: R$ 1.538,49

Pc: Índice referente a tipologia e padrão de construtivo da edificação: Casa, Residencial, Padrão Superior – Grupo 1.2.6 -Tabela IBAPE Estudo 2017 – Intervalo Mínimo: 2,356

Ac: Área construída: 220,25 m²

Foc: Fator obsoletismo e conservação: 0,6049

VB = 1.538,49 x 2,356 x 220,25 x 0,6049 = R$ 482.913,63

VB = R$ 482.914,00
(quatrocentos e oitenta e dois mil, novecentos e quatorze reais)
(data base: janeiro/2021)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4.5. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado, através da seguinte equação:

VI = VT + VB, onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL: R$

VT = VALOR DO TERRENO ..... R$ 211.100,00

VB = VALOR DAS BENFEITORIAS ..... R$ 482.914,00

VI = 211.100,00 + 482.914,00

VI = R$ 694.014,00
(seiscentos e noventa e quatro mil e quatorze reais)
(data base: janeiro/2021)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

5.0 – CONCLUSÃO

Após cálculos o signatário aponta os seguintes valores para o imóvel avaliando:

IMÓVEL RESIDENCIAL, UMA CASA, SITUADA À RUA SUMAGRE, Nº 191, NO 31º SUBDISTRITO – PIRITUBA, NO BAIRRO JARDIM CIDADE PIRITUBA, NA CIDADE DE SÃO PAULO – SP.

VI = R$ 694.014,00
(seiscentos e noventa e quatro mil e quatorze reais)
(data base: janeiro/2021)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

6.0 – RELAÇÃO DE ANEXOS

1 – PLANTA DE SITUAÇÃO FISCAL

2 – PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS TERRENOS

3 – NBR: 14.653-2

4 – NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – 2011

5 – VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANO – 2017, ESTUDO IBAPE/SP – PRINCIPAIS TABELAS E QUADROS

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

7.0 – ENCERRAMENTO

O Signatário dá por encerrado o presente **Laudo de Avaliação**, o qual vai digitado em **48 (quarenta e oito)** folhas deste papel timbrado.

Seguem, **05 ANEXOS** elucidativos.

São Paulo, 14 de janeiro de 2021.

Engº Fabio Ferreira de Mello

CREA Nº060137165

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO – 01

PLANTA DE SITUAÇÃO FISCAL

SETOR FISCAL: 125

QUADRA FISCAL: 144

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO – 02

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS TERRENOS

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO METRO QUADRADO DE TERRENO

Para a homogeneização da pesquisa, serão utilizados **8 (oito) elementos** comparativos próximos ao avaliando e com áreas compatíveis ao mesmo.

Condição Paradigma adotada para homogeneização das ofertas:

- Zona avaliatória adotada: 2ª zona
- Frente ref.: 10,00 m, prof. mín.:25,00 m, prof. máx.: 40,00 m
- Melhoramentos públicos: todos os melhoramentos, terreno em nível
- Topografia = plana superfície = seca posição na quadra = centro
- Índice fiscal do imóvel avaliando: 530,00
- R8-N: R$ 1.538,49

Observações:

As ofertas que tiverem benfeitorias sobre o terreno, deverão ser avaliadas a parte, considerando-se o padrão de construção e o seu estado de conservação e depois subtraídas do valor total de venda do imóvel, obtendo-se assim somente o valor do terreno.

Será adotado uma redução de 10% sobre as ofertas com base de realização de negócio.

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 1

Local	**: Rua Sumagre, nº112**	**Telefone**	**: 3979-5900**
Fonte	**: Imobiliária Grupo Chiarati**	**Data**	**: jan./2021**
Valor venda	**: R$ 1.250.000,00**	**Fp**	**: 9,20 m**
Área terreno	**: 257,60 m²**	**Pe**	**: 28,00 m**
Observação	**: casa padrão superior-interv. médio**	**Idade**	**: 30 anos**
Área construída	**: 234,00 m²**	**Padrão**	**: 2,656**
Foc	**: 0,7102**	**Conserv.**	**: D**
SF	**: 125**	**QF**	**: 143**
Topografia terreno	**: plana**	**IF**	**: 544,00**
Top. rua neste trecho	**: em aclive**	**Superfície**	**: seca**
Posição quadra	**: centro**	**Zona**	**: ZM**
Valor da const.	**: R$ 679.077,39**	**2ª Zona**	

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fo = 0,900	**Ff = 1,017**	**Fp = 1,000**	**Ft = 0,974**
Fc = 1,000	**Fd = 1,000**		

Vu_1 = {[(Valor venda x Fo) - Valor da constr.] / Área terreno} x {1+ [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) ...+ (Fn -1)]}

Vu_1 = R$ 1.715,49/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 2

Local	**: Rua Sumagre, nº 134**	**Telefone**	**: 3906-0406**
Fonte	**: Cristiano Carvalho Imobil.**	**Data**	**: jan./2021**
Valor venda	**: R$ 1.300.000,00**	**Fp**	**: 9,00 m**
Área terreno	**: 297,00 m²**	**Pe**	**: 33,00 m**
Observação	**: casa padrão superior-interv. mín.**	**Idade**	**: 40 anos**
Área construída	**: 346,00 m²**	**Padrão**	**: 2,356**
Foc	**: 0,5610**	**Conserv.**	**: E**
SF	**: 125**	**QF**	**: 143**
Topografia terreno	**: plana**	**IF**	**: 544,00**
Top. rua neste trecho	**: em aclive**	**Superfície**	**: seca**
Posição quadra	**: centro**	**Zona**	**: ZM**
Valor da const.	**: R$ 703.572,61**	**2ª Zona**	

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fo = 0,900	**Ff = 1,021**	**Fp = 1,000**	**Ft = 0,974**
Fc = 1,000	**Fd = 1,000**		

Vu_2 = {[(Valor venda x Fo) - Valor da constr.] / Área terreno} x {1+ [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) ...+ (Fn -1)]}

Vu_2 = R$ 1.562,61/m²

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 3

Local	**: Rua Sumagre, nº 63**	**Telefone**	**: 3902-7180**
Fonte	**: Mediz Imóveis**	**Data**	**: jan./2021**
Valor venda	**: R$ 320.000,00**	**Fp**	**: 5,00 m**
Área terreno	**: 135,00 m²**	**Pe**	**: 25,45 m**
Observação	**: sem edificação**	**Idade**	**: -**
Área construída	**: -**	**Padrão**	**: -**
Foc	**: -**	**Conserv.**	**: -**
SF	**: 125**	**QF**	**: 144**
Topografia terreno	**: plana**	**IF**	**: 530,00**
Top. rua neste trecho	**: em aclive**	**Superfície**	**: seca**
Posição quadra	**: centro**	**Zona**	**: ZEU**
Valor da const.	**: -**	**2ª Zona**	

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fo = 0,900 **Ff = 1,149** **Fp = 1,000** **Ft = 1,000**

Fc = 1,000 **Fd = 1,000**

Vu_3 = {[(Valor venda x Fo) - Valor da constr.] / Área terreno} x {1+ [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) ...+ (Fn -1)]}

Vu_3 = R$ 2.451,20/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 4

Local	**: Rua João de Almeida e Silva, nº 447**	**Telefone**	**: 3904-0137**
Fonte	**: Heiwa Imóveis**	**Data**	**: jan./2021**
Valor venda	**: R$ 430.000,00**	**Fp**	**: 5,00 m**
Área terreno	**: 160,00 m²**	**Pe**	**: 32,00 m**
Observação	**: casa padrão simples-interv. médio**	**Idade**	**: 50 anos**
Área construída	**: 90,00 m²**	**Padrão**	**: 1,497**
Foc	**: 0,4072**	**Conserv.**	**: F**
SF	**: 125**	**QF**	**: 013**
Topografia terreno	**: plana**	**IF**	**: 721,00**
Top. rua neste trecho	**: em aclive**	**Superfície**	**: seca**
Posição quadra	**: centro**	**Zona**	**: ZM**
Valor da const.	**: R$ 84.404,72**	**2ª Zona**	

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fo = 0,900	**Ff = 1,149**	**Fp = 1,000**	**Ft = 0,735**
Fc = 1,000	**Fd = 1,000**		

Vu_4 = {[(Valor venda x Fo) - Valor da constr.] / Área terreno} x {1+ [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) ...+ (Fn -1)]}

Vu_4 = R$ 1.671,84/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 5

Local	**: Rua Antônio Fernandes Pinheiro, nº 350**	**Telefone**	**: 3979-5900**
Fonte	**: Imobiliária Grupo Chiarati**	**Data**	**: jan./2021**
Valor venda	**: R$ 600.000,00**	**Fp**	**: 6,20 m**
Área terreno	**: 141,44 m²**	**Pe**	**: 22,81 m**
Observação	**: casa padrão médio-interv. médio**	**Idade**	**: 40 anos**
Área construída	**: 180,00 m²**	**Padrão**	**: 2,154**
Foc	**: 0,4945**	**Conserv.**	**: F**
SF	**: 125**	**QF**	**: 120**
Topografia terreno	**: plana**	**IF**	**: 455,00**
Top. rua neste trecho	**: em decilve**	**Superfície**	**: seca**
Posição quadra	**: centro**	**Zona**	**: ZM**
Valor da const.	**: R$ 294.970,90**	**2ª Zona**	

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fo = 0,900 **Ff = 1,100** **Fp = 1,047** **Ft = 1,165**

Fc = 1,000 **Fd = 1,000**

Vu_5 = {[(Valor venda x Fo) - Valor da constr.] / Área terreno} x {1+ [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) ...+ (Fn -1)]}

Vu_5 = R$ 2.272,89/m²

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 6

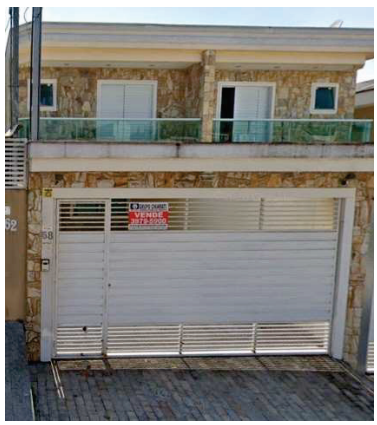
Local	**: Rua Cracas, nº 58**	**Telefone**	**: 2776-4121**
Fonte	**: Alberto Sales**	**Data**	**: jan./2021**
Valor venda	**: R$ 777.000,00**	**Fp**	**: 5,00 m**
Área terreno	**: 125,00 m²**	**Pe**	**: 25,00 m**
Observação	**: casa padrão superior -interv. mín.**	**Idade**	**: 8 anos**
Área construída	**: 157,00 m²**	**Padrão**	**: 2,356**
Foc	**: 0,9302**	**Conserv.**	**: C**
SF	**: 125**	**QF**	**: 050**
Topografia terreno	**: plana**	**IF**	**: 582,00**
Top. rua neste trecho	**: em aclive**	**Superfície**	**: seca**
Posição quadra	**: centro**	**Zona**	**: ZEU**
Valor da const.	**: R$ 529.353,70**	**2ª Zona**	

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fo = 0,900	**Ff = 1,149**	**Fp = 1,000**	**Ft = 0,911**
Fc = 1,000	**Fd = 1,000**		

Vu_6 = {[(Valor venda x Fo) - Valor da constr.] / Área terreno} x {1+ [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) ...+ (Fn -1)]}

Vu_6 = R$ 1.441,14/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 7

Local	**: Rua Silvino de Godoy, nº 304**	**Telefone**	**: 3902-3861**
Fonte	**: Citi Lar Imóveis**	**Data**	**: jan./2021**
Valor venda	**: R$ 850.000,00**	**Fp**	**: 9,60 m**
Área terreno	**: 326,40 m²**	**Pe**	**: 34,00 m**
Observação	**: casa padrão médio-interv. mín.**	**Idade**	**: 50 anos**
Área construída	**: 260,00 m²**	**Padrão**	**: 1,903**
Foc	**: 0,3470**	**Conserv.**	**: G**
SF	**: 125**	**QF**	**: 111**
Topografia terreno	**: plana**	**IF**	**: 484,00**
Top. rua neste trecho	**: plana**	**Superfície**	**: seca**
Posição quadra	**: centro**	**Zona**	**: ZM**
Valor da const.	**: R$ 264.141,29**	**2ª Zona**	

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fo = 0,900 **Ff = 1,008** **Fp = 1,000** **Ft = 1,095**

Fc = 1,000 **Fd = 1,000**

Vu_7 = {[(Valor venda x Fo) - Valor da constr.] / Área terreno} x {1+ [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) ...+ (Fn -1)]}

Vu_7 = R$ 1.692,55/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTO Nº 8

Local	**: Rua Pináceas, nº136**	**Telefone**	**: 3904-0137**
Fonte	**: Heiwa Imóveis**	**Data**	**: jan./2021**
Valor venda	**: R$ 550.000,00**	**Fp**	**: 5,00 m**
Área terreno	**: 101,40 m²**	**Pe**	**: 20,28 m**
Observação	**: casa padrão médio-interv. médio**	**Idade**	**: 25 anos**
Área construída	**: 127,00 m²**	**Padrão**	**: 2,154**
Foc	**: 0,6964**	**Conserv.**	**: E**
SF	**: 125**	**QF**	**: 143**
Topografia terreno	**: plana**	**IF**	**: 548,00**
Top. rua neste trecho	**: em declive**	**Superfície**	**: seca**
Posição quadra	**: esquina**	**Zona**	**: ZM**
Valor da const.	**: R$ 293.091,25**	**2ª Zona**	

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fo = 0,900 **Ff = 1,149** **Fp = 1,110** **Ft = 0,967**

Fc = 1,000 **Fd = 1,000**

Vu_8 = {[(Valor venda x Fo) - Valor da constr.] / Área terreno} x {1+ [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) ...+ (Fn -1)]}

Vu_8 = R$ 2.441,22/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

MÉDIA ARITMÉTICA - MA

ELEMENTOS	R$/m²
1.....	R$ 1.715,49/m²
2.....	R$ 1.562,61/m²
3.....	R$ 2.451,20/m²
4.....	R$ 1.671,84/m²
5.....	R$ 2.272,89/m²
6.....	R$ 1.441,14/m²
7.....	R$ 1.692,55/m²
8.....	R$ 2.441,22/m²

MA = R$ 15.248,94 = R$ 1.906,12/m²
8 elementos

Limites:

Inferior : R$ 1.906,12/m² x 0,700 = R$ 1.334,28/m²

Superior : R$ 1.906,12/m² x 1,300 = R$ 2.477,96/m²

Todas as amostras estão dentro do intervalo padrão, nenhuma amostra será desprezada.

MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

Mas = R$ 1.906,12/m² (janeiro/2021)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO – 03

NBR: 14.653-2

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

NORMA BRASILEIRA

ABNT NBR 14653-2

Segunda edição
03.02.2011

Válida a partir de
03.03.2011

Avaliação de bens
Parte 2: Imóveis urbanos

Assets appraisal
Part 2: Appraisal of urban real estate

ICS 03.080.99

ISBN 978-85-07-02596-2

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

Número de referência
ABNT NBR 14653-2:2011
54 páginas

© ABNT 2011

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO – 04

IBAPE/SP – 2011

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

RELATOR DA REVISÃO: Eng.º Nelson Nady Nór Filho.

COORDENADOR DA REVISÃO: Eng.º Octavio Galvão Neto.

COLABORADORES DA REVISÃO: Eng.º Alcides Ferrari Neto, Arq.ª Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira, Eng.º Antonio Sérgio Liporoni, Arqª Cirlene Mendes da Silva, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Arqª Monica D'Amato, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.º Osório Accioly Gatto, Eng.º Paulo Grandiski.

RELATORES DA VERSÃO 2005: Arqª Ana Maria de Biazzi Dias Oliveira, Eng.º Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, Eng.º José Fiker e Eng.º Milton Candeloro.

COORDENADORES DA VERSÃO 2005: Eng.º Osório Accioly Gatto e Eng.º Paulo Grandiski.

COLABORADORES DA VERSÃO 2005: Arq.ª Cirlene Mendes da Silva, Eng.º Dionísio Nunes Neto, Eng.º Eduardo Rottmann, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Eng.º Nelson Nady Nór Filho, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.º Octavio Galvão Neto, Eng.º Ruy Campos Vieira e Eng.º Tito Lívio Ferreira Gomide.

RESPONSABILIDADE:

Arq.ª Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
Presidente IBAPE/SP

Eng.ª Flávia Zoéga Andreatta Pujadas
Diretora Técnica IBAPE/SP

Esta norma foi aprovada na Assembleia de 13/09/2011.

Sua vigência é a partir de dois meses após sua aprovação: 13/11/2011.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 21:14 , sob o número WNSO21700029614
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006948-85.2017.8.26.0020 e código 1F2C7A1.