



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara
Cível - Foro Regional VIII - Tatuapé, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0003448-59.2020.8.26.0008
Autos :- Cumprimento de sentença
Requerente :- BANCO DO BRASIL S/A
Requerido :- Leandro Ribeiro

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

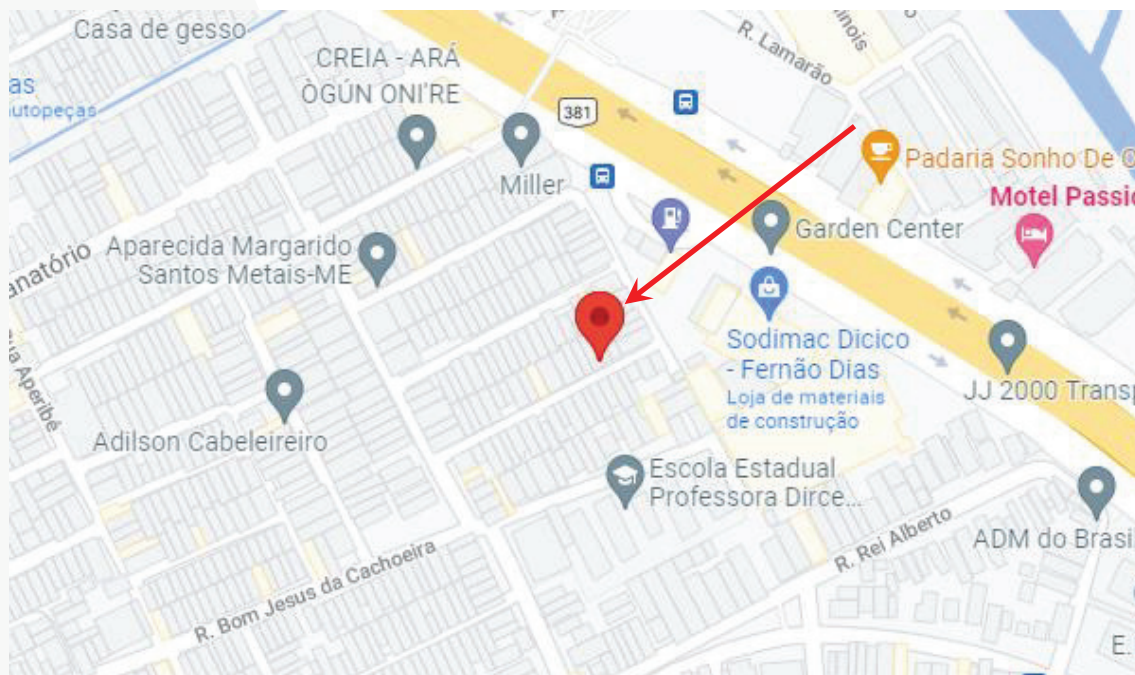
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – MATRÍCULA N° 46.184	11
III.1	Terreno	11
III.2	Benfeitoria	13
IV	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – MATRÍCULA N° 52.894	16
IV.1	Terreno	16
IV.2	Benfeitoria	18
V	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	39
V.1	Método Evolutivo	39
V.2	Método Comparativo	40
V.3	Tratamento por fatores.....	43
V.4	Zonas de características homogêneas	46
V.5	Verificação do Grau de Ajustamento	47
V.6	Grau de precisão.....	47
V.7	Método Ross/Heidecke	49

VI AVALIAÇÃO	52
VI.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	52
VI.1.i Pesquisa de Campo.....	52
VI.1.ii Fatores Homogeneizantes.....	64
VI.1.iii Grau de Precisão	68
VI.1.iv Grau de Fundamentação.....	69
VII VALOR IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 46.184	71
VII.1 Terreno	71
VII.2 Valor da Benfeitoria.....	72
VII.3 Valor Total.....	74
VIII VALOR DO IMÓVEL - MATRÍCULA 52.894	75
VIII.1 Terreno	75
VIII.2 Valor das Benfeitorias	76
VIII.3 Valor Total.....	78
VIII.4 Grau de Fundamentação	79
IX ENCERRAMENTO	80

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis constituídos por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situados à Rua Henrique Medem, N^{os} 105 e 111 – Parque Edu Chaves, São Paulo - SP, matriculados, respectivamente, sob os N^{os} 46.184 e 52.894, junto ao 15^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do “Google Maps”, onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 - A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis constituídos por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situados à Rua Henrique Medem, N^{os} 105 e 111 - Parque Edu Chaves, São Paulo - SP, matriculados, respectivamente, sob os N^{os} 46.184 e 52.894, junto ao 15^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização dos imóveis avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a

precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude : - 23°28'19.43"S
- ✓ Longitude : - 46°33'58.32"O
- ✓ Precisão do Ponto :- 15 metros

Os imóveis "in-situ" possuem frente para a Rua Henrique Medem, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima e abaixo, temos tomadas da Rua Henrique Medem, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via



II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de Março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZM - Zona Mista**, na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Na ilustração acima, é possível identificar o zoneamento em que o imóvel avaliando está inserido.



TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote					
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)				
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000			
		ZEUa							
		ZEUP							
		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							
	ZEIS	ZMISa	5	125	150	20.000			
		ZEIS-1							
		ZEIS-2							
		ZEIS-3							
	ZDE	ZEIS-4	5	125	150	20.000			
		ZEIS-5							
		ZDE-1					5	125	20
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)				

Acima e abaixo, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo, referente ao zoneamento de São Paulo.

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros		Altura da edificação superior a 10 metros
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	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	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
		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	

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 46.184

III.1 Terreno

Assim, observou-se inicialmente a descrição perimétrica constante na matrícula Nº 46.184 às fls. 174/184, a qual vem descrita a seguir:

- **Matrícula Nº 46.184:**

“(...)Um terreno sito à Passagem Particular “A”, sendo parte do terreno sob Nº 53, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, medindo 6,00 metros de frente para a citada Passagem Particular “A”, por 20,00 metros do lado direito de quem da Passagem olha para o terreno, onde confronta com Bonifácio Cardoso Pinto dos Santos e sua mulher e outros 20,00 metros do lado esquerdo onde confronta com Bonifácio Cardoso Pinto dos Santos e sua mulher e outros, e na linha dos fundos 6,00 metros onde confronta com Bonifácio Cardoso Pintos dos Santos e sua mulher e outros, perfazendo uma área de 120,00 metros quadrados. (...)”.

Portanto, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **120,00 m² (cento e vinte metros quadrados)**.

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, com frente para a Rua Henrique Medem, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 120,00m²
 Topografia Plana
 Formato regular
 Consistência Seca
 Acessibilidade..... Direta

A imagem abaixo ilustra as características do terreno, o qual possui topografia plana:



Acima, tem-se a demonstração do terreno.

III.2 Benfeitoria

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2019”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 01 (uma) benfeitoria, a qual fora classificada, descrita e medida, assim:

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

13 (Treze) anos

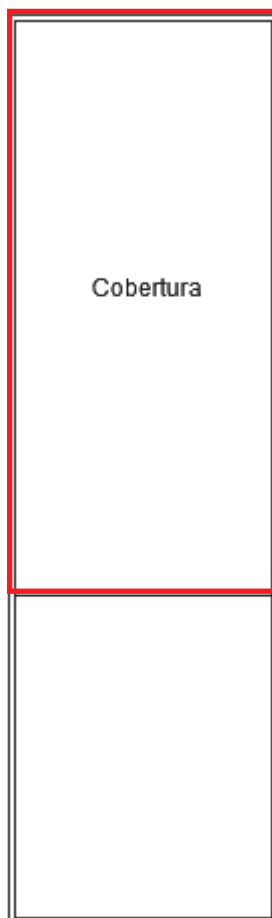
- Área construída

78,00m² (Setenta e Oito metros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.”.

A residência possui a localização, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da localização da Cobertura, a qual vem destacada pelas linhas em vermelho.

Garagem

A garagem apresenta piso cerâmico, paredes revestidas em pedra, teto revestido com massa fina pintada e portão em madeira.



Acima e abaixo tem-se a garagem, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 52.894

IV.1 Terreno

Assim, inicialmente procedeu-se a análise da descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula Nº 52.894, do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, às fls. 164/172, a qual vem descrita a seguir:

- **Matrícula Nº 52.894:**

"(...)Um terreno sito á Passagem Particular "A", sendo parte do terreno sob Nº 53, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, medindo 6,00 metros de frente para a citada Passagem Particular "A", por 20,00 metros do lado direito de quem da Passagem olha para o terreno, onde confronta com Bonifácio Cardoso Pinto dos Santos e sua mulher e outros 20,00 metros do lado esquerdo onde confronta com Bonifácio Cardoso Pinto dos Santos e sua mulher e outros, e na linha dos fundos 6,00 metros onde confronta com Bonifácio Cardoso Pintos dos Santos e sua mulher e outros, perfazendo uma área de 120,00 metros quadrados. (...)".

Portanto, diante da descrição perimétrica contida na matrícula nota-se que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **120,00 m² (cento e vinte metros quadrados)**.

Ademais, quando da vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, com frente para a Rua Henrique Medem, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 120,00 m²
 Topografia Plana
 Formato regular
 Consistência Seca
 Acessibilidade..... Direta

A imagem abaixo ilustra as características do terreno, o qual possui topografia plana:



Acima, tem-se a demonstração do terreno.

IV.2 Benfeitoria

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2019”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 01 (uma) benfeitoria, a qual fora classificada, descrita e medida, assim:

- Padrão

Casa Padrão Médio

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

30 (trinta) anos

- Área construída

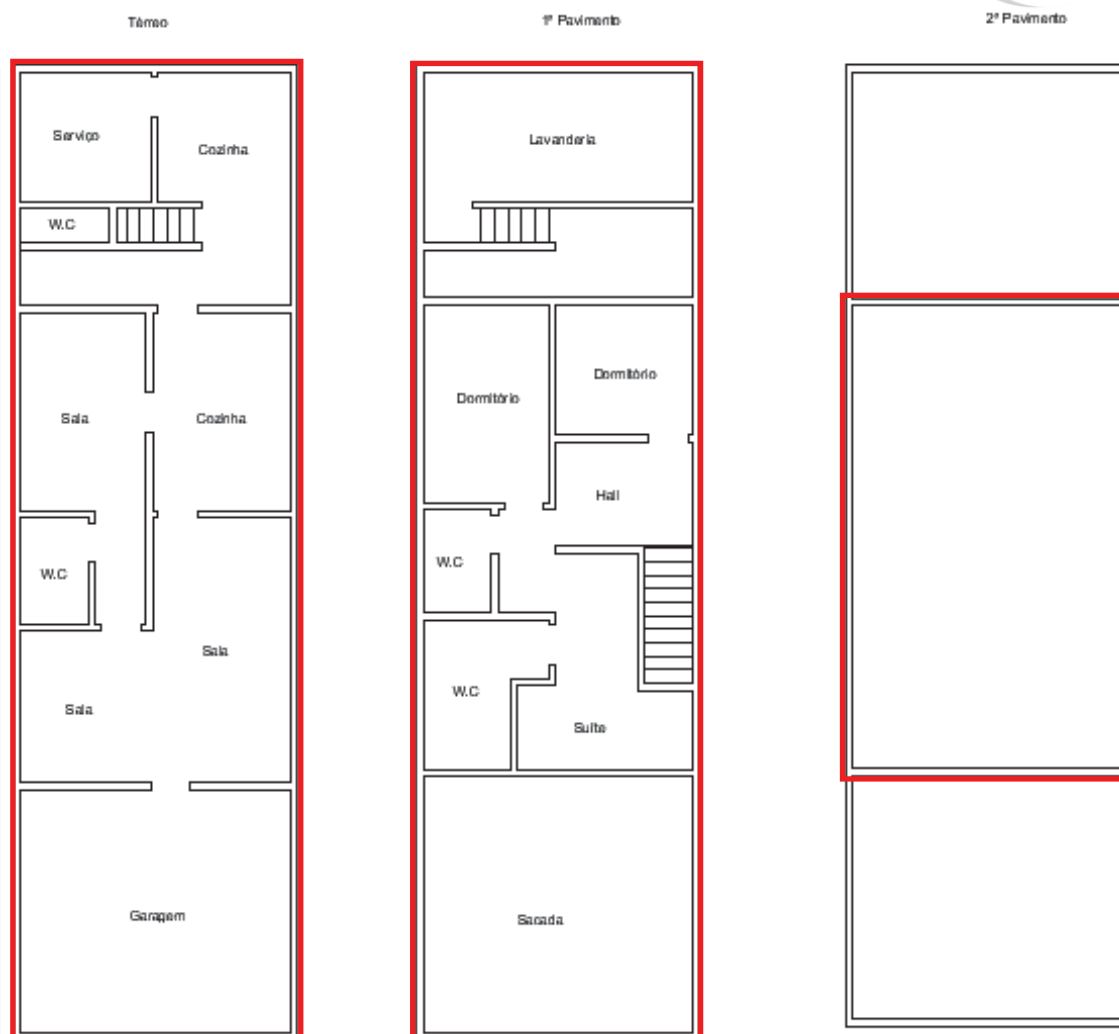
298,00m² (Duzentos e noventa e oito metros quadrados) – *de acordo com a certidão de dados cadastrais*



- Descrição

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.”.

A residência possui a localização, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da localização da Residência, a qual vem destacada pelas linhas em vermelho.

Garagem

A garagem apresenta piso cerâmico, paredes revestidas em pedra, teto revestido com massa fina pintada e portão em madeira.

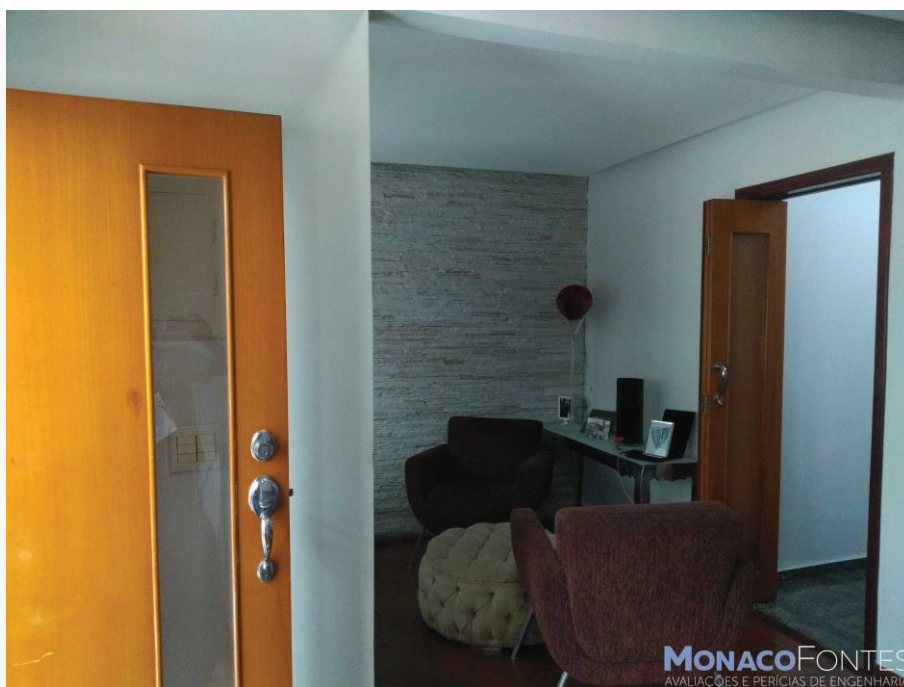


Acima e abaixo tem-se a garagem, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala de Estar

A sala apresenta piso laminado, paredes parcialmente revestidas em massa fina pintada e parcialmente revestida em revestimento similar a pedras, teto com rebaixamento de gesso, portas e janelas de madeira e vidro.



Acima e abaixo tem-se a sala de estar, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto em gesso, com luminárias de embutir, janela em madeira e vidro e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala de Jantar

A Sala de Jantar apresenta piso em mármore, paredes revestidas em massa fina pintada, teto com forro de gesso, janela de madeira e vidro e porta de vidro.



Acima e abaixo tem-se a sala de jantar, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico e paredes parcialmente azulejadas e parcialmente revestidas em massa fina pintada, teto com fechamento em telhas metálicas.



Acima e abaixo tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitórios

O Avaliando dispõe de 03 (três) dormitórios, os quais apresentam piso laminado, paredes revestidas com massa fina pintada, teto com rebaixamento de gesso, janelas e portas em madeira e vidro.



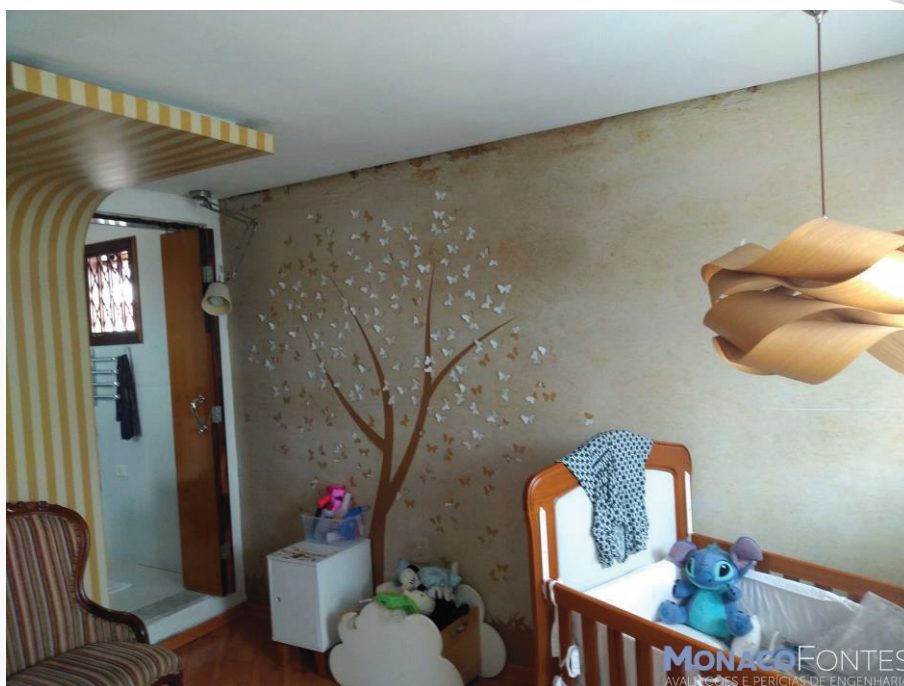
Acima tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Suítes

O Avaliando dispõe de 02 (dois) suítes, as quais apresentam piso laminado, paredes revestidas com massa fina pintada, teto com forro de gesso, janelas e portas em madeira e vidro.



Acima tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiros

O Avaliando dispõe de 04 (quatro) banheiros, os quais apresentam piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janelas em alumínio e vidro e portas em madeira.



Acima tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha 2

A Cozinha 2 apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com forro de gesso.



Acima tem-se o cozinha 2, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Depósito

O Depósito apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade e teto revestido em massa fina pintada.



Acima tem-se o depósito, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



V CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

V.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, *“o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”*.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_c \times A_c \times FOC$$

Onde:

P_c = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

A_c = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no V_b (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FC = V_T + V_B$$

V.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna

técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e

Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

V.3 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma $(\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi})$, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma $(P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma})$, o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_{me}) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

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

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

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

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

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

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

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

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

V.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 2ª Zona Residencial Horizontal Médio.

A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão Médio, conforme descreve a referida Norma, compreendem as regiões dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m², podendo ser terras ou assombradas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 250,00m².



Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade							Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _s	Coef de área C _a				
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}								
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio.

V.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

V.6 Grau de precisão

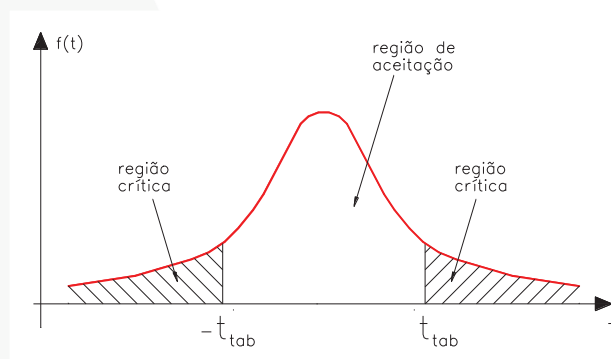
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

V.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a

sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$



Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

VI AVALIAÇÃO

VI.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

VI.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.


Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

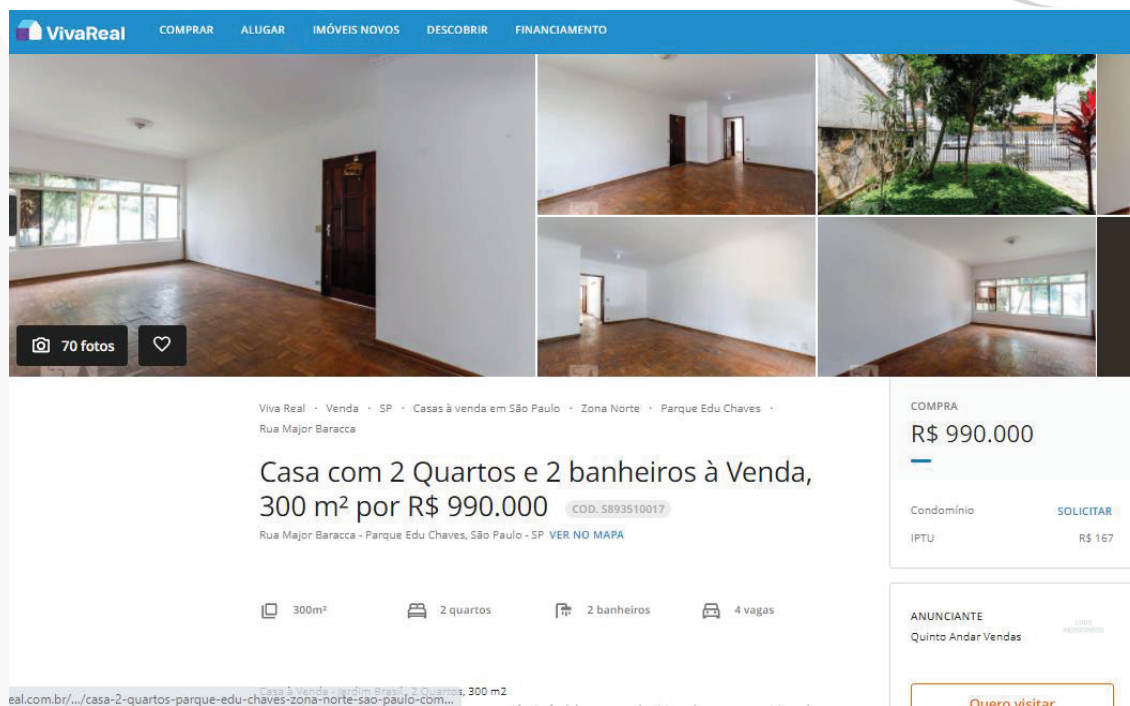
Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:




Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

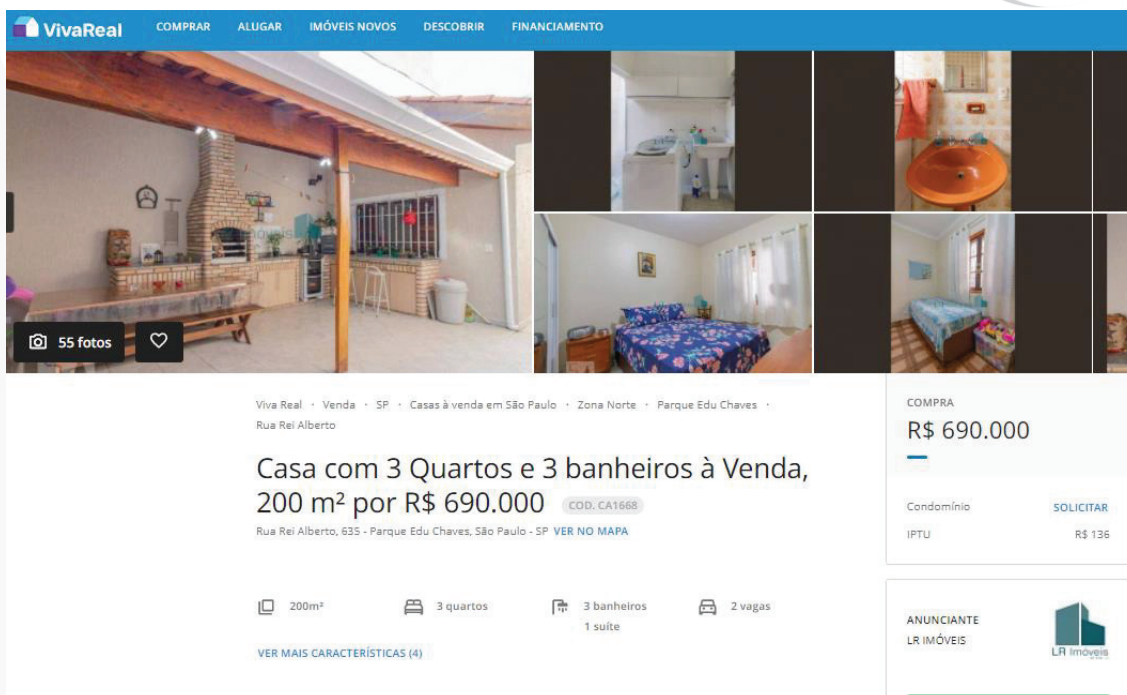


ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Major Baracca, 1561</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Parque Edu Chaves</u> IF: <u>451</u> Setor: <u>66</u> Quadra: <u>69</u> Lat: <u>23°28'35.48"S</u> Long: <u>46°34'1.64"O</u>		Ofertante: <u>QUINTO ANDAR VENDAS</u> Informante: <u>QUINTO ANDAR VEI</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 1111-1111</u> Data: <u>jan/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-edu-chaves-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS990000-id-2546867051/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	300,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	10,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	30,00m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	199,00m²	30	
Classe de Conservação	D		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,637	R = 20		
Foc:		0,709218164	
Fator - ponderação do padrão:		2,154	
R8N:		R\$ 1.753,81/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 533.164,43		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 1.753,81/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 990.000,00		R\$ 1.522,79/m²	



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Rei Alberto, 635</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Parque Edu Chaves</u> IF: <u>432</u> Setor: <u>66</u> Quadra: <u>10</u> Lat: <u>23°28'21.55"S</u> Long: <u>46°33'50.91"O</u>		Ofertante: <u>LR IMÓVEIS</u> Informante: <u>LR IMÓVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3441-4474</u> Data: <u>jan/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-edu-chaves-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS690000-id-2543907564/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	200,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	5,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	40,00m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	166,00m²	30	
Classe de Conservação	c		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,675	R = 20		
Foc:	0,740078192		
Fator - ponderação do padrão:	2,154		
R8N:	R\$ 1.753,81/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 464.102,53		R\$ 1.120,68	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.753,81/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 690.000,00		R\$ 1.123,88/m²	



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

55 fotos

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Norte · Parque Edu Chaves · Rua Rei Alberto

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 200 m² por R\$ 690.000 COD. CA1668


Rua Rei Alberto, 635 - Parque Edu Chaves, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

200m² 3 quartos 3 banheiros 1 suite 2 vagas


[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

COMPRA
R\$ 690.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
 IPTU R\$ 136


ANUNCIANTE
 LR IMÓVEIS 

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Jorge Newbery, 362</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Parque Edu Chaves</u> IF: <u>418</u> Setor: <u>66</u> Quadra: <u>307</u> Lat: <u>23°28'43.76"S</u> Long: <u>46°33'54.37"O</u>		Ofertante: <u>MIRANTE IMÓVEIS - AG. SANTANA</u> Informante: <u>MIRANTE IMÓVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2997-7940</u> Data: <u>jan/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-edu-chaves-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-134m2-venda-RS800000-id-2446751363/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	179,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	5,50m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	32,55m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITÓRIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	150,00m²	10	
Classe de Conservação	C		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,897	R = 20		
Foc:	0,917608768		
Fator - ponderação do padrão:	2,154		
R8N:	R\$ 1.753,81/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 519.968,52		R\$ 1.245,21	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.753,81/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 800.000,00		R\$ 1.557,47/m²	




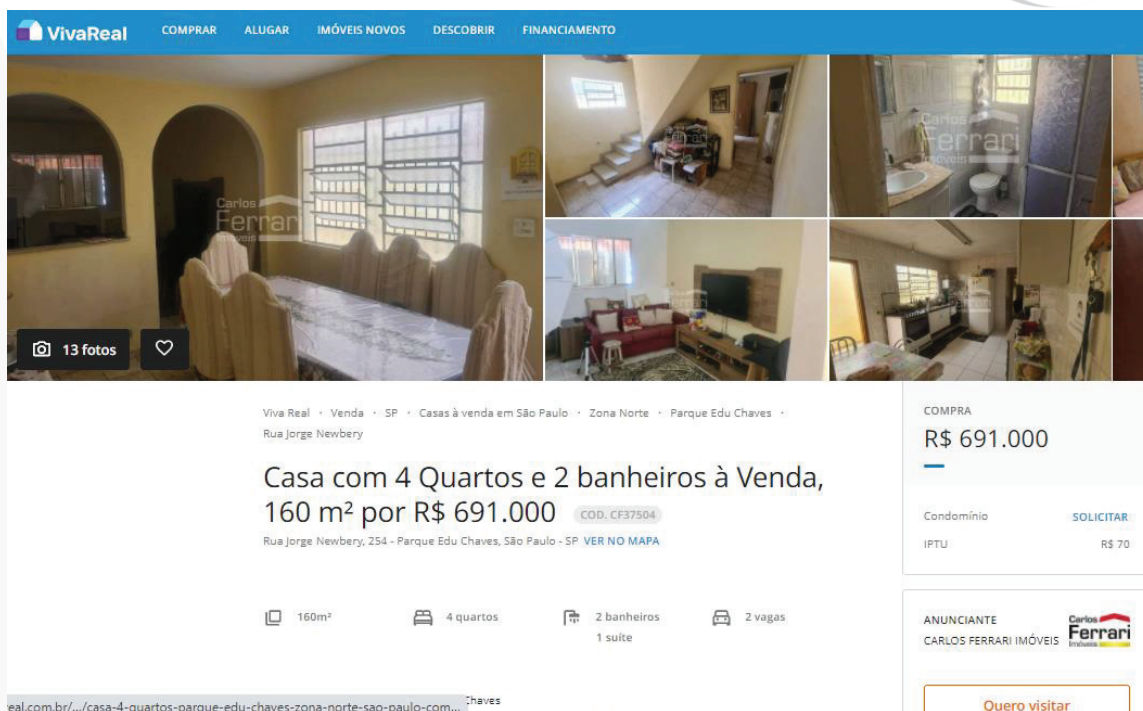
Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04					
Endereço: <u>Rua George Guynemer, 100</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Parque Edu Chaves</u> IF: <u>431</u> Setor: <u>66</u> Quadra: <u>497</u> Lat: <u>23°28'39.34"S</u> Long: <u>46°33'46.43"O</u>		Ofertante: <u>FERRONE IMÓVEIS</u> Informante: <u>FERRONE IMÓVEIS</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 4750-7613</u> Data: <u>jan/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-edu-chaves-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-142m2-venda-RS699000-id-2449564549/</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	142,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio		
Testada Principal (m):	7,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	20,29m				
Topografia:	Terreno Plano				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	165,00m²	20	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	C		Classe de Conservação	0	
Termo	médio	2	Termo	0	
Ir = 70	%vida:	0	Ir = 0	%vida:	
K = 0,792	R = 20		K = 0,000	R = 0	
Foc:	0,833970928		Foc:	0	
Fator - ponderação do padrão:	2,154		Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.753,81/m²		R8N:	R\$ 1.753,81/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 519.832,10			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc:	0				
Fator de ponderação do padrão:	0				
R8N:	R\$ 1.753,81/m²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 699.000,00			R\$ 1.261,75/m²		



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05					
Endereço: <u>Rua Jorge Newbery, 254</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Parque Edu Chaves</u> IF: <u>423</u> Setor: <u>66</u> Quadra: <u>310</u> Lat: <u>23°28'47.27"S</u> Long: <u>46°33'55.45"O</u>		Ofertante: <u>CARLOS FERRARI IMÓVEIS</u> Informante: <u>CARLOS FERRARI</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2287-6666</u> Data: <u>jan/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-edu-chaves-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS691000-id-2538457274/</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	192,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio		
Testada Principal (m):	5,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	38,40m				
Topografia:	Terreno Plano				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	157,00m²	30	Especial Coberturas Simples	19,80m²	20
Classe de Conservação	C		Classe de Conservação	C	
Termo	médio	2	Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	0	Ir = 20	%vida:	1
K = 0,675	R = 20		K = 0,000	R = 10	
Foc:	0,740078192		Foc:	0,1	
Fator - ponderação do padrão:	2,154		Fator de ponderação do padrão:	0,142	
R8N:	R\$ 1.753,81/m²		R8N:	R\$ 1.753,81/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 438.940,34			R\$ 493,10		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc:	0				
Fator de ponderação do padrão:	0				
R8N:	R\$ 1.753,81/m²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 691.000,00			R\$ 1.310,24/m²		



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

VI.1.ii Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 1.192,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 778,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.110,54/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 769,49/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 950,35/m ²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				VUcorr.
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 1.192,79/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.192,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 778,88/m ²	5,00	1,15	115,82	0,15	R\$ 894,70/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.110,54/m ²	5,50	1,13	141,05	0,13	R\$ 1.251,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 769,49/m ²	7,00	1,07	56,90	0,07	R\$ 826,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 950,35/m ²	5,00	1,15	141,31	0,15	R\$ 1.091,66/m ²

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				VUcorr.
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 1.192,79/m ²	300,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.192,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 778,88/m ²	200,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 778,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.110,54/m ²	179,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.110,54/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 769,49/m ²	142,00	1,11	84,75	0,11	R\$ 854,24/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 950,35/m ²	192,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 950,35/m ²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 1.192,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.192,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 778,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 778,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.110,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.110,54/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 769,49/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 769,49/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 950,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 950,35/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 1.192,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.192,79/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 778,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 778,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.110,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.110,54/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 769,49/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 769,49/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 950,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 950,35/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 1.192,79/m ²	0,72	-335,88	-0,28	R\$ 856,90/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 778,88/m ²	0,75	-194,72	-0,25	R\$ 584,16/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.110,54/m ²	0,78	-249,74	-0,22	R\$ 860,80/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 769,49/m ²	0,75	-191,03	-0,25	R\$ 578,46/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 950,35/m ²	0,77	-222,42	-0,23	R\$ 727,93/m ²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo II, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona, de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m² e 500,00m².

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

Assim, visando identificar possível correlação entre a área dos elementos comparativos e os valores unitários por metro quadrado, procedeu-se a realização de um teste estatístico. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

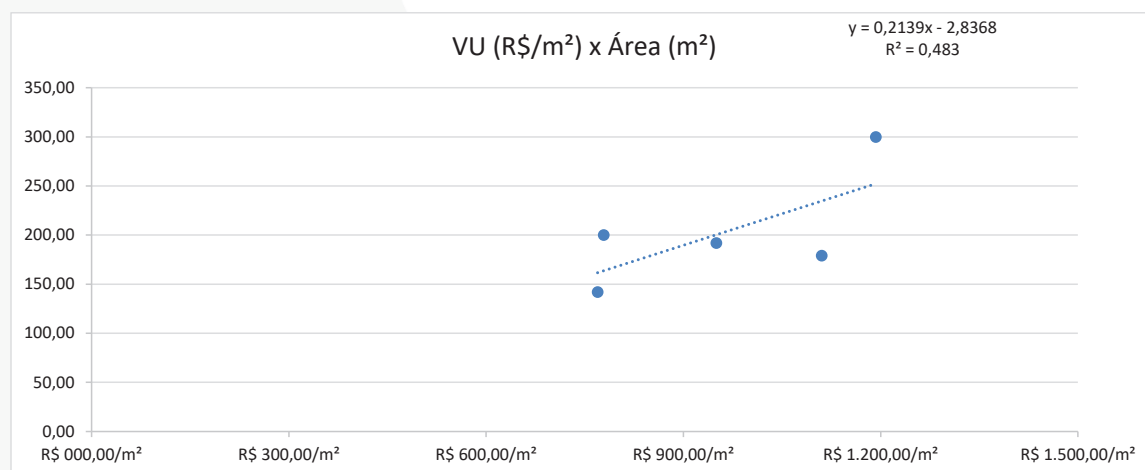


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário possui correlação moderada com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 resultou em 0,483, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

Vale ainda destacar que a correlação entre o valor unitário por metro quadrado e a área dos elementos comparativos, demonstrou ser direta, ou seja, quanto maior a área, maior o valor unitário.

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.192,79/m ²	300,00	0,89	-129,08	-0,11	R\$ 1.063,70/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 778,88/m ²	200,00	0,94	-48,18	-0,06	R\$ 730,70/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.110,54/m ²	179,00	0,95	-54,15	-0,05	R\$ 1.056,39/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 769,49/m ²	142,00	0,96	-31,71	-0,04	R\$ 737,78/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 950,35/m ²	192,00	0,94	-54,22	-0,06	R\$ 896,12/m ²

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Janeiro de 2022.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 727,82/m ²
2	R\$ 651,80/m ²
3	R\$ 947,70/m ²
4	R\$ 688,39/m ²
5	R\$ 815,02/m ²
média	R\$ 766,15/m²
desvio	R\$ 118,26/m²
CV	15%
Linferior	R\$ 536,30/m²
Lsuperior	R\$ 995,99/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 766,15/m²** (**Setecentos e Sessenta e Seis Metros Quadrados e Quinze Decímetros Quadrados**), conforme destacado em amarelo na tabela.

VI.1.iii Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 766,15/m ²		
Desvio-Padrão	R\$ 118,26/m ²		
Erro-Padrão	81,09		
IC(significância=20%)	R\$ 685,06/m ²	< VUmed <	R\$ 847,23/m ²
Amplitude do IC	21%		
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

VI.1.iv Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,5 a 2,00, este atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	1.192,79	727,82	0,61
2	778,88	651,80	0,84
3	1.110,54	947,70	0,85
4	769,49	688,39	0,89
5	950,35	815,02	0,86

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

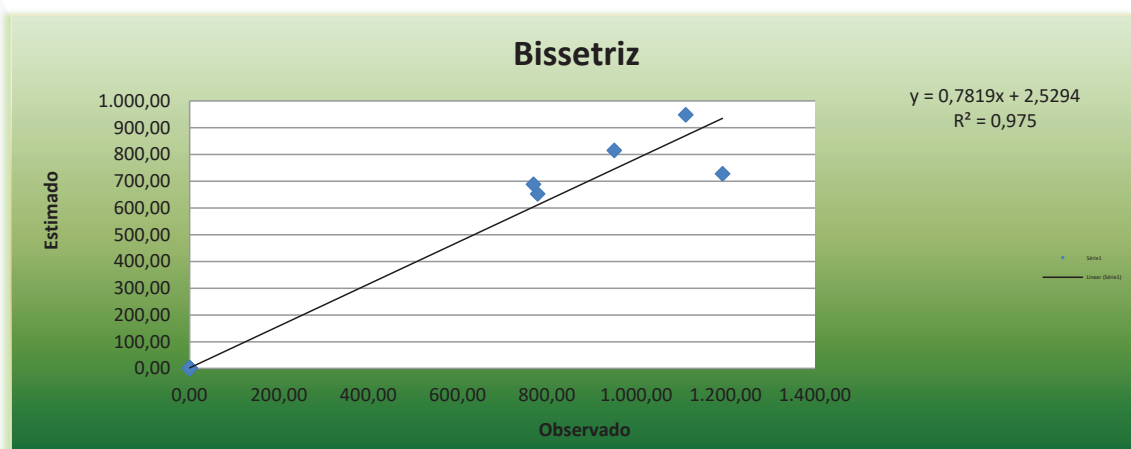


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO JARDIM EDU CHAVES - SÃO PAULO/SP É DE:

$$Q = R\$ 766,15/m^2$$

(Setecentos e Sessenta e Seis Reais e Quinze Centavos por Metro Quadrado)

Janeiro/2022

VII VALOR IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 46.184

VII.1 Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	120,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 766,15 /m ²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
6,0m	1,107566343	0,107566343
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
20,00m	1,118033989	0,118033989
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
120,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 625,12/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 75.014,18	

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_T = R\$ 75.014,18$

(Setenta e Cinco Mil, Quatorze Reais e Dezoito Centavos)

Janeiro/2022

VII.2 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor das referidas benfeitorias que vem a seguir apresentadas.

A benfeitoria vem classificada como **“COBERTURA PADRÃO SIMPLES”**, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Cobertura</u>			
Ordem :-	33		
Classe :-	Especial		
Tipo :-	Coberturas		
Padrão :-	Simple		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	0,14200 x R8N		
Conservação:-	C Regular		
Fator Conservação	2,52		
Idade Aparente - I _e :-	13 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos	I _e /I _r *100 =	65%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)		
Aplicação	R = 10%		
	K = 0,4521		
	$F_{oc} = 0,1 + 0,4520635 * (1 - 0,1) 0,5069$		
Valor das Benfeitorias			
	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>
V _B =	78,00 m ²	x R\$ 1753,81 /m ²	x 0,1420
V _B =	R\$ 9.845,80		

V_B = R\$ 9.845,80

(Nove Mil, Oitocentos e Quarenta e Cinco Reais e Oitenta Centavos)

Janeiro/2022



VII.3 Valor Total

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do Terreno	R\$ 75.014,18
Valor da Cobertura	R\$ 9.845,80
Valor Total Apurado.....	R\$ 84.859,98

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$V_i = R\$ 84.859,98$

**(Oitenta e Quatro Mil, Oitocentos e Cinquenta e Nove
Reais e Noventa e Oito Centavos)**

Janeiro/2022

VIII VALOR DO IMÓVEL - MATRÍCULA 52.894

VIII.1 Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	120,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 766,15 /m ²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
6,0m	1,107566343	0,107566343
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
20,00m	1,118033989	0,118033989
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
120,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 625,12/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 75.014,18	

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_T = R\$ 75.014,18$

(Setenta e Cinco Mil, Quatorze Reais e Dezoito Centavos)

Janeiro/2022

VIII.2 Valor das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor das referidas benfeitorias que vem a seguir apresentadas.

A benfeitoria vem classificada como **“RESIDÊNCIA PADRÃO MÉDIO”**, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Cobertura

Ordem :- 7
 Classe :- Residencial
 Tipo :- Casa
 Padrão :- Médio
 Elevador :- 0
 Nível :- 3 **Máximo**
 Faixa de Valor :- 2,35500 x R8N
 Conservação:- e **Necessitando de reparos simples**

Fator Conservação 18,1
 Idade Aparente - I_e :- 30 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 70 Anos $I_e/I_r * 100 = 43\%$

Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação
 (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,5672

$F_{oc} = 0,2 + 0,56719845 * (1 - 0,2) = 0,6538$

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>		<i>R8N</i>		<i>Faixa</i>		F_{oc}
$V_B =$	298,00 m ²	x	R\$ 1753,81 /m ²	x	2,3550	x	0,6538

$V_B =$ **R\$ 804.650,41**

$V_{B1} = R\$ 804.650,41$

(Oitocentos e Quatro Mil, Seiscentos e Cinquenta Reais e Quarenta e Um Centavos)

Janeiro/2022



VIII.3 Valor Total

Com fulcro no valor do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do Terreno	R\$ 75.014,18
Valor da Residência	R\$ 804.650,41
Valor Total Apurado.....	R\$ 879.664,60

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$V_i = R\$ 879.664,60$

**(Oitocentos e Setenta e Nove Mil, Seiscentos e
Sessenta e Quatro Reais e Sessenta Centavos)**

Janeiro/2022

VIII.4 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

IX ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 80 (oitenta) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 20 de Janeiro de 2022.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

