

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

Processo : 1009897-31.2019.8.26.0564
Ação : Carta Precatória Cível – Atos executórios
Autor : Matheus Vieira de Oliveira Ferreira
Réu : Adriano Augusto Ferreira

LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAÚJO LEITE, Arquiteta, CPF/MF nº 120.535.617-77, CAU nº A99805-2, nomeada e compromissada nestes Autos, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões expressas no seguinte:

LAUDO

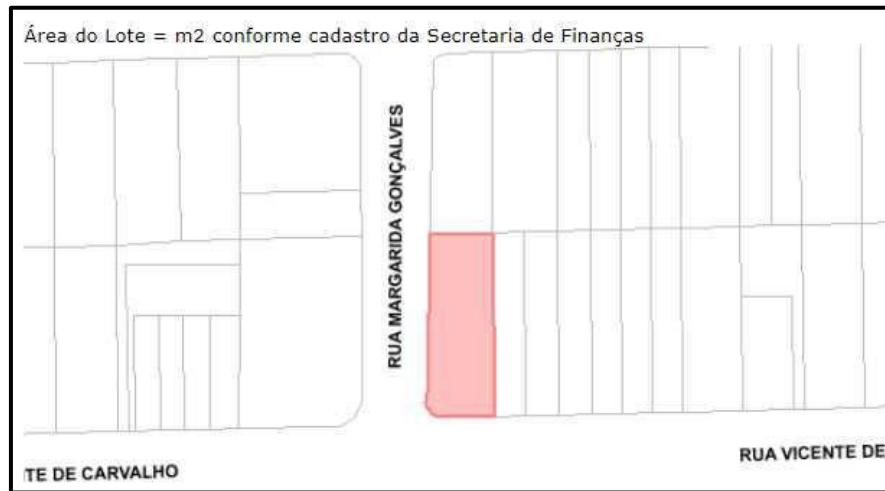
MATRÍCULA 160.091

Termos em que,
p. deferimento,

São Bernardo do Campo, 09 de janeiro de 2023.

Larissa Stein Entringer de Araújo Leite
Arquiteta e Urbanista
CAU nº A99805-2

RESUMO DA AVALIAÇÃO



Endereço: Rua Vicente de Carvalho, nº 630, Lotes 14, Quadra 14 – Parque São Diogo – São Bernardo do Campo - SP

Inscrição Imobiliária: 008-048-043-0

Matrícula: 160.091 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP

Valor total do imóvel: R\$ 1.080.000,00 (Um milhão e oitenta mil reais)

Data Base: dezembro/2022

Sumário

I.	INTRODUÇÃO.....	4
II.	OBJETIVOS DA PERÍCIA.....	5
III.	ESTUDO DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
IV.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
i.	CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS E FISCAIS	7
ii.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	7
V.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	11
VI.	CÁLCULO DO TERRENO.....	12
VII.	VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	13
VIII.	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	16
IX.	CONCLUSÕES.....	17
X.	QUESITOS	18
XI.	ENCERRAMENTO	18

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAUJO LEITE. Protocolado em 10/01/2023 às 17:07:44, sob o número WSB023700032404. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1009897-31.2019.8.26.0564 e o código EBD8770.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR ANTONIO HATUSHIKANO, liberado nos autos em 13/04/2023 às 16:28. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 114922-72.2016.8.26.0100 e código F4BA0B9.

I. INTRODUÇÃO

- 1- Às fls. 54, a signatária foi nomeada para avaliar o valor dos imóveis penhorados (fls. 19), conforme Carta Precatória de fls. 19/20;
- 2- As partes não apresentaram assistentes técnicos, tampouco formularam quesitos.
- 3- Por se tratar de duas matrículas distintas, a signatária apresentará um laudo para cada matrícula, sendo este o da matrícula 160.091.
- 4- Outrossim, como nenhuma parte manifestou estar na posse dos imóveis a serem avaliados, a signatária lançou mão do item 7.3.5.2 – da NBR 14653-2 Norma de Avaliações de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos que orienta a realização dos trabalhos, quando não é possível a realização de vistoria interna, a saber:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

- 5- Posto isso, os dados inerentes a vistoria foram baseados nas informações extraídas no local, da parte externa dos imóveis, vivência prática da signatária ao longo dos anos, estudo de mercado e demais diligências.

II. OBJETIVOS DA PERÍCIA

O objetivo deste trabalho é **determinar o justo valor de mercado** do imóvel avaliando para venda.

III. ESTUDO DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

A figura reproduzida a seguir representa a localização do imóvel na cidade:

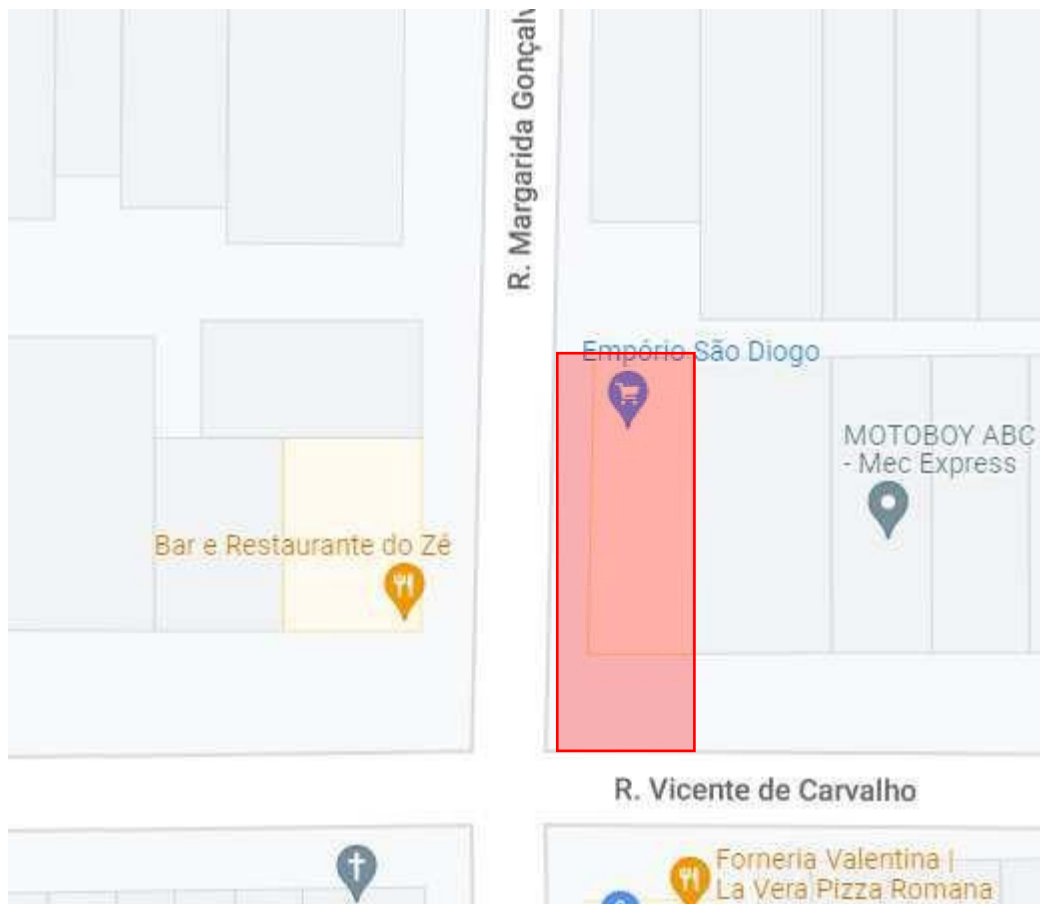


Figura 1: Mapa da cidade, com destaque para o imóvel em estudo (Fonte: Google Maps).

Além da vistoria ao imóvel, foi realizada uma pesquisa de campo para levantar as características da região, concluindo-se que:

- O local é urbanizado, servido pelos melhoramentos públicos: pavimentação, guias, sarjetas, rede de distribuição de água potável e coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, e concessionárias de telefonias;
- Trata-se de uma região de uso predominantemente residencial, com serviços de comércio como: bancos, lojas, clínicas, restaurantes, etc.

IV. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel está registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, **matriculado sob o nº 160.091**.

O terreno do imóvel avaliando possui formato retangular com frente projetada de 10 m e profundidade de 30 m, encerrando uma área total de **296,00m²**. Sua topografia é em declive, mas já foi modificada e está predominantemente plana, solo aparentemente seco, podendo receber quaisquer construções, obedecendo, obviamente, as normas técnicas da ABNT.

Sobre o terreno está erigido um edifício que possui no pavimento térreo um estabelecimento de uso comercial e aos fundos e no pavimento superior uso residencial. Aos fundos, separado da edificação principal encontra-se uma edícula. Todo o terreno apresenta área construída aproximada de **238,56m²**.

As edificações estão erigidas em estrutura convencional, com vigas e pilares de concreto armado, fechamentos em alvenaria, lajes pré-moldadas ou moldadas no local, em concreto. Fachadas em reboco e pintura e revestimento cerâmico. Telhado em telhas de fibrocimento ou laje.

As características construtivas, de acabamentos e conservação, observadas em vistoria e nas fotografias apresentadas neste laudo, permitiram classificar os imóveis avaliandos, nos termos do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019”,

publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como:

Classe: Residencial

Grupo: 2 – Casa

Padrão Construtivo: 2.4 – Casa Padrão Simples (Pc = 1,497)

Estado de Conservação: (E) – necessitando de reparos simples

i. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS E FISCAIS

Através da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo/SP, o imóvel avaliando possui inscrição imobiliária sob o nº 008-048-043-0.

ii. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A vistoria ao imóvel permitiu o levantamento das seguintes fotografias:



Foto 1: Vista geral do sobrado comercial/residencial com frente para a Rua Vicente de Carvalho.



Foto 2: Vista geral da esquina do sobrado comercial/residencial com frente para a Rua Margarida Gonçalves e Rua Vicente de Carvalho.



Foto 3: Vista lateral do sobrado comercial/residencial com frente para a Rua Margarida Gonçalves.



Foto 4: Vista lateral do sobrado comercial/residencial com frente para a Rua Margarida Gonçalves.

V. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O processo avaliatório do presente trabalho tem como referência as seguintes instruções normativas vigentes:

- NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais
- NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos
- Norma do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP)

Na determinação do valor do terreno, este trabalho aplica o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste na pesquisa de imóveis na mesma região geoeconômica, e homogeneização através do tratamento de fatores cabíveis ao imóvel avaliando, obrigatórios e complementares, conforme *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos* do IBAPE/SP (fator oferta, localização, testada, profundidade, área, frentes múltiplas, topografia, consistência do terreno, etc.), de modo a obter o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, por si só, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta dos fatores.

Após a aplicação dos fatores, realiza-se o saneamento dos dados, excluindo-se da amostra de forma gradativa, o elemento que estiver fora do intervalo de +/- 30% em torno da média. Após todos os elementos estarem contidos dentro desse intervalo, adota-se a média como representativa do valor unitário de mercado.

VI. CÁLCULO DO TERRENO

Com base nas premissas apontadas no Capítulo V, foram obtidos elementos comparativos semelhantes ao imóvel avaliando, cuja pesquisa se encontra no **Anexo II**.

Conforme cálculos apresentados no **Anexo III**, elaborados em planilhas eletrônicas, em consonância com a metodologia adotada, o valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando corresponde a:

$$V_U = \text{R\$ } 2.601,09/\text{m}^2$$

(dois mil, seiscentos e um reais e nove centavos por metro quadrado)

data-base: dezembro/2022

Haja vista as caracterizações do imóvel avaliando, a quantidade e identificação de dados de mercado e o intervalo admissível de ajuste, a presente avaliação tem **grau II de fundamentação**. Além disso, tendo em vista que a amplitude do intervalo de confiança foi inferior a 30%, tem-se **grau III de precisão**.

Por fim, pode-se calcular o valor total do terreno através da expressão:

$$\text{Valor Total do Terreno } (V_T) = V_U \times \text{Área do Terreno}$$

$$V_T = \text{R\$ } 2.601,09/\text{m}^2 \times 296,00 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 769.922,64$$

(setecentos e sessenta e nove mil, novecentos e vinte e dois reais e sessenta e quatro centavos)

data-base: dezembro/2022

VII. VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Com base nas premissas apontadas no Capítulo V e com base nas benfeitorias observadas no imóvel avaliando, calcula-se o valor total de cada benfeitoria:

VALOR DAS BENFEITORIAS	
1) Sobrado com uso misto	R\$ 290.282,64
2) Edícula	R\$ 19.476,83
TOTAL	R\$ 309.759,47

Referidos valores foram calculados, conforme tabelas seguintes, para cada imóvel.

1) Sobrado de uso misto

- **Classe:** Residencial
- **Grupo:** 2. – Casa
- **Padrão Construtivo:** 2.4 – Casa Padrão Simples
- **Vida Referencial (I_R):** 70 anos
- **Valor Residual (R):** 20%
- **Área Construída (A_C):** 223,56 m²
- **Idade da Edificação (I_E):** 50 anos
- **Estado de Conservação:** Necessitando de reparos simples (e)
- **Porcentagem da Vida Referencial:** $I_E/I_R = 50/70 = 71,43\%$
- **Coefficiente de Ross-Heidecke (K):** 0,318
- **Fator de Adequação ao Obsolescência e Conservação (F_{OC}):** $R + K \times (1 - R) = 0,454$
- **Índice Referente ao Padrão Construtivo (PC):** 1,497
- **CUB R_8N :** R\$ 1.910,51/m² (novembro/2022)
- **Valor da Benfeitoria (VB):** $R_8N \times PC \times A_C \times F_{OC}$

$$V_B = R\$ 290.282,64$$

(Duzentos e noventa mil, duzentos e oitenta e dois reais e sessenta e quatro centavos)

data-base: dezembro/2022

2) Edícula
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Classe: Residencial ➤ Grupo: 2. – Casa ➤ Padrão Construtivo: 2.4 – Casa Padrão Simples ➤ Vida Referencial (I_R): 70 anos ➤ Valor Residual (R): 20% ➤ Área Construída (A_C): 15,00 m² ➤ Idade da Edificação (I_E): 50 anos ➤ Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples (e) ➤ Porcentagem da Vida Referencial: $I_E/I_R = 50/70 = 71,43\%$ ➤ Coeficiente de Ross-Heidecke (K): 0,318 ➤ Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação (F_{OC}): $R + K \times (1 - R) = 0,454$ ➤ Índice Referente ao Padrão Construtivo (PC): 1,497 ➤ CUB R₈N: R\$ 1.910,51/m² (novembro/2022) ➤ Valor da Benfeitoria (VB): $R_8N \times PC \times A_C \times F_{OC}$
<p>V_B = R\$ 19.476,83</p> <p>(Dezenove mil, quatrocentos e setenta e seis reais e oitenta e três centavos)</p> <p>data-base: dezembro/2022</p>

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAUJO LEITE. Protocolado em 10/01/2023 às 17:07:44, sob o número WSB023700032404. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1009897-31.2019.8.26.0564 e o código EBD8770. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR ANTONIO HATUSHIKANO, liberado nos autos em 13/04/2023 às 16:28. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1114922-72.2016.8.26.0100 e código F4BA0B9.

VIII. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total de mercado do imóvel avaliando é obtido através do valor total do terreno (V_T) e do valor total das benfeitorias (V_B):

Valor Total do Imóvel (V_i) = Valor Total do Terreno (V_T) + Valor Total das Benfeitorias (V_B)

$$V_i = R\$ 769.922,64 + R\$ 309.759,47$$

$$V_i = R\$ 1.079.682,11$$

Ou, em números redondos, com arredondamento inferior a 1,00%:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.080.000,00

(Um milhão e oitenta mil reais)

data-base: dezembro/2022

IX. CONCLUSÕES

Através das vistorias realizadas no local, informações presentes nos Autos e documentos levantados, conclui-se que o **valor atual de mercado do imóvel avaliando**, localizado na **Rua Vicente de Carvalho, nº 630, Parque São Diogo, São Bernardo do Campo/SP, Matrícula nº 160.091 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, inscrição imobiliária municipal nº 008-048-043-0**, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.080.000,00

(Um milhão e oitenta mil reais)

data-base: dezembro/2022

X. QUESITOS

Até a finalização do presente laudo pericial, as partes litigantes não apresentaram quesitos a serem respondidos pela signatária.

XI. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, a perita agradece a honrosa nomeação e se coloca à disposição deste MM. Juízo para o que for necessário.

O presente laudo pericial é composto por 49 (quarenta e nove) folhas, incluindo anexos, todas elas assinadas digitalmente pela signatária.

Fazem parte do trabalho os seguintes anexos:

Anexo I – Matrícula nº 160.091

Anexo II – FIC – Ficha de Informação Cadastral

Anexo III – Elementos Comparativos

Anexo IV – Planilhas de Cálculo do Imóvel Avaliando

São Bernardo do Campo, 09 de janeiro de 2023.

Larissa Stein Entringer de Araújo Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU nº A99805-2

Anexo I – Matrícula nº 160.091

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

160.091

ficha

1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 04 de maio de 2018

IMÓVEL: Um prédio sob o nº 630 da Rua Vicente de Carvalho, e seu respectivo terreno consistente do lote 14, da quadra 14, do Parque São Diogo, medindo 10,00 metros de frente para Rua Vicente de Carvalho, tendo igual largura na linha dos fundos, por 30 metros da frente aos fundos, de ambos os lados; confrontando de um lado com a Rua Margarida Gonçalves, com a qual faz esquina; do outro lado com o lote 13; e nos fundos com o lote 15, encerrando a área aproximada de 296,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIOS: ADRIANO AUGUSTO FERREIRA, comerciante, RNE nº W-219.371-E-SE/DPMAF, casado sob o regime da comunhão de bens, em Portugal, na vigência das Leis adotadas naquele País, com MARIA CANDIDA ESTEVES, do lar, RNE nº W-219.396-Z-SE/DPMAF, ambos portugueses, inscritos no CPF/MF nº 011.079.848-15, residentes e domiciliados na Rua Presidente Dutra, nº 45, Vila Euclides, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 25.782, feita aos 05 de junho de 1967, às folhas 30, do Livro 3-M, desta Serventia.

O Escrevente Autorizado,


 FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA

AV.1, em 04 de maio de 2018.

Prenotação nº 491.421, de 13 de abril de 2018.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 23 de abril de 2018, pela Oficiala Maior do 11º Ofício de Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, Sra. Andréia Romanelli Andrade, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº 1114922-72.2016.8.26.0100, constando como exequente STAEL VIEIRA DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 534.709.826-00, e como executado ADRIANO AUGUSTO FERREIRA, anteriormente qualificado, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 160.092 desta Serventia, com valor da dívida de R\$81.789,84, e figurando o executado como depositário dos bens penhorados.

O Escrevente Autorizado,


 FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA

- CONTINUA NO VERSO -

matrícula

160.091

ficha

1

vício

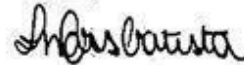
LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

Av.2, em 12 de julho de 2018.

Prenotação nº 494.934, de 29 de junho de 2018.

Nos termos do Ofício expedido aos 18 de junho de 2018, assinado digitalmente pela MM^a Juíza de Direito da 11^a Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP; Dra. Claudia Caputo Bevilacqua Vieira, nos autos do processo nº 1114922-72.2016.8.26.0100, procedo à presente averbação para constar que o exequente em referido processo é MATHEUS VIEIRA DE OLIVEIRA FERREIRA, brasileiro, nascido aos 14 de novembro de 1999, RG nº 59.430.285-7, representado por sua genitora, Sra. Stael Vieira de Oliveira, brasileira, vendedora, RG nº 28.497.442-0, CPF nº 534.709.826-00, e não como constou anteriormente.

A Escrevente Autorizada,



THAIS CRISTINA CARDOSO BATISTA

Anexo II – FIC – Ficha de Informação Cadastral



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

fls. 622
fls. 191

Data: 10/01/2023

Hora: 04:45:03

Inscr. Imobiliária: 008-048-043-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL

- Loteamento Área Não Pertencente A Parcelamento Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1 PARQUE SÃO DIOGO

Lote: 14

Quadra: 14

- Situação Regular Irregular Clandestino Não Executado

Complemento:

PLANO DIRETOR LM 6184/11

- Macrozoneamento: MUC
 Zoneamento: ZUD1
 Zonas Especiais
 Centralidade

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12

- OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional:

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15

- Setor: 3A

BILLINGS - LE 13579/09

- Compartimento
 Sub Área

HIDROGRAFIA

- Curso d'água
 Nascente
 Represa

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS

- Municipal Planta:
 Estadual Planta:
 Federal Planta:

LEGISLAÇÃO GERAL

- LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

RESTRICÇÕES ESPECIAIS

- Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5
 Área passível de contaminação
 Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017
 Área Tombada.

INTERFERÊNCIA NO LOTE

- | Tipo de Interferência | Observação |
|--------------------------------------------------|------------|
| <input type="checkbox"/> Faixa Non Aedificandi | |
| <input type="checkbox"/> Instituição de Servidão | |
| <input type="checkbox"/> Ocupação Administrativa | |

LOGRADOUROS

RUA MARGARIDA GONÇALVES
RUA VICENTE DE CARVALHO

Larg. Ofic	Larg. Real	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial Hierarquia	LOCAL	fls.
12 m	2 m			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LOCAL	623
14 m	5 m			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LOCAL	192

Observação:

- Área Encravada
- Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

Observação:

Área do Lote = m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças



CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAUJO LEITE. Protocolado em 10/01/2023 às 17:07:44, sob o número WSB023700032404. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1009897-31.2019.8.26.0564 e o código EBD8770.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR ANTONIO HATUSHIKANO, liberado nos autos em 13/04/2023 às 16:28.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1114922-72.2016.8.26.0100 e código F4BA0B9.

Anexo III – Elementos Comparativos

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1			
TIPO	Edificação Horizontal		
LOCALIZAÇÃO	Rua Luiz Ferreira da Silva, 728		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,00 / 2021	
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	736,00 m ²	Testada (F _{pr}):
	Formato:	Regular	Esquina:
	Topografia:	Plana	Consistência:
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 3.350.000,00	Natureza:
	Imobiliária:	Casari Imóveis	Oferta (F _r = 0,90)
	Telefone:	(11) 4122-7777 (11) 99757-4689	Contato:
			https://www.vvareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo- Data da Pesquisa:
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_r) - V_b$ $V_t = (3.350.000,00 \times 0,90) - 00.000,00$ $V_t = R\$ 3.015.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 3.015.000,00 \div 736,00$ $V_u = 4.096,47$



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAUJO LEITE. Protocolado em 10/01/2023 às 17:07:44, sob o número WSB023700032404. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1009897-31.2019.8.26.0564 e o código EBD8770. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR ANTONIO HATUSHIKANO, liberado nos autos em 13/04/2023 às 16:28. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1114922-72.2016.8.26.0100 e código F4BA0B9.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2			
TIPO	Edificação Horizontal		
LOCALIZAÇÃO	Rua Vicente de Carvalho, 381		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,00 / 2021	
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	280,00 m ²	Testada (F _{pr}):
	Formato:	Regular	Esquina:
	Topografia:	Plana	Consistência:
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa	Uso:
	Área Construída (A _c):	180,00 m ²	Idade Real:
	Padrão Construtivo:	Casa Econômico	Coefficiente de Padrão (PC):
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples e importantes (f)	CUB (R ₈ N):
	Fator "K":	0,368	Residual "R":
		20%	F _{OC} = R + K x (1-R):
Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x A _c x F _{OC} :		R\$ 181.958,31	
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 1.090.000,00	Natureza:
	Imobiliária:	F&G Imóveis	Contato:
	Telefone:	(11) 99324-2993	Data da Pesquisa:
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	<u>Critério Residual</u> : V _t = (V _o x F _i) - V _b		V _u = V _t ÷ A _t
	V _t = (1.090.000,00 x 0,90) - 181.958,31		V _u = 799.041,69 ÷ 280,00
	V _t = R\$ 799.041,69		V _u = 2.853,72



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAUJO LEITE. Protocolado em 10/01/2023 às 17:07:44, sob o número WSB023700032404. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1009897-31.2019.8.26.0564 e o código EBD8770. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR ANTONIO HATUSHIKANO, liberado nos autos em 13/04/2023 às 16:28. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1114922-72.2016.8.26.0100 e código F4BA0B9.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3			
TIPO	Edificação Horizontal		
LOCALIZAÇÃO	Rua Vicente de Carvalho, 119		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,00 / 2021	
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	280,00 m ²	Testada (F _{pr}):
	Formato:	Regular	Esquina:
	Topografia:	Plana	Consistência:
DADOS DA BENEFITORIA	Tipo:	Casa	Uso:
	Área Construída (A _c):	175,00 m ²	Idade Real:
	Padrão Construtivo:	Casa Simples	Coefficiente de Padrão (PC):
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R :
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples e importantes (f)	CUB (R ₈ N):
	Fator "K":	0,315	Residual "R":
		20%	F _{OC} = R + K x (1-R):
Valor da Benefitoria: V _b = R ₈ N x PC x A _c x F _{OC} :		R\$ 226.328,75	
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 1.180.000,00	Natureza:
	Imobiliária:	Emerson Monteiro da Mota	Contato:
	Telefone:	(11) 98685-8922	Data da Pesquisa:
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _f) - V _b		V _u = V _t ÷ A _t
	V _t = (1.180.000,00 x 0,90) - 226.328,75		V _u = 835.671,25 ÷ 280,00
V _t = R\$ 835.671,25		V _u = 2.984,54	



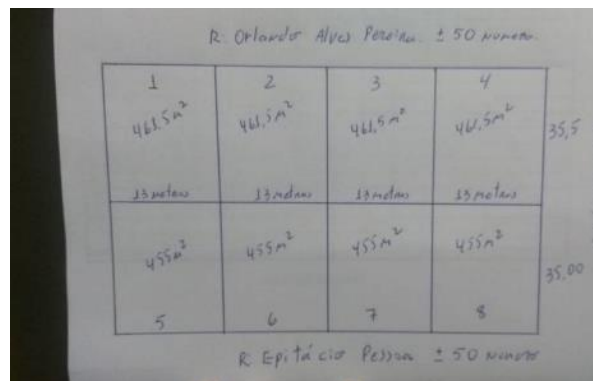
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAUJO LEITE. Protocolado em 10/01/2023 às 17:07:44, sob o número WSB023700032404. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1009897-31.2019.8.26.0564 e o código EBD8770. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR ANTONIO HATUSHIKANO, liberado nos autos em 13/04/2023 às 16:28. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1114922-72.2016.8.26.0100 e código F4BA0B9.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4				
TIPO	Edificação Horizontal			
LOCALIZAÇÃO	Rua Professor Francisco Antunes, 81			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,00 / 2021		
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	379,00 m ²	Testada (F _{pr}):	10,00 m
	Formato:	Regular	Esquina:	Não
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 850.000,00	Natureza:	Oferta (F _r = 0,90)
	Imobiliária:	Art Home Imóveis	Contato:	https://www.vvareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-anchieta-bairros-sao-
	Telefone:	(11) 4368-9009 (11) 97222-4948	Data da Pesquisa:	03/01/2023
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_r) - V_b$ $V_t = (850.000,00 \times 0,90) - 00.000,00$ $V_t = R\$ 765.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 765.000,00 \div 379,00$ $V_u = 2.018,47$	



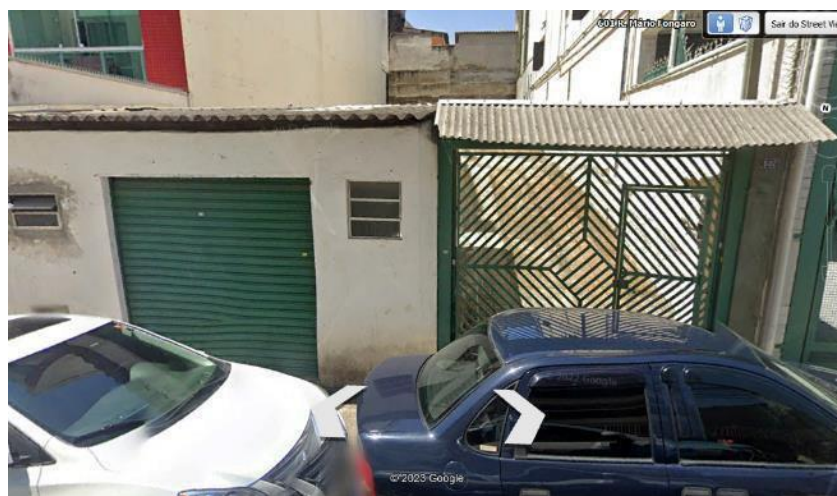
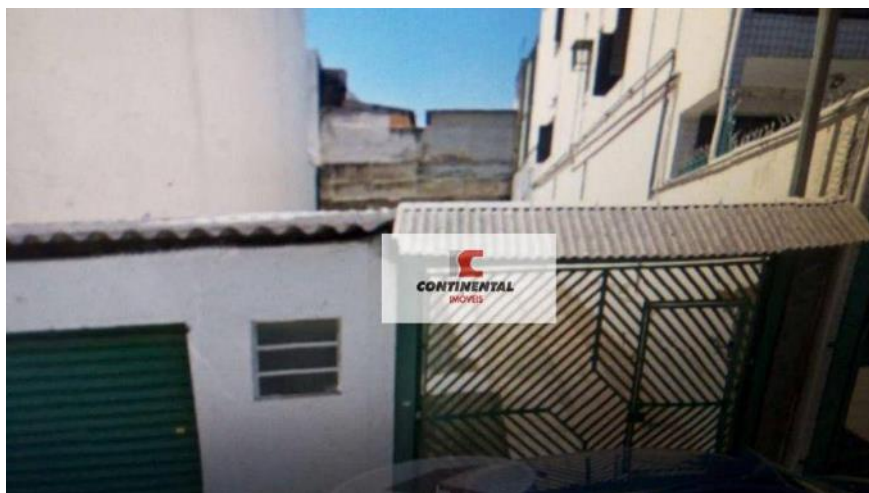
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAUJO LEITE. Protocolado em 10/01/2023 às 17:07:44, sob o número WSB023700032404. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1009897-31.2019.8.26.0564 e o código EBD8770. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR ANTONIO HATSHIKANO, liberado nos autos em 13/04/2023 às 16:28. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1114922-72.2016.8.26.0100 e código F4BA0B9.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5			
TIPO	Edificação Horizontal		
LOCALIZAÇÃO	Rua Orlando Alves Pereira, 50 (Lote 04)		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,00 / 2021	
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	461,00 m ²	Testada (F _{pr}):
	Formato:	Regular	Esquina:
	Topografia:	Plana	Consistência:
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 1.149.000,00	Natureza:
	Imobiliária:	Casari Imóveis (Sergimar)	Oferta (F _f = 0,90)
	Telefone:	(11) 4122-7777 (11) 99514-6937	Contato:
			Data da Pesquisa:
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_o$ $V_t = (1.149.000,00 \times 0,90) - 00.000,00$ $V_t = R\$ 1.034.100,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 1.034.100,00 \div 461,00$ $V_u = 2.243,17$



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAUJO LEITE. Protocolado em 10/01/2023 às 17:07:44, sob o número WSB023700032404. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1009897-31.2019.8.26.0564 e o código EBD8770. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR ANTONIO HATUSHIKANO, liberado nos autos em 13/04/2023 às 16:28. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1114922-72.2016.8.26.0100 e código F4BA0B9.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6			
TIPO	Edificação Horizontal		
LOCALIZAÇÃO	Rua Máro Fongaro, 602		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1,00 / 2021	
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	224,00 m ²	Testada (F _{pr}):
	Formato:	Regular	Esquina:
	Topografia:	Em aclave até 10%	Consistência:
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 640.000,00	Natureza:
	Imobiliária:	Continental Imóveis	Oferta (F _r = 0,90)
	Telefone:	(11) 4122-6399	Contato:
			https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-marlene-bairros-sao-bernardo-do-...
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V _t = (V _o x F _r) - V _b		V _u = V _t ÷ A _t
	V _t = (640.000,00 x 0,90) - 00.000,00		V _u = 576.000,00 ÷ 224,00
	V _t = R\$ 576.000,00		V _u = 2.571,43



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAUJO LEITE. Protocolado em 10/01/2023 às 17:07:44, sob o número WSB023700032404. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1009897-31.2019.8.26.0564 e o código EBD8770. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR ANTONIO HATUSHIKANO, liberado nos autos em 13/04/2023 às 16:28. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1114922-72.2016.8.26.0100 e código F4BA0B9.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7			
TIPO	Edificação Horizontal		
LOCALIZAÇÃO	Rua Augusto Frederico Schmidt, 185		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano: 1,00 / 2021		
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	293,00 m ²	Testada (F _{pr}): 10,00 m
	Formato:	Regular	Esquina: Não
	Topografia:	Plana	Consistência: Seco
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Casa	Uso: Residencial
	Área Construída (A _c):	146,30 m ²	Idade Real: 50 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Simples	Coefficiente de Padrão (PC): 1,497
	Vida Referencial - I _R :	70 anos	% I _R : 50/70 = 71,43%
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples e importantes (f)	CUB (R ₈ N): R\$ 1.910,51 (ago/2022)
	Fator "K": 0,259	Residual "R": 20%	F _{oc} = R + K x (1-R): 0,407
Valor da Benfeitoria: V _b = R ₈ N x PC x A _c x F _{oc} :		R\$ 170.423,65	
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 1.100.000,00	Natureza: Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	GRAL Imóveis S/S Ltda	Contato: https://www.vvareal.com.br/imovel/loteterreno-vila-davse-bairros-sao-bernardo-do
	Telefone:	(11) 4509-8282 (11) 94780-5454	Data da Pesquisa: 03/01/2023
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO	Critério Residual: V_t = (V_o x F_f) - V_b V_t = (1.100.000,00 x 0,90) - 170.423,65 V_t = R\$ 819.576,35		V_u = V_t ÷ A_t V_u = 819.576,35 ÷ 293,00 V_u = 2.797,19



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAUJO LEITE. Protocolado em 10/01/2023 às 17:07:44, sob o número WSB023700032404. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1009897-31.2019.8.26.0564 e o código EBD8770. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR ANTONIO HATUSHIKANO, liberado nos autos em 13/04/2023 às 16:28. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1114922-72.2016.8.26.0100 e código F4BA0B9.

Anexo IV – Planilhas de Cálculo do Imóvel Avaliando

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAUJO LEITE. Protocolado em 10/01/2023 às 17:07:44, sob o número WSB023700032404. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informado o processo 1114927-22.2018.8.26.0100 e código F4BA0B99. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConteudo?documentId=0>, informe o processo 1114927-22.2018.8.26.0100 e código F4BA0B99.

1		2		3				4			5	
Área de Beneficiária (R\$)	Parcela Convênio	Cod de Contrativ. o	Mês (mes)	Valor (R\$)	% (por cento)	Valor (R\$)	Referência	% (por cento)	Valor de Beneficiário (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor Básico (R\$)
Fator Observações (Obs.)												
Convenção												
8,00	Apartamento Simões S.L	3.531	6	60	0,10%	20%	16 - Inexistência de unidades similares.	18,10%	0,00	3.015.000,00	238,00	4.096,47
10,00	14 - Casa Excelsior	1.070	6	70	57,14%	20%	16 - Inexistência de unidades similares a reportadas.	33,20%	0,00	292.041,68	280,00	2.653,72
175,00	17 - Casa Simões	1.657	6	70	14,89%	20%	16 - Inexistência de unidades similares a reportadas.	33,20%	0,00	856.071,25	260,00	2.861,51
8,00	17 - Casa Simões	1.657	6	70	14,89%	20%	16 - Inexistência de unidades similares.	18,10%	0,00	765.059,00	370,00	2.016,47
8,00	17 - Casa Simões	1.657	6	70	14,89%	20%	16 - Inexistência de unidades similares.	3,52%	0,00	1.094.100,00	441,00	2.043,17
8,00	17 - Casa Simões	1.657	6	70	14,89%	20%	16 - Inexistência de unidades similares.	18,10%	0,00	570.000,00	224,00	2.574,43
148,30	17 - Casa Simões	1.657	6	70	71,43%	20%	16 - Inexistência de unidades similares a reportadas.	33,20%	0,00	819.234,35	293,00	2.797,19

Item	Endereço	Valor de Investimento Beneficiário (R\$)	Fator Oritm. Beneficiário (R\$)	Valor da Beneficiária (R\$)	Valor de Investimento Beneficiário (R\$)	Valor de Investimento Beneficiário (R\$)	Valor Básico (R\$)	Valor Básico (R\$)	Valor Básico (R\$)	Data da Pesquisa
1	Rua Luz Ferraria de Souza, 728	3.329.000,00	0,90	3.015.000,00	0,00	3.015.000,00	238,00	4.096,47	1114927-22.2018.8.26.0100	
2	Rua Vitoria de Carvalho, 381	1.920.000,00	0,90	981.000,00	181.858,31	799.141,68	280,00	2.653,72	111.9982-2093	
3	Rua Vitoria de Carvalho, 170	1.150.000,00	0,90	1.082.000,00	229.028,72	852.971,28	260,00	2.861,51	111.9982-2092	
4	Rua Professor Francisco Assares, 61	860.000,00	0,90	765.000,00	0,00	765.000,00	370,00	2.016,47	111.4984-909	
5	Rua Orlando Maia Duarte, 50, Lote 04	1.140.000,00	0,90	1.034.500,00	0,00	1.034.500,00	441,00	2.043,17	111.9792-2498	
6	Rua Mano Eramiro, 692	640.000,00	0,90	578.000,00	0,00	578.000,00	224,00	2.574,43	111.4922-6399	
7	Rua Avenida Emílio Schimidt, 185	1.100.000,00	0,90	990.000,00	170.423,05	819.576,95	293,00	2.797,19	111.4978-619	

Valor	Valor	Valor
2.797,19	2.797,19	2.797,19
2.043,17	2.043,17	2.043,17
2.016,47	2.016,47	2.016,47
2.574,43	2.574,43	2.574,43
2.861,51	2.861,51	2.861,51
4.096,47	4.096,47	4.096,47

Valor	Valor	Valor
2.797,19	2.797,19	2.797,19
2.043,17	2.043,17	2.043,17
2.016,47	2.016,47	2.016,47
2.574,43	2.574,43	2.574,43
2.861,51	2.861,51	2.861,51
4.096,47	4.096,47	4.096,47

Anexo IV - PLANILHA AVALIAÇÃO (version 2).xlsx

1						
Fator Transposição - FI						
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Índice Fiscal	Fator Localização (FL)	Variação V1 (R\$/m²)	Vu1 Valor Unitário com Fator Localização (R\$/m²)
Paradigma			1,00	-	-	-
1	736,00	4.096,47	1,00	1,0000	0,00	4.096,47
2	280,00	2.853,72	1,00	1,0000	0,00	2.853,72
3	280,00	2.984,54	1,00	1,0000	0,00	2.984,54
4	379,00	2.018,47	1,00	1,0000	0,00	2.018,47
5	461,00	2.243,17	1,00	1,0000	0,00	2.243,17
6	224,00	2.571,43	1,00	1,0000	0,00	2.571,43
7	293,00	2.797,19	1,00	1,0000	0,00	2.797,19
Média		2.795,00	-	-	-	2.795,00
Desvio Padrão		669,66	-	-	-	669,66
Coef. de Variação		23,96%	-	-	-	23,96%

Anexo IV - PLANILHA AVALIAÇÃO (version 2).xlsx

2			
Coeficiente de Profundidade - Cp			
Profundidade Equivalente (Pe)	Coeficiente de Profundidade (Cp)	Varição V2 (R\$/m ²)	Valor Unitário com Fator Profundidade (R\$/m ²)
25-40	-	-	-
36,80	1,0000	0,00	4.096,47
28,00	1,0000	0,00	2.853,72
28,00	1,0000	0,00	2.984,54
37,90	1,0000	0,00	2.018,47
35,46	1,0000	0,00	2.243,17
28,00	1,0000	0,00	2.571,43
29,30	1,0000	0,00	2.797,19
-	-	-	2.795,00
-	-	-	669,66
-	-	-	23,96%

p	0,50
Pmi	25,00
Pma	40,00

Anexo IV - PLANILHA AVALIAÇÃO (version 2).xlsx

3			
Coeficiente de Testada - Cf			
Frente Projetada (Fp)	Coeficiente de Frente Projetada (Cf)	Variação V3 (R\$/m²)	Valor Unitário com Coeficiente de Frente Projetada (R\$/m²)
10,00	-	-	-
20,00	0,8706	-530,29	3.566,18
10,00	1,0000	0,00	2.853,72
10,00	1,0000	0,00	2.984,54
10,00	1,0000	0,00	2.018,47
13,00	0,9489	-114,67	2.128,50
8,00	1,0456	117,36	2.688,79
10,00	1,0000	0,00	2.797,19
-	-	-	2.719,63
-	-	-	524,86
-	-	-	19,30%

f	0,20
---	------

Anexo IV - PLANILHA AVALIAÇÃO (version 2).xlsx

4					
Fator Topografia - Ft					
Topografia	Índice de Topografia	Fator Topografia (Ft)	Varição V4 (R\$/m ²)	Vu4 Valor Unitário com Fator Topografia (R\$/m ²)	
Plana	1,00	-	-	-	
Plana	1,0000	1,0000	0,00	4.096,47	
Plana	1,0000	1,0000	0,00	2.853,72	
Plana	1,0000	1,0000	0,00	2.984,54	
Plana	1,0000	1,0000	0,00	2.018,47	
Plana	1,0000	1,0000	0,00	2.243,17	
Limítrofe	0,9500	1,0526	135,34	2.706,77	
Plana	1,0000	1,0000	0,00	2.797,19	
	-	-	-	2.814,33	
	-	-	-	664,06	
	-	-	-	23,60%	

Anexo IV - PLANILHA AVALIAÇÃO (version 2).xlsx

5				
Fator Consistência do Terreno				
Consistência do Terreno	Índice de Consistência do Terreno	Fator de Consistência do Terreno (Fc)	Variação V5 (R\$/m ²)	Valor Unitário com Fator Consistência do Terreno (R\$/m ²)
Seco	1,00	-	-	-
Seco	1,00	1,0000	0,00	4.096,47
Seco	1,00	1,0000	0,00	2.853,72
Seco	1,00	1,0000	0,00	2.984,54
Seco	1,00	1,0000	0,00	2.018,47
Seco	1,00	1,0000	0,00	2.243,17
Seco	1,00	1,0000	0,00	2.571,43
Seco	1,00	1,0000	0,00	2.797,19
	-	-	-	2.795,00
	-	-	-	669,66
	-	-	-	23,96%

Anexo IV - PLANILHA AVALIAÇÃO (version 2).xlsx

Aplicação dos Fatores	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
-	-
0,8706	3.566,18
1,0000	2.853,72
1,0000	2.984,54
1,0000	2.018,47
0,9489	2.128,50
1,0983	2.824,13
1,0000	2.797,19
-	2.738,96
-	526,02
-	19,21%

Anexo IV - PLANILHA AVALIAÇÃO (version 2).xlsx

Exclusão dos Fatores														
Elemento	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			2			3			4		5	
		Fator Localização (FL)			Coeficiente de Profundidade (Cp)			Coeficiente de Frente Projetada (Cf)			Fator Topografia (Ft)		Consistência do Terreno (Fc)	
		Variação V1 (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	V2 (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	V3 (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)	V4 (R\$/m²)	Vu(-4) (R\$/m²)	V5 (R\$/m²)	Vu(-5) (R\$/m²)			
1	3.566,18	0,00	3.566,18	0,00	3.566,18	-530,29	4.096,47	0,00	3.566,18	0,00	3.566,18	0,00	3.566,18	
2	2.853,72	0,00	2.853,72	0,00	2.853,72	0,00	2.853,72	0,00	2.853,72	0,00	2.853,72	0,00	2.853,72	
3	2.984,54	0,00	2.984,54	0,00	2.984,54	0,00	2.984,54	0,00	2.984,54	0,00	2.984,54	0,00	2.984,54	
4	2.018,47	0,00	2.018,47	0,00	2.018,47	0,00	2.018,47	0,00	2.018,47	0,00	2.018,47	0,00	2.018,47	
5	2.128,50	0,00	2.128,50	0,00	2.128,50	-114,67	2.243,17	0,00	2.128,50	0,00	2.128,50	0,00	2.128,50	
6	2.824,13	0,00	2.824,13	0,00	2.824,13	117,36	2.706,77	135,34	2.688,79	0,00	2.824,13	0,00	2.824,13	
7	2.797,19	0,00	2.797,19	0,00	2.797,19	0,00	2.797,19	0,00	2.797,19	0,00	2.797,19	0,00	2.797,19	
Média	2.738,96		2.738,96		2.738,96		2.814,33		2.719,63		2.738,96		2.738,96	
Desvio Padrão	526,02		526,02		526,02		664,06		524,86		526,02		526,02	
Coef. de Variação	19,21%		19,21%		19,21%		23,60%		19,30%		19,21%		19,21%	

Anexo IV - PLANILHA AVALIAÇÃO (version 2).xlsx

Validação dos fatores				
Fator	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum Fator		23,96%		
Localização (FL)	Obrigatório	23,96%	19,21%	Usar
Profundidade (Cp)	Obrigatório	23,96%	19,21%	Usar
Frente Projetada (Cf)	Obrigatório	19,30%	23,60%	Usar
Topografia (Fi)	Complementar	23,60%	19,30%	Usar
Consistência do Terreno (Fc)	Complementar	23,96%	19,21%	Usar
Todos			19,21%	

Anexo IV - PLANILHA AVALIAÇÃO (version 2).xlsx

Saneamento Amostral		Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
Elemento Comparativo	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
1	3.566,18	
2	2.853,72	2.853,72
3	2.984,54	2.984,54
4	2.018,47	2.018,47
5	2.128,50	2.128,50
6	2.824,13	2.824,13
7	2.797,19	2.797,19
Média	2.738,96	2.601,09
Desvio padrão	526,02	415,17
Coefficiente de Variação	19,21%	15,96%
Média + 30%	3.560,65	3.381,42
Média - 30%	1.917,27	1.820,76
Elementos	7	6

Anexo IV - PLANILHA AVALIAÇÃO (version 2).xlsx

Elemento	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêneo (R\$/m²)	Fator Transposição - FI		
				Índice Fiscal	FI	Variação
Paradigma	0			1,00		
Avaliando	Rua Vicente de Carvalho	296,00	2.601,09	1,00	1,0000	0,0000
1	Rua Luiz Ferreira da Silva, 728	736,00	2.601,09		1,0000	0,0000
3	Rua Vicente de Carvalho, 381	280,00	2.601,09		1,0000	0,0000
4	Rua Vicente de Carvalho, 119	280,00	2.601,09		1,0000	0,0000
5	Rua Professor Francisco Antunes, 81	379,00	2.601,09		1,0000	0,0000
6	Rua Orlando Alves Pereira, 50 (Lote 04)	461,00	2.601,09		1,0000	0,0000
7	Rua Máro Fongaro, 602	224,00	2.601,09		1,0000	0,0000
9	Rua Augusto Frederico Schmidt, 185	293,00	2.601,09		1,0000	0,0000

Anexo IV - PLANILHA AVALIAÇÃO (version 2).xlsx

2				3		
Coeficiente de Profundidade - Cp				Coeficiente de Testada - Cf		
Pe	Cp	Variação	Fp	Cf	Variação	
25-40			10,00			
29,60	1,0000	0,0000	10,00	1,0000	0,0000	
	1,0000	0,0000		0,8706	-0,1294	
	1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	
	1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	
	1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	
	1,0000	0,0000		0,9489	-0,0511	
	1,0000	0,0000		1,0456	0,0456	
	1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	

p	0,50
Pmi	25,00
Pma	40,00

f	0,20
---	------

Anexo IV - PLANILHA AVALIAÇÃO (version 2).xlsx

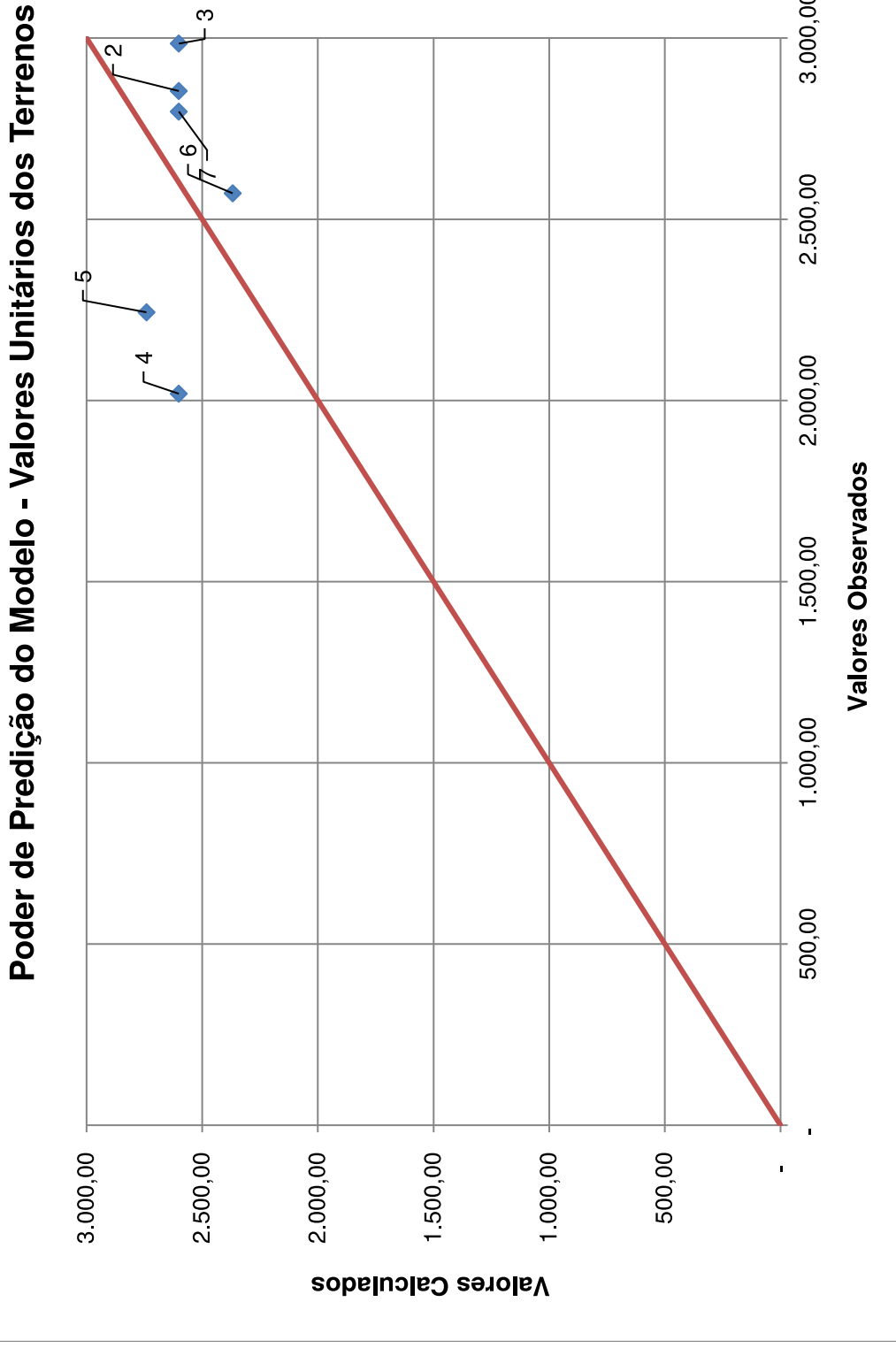
4				5			
Fator de Topografia				Fator de Consistência do Solo			
Topografia	Índice de Topogr.	Ft	Variação	Consistência do Terreno	Índice de Consistência	Fconsist	Varição
Plana	1,00			Seco	1,00		
Plana	1,00	1,0000	0,0000	Seco	1,00	1,0000	0,0000
		1,0000	0,0000			1,0000	0,0000
		1,0000	0,0000			1,0000	0,0000
		1,0000	0,0000			1,0000	0,0000
		1,0000	0,0000			1,0000	0,0000
		1,0000	0,0000			1,0000	0,0000
		1,0526	0,0526			1,0000	0,0000
		1,0000	0,0000			1,0000	0,0000

Anexo IV - PLANILHA AVALIAÇÃO (version 2).xlsx

fls. 646
fls. 215

Anexo IV - PLANILHA AVALIAÇÃO (version 2).xlsx

Varição Final	Vu (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
1,0000	2.601,09	769.922,64
1,1487	2.987,87	2.199.070,90
1,0000	2.601,09	728.305,26
1,0000	2.601,09	728.305,26
1,0000	2.601,09	985.813,20
1,0539	2.741,22	1.263.702,99
0,9105	2.368,35	530.510,36
1,0000	2.601,09	762.119,44



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

Processo : 1009897-31.2019.8.26.0564
Ação : Carta Precatória Cível – Atos executórios
Autor : Matheus Vieira de Oliveira Ferreira
Réu : Adriano Augusto Ferreira

LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAÚJO LEITE, Arquiteta, CPF/MF nº 120.535.617-77, CAU nº A99805-2, nomeada e compromissada nestes Autos, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões expressas no seguinte:

LAUDO

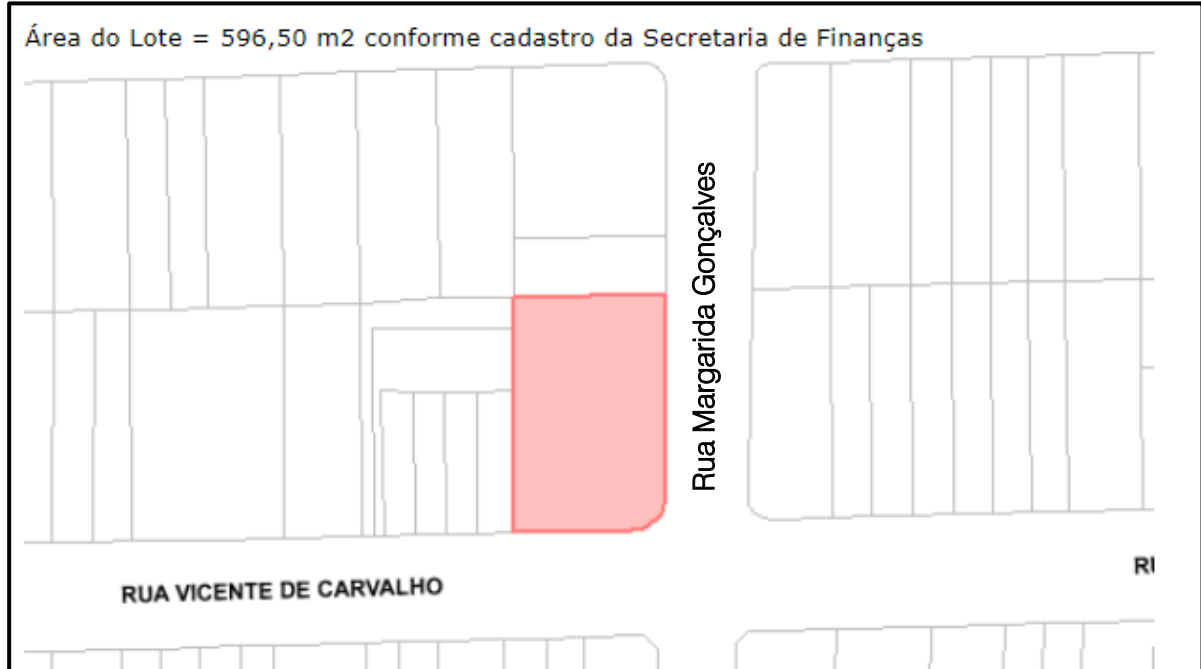
MATRÍCULA 160.092

Termos em que,
p. deferimento,

São Bernardo do Campo, 09 de janeiro de 2023.

Larissa Stein Entringer de Araújo Leite
Arquiteta e Urbanista
CAU nº A99805-2

RESUMO DA AVALIAÇÃO



Endereço: Rua Vicente de Carvalho, nº 660, 662, 658 e Rua Margarida Gonçalves, nº 633, 660 e 670, Lotes 01 e 02, Quadra 17 – Parque São Diogo – São Bernardo do Campo - SP

Inscrição Imobiliária: 008-047-036-0

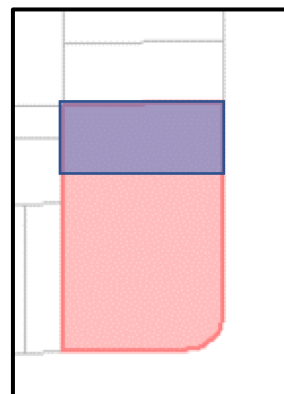
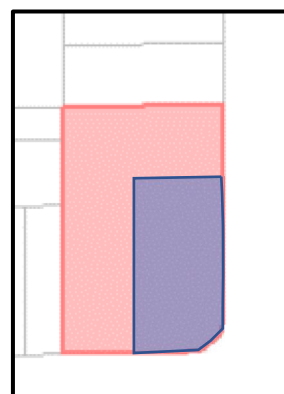
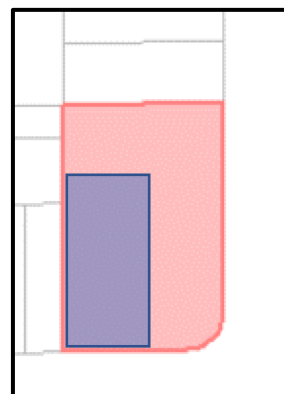
Matrícula: 160.092 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP

Valor total do imóvel: R\$ 3.640.000,00 (Três milhões, seiscentos e quarenta mil reais)

Data Base: dezembro/2022

FACHADA

LOCALIZAÇÃO NO TERRENO



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAUJO LEITE. Protocolado em 10/01/2023 às 17:08:55, sob o número WSB023700032420. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1009897-31.2019.8.26.0564 e o código EBD88AB. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR ANTONIO HATUSHIKANO, liberado nos autos em 13/04/2023 às 16:28. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1114922-72.2016.8.26.0100 e código F4BA0B9.