

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 1079173-86.2019.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
**AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES,** requerida por **GAIDO E
MASSIORETO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS,** em face de
**ASSOCIAÇÃO FÓRUM DE CORTIÇOS E SEM TETOS DE
SÃO PAULO e OUTRO,** dando por terminado seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões,
expressas no seguinte:

LAUDO.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 30 de maio de 2022.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

RESUMO:

1.- Imóvel residencial

situado na Rua Averomar, nº 02, esquina com a Rua Seixas,
Jardim Ângela - São Paulo/SP.

Matrícula nº 225.188, do 6º CRI de São Paulo - SP

R\$ 193.000,00

(Cento e noventa e três mil reais)

Valor da fração ideal (1/3) do imóvel

R\$ 64.333,33

(Sessenta e quatro mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e
três centavos) - DATA BASE: MAIO / 2022



FOTO 01 – FACHADA DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.- Imóvel residencial
situado na Rua Averomar, nº 04,
Jardim Ângela - São Paulo/SP.

Matrícula nº 225.187, do 6º CRI de São Paulo - SP

R\$ 268.000,00

(Duzentos e sessenta e oito mil reais)

Valor da fração ideal (1/3) do imóvel

R\$ 89.333,33

(Oitenta e nove mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)

DATA BASE: MAIO / 2022

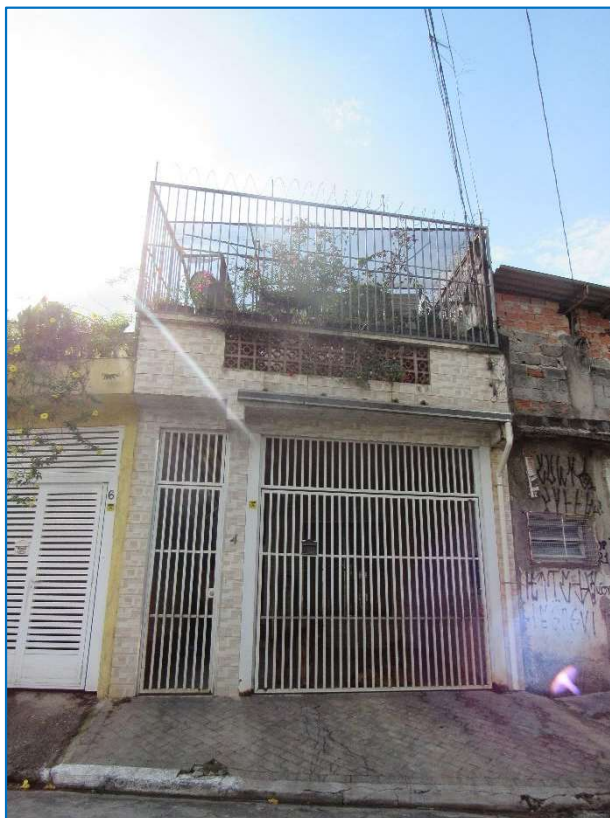


FOTO 02 – FACHADA DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado, para os imóveis penhorados à fls. 103/104, ofertado nos termos dos autos da **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES**, requerida por **GAIDO E MASSIORETO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, em face de **ASSOCIAÇÃO FÓRUM DE CORTIÇOS E SEM TETOS DE SÃO PAULO e OUTRO**, processo **1079173-86.2019.8.26.0100**, em curso perante a **18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SÃO PAULO**.

Às fls. 103/104 foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com a nomeação de Perito Judicial, para efetuar a avaliação dos imóveis.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam rol de quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA DOS IMÓVEIS: -

II.1.-Imóvel situado na Rua Averomar, nº 02, esquina com a Rua Seixas, Jardim Ângela - São Paulo/SP:

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi realizado o agendamento de vistoria nos autos, conforme fls. 269/271. Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi recebido pelo Sr. Manuel Miguel da Silva, proprietário, que não autorizou o acesso ao imóvel.

Assim, colhendo-se todos os subsídios necessários para a elaboração do laudo pericial, e com os elementos coletados o signatário pôde, com segurança, concluir o presente trabalho, que procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

“Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso,

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais.”

II.1.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Rua Manuel Nunes de Siqueira, avenida José Rodrigues dos Santos e Rua Marcondes Machado.

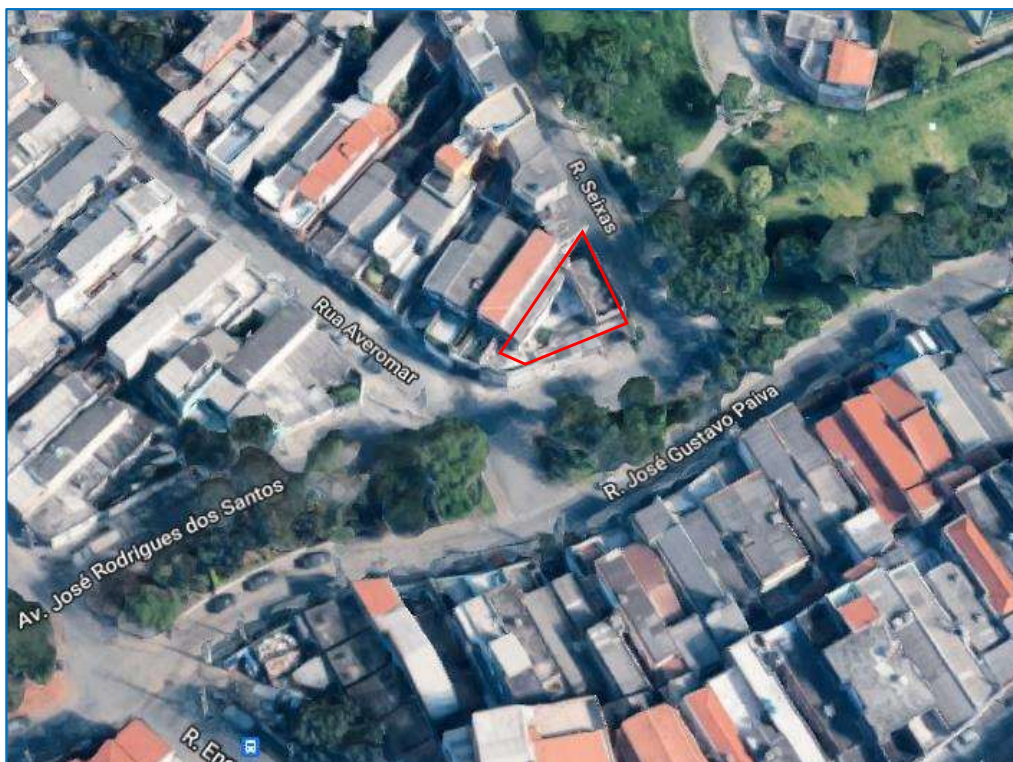
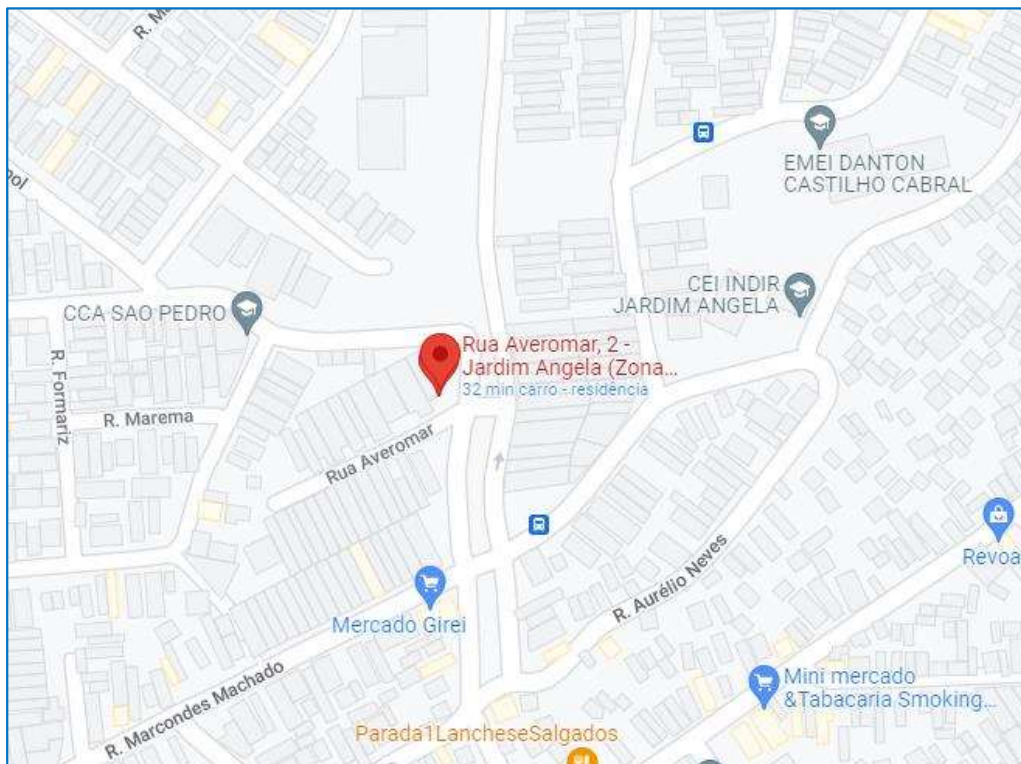
II.1.1.1. - CARACTERÍSTICA GERAL DA LOCALIZAÇÃO: -

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

- Fonte: site oficial do Google Maps.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 01:34, sob o número WJMJ22408786509. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1079173-86.2019.8.26.0100 e código 016B5VEu.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.1.2. - CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte identificação:

SETOR: 155

QUADRA: 188

INDICE FISCAL: 365,35/2019

Face da quadra	
Quadra	188 Setor 155 Cod.Log. 333719
No Logradouro	R. SEIXAS
Valor 2015	296.0000
Valor 2016	324.1200
Valor 2017	343.5672
Valor 2018	353.0000
Valor 2019	365.3550

ZONA: “ZM” - Zona Mista

CONTRIBUINTE: 155.188.0016-8

Imóvel situado na Rua Averomar, nº 02, esquina com a Rua Seixas, Jardim Ângela - São Paulo.

MATRÍCULA: 225.188, do 6º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 155.188.0016-8			
Local do Imóvel: R AVEROMAR, 2 - LT 8 B QD J JD IVONE VL PRUDENTE CEP 03985-080 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R AVEROMAR, 2 - LT 8 B QD J JD IVONE VL PRUDENTE CEP 03985-080			
Contribuinte(s): CPF 990.743.548-15 MANOEL MIGUEL DA SILVA CPF 045.276.188-30 DAMIAO MANOEL DOS SANTOS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	117	Testada (m):	4,21
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	117		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	97	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	96	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1991		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	789,00		
- da construção:	1.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	101.545,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	56.353,00		
Base de cálculo do IPTU:	157.898,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/08/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

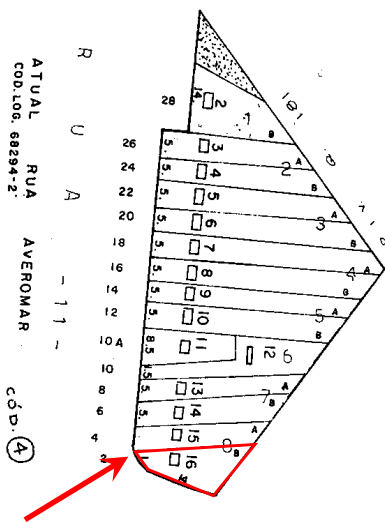
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SETOR - 155

J. IVONE
Q L - J
P L - 2414
3ª Zona

QUADRA - 188

REV. 1967-
1969 ~~1970~~ 1970 Jota
1971 16.9.71
1972 28.6.72
1974 14.9.74
PAP 4100/87 21/4/89
Pap 4100/93 - CR.09.93-11/100



RUA - 10 -
COD. LOG. 63272/4
COD. (4)
c/c

ULT. LOTE
6

TOYOFUKU - 1967 R.I. 2201

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.1.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.1.4. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região leste, distante, aproximadamente 15 (quinze) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está localizado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial na região do imóvel é bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, supermercados, padarias, cabeleireiros, redes bancárias, centros automotivos, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, clínicas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Avenida José Rodrigues dos Santos, Rua Marcondes Machado e de logradouros adjacentes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, individuais, cujos padrões construtivos predominantes são simples e médios. Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais e comerciais, mistos cujos padrões construtivos são simples e médios.

II.1.1.5. - ZONEAMENTO: -

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Porções do território localizadas na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Quadro ZA - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

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				
		ZEUUP				
	ZEM	ZEUPa	20	1.000	150	20.000
		ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP						
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
ZEIS-5						
ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000	
	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
		ZPR-1	10	250	100	10.000
	ZER	ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
		ZER-1	10	250	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 01:34, sob o número WJMJ22408786509. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1079173-86.2019.8.26.0100 e código 016B5V5Eu.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA

II.1.2. - DO IMÓVEL: -

II.1.2.1. - TERRENO: -

O terreno possui formato irregular e topografia plana, no nível da rua. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 01:34, sob o número WJMJ22408786509. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1079173-86.2019.8.26.0100 e código 016B5V5EU.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Suas medidas principais segundo o documento das matrículas são:

Matrícula nº 225.188:

O lote nº 08B da quadra J (designado 09B no memorial descritivo) do loteamento denominado Jardim Ivone, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, com a seguinte descrição: inicia-se na confluência da Rua Averomar (antiga Rua 11) com a Rua 10, medindo de frente 4,21 m em curva; deste ponto segue em linha reta medindo 13,60 m confrontando com a Rua 10; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta medindo 12,27 m confrontando nos fundos com a propriedade de Michel Mattar e/ou sucessores; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta medindo 22,81 m confrontando com o lote 08ª (designado 09ª no memorial descritivo) até atingir o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 116,47 m².

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: nº 155.188.0016-8.

Área total: 116,47 m²

II.1.2.2. - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado uma casa térrea, com características de uso residencial, erigido com os devidos recuos.

Área construída: 97,00 m²

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando possui suas benfeitorias com estado de conservação e uso necessitando de reparos simples a importantes, que segundo o Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, enquadra-se na referência (G) - Estado da Edificação: *Necessitando de reparos importantes*.

O imóvel, objeto da lide, de acordo com os dados cadastrais fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo e medições efetuadas “in loco”, possui a área construída de 97,00 m². A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão Proletário”, classificação esta, contida o Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”.

A seguir são apresentadas as fotografias que ilustram a Rua Averomar, a Rua Seixas e aspectos gerais do imóvel avaliando.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03:



RUA AVEROMAR, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO DE Nº 04:



RUA AVEROMAR, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05:



RUA SEIXAS, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO DE Nº 06:



RUA SEIXAS, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07:



FACHADA DO IMÓVEL, PELA RUA AVEROMAR.

FOTO DE Nº 08:



FACHADA DO IMÓVEL, PELA RUA SEIXAS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09:



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTO DE Nº 10:



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 11:



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTO DE Nº 12:



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

Cumpra informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, justificando-se a sua utilização na presente avaliação.

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

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno, será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

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

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

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.1. - TERRENO: -

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1.2- TRATAMENTO DE FATORES: -

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

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

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

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIARPRO”, desenvolvido com base nas

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

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

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

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

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogêneos efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

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

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogêneos, efetivamente*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

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

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

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

III.1.3. - CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

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

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

$$V_t = A_t \times (V_u + C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor total do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário determinado em pesquisa

C_f = Coeficiente de frente

C_p = Coeficiente de profundidade

Para o cálculo de Coeficiente de frente (C_f) e Coeficiente de profundidade (C_p), temos:

a) O Coeficiente de frente (C_f) será calculado através da função exponencial da relação entre a Frente projetada (F_p) e a Frente de referência (F_r), onde:

$C_f = (F_r/F_p)^f$, dentro dos limites, $F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$, ou seja:

A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência.

Obs.: O expoente “f” é admitido como sendo igual a ”0,20”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo I
- Zonas de uso residencial horizontal, como 1.^a Zona Residencial Horizontal Popular, cuja frente de referência (Fr) do imóvel é de 5,00 m.

b) O Coeficiente de profundidade (Cp) será calculado através da função exponencial da relação entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).

- Para profundidade equivalente entre Pmi e Pma, admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00.
-
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2Pmi/2 \leq Pe \leq Pmi$), será empregada a fórmula: $Cp = (Pe/Pmi)^P$
- Para Pe inferior a $1/2Pmi$ adota-se $Cp = (0,5)^P$
- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), o fator

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é:

$$C_p = 1 / [(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^p\}]$$

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

Conforme a referida Norma, temos os seguintes parâmetros de profundidade, para os imóveis localizados na 1ª Zona (Residencial Horizontal Popular):

- Profundidade mínima para a região: ... 15,00 metros
- Profundidade máxima para a região: ... 30,00 metros
- Expoente do fator profundidade: não se aplica

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente						Expoente do Fator Profundidade
F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_s	C_a				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	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	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Nao se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	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	-	-	Nao se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Nao se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 01:34, sob o número WJMJ224087866509. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079173-86.2019.8.26.0100 e código 016B5V5EU.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quando necessário, serão aplicados os demais coeficientes, conforme segue:

e) Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas (C_e)

- C_e definido para 1.^a Zona - não se aplica

Os demais Fatores complementares são:

Fatores relativos à topografia

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		

- Fatores quanto à consistência do terreno

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		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1.4. - BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.

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

III.1.5. - VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

III.1.6. - DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

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

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

Onde:

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Onde:

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

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

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)		
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0		
		1.1.2- Padrão Simples	10	0		
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20		
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20		
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20		
		1.2.4- Padrão Simples	70	20		
		1.2.5- Padrão Médio	70	20		
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20		
		1.2.7- Padrão Fino	60	20		
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20		
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20		
		1.3.2- Padrão Simples	60	20		
		1.3.3- Padrão Médio	60	20		
		1.3.4- Padrão Superior	60	20		
		1.3.5- Padrão Fino	50	20		
1.3.6- Padrão Luxo		50	20			
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20		
		2.1.2- Padrão Simples	70	20		
		2.1.3- Padrão Médio	60	20		
		2.1.4- Padrão Superior	60	20		
		2.1.5- Padrão Fino	50	20		
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20		
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20		
		2.2.2- Padrão Simples	60	20		
		2.2.3- Padrão Médio	80	20		
		2.2.4- Padrão Superior	80	20		
		ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
				3.1.2- Padrão Médio	20	10
3.1.3- Padrão Superior	30			10		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

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

III.1.7. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.1.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.1. - VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, e o valor unitário básico de terreno, através da seguinte fórmula:

VT = Valor do terreno procurado

At = 116,47 m²

Média saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.178,80/m²

Ca = (125/A)^{0,20}

Expoente do fator frente “f” = não se aplica

Expoente do fator profundidade “p” = não se aplica

CÁLCULO DO FATOR ÁREA

- área de referência do lote = 125,00 m²

- área do terreno = 116,47 m²

Ca = (125/A)^{0,20} = (125,00/116,47)^{0,20} = 1,014236

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

Vu = 1.178,80 / [1 + (1,014236 - 1)] = R\$ 1.162,25/m²

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$VT = R\$ 1.162,25/m^2 \times 116,47 m^2 = \underline{R\$ 135.367,26}$$

ou em números redondos:

$$VT = R\$ 135.000,00$$

(Cento e trinta e cinco mil reais)

para maio / 2022.

Observação:

Para o cálculo do valor da média saneada igual a *R\$ 1.178,80/m² (um mil, cento e setenta e oito reais e oitenta centavos por metro quadrado)*, pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, tendo sido atingido o grau de fundamentação III.

IV.1.2. - VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “1.2.2. “Casa Padrão Proletário” limite médio, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 0,734 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Onde:

- VALOR UNITÁRIO: -

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

$$Vu = 0,734 \times R\$ 1.779,98/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.306,50/m^2$$

(Um mil, trezentos e seis reais e cinquenta centavos por m²). - Data base: maio / 2022.

- VALOR DA BENFEITORIA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$Ac = 97,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 1.306,50/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$VB = 97,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.306,50/m^2$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VB = R\$ 126.730,50

(cento e vinte e seis mil, setecentos e trinta reais e cinquenta centavos) - Data base: maio/2022

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

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

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

O fator F_{OB} é determinado pela expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do estudo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”, resulta em 0,20 (20%);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”.

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

$$I_e / I_r = 31 / 70 = 0,4428 \text{ (44,28\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (G) Estado de Conservação - Necessitando de reparos importantes, em todas as suas construções, resulta em uma depreciação de $K = 0,4564$ então vem:

$$F_{OB} = 0,20 + [0,3238 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,459$$

$$VB = R\$ 126.730,50 \times 0,459 = R\$ 58.169,30$$

Em números redondos:

$$VB = R\$ 58.000,00$$

(Cinquenta e oito mil reais) - para maio / 2022

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.1.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que o valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 135.000,00 + R\$ 58.000,00$$

$$VI = R\$ 193.000,00$$

$$VI = R\$ 193.000,00$$

(Cento e noventa e três mil reais)

para maio / 2022

IV.1.4. – VALOR PARA A FRAÇÃO IDEAL (1/3) DO IMÓVEL: -

$$VI = R\$ 193.000,00 \times 1/3 =$$

$$VI = R\$ 64.333,33$$

(Sessenta e quatro mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)

para maio / 2022

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.-Imóvel situado na Rua Averomar, nº 04, Jardim Ângela - São Paulo/SP:

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi realizado o agendamento de vistoria nos autos, conforme fls. 269/271. Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário encontrou o imóvel fechado, não havendo ninguém no local que pudesse franquear as vistorias internas ao imóvel.

Assim, colhendo-se todos os subsídios necessários para a elaboração do laudo pericial, e com os elementos coletados o signatário pôde, com segurança, concluir o presente trabalho, que procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

“Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais.”

II.2.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Rua Manuel Nunes de Siqueira, avenida José Rodrigues dos Santos e Rua Marcondes Machado.

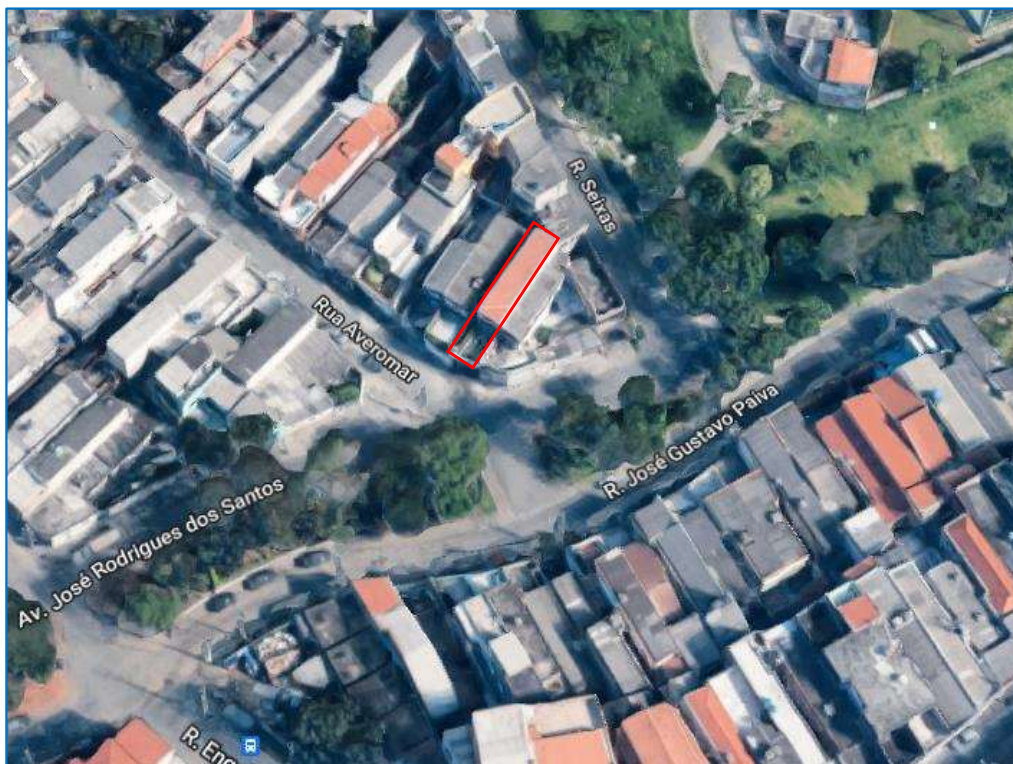
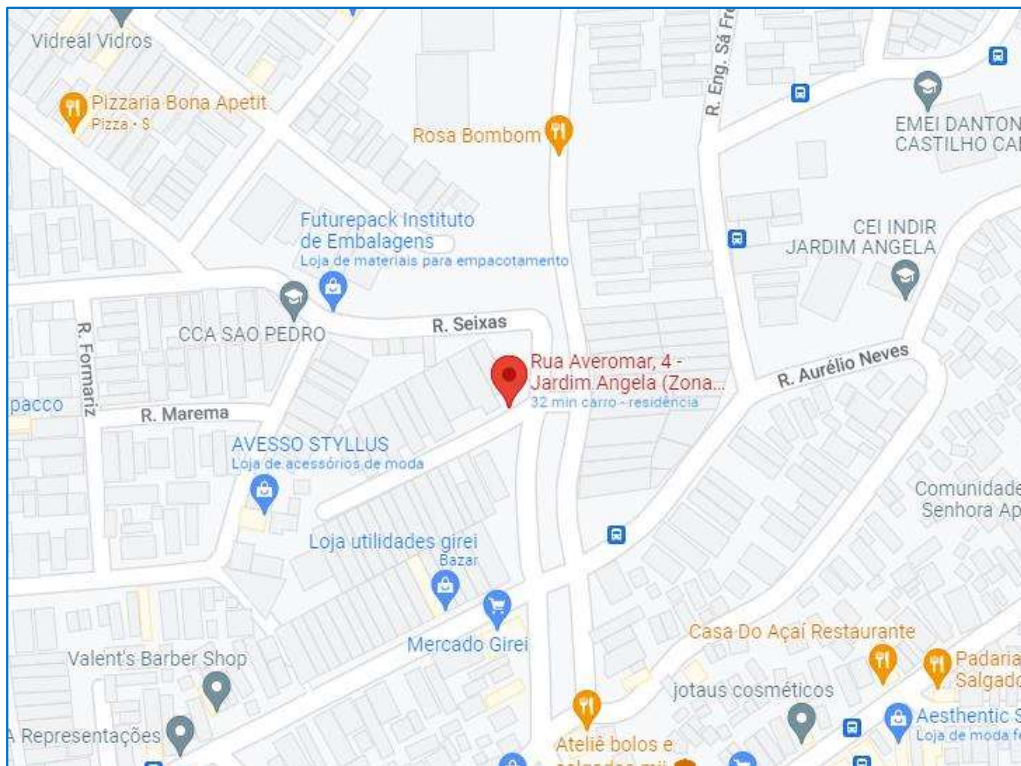
II.2.1.1. - CARACTERÍSTICA GERAL DA LOCALIZAÇÃO: -

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

- Fonte: site oficial do Google Maps.



Rua Álvares Machado, 41 – 4º Andar – Cj. “M” – Liberdade – São Paulo – SP – CEP 01501-030 – PABX (11) 3105-4522
 e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 01:34, sob o número WJMJ22408786509. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1079173-86.2019.8.26.0100 e código 016B5VEU.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

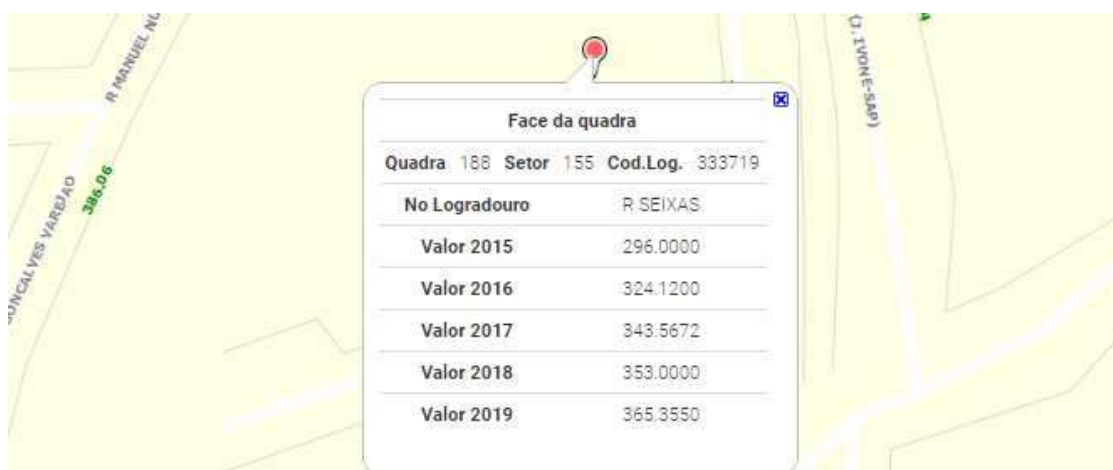
II.2.1.2. - CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte identificação:

SETOR: 155

QUADRA: 188

INDICE FISCAL: 365,35/2019



Face da quadra	
Quadra	188
Setor	155
Cod.Log.	333719
No Logradouro	R. SEIXAS
Valor 2015	296.0000
Valor 2016	324.1200
Valor 2017	343.5672
Valor 2018	353.0000
Valor 2019	365.3550

ZONA: “ZM” - Zona Mista

CONTRIBUINTE: 155.188.0015-1

Imóvel situado na Rua Averomar, nº 04, Jardim Ângela - São Paulo.

MATRÍCULA: 225.187, do 6º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 155.188.0015-1			
Local do Imóvel: R AVEROMAR, 4 - LT 8 A QD J JD IVONE VL PRUDENTE CEP 03985-080 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R AVEROMAR, 4 - LT 8 A QD J JD IVONE VL PRUDENTE CEP 03985-080			
Contribuinte(s): CPF 053.016.734-40 DAMIAO MANOEL DOS SANTOS CPF 100.775.238-65 VERONICA KROLL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	119	Testada (m):	4,93
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	119		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	86	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	85	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1991		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	789,00		
- da construção:	1.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	93.891,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	49.962,00		
Base de cálculo do IPTU:	143.853,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/08/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

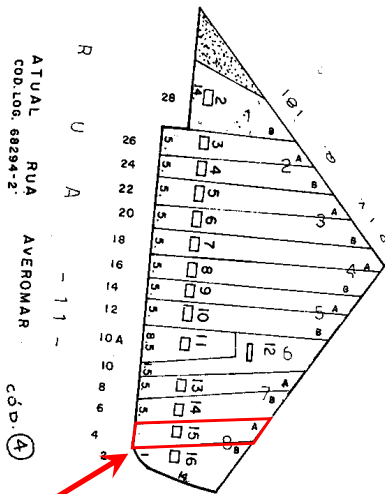
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SETOR -155

J. IVONE
Q L - J
P L - 2414
3ª Zona

QUADRA -188

REV. 1967-1
1969 # 1970 Jota
1971 16.6.71 Y
1972 H. 23/6/72
1974 17.9.74 Bina
PAP 4100/83 21/4/83
Pap 4100/93-02.09.93-Ataco



RUA -10-
COD. LOG. 63272/4
COD. (A)
c/c

ULT. LOTE
6

TOYOFUKU-1967 R.I. 2201

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.1.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.1.4. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região leste, distante, aproximadamente 15 (quinze) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está localizado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial na região do imóvel é bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, supermercados, padarias, cabeleireiros, redes bancárias, centros automotivos, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, clínicas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Avenida José Rodrigues dos Santos, Rua Marcondes Machado e de logradouros adjacentes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, individuais, cujos padrões construtivos predominantes são simples e médios. Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais e comerciais, mistos cujos padrões construtivos são simples e médios.

II.2.1.5. - ZONEAMENTO: -

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Porções do território localizadas na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Quadro ZA - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

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				
		ZEUUP				
	ZEM	ZEUPa	20	1.000	150	20.000
		ZEM	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMp	20	1.000	150	20.000
		ZC				
		ZCa	5	125	150	20.000
	ZCOR	ZC-ZEIS				
		ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
	ZM	ZCORa				
		ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1				
		ZEIS-2	5	125	150	20.000
		ZEIS-3				
ZEIS-4						
ZEIS-5						
ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000	
	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	5	125	100	10.000	
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPR	5	125	100	10.000
		ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 01:34, sob o número WJMJ22408786509. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1079173-86.2019.8.26.0100 e código 016B5V5Eu.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA

II.2.2. - DO IMÓVEL: -

II.2.2.1. - TERRENO: -

O terreno possui formato regular e topografia plana, no nível da rua. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 01:34, sob o número WJMJ22408786509. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1079173-86.2019.8.26.0100 e código 016B5V5EU.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Suas medidas principais segundo o documento das matrículas são:

Matrícula nº 225.187:

O lote nº 08A da quadra (designado 09A no memorial descritivo) do loteamento denominado Jardim Ivone, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, com a seguinte descrição: inicia-se no alinhamento da Rua Averonar (antiga Rua 11) em dois segmentos, medindo de frente 2,43 m em linha reta e 2,50 m em curva; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta medindo 22,81 m confrontando com o Lote 08B (designado 09B no memorial descritivo); deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta medindo 6,08 m confrontando nos fundos com a propriedade de Michel Mattar; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta medindo 26,74 m confrontando com o Lote 07B (designado 07B no memorial descritivo) até atingir o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 118,92 m².

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: nº 155.188.0015-1.

Área total: 118,92 m²

II.1.2.2. - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado uma casa assobradada, com características de uso residencial, erigido com os devidos recuos.

Área construída: 86,00 m²

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando possui suas benfeitorias com estado de conservação e uso necessitando de reparos, que segundo o Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, enquadra-se na referência (F) - Estado da Edificação: *Necessitando de reparos simples a importantes.*

O imóvel, objeto da lide, de acordo com os dados cadastrais fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo, possui a área construída de 86,00 m². A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão Simples”, classificação esta, contida o Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”.

A seguir são apresentadas as fotografias que ilustram a Rua Averomar e aspectos gerais do imóvel avaliando.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 13:



RUA AVEROMAR, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO DE Nº 14:



RUA AVEROMAR, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 15:



FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO DE Nº 16:

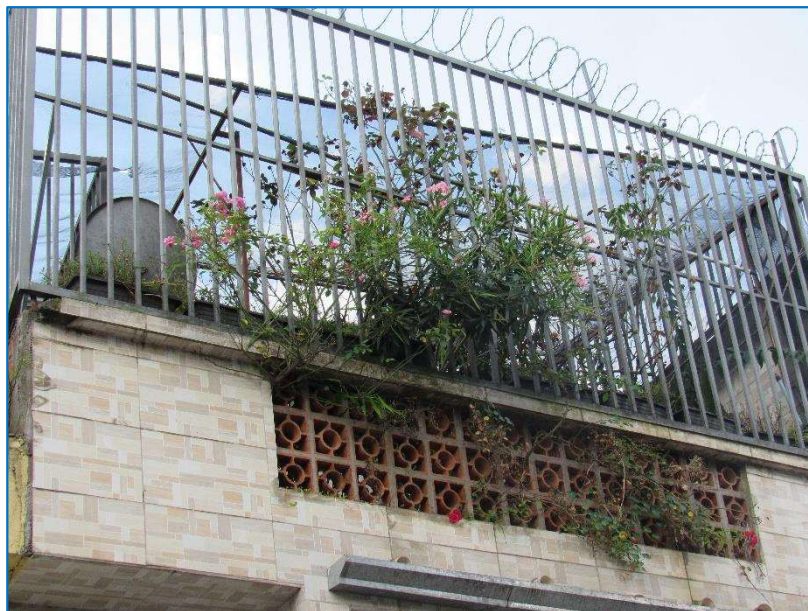


ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 17:



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTO DE Nº 18:



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

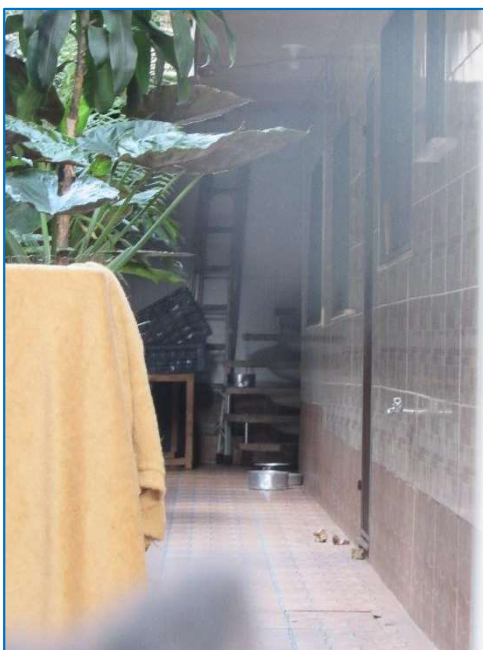
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 19:



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTO DE Nº 20:



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios adotados foram os mesmos da avaliação anteriormente apresentada.

IV.2.- AVALIAÇÃO: -

IV.2.1. - VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, e o valor unitário básico de terreno, através da seguinte fórmula:

VT = Valor do terreno procurado

At = 118,92 m²

Média saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.178,80/m²

Ca = (125/A)^{0,20}

Expoente do fator frente “f” = não se aplica

Expoente do fator profundidade “p” = não se aplica

CÁLCULO DO FATOR ÁREA

- área de referência do lote = 125,00 m²

- área do terreno = 118,92 m²

Ca = (125/A)^{0,20} = (125,00/118,92)^{0,20} = 1,0100224

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

$$Vu = 1.178,80 / [1 + (1,0100224 - 1)] = R\$ 1.167,10/m^2$$

AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$VT = R\$ 1.167,10/m^2 \times 118,92 m^2 = \underline{R\$ 138.791,53}$$

ou em números redondos:

$$VT = R\$ 139.000,00$$

(Cento e trinta e nove mil reais)
para maio / 2022.

Observação:

Para o cálculo do valor da média saneada igual a *R\$ 1.178,80/m² (um mil, cento e setenta e oito reais e oitenta centavos por metro quadrado)*, pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, tendo sido atingido o grau de fundamentação III.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2.2. - VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “1.2.4. “Casa Padrão Simples” limite médio, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,497 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

- VALOR UNITÁRIO: -

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

$$Vu = 1,497 \times R\$ 1.779,98/m^2$$

$$Vu = R\$ 2.664,63/m^2$$

(Dois mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e sessenta e três centavos por m²).
para maio / 2022.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- VALOR DA BENFEITORIA: -

$$V_n = A \times V_u$$

Onde:

$$A_c = 86,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.664,63/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_B = 86,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.664,63/\text{m}^2$$

$$\mathbf{V_B = \text{R\$ } 229.158,18}$$

(Duzentos e vinte e nove mil, cento e cinquenta e oito reais
e dezoito centavos)
para maio / 2022

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

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

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

anteriormente, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OB} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OB} é determinado pela expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”, resulta em 0,20 (20%);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”.

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

$$I_e / I_r = 31 / 70 = 0,4428 (44,28\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (f) Estado de Conservação - Necessitando de

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

reparos, de simples a importantes, em todas as suas construções, resulta em uma depreciação de $K = 0,4564$ então vem:

$$F_{OB} = 0,20 + [0,4564 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,565$$

$$VB = R\$ 229.158,18 \times 0,565 = R\$ 129.474,37$$

Em números redondos:

$$\mathbf{VB = R\$ 129.000,00}$$

(Cento e vinte e nove mil reais)

para maio / 2022

IV.2.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que o valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 139.000,00 + R\$ 129.000,00$$

$$VI = R\$ 268.000,00$$

$$\mathbf{VI = R\$ 268.000,00}$$

(Duzentos e sessenta e oito mil reais)

para maio / 2022

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2.4. – VALOR PARA A FRAÇÃO IDEAL (1/3) DO IMÓVEL: -

$$VI = R\$ 268.000,00 \times 1/3 =$$

$$VI = R\$ 89.333,33$$

(Oitenta e nove mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)
para maio / 2022

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES**, requerida por **GAIDO E MASSIORETO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, em face de **ASSOCIAÇÃO FÓRUM DE CORTIÇOS E SEM TETOS DE SÃO PAULO e OUTRO**, processo 1079173-86.2019.8.26.0100, em curso perante a **18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SÃO PAULO**, corresponde a:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VALOR DO IMÓVEL I:

Rua Averomar, nº 02, esquina com a Rua Seixas, Jardim
Ângela - São Paulo/SP.

Matrícula nº 225.188, do 6º CRI de São Paulo - SP

R\$ 193.000,00

(Cento e noventa e três mil reais)

Valor da fração ideal (1/3) do imóvel

R\$ 64.333,33

(Sessenta e quatro mil, trezentos e trinta e três reais e
trinta e três centavos)

DATA BASE: MAIO / 2022

VALOR DO IMÓVEL II:

Rua Averomar, nº 04, Jardim Ângela - São Paulo/SP.

Matrícula nº 225.187, do 6º CRI de São Paulo - SP

R\$ 268.000,00

(Duzentos e sessenta e oito mil reais)

Valor da fração ideal (1/3) do imóvel

R\$ 89.333,33

(Oitenta e nove mil, trezentos e trinta e três reais e trinta
e três centavos)

DATA BASE: MAIO / 2022

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VII.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laud** de 86 (oitenta e seis) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laud**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

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

São Paulo, 30 de maio de 2022.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO IMÓVEL I

Rua Averomar, Jardim Ângela - São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2022
SETOR : 154 QUADRA : 120 ÍNDICE DO LOCAL : 399,51 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guira-Guainumbi NÚMERO : 82
COMP.: BAIRRO : Jardim Ângela CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 46 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,373 CUSTO BASE (RS): 1.779,98
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (RS): 127.873,41 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Alexandre de Luca Siqueira
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-947352746
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,09 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.137,01
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.039,79
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9145
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2022
 SETOR : 154 QUADRA : 191 ÍNDICE DO LOCAL : 408,82 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rosas Vermelhas NÚMERO : 35
 COMP.: BAIRRO : Jardim Ângela CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 109,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,379 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 78.680,05 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 207.200,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : COC Administradora de Imóveis Ltda
 CONTATO : TELEFONE : (11)-26380684
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.078,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 916,32
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	-0,04 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2022
SETOR : 155 QUADRA : 190 ÍNDICE DO LOCAL : 387,09 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Navegadores NÚMERO : 204
COMP. : BAIRRO : Jardim Ângela CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 147,00 TESTADA - (cf) m 7,25 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,28
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 154,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$) : 176.575,16 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Pam Imob
CONTATO : TELEFONE : (11)-956021243
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 941,67
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 919,81
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9768
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0010
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,03 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2022
SETOR : 155 QUADRA : 064 ÍNDICE DO LOCAL : 419,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Foz do Douró NÚMERO : 61
COMP. : BAIRRO : Jardim Ângela CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 144,00 TESTADA - (cf) m 8,40 PROF. EQUIV. (Pe): 17,14
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 170,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 194.920,63 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Sebastião martins Gomes
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-27034080
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.458,88
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.390,23
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9529
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,03	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2022
 SETOR : 155 QUADRA : 349 ÍNDICE DO LOCAL : 393,30 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua General Portfrio da Paz NÚMERO : 2063
 COMP.: BAIRRO : Jardim Ângela CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 151,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,10
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 32 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,637 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 95.787,42 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Sebastião Martins Gomes
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-27034080
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	1.451,74
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	1.404,49
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,9675
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,04 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 01:34, sob o número WJMJ224087866509. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079173-86.2019.8.26.0100 e código 016B5V5Eu.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2022
SETOR : 155 QUADRA : 261 ÍNDICE DO LOCAL : 410,89 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Domingues de Pontes NÚMERO : 423
COMP.: BAIRRO : Jardim Ângela CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 125,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 186.857,18 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

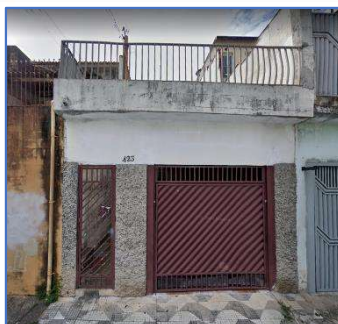
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Arbo
CONTATO : TELEFONE : (11)-40033793
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.313,14
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.167,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.8892
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2022
 SETOR : 155 QUADRA : 161 ÍNDICE DO LOCAL : 498,87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Libero Félix Corato NÚMERO : 152
 COMP.: BAIRRO : Jardim Ângela CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 117,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 19,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 196,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 38 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,581 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 214.048,03 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 495.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Quinto Andar - Vendas
 CONTATO : TELEFONE : (11)-40201955
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,27 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.978,22
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.422,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,7192
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,01 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 01:34, sob o número WJMJ224087866509. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079173-86.2019.8.26.0100 e código 016B5V5Eu.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2022
 SETOR : 155 QUADRA : 132 ÍNDICE DO LOCAL : 505.08 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Manuel de Arruda Castanho NÚMERO : 188
 COMP. : BAIRRO : Jardim Ângela CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,73
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 302.568,74 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LD Imóveis Ltda
 CONTATO : TELEFONE : (11)-27018120
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,28	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.827,45
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.321,89
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7234
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



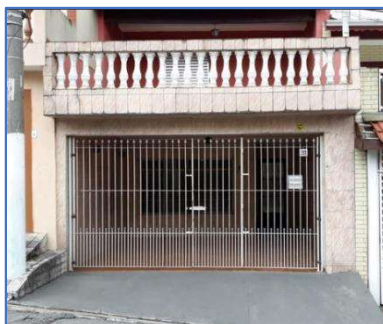
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2022	
SETOR : 155	QUADRA : 204	ÍNDICE DO LOCAL : 511,29	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Medeiros Neto		NÚMERO : 61	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Ângela	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA :	187,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,056	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
IDADE REAL :	28 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,672
VAGAS :	2	CUSTO BASE (R\$):	1.779,98
PAVIMENTOS :	2	VALOR CALCULADO (R\$):	236.205,45
VALOR ARBITRADO (R\$):		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	450.000,00
IMOBILIÁRIA :	Sebastião Martins Gomes	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-27034080
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.350,36
		HOMOGENEIZAÇÃO : 964,92
		VARIAÇÃO : 0,7146
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2022
SETOR : 156 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 622,03 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Algarobos NÚMERO : 127
COMP.: BAIRRO : Jardim Ângela CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 151,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,17
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 138,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 55 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,396 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 102.719,60 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 399.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar - Vendas
CONTATO : TELEFONE : (11)-40201955
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,41 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.697,88
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.062,65
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6259
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,04 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2022
SETOR : 156 QUADRA : 051 ÍNDICE DO LOCAL : 571,32 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jurubeba do Campo NÚMERO : 80
COMP. : BAIRRO : Jardim Ângela CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 120,00 TESTADA - (cf) m: 12,25 PROF. EQUIV. (Pe): 9,80
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 146,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 179.751,78 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 429.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Etic Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-50390798
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,36	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.719,57
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.085,65
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6314
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : -0,01	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2022
SETOR : 214 QUADRA : 007 ÍNDICE DO LOCAL : 265,99 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Domenico Montella NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : Jardim Ângela CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 115,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 124.749,90 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

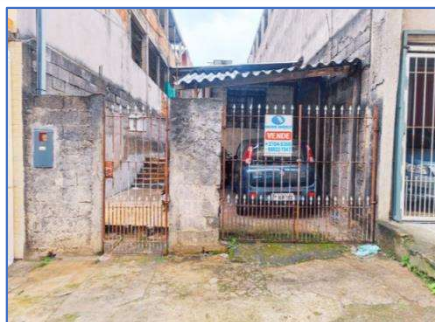
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Flávio E. Souza
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-970496281
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,37	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.028,26
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.449,48
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.409,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.001,4
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : -0,02	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,05		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Averomar, 02 - Imóvel 1

DATA : 19/05/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	365,35
<input type="checkbox"/> Testada	4,21
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Guira-Guainumbi, 82	1.137,01	1.039,79	0,9145	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rosas Vermelhas, 35	1.078,00	916,32	0,8500	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua dos Navegadores, 204	941,67	919,81	0,9768	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Foz do Douro, 61	1.458,88	1.390,23	0,9529	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua General Portão da Paz, 2063	1.451,74	1.404,49	0,9675	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua José Domingues de Pontes, 423	1.313,14	1.167,60	0,8892	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Libero Félix Corato, 152	1.978,22	1.422,77	0,7192	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Manuel de Arruda Castanho, 188	1.827,45	1.321,89	0,7234	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Medeiros Neto, 61	1.350,36	964,92	0,7146	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Algarobo, 127	1.697,88	1.062,65	0,6259	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Jurubeba do Campo, 80	1.719,57	1.085,65	0,6314	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Domenico Montella, SN	1.028,26	1.449,48	1,4096	1,0014

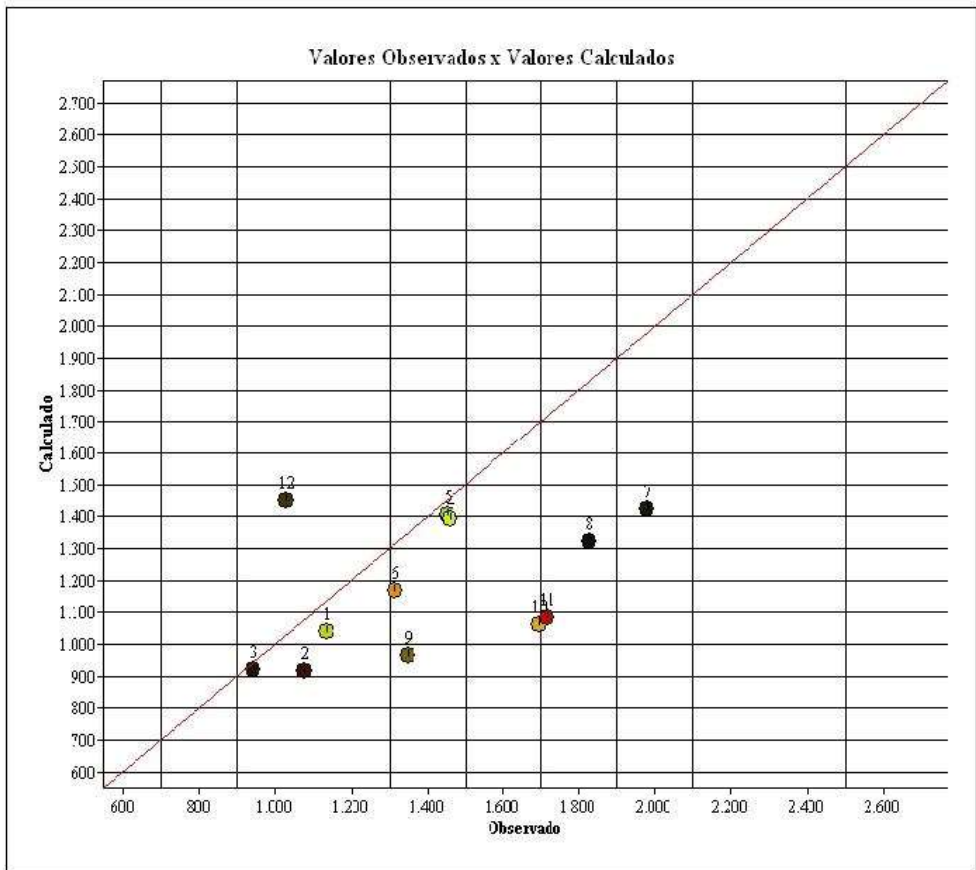
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.137,01	1.039,79
2	1.078,00	916,32
3	941,67	919,81
4	1.458,88	1.390,23
5	1.451,74	1.404,49
6	1.313,14	1.167,60
7	1.978,22	1.422,77
8	1.827,45	1.321,89
9	1.350,36	964,92
10	1.697,88	1.062,65
11	1.719,57	1.085,65
12	1.028,26	1.449,48

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 01:34, sob o número WJMJ22408786509. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1079173-86.2019.8.26.0100 e código 016B5V5Eu.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Averomar 02 Jardim Ângela SAO PAULO - SP Data : 19/05/2022
 Cliente : Avaliação
 Área m² : 116,47 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.415,18
 Desvio Padrão : 336,07
 - 30% : 990,63
 + 30% : 1.839,74

Coefficiente de Variação : 23,7500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.178,80
 Desvio Padrão : 207,19
 - 30% : 825,16
 + 30% : 1.532,44

Coefficiente de Variação : 17,5800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.178,80

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.162,25000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: -0,0100

VALOR TOTAL (R\$): 135.367,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.097,28

INTERVALO MÍNIMO : 1.030,07

INTERVALO MÁXIMO : 1.260,32

INTERVALO MÁXIMO : 1.294,43

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III