

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA DE FRANÇA-SP.****Processo nº 0009935 - 56 / 17**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **MARIA DA CONCEIÇÃO DE JESUS JARDIM E OUTRO** em face de **DORA DE JESUS NUNES CARVALHO E OUTROS**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual valor de venda dos imóveis, conforme determinação MM. Juiz, fl. 65 dos autos, conforme segue:

“A”

Rua Brigadeiro Brito Delamare, nºs 69 e 97, Bairro Vila Nhocuné, nesta Capital, SP.

“B”

Rua Brigadeiro Brito Delamare, nº 134, Bairro Vila Nhocuné, nesta Capital, SP.

“C”

Rua Fernandes Pereira, nº 463, Bairro Vila Santa Teresa, nesta Capital, SP.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Definições Normativas

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E - mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou danos.

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciastes.

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerado custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.

- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E - mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc...

8.1. VISTORIA

Á vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E - mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

“ A ”

**Rua Brigadeiro Brito Delamare, nºs 69 e 97,
Bairro Vila Nhocuné.**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1A. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado à Rua Brigadeiro Brito Delamare, nºs 69 e 97, Bairro Vila Nhocuné, nesta Capital, SP.

1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na Avenida Dr. Pereira Vergueiro, sendo que tal via retro descrita tem lojas, postos de combustíveis, lanchonetes, academia, restaurantes e linhas de ônibus.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Avenida Antônio Estevão de Carvalho, Rua Artur Alvim e Dr. Pedro Mendes.

1.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 16.402/16, o local é tido como clássica zona de média densidade, ou seja, "IT-ZM" (Qualificação Urbana).

Os parâmetros são a taxa de ocupação máxima de (85%) para lotes com até 500,00 m², coeficientes mínimos de 0,300 e máximos de 2,000, além do coeficiente básico de 1,000.

1.4. CADASTRAMENTO FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores, publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

SETOR: 113

QUADRA: 150

ÍNDICE FISCAL : 459,00

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
		Cadastro do Imóvel: 113.150.0023-6	
Local do Imóvel: R BRIGADEIRO BRITO DELAMARE, 69 - 97 CEP 03566-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R BRIGADEIRO BRITO DELAMARE, 69 - 97 CEP 03566-030			
Contribuinte(s): CPF 617.519.448-91		JOSE MARTINHO DE SOUZA JARDIM	
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	290	Testada (m):	31,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	290		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	413	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	234	Uso: resid /coml.	
Ano da construção corrigido:	1979		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	585,00		
- da construção:	1.368,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	143.952,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	293.792,00		
Base de cálculo do IPTU:	437.744,00		
			
<small>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 2021.</small>			

1.5. ACESSIBILIDADE

O acesso ao logradouro público é feito pela Rua Brigadeiro Brito Delamare.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
 Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1.6. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público tem redes de esgoto, águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, gás encanado, pavimentação, etc.

1.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe 2 – comercial – serviço industrial, grupo 2.1 - escritório, padrão construtivo escritório simples (sem elevador) no intervalo médio de 2.1.2. - (R8N = 1,206), conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) de 2.017.

1.8. BENFEITORIAS

Há duas construções erigidas em solo firme, seco e topografia nivelada com o logradouro público, onde há:

- na Construção I, é composta por 02 (dois) pavimentos, contendo no pavimento térreo salão comercial, banheiro e garagem, o pavimento superior contém salas, dormitórios, banheiros, cozinhas, área de serviço e quintais.
- na Construção II, contém, garagem, sala, cozinha, banheiro, dormitórios e área de serviço.
- área construída total de 413,00 m²; - idade cronológica de 30 anos; - estado de conservação “ f - entre reparos simples e importantes – 33,20%”.

Segue: Fotografias que ilustram a Rua Brigadeiro Brito Delamare, no trecho onde se localiza a propriedade em estudo, e suas principais características:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 01 Vista da Rua Brigadeiro Brito Delamare, no trecho onde se situa o imóvel em questão.

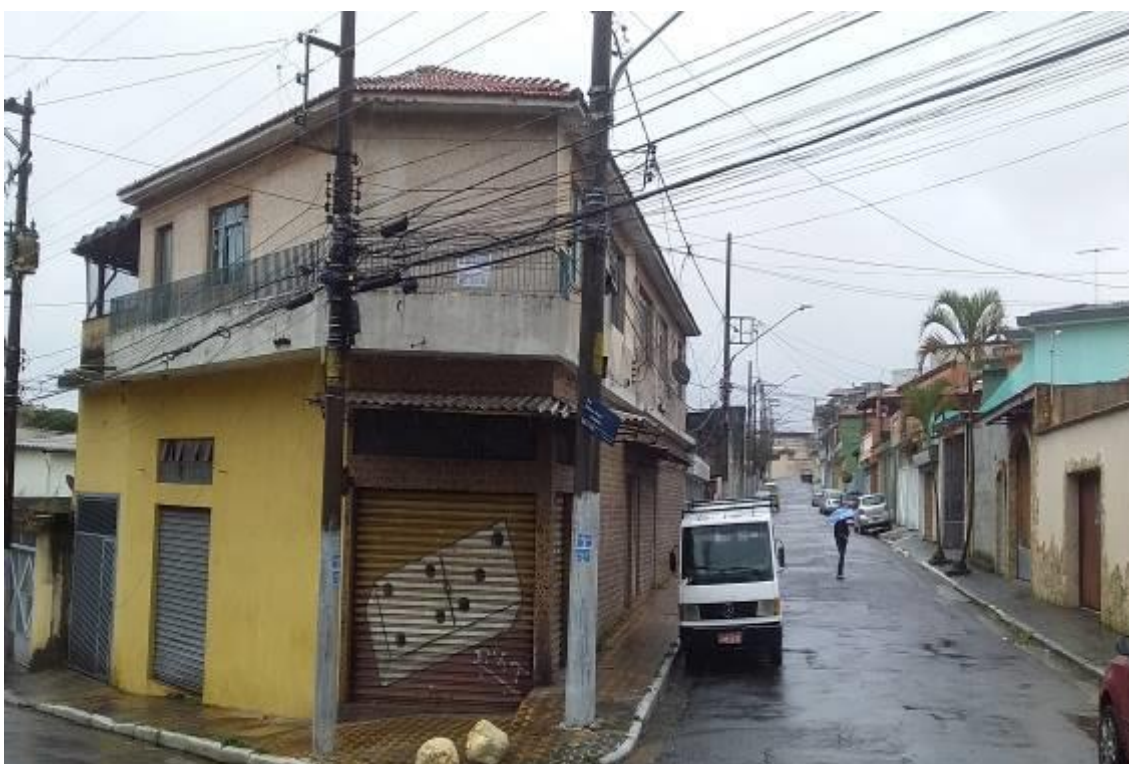


FOTO nº 02 Vista da fachada do imóvel - construção I, objeto da ação.
R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 03 Vista do salão comercial – pavimento térreo - construção I.



FOTO nº 04 Vista do nº 518, residência no pavimento superior - construção I.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 05 Vista da escada de acesso ao pavimento superior - construção I.



FOTO nº 06 Vista do banheiro – pavimento superior - construção I.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 07 Vista da cozinha – pavimento superior - construção I.



FOTO nº 08 Vista da lavanderia – pavimento superior - construção I.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 09 Vista do dormitório I – pavimento superior - construção I.



FOTO nº 10 Vista do dormitório II – pavimento superior - construção I.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 11 Vista da varanda – pavimento superior - construção I.



FOTO nº 12 Vista do nº 600, residência no pavimento superior - construção I.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 13 Vista da escada de acesso ao pavimento superior - construção I.



FOTO nº 14 Vista do banheiro – pavimento superior - construção I.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 15 Vista da sala – pavimento superior - construção I.



FOTO nº 16 Vista do dormitório I – pavimento superior - construção I.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 17 Vista da fachada da construção II.



FOTO nº 18 Vista da garagem - construção II.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 19 Vista da cozinha - construção II.



FOTO nº 20 Vista da lavanderia - construção II.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 21 Vista do banheiro - construção II.

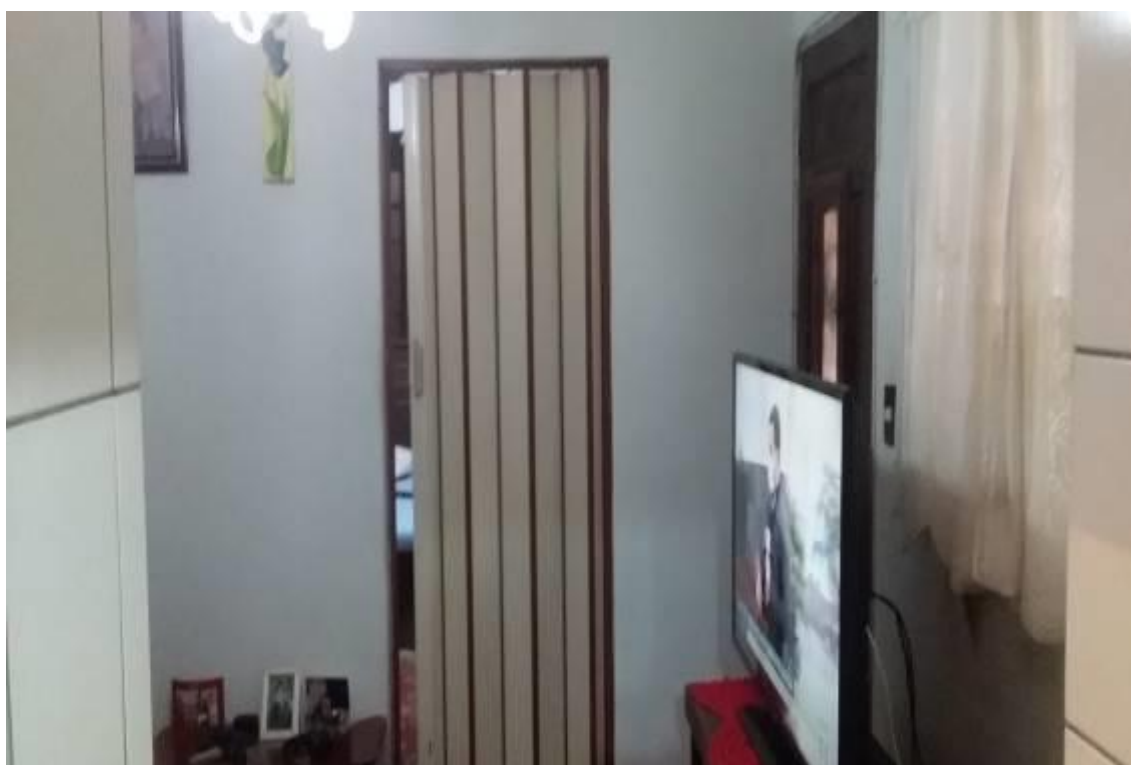


FOTO nº 22 Vista da sala - construção II.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO n° 23 Vista do dormitório I - construção II.



FOTO n° 24 Vista do dormitório II - construção II.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2A. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub-aproveitamento ou super-aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [V(ut) \times (F(f) + F(p) + F(t) + F(l) + F(a) - n + 1) \times A(t)]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(e) = fator de localização

A(t) = área do terreno

F(a) = fator de área

V(ut) = valor unitário do terreno

F(f) = fator de frente

F(p) = fator de profundidade

F(t) = fator de topografia

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

$Foc = R + k \times (1 - R)$

$$\mathbf{Cc = R8N \text{ Sinduscon} \times Ac \times Foc}$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem.

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo.

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

Valor de venda: $R8N$ - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

$$\mathbf{Vv = Vt + Cc}$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção - SINDUSCON - SP, R8N = 1.708,12/m²/Agosto/2.021.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

2.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO

A perícia técnica judicial apurou após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Segue os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos terrenos (sete amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou-nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor por metro quadrado de terreno resultou em: R\$ 1.367,92/m² (Hum Mil, Trezentos e Sessenta e Sete Reais e Noventa e Dois Centavos), com **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador, em total consonância com o preconizado pela atual Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2.1.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, sito à Rua Brigadeiro Brito Delamare, nºs 69 e 97, Bairro Vila Nhocuné, nesta Capital, SP, com frente efetiva de 20,20m; para a Rua Brigadeiro Brito Delamare; mede 31,00m, e fazendo nos fundos, de um lado, com 3,00m, e de outro lado com 25,00m, topografia plano do nível da rua com o logradouro público, obter-se-á o valor unitário de R\$ 1.367,92/m² (Hum Mil, Trezentos e Sessenta e Sete Reais e Noventa e Dois Centavos), sendo seu valor total avaliatório de mercado do terreno, levando-se em conta todos os fatores inerentes a avaliação, conforme cálculos e pesquisa de mercado em “Anexo” , resultou em:

$$V(t) = \text{R\$ } 828.114,37$$

Consequentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

R\$ 828.100,00 - (Agosto / 2021)

(Oitocentos e Vinte e Oito Mil e Cem Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021
 SETOR : 113 QUADRA : 150 ÍNDICE DO LOCAL : 459,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BRIGADEIRO BRITO DALAMARES NÚMERO : SN
 COMP.: AO LADO Nº 19 BAIRRO : CIDADE PATRIARCA 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 6,00 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 : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 198.155,93 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\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : PATRIMOVEIS SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA - ME
 CONTATO : SRA. JESSICA BARBOSA (11) 97843-9067 TELEFONE : (11)-978879361
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.258,96
TESTADA Cf :	0,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.430,46
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.136,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021
 SETOR : 113 QUADRA : 271 ÍNDICE DO LOCAL : 464,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BRIGADEIRO BRITO DALAMARES NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : CIDADE PATRIARCA 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: 280,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 158.584,59 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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL
 CONTATO : SR. JEAN DE SOUZA (11) 98993-3369 TELEFONE : (11)-989850618
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.201,48
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.188,54
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9892
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9991
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021	
SETOR : 113	QUADRA : 271	ÍNDICE DO LOCAL : 464,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO FALÇAO DE SOUSA		NÚMERO : 114	
COMP.:	BAIRRO : VILA INHOCUNE	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 ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	280,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 90,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	0,912	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	78.653,60	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\$) :	550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL		
CONTATO :	SR. JEAN DE SOUZA (11) 98993-3369		TELEFONE : (11)-989850618
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.486,95
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.470,93
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9892
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021	
SETOR : 113	QUADRA : 427	ÍNDICE DO LOCAL : 284,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : TRAVESSA BAIPORÓ		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM ARTUR ALVIM	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 fino (-)	ÁREA CONSTRUÍDA :	68,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,992	CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
IDADE REAL :	5 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,964
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.708,12
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	223.045,60
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	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\$):	380.000,00
IMOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	SRA. CRISTINA (11) 6738-9796	TELEFONE :	(11)-967389796
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,62	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,19	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 :	951,64
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.718,09
		VARIAÇÃO :	1,8054
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021		
SETOR : 113	QUADRA : 147	ÍNDICE DO LOCAL : 467,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA FERNANDES PEREIRA			NÚMERO : 437		
COMP.:	BAIRRO : VILA SANTA TERESINHA		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 ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	110,00	TESTADA - (cf) m	5,50	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 :	89,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior (+)	CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. PADRÃO:	1,980	IDADE REAL : 10	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,916
CUSTO BASE (R\$): 1.708,12					
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	275.720,49	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\$) :	430.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CONEXÇÃO IMÓVEIS				
CONTATO :	(11) 94005-1511			TELEFONE : (11)-42923333	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.011,63
TESTADA Cf :	0,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.157,38
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.1441
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9991
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021
 SETOR : 113 QUADRA : 161 ÍNDICE DO LOCAL : 471,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FERNANDES PEREIRA NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : VILA SANTA TERESINHA 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: 423,00 TESTADA - (cf) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 47,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 210,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 214.276,14 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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ORGANIZAÇÃO PEIXOTO
 CONTATO : (11) 98899-4097 TELEFONE : (11)-27464937
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.301,95
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.318,72
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0129
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9992
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021
 SETOR : 113 QUADRA : 168 ÍNDICE DO LOCAL : 435,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FERNANDES PEREIRA NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : VILA SANTA TERESINHA 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: 152,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,33
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,980 IDADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 296.946,41 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\$) : 513.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL
 CONTATO : SRA, JESSICA BARBOS (11) 978879361 TELEFONE : (11)-978439067
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.083,91
TESTADA Cf :	0,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.291,36
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.191,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9992
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SETOR 113

DATA : 04/08/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	459,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	31,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

GeoAvaliarPro[®]

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA BRIGADEIRO BRITO DALAMARES ,SN	1.258,96	1.430,46	1,1362	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA BRIGADEIRO BRITO DALAMARES ,SN	1.201,48	1.188,54	0,9892	0,9991
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA CONSELHEIRO FALÇÃO DE SOUSA ,114	1.486,95	1.470,93	0,9892	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/>	4 TRAVESSA BAIPORÓ ,SN	951,64	1.718,09	1,8054	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA FERNANDES PEREIRA ,437	1.011,63	1.157,38	1,1441	0,9991
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA FERNANDES PEREIRA ,SN	1.301,95	1.318,72	1,0129	0,9992
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA FERNANDES PEREIRA ,SN	1.083,91	1.291,36	1,1914	0,9992

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



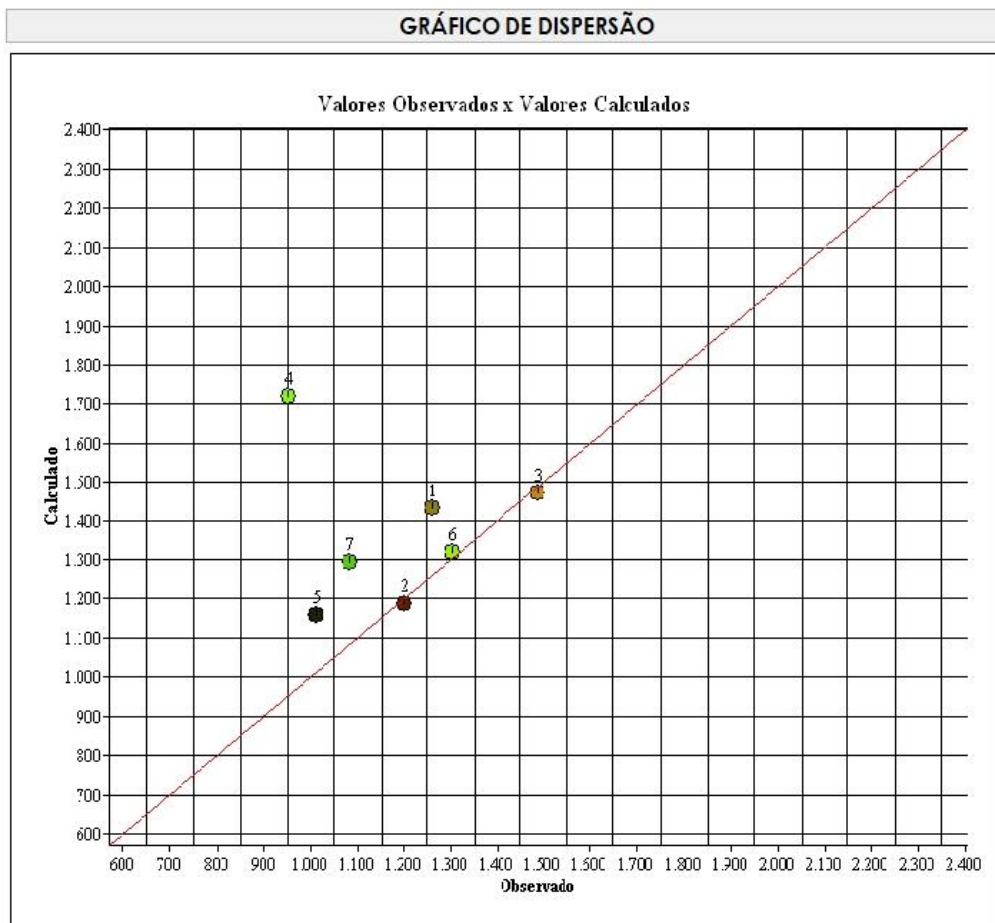
GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.258,96	1.430,46
2	1.201,48	1.188,54
3	1.486,95	1.470,93
4	951,64	1.718,09
5	1.011,63	1.157,38
6	1.301,95	1.318,72
7	1.083,91	1.291,36

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2.2. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

2.2.1. CONSTRUÇÃO TÉRREA - (A.C = 413,00 m²)

- a). I(e) = “30 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - SINDUSCON/SP = 1.708,12/m²/Julho 2.021;

- b). I(r) = “60 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 30/60 = 0,5000 ou 50,00%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “f” - *entre reparos simples e importantes* (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,221”)

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,221) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,3768”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe 2 – comercial – serviço industrial, grupo 2.1 - escritório, padrão construtivo escritório simples (sem elevador) no intervalo médio de 2.1.2. - R8N] = “1,206”;

$V(\text{construções}) = R8N \times \text{SINDUSCON/SP} \times A_c \times \text{Foc}$

$V(\text{construções}) = (1,206 \times 1.708,12/\text{m}^2 \times 413,00 \text{ m}^2 \times 0,3768)$

$V(\text{construções}) = \text{R\$ } 320.572,77$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2.3. VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES

Para as construções, sito à Rua Brigadeiro Brito Delamare, nºs 69 e 97, Bairro Vila Nhocuné, nesta Capital, SP, (área construída total de 413,00 m²) considerando o mesmo de classe 2 – comercial – serviço industrial, grupo 2.1 - escritório, padrão construtivo escritório simples (sem elevador) no intervalo médio de 2.1.2. - (R8N = 1,206), idade cronológica de 30 anos, estado de conservação “f” - entre reparos simples e importantes, o valor correspondente às benfeitorias, é de:

R\$ 320.600,00 - (Agosto / 2021)

(Trezentos e Vinte Mil e Seiscentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3A. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, sito à Rua Brigadeiro Brito Delamare, nºs 69 e 97, Bairro Vila Nhocuné, nesta Capital, SP, para transação à vista, perfaz o total de:

R\$ 1.148.700,00 - (Agosto / 2021)

(Hum Milhão, Cento e Quarenta e Oito Mil e Setecentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

“B”

**RUA BRIGADEIRO BRITO DELAMARE, Nº 134,
BAIRRO VILA NHOCUNÉ.**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1B. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado à Rua Brigadeiro Brito Delamare, nº 134, Bairro Vila Nhocuné, nesta Capital, SP.

1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na Avenida Dr. Pereira Vergueiro, sendo que tal via retro descrita tem lojas, postos de combustíveis, lanchonetes, academia, restaurantes e linhas de ônibus.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Praça Guajará Mirim, Rua Ponta, Rua Dr. Urbano Pereira e Rua Henrique Jacobs.

1.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 16.402/16, o local é tido como clássica zona de média densidade, ou seja, "IT-ZM" (Qualificação Urbana).

Os parâmetros são a taxa de ocupação máxima de (85%) para lotes com até 500,00 m², coeficientes mínimos de 0,300 e máximos de 2,000, além do coeficiente básico de 1,000.

1.4. CADASTRAMENTO FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores, publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

SETOR: 113
QUADRA: 613
ÍNDICE FISCAL : 496,00



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 113.613.0023-9

Local do Imóvel:
R BRIGADEIRO BRITO DELAMARE, 134 - 134 FDS
CEP 03566-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BRIGADEIRO BRITO DELAMARE, 134 - 134 FDS
CEP 03566-030

Contribuinte(s):
CPF 617.519.448-91 JOSE MARTINHO DE SOUZA JARDIM

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 280

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 280

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 221

Área ocupada pela construção (m²): 126

Ano da construção corrigido: 1986

Valores de m² (R\$):

- de terreno: 633,00

- da construção: 1.368,00

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

- da área incorporada: 177.240,00

- da área não incorporada: 0,00

- da construção: 190.467,00

Base de cálculo do IPTU: 367.707,00

Testada (m): 8,00

Fração Ideal: 1,0000

Padrão da construção: 1-C

Uso: residência



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 2021.

1.5. ACESSIBILIDADE

O acesso ao logradouro público é feito pela Rua Brigadeiro Brito Delamare.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2021 às 12:59, sob o número WPEN21701563673. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009935-56.2017.8.26.0006 e código EDEFBF2.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1.6. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público tem redes de esgoto, águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, gás encanado, pavimentação, etc.

1.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe 1 – residencial, grupo 1.2. - casa, padrão construtivo simples no intervalo médio de 1.2.4 - (R8N = 1,056), conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) de 2.017.

1.8. BENFEITORIAS

Há duas construções erigidas em solo firme, seco e topografia nivelada com o logradouro público, onde há:

- na Residência, contém, sala, cozinha, banheiro, dormitórios e área de serviço.
- na Edícula, é composta por 02 (dois) pavimentos, contendo no pavimento térreo sala, cozinha e área de serviço, e no pavimento superior dormitórios e banheiro.
- área construída total de 221,00 m²; - idade cronológica de 30 anos; - estado de conservação “ d - entre regular e reparos simples – 8,09%”.

Segue: Fotografias que ilustram a Brigadeiro Brito Delamare, no trecho onde se localiza a propriedade em estudo, e suas principais características:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 01 Vista da Rua Brigadeiro Brito Delamare, no trecho onde se situa o imóvel em questão.



FOTO nº 02 Vista da fachada do imóvel, objeto da ação.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 03 Vista da cozinha.



FOTO nº 04 Vista da área de serviço.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 05 Vista da sala.



FOTO nº 06 Vista do dormitório I.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 07 Vista do dormitório II.



FOTO nº 08 Vista da fachada da edícula.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 09 Vista da sala.



FOTO nº 10 Vista da cozinha.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

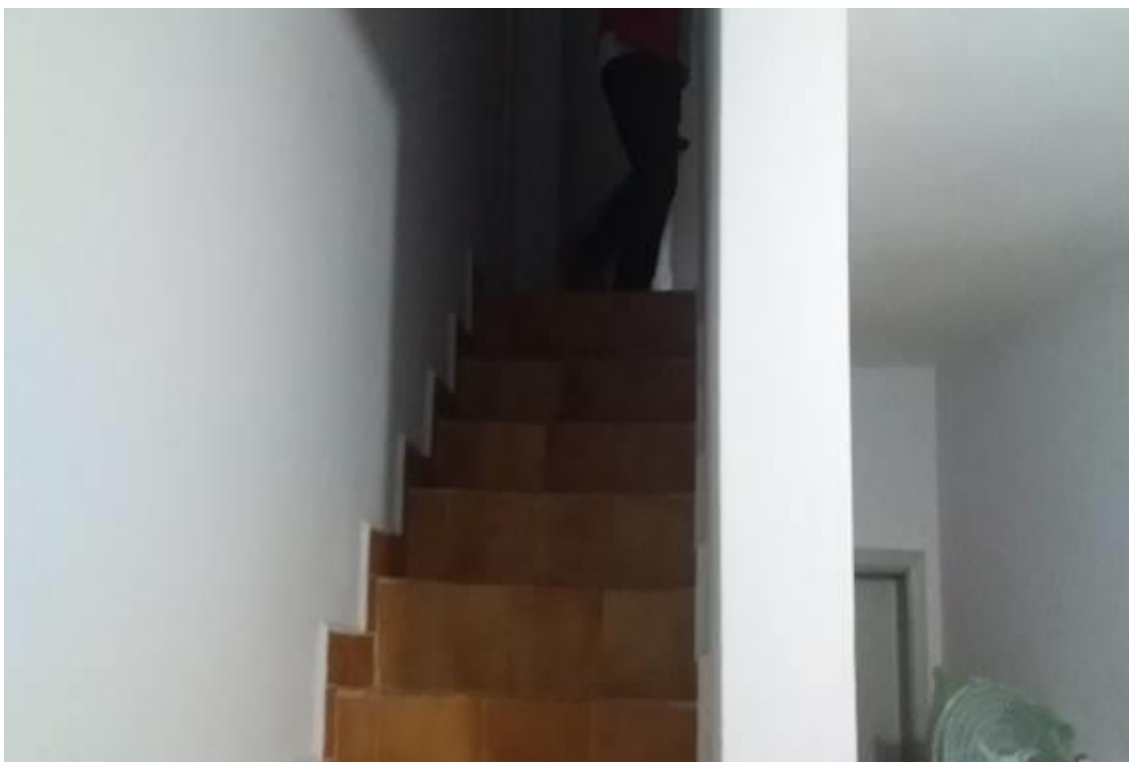


FOTO nº 11 Vista da escada de acesso ao pavimento superior.



FOTO nº 12 Vista do dormitório I.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 13 Vista do dormitório II.



FOTO nº 14 Vista do banheiro.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2B. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub-aproveitamento ou super-aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [V(ut) \times (F(f) + F(p) + F(t) + F(l) + F(a) - n + 1) \times A(t)]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(e) = fator de localização

A(t) = área do terreno

F(a) = fator de área

V(ut) = valor unitário do terreno

F(f) = fator de frente

F(p) = fator de profundidade

F(t) = fator de topografia

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

$Foc = R + k \times (1 - R)$

$$\mathbf{Cc = R8N \text{ Sinduscon} \times Ac \times Foc}$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem.

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo.

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

Valor de venda: $R8N$ - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

$$\mathbf{Vv = Vt + Cc}$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção - SINDUSCON - SP, R8N = 1.708,12/m²/Agosto/2.021.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

2.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO

A perícia técnica judicial apurou após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Segue os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos terrenos (sete amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou-nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor por metro quadrado de terreno resultou em: R\$ 1.469,99/m² (Hum Mil, Quatrocentos e Sessenta e Nove Reais e Noventa e Nove Centavos), com **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador, em total consonância com o preconizado pela atual Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2.1.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, sito à Rua Brigadeiro Brito Delamare, nº 134, Bairro Vila Nhocuné, nesta Capital, SP, com frente efetiva medindo 8,00 m para a Rua Brigadeiro Brito Delamare, por 32,28 m, da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno; pelo lado esquerdo mede 36,62m, topografia plano do nível da rua com o logradouro público, obter-se-á o valor unitário de R\$ 1.469,99/m² (Hum Mil, Quatrocentos e Sessenta e Nove Reais e Noventa e Nove Centavos), sendo seu valor total avaliatório de mercado do terreno, levando-se em conta todos os fatores inerentes a avaliação, conforme cálculos e pesquisa de mercado em “Anexo” , resultou em:

$$V(t) = \text{R\$ } 389.264,78$$

Consequentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

R\$ 389.300,00 - (Agosto / 2021)

(Trezentos e Oitenta e Nove Mil e Trezentos Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021	
SETOR : 113	QUADRA : 150	ÍNDICE DO LOCAL : 459,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA BRIGADEIRO BRITO DALAMARES		NÚMERO : SN	
COMP. : AO LADO Nº 19	BAIRRO : CIDADE PATRIARCA	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:	150,00	TESTADA - (cf) m	6,00
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 médio	ÁREA CONSTRUÍDA :	100,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,386	CONSERVAÇÃO :	c - regular
IDADE REAL :	20 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,837
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.708,12
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	198.155,93
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\$):	430.000,00
IMOBILIÁRIA :	PATRIMOVEIS SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA - ME	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	SRA. JESSICA BARBOSA (11) 97843-9067	TELEFONE :	(11)-978879361
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,08	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,14	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 :	1.258,96
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.531,94
		VARIAÇÃO :	1,2168
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021		
SETOR : 113 QUADRA : 271 ÍNDICE DO LOCAL : 464,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA BRIGADEIRO BRITO DALAMARES	NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : CIDADE PATRIARCA	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 ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 280,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 28,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 45 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509	CUSTO BASE (R\$): 1.708,12	
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 158.584,59	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\$) : 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL			
CONTATO : SR. JEAN DE SOUZA (11) 98993-3369	TELEFONE : (11)-989850618		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.201,48
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.284,34
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0690
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021	
SETOR : 113	QUADRA : 271	ÍNDICE DO LOCAL : 464,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO FALÇAO DE SOUSA		NÚMERO : 114	
COMP.:	BAIRRO : VILA INHOCUNE	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:	280,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	ÁREA CONSTRUÍDA :	90,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,912	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
IDADE REAL :	40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,561
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.708,12
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	78.653,60
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\$):	550.000,00
IMOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	SR. JEAN DE SOUZA (11) 98993-3369	TELEFONE :	(11)-989850618
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,07	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 :	1.486,95
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.589,50
		VARIAÇÃO :	1,0690
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021	
SETOR : 113	QUADRA : 427	ÍNDICE DO LOCAL : 284,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : TRAVESSA BAIPORÓ		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM ARTUR ALVIM	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	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa fino (-)	ÁREA CONSTRUÍDA :	68,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,992	CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
IDADE REAL :	5 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,964
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.708,12
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	223.045,60
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	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\$):	380.000,00
IMOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	SRA. CRISTINA (11) 6738-9796	TELEFONE :	(11)-967389796
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,75	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,19	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 :	951,64
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.842,07
		VARIAÇÃO :	1,9357
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0009

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021	
SETOR : 113	QUADRA : 147	ÍNDICE DO LOCAL : 467,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA FERNANDES PEREIRA		NÚMERO : 437	
COMP.:	BAIRRO : VILA SANTA TERESINHA	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:	110,00	TESTADA - (cf) m	5,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa superior (+)	ÁREA CONSTRUÍDA :	89,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,980	CONSERVAÇÃO :	c - regular
IDADE REAL :	10 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,916
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.708,12
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	275.720,49
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\$):	430.000,00
IMOBILIÁRIA :	CONEXÇÃO IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	(11) 94005-1511	TELEFONE :	(11)-42923333
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,16	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 :	1.011,63
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.237,53
		VARIAÇÃO :	1.2233
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021		
SETOR : 113	QUADRA : 161	ÍNDICE DO LOCAL : 471,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA FERNANDES PEREIRA			NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : VILA SANTA TERESINHA		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 ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	423,00	TESTADA - (cf) m	9,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	47,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	210,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	0,912	IDADE REAL : 30	anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,655
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		CUSTO BASE (R\$): 1.708,12		
VALOR CALCULADO (R\$):	214.276,14		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\$) :	850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	ORGANIZAÇÃO PEIXOTO				
CONTATO :	(11) 98899-4097				TELEFONE : (11)-27464937
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.301,95
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.421,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0914
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021
 SETOR : 113 QUADRA : 168 ÍNDICE DO LOCAL : 435,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FERNANDES PEREIRA NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : VILA SANTA TERESINHA 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: 152,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,33
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,980 IDADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 296.946,41 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\$) : 513.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL
 CONTATO : SRA, JESSICA BARBOS (11) 978879361 TELEFONE : (11)-978439067
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.083,91
TESTADA Cf :	0,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.383,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,2764
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SETOR 113

DATA : 04/08/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	496,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	8,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

GeoAvaliarPro[®]

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA BRIGADEIRO BRITO DALAMARES ,SN	1.258,96	1.531,94	1,2168	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA BRIGADEIRO BRITO DALAMARES ,SN	1.201,48	1.284,34	1,0690	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA CONSELHEIRO FALÇÃO DE SOUSA ,114	1.486,95	1.589,50	1,0690	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 TRAVESSA BAIPORÓ ,SN	951,64	1.842,07	1,9357	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA FERNANDES PEREIRA ,437	1.011,63	1.237,53	1,2233	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA FERNANDES PEREIRA ,SN	1.301,95	1.421,00	1,0914	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA FERNANDES PEREIRA ,SN	1.083,91	1.383,55	1,2764	1,0002

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



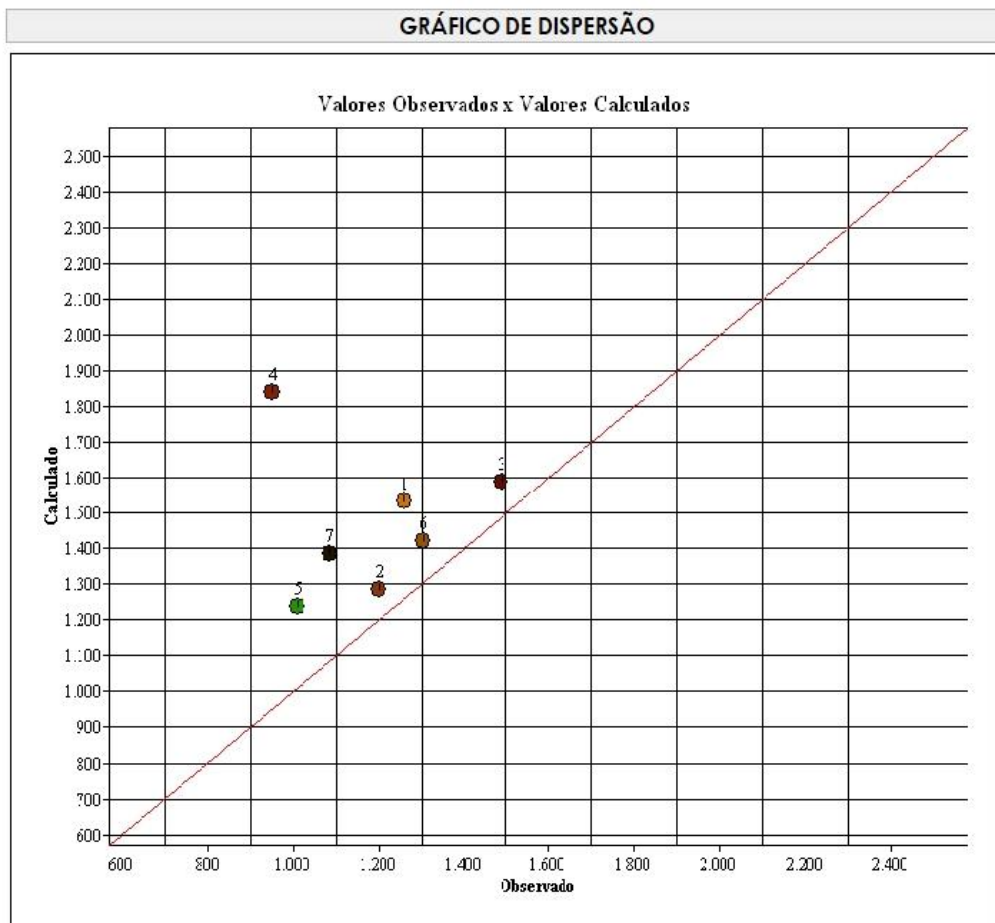
GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.258,96	1.531,94
2	1.201,48	1.284,34
3	1.486,95	1.589,50
4	951,64	1.842,07
5	1.011,63	1.237,53
6	1.301,95	1.421,00
7	1.083,91	1.383,55

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2.2. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

2.2.1. CONSTRUÇÃO TÉRREA - (A.C = 221,00 m²)

- a). I(e) = “30 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - SINDUSCON/SP = 1.708,12/m²/Julho 2.021;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 30/70 = 0,4285 ou 42,85%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “d” - *entre regular e reparos simples* (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,628”)

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,628) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = “0,7024”$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe 1 – residencial, grupo 1.2. - casa, padrão construtivo simples no intervalo médio de 1.2.4 - R8N] = “1,056”;

$$V(\text{construções}) = R8N \times \text{SINDUSCON/SP} \times A_c \times \text{Foc}$$

$$V(\text{construções}) = (1,056 \times 1.708,12/\text{m}^2 \times 221,00 \text{ m}^2 \times 0,7024)$$

$$V(\text{construções}) = \text{R\$ } 280.000,67$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2.3. VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES

Para as construções, sito à Rua Brigadeiro Brito Delamare, nº 134, Bairro Vila Nhocuné, nesta Capital, SP, (área construída total de 221,00 m²) considerando o mesmo de classe 1 – residencial, grupo 1.2. - casa, padrão construtivo simples no intervalo médio de 1.2.4 - (R8N = 1,056), idade cronológica de 30 anos, estado de conservação “d” - entre regular e reparos simples, o valor correspondente às benfeitorias, é de:

R\$ 280.000,00 - (Agosto / 2021)

(Duzentos e Oitenta Mil Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3B. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, sito à Rua Brigadeiro Brito Delamare, nº 134, Bairro Vila Nhocuné, nesta Capital, SP, para transação à vista, perfaz o total de:

R\$ 669.300,00 - (Agosto / 2021)

(Seiscentos e Sessenta e Nove Mil e Trezentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

“C”

**RUA FERNANDES PEREIRA, Nº 463,
BAIRRO VILA SANTA TERESA.**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1C. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado à Rua Fernandes Pereira, nº 463, Bairro Vila Santa Teresa, nesta Capital, SP.

1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na Avenida Dr. Pereira Vergueiro, sendo que tal via retro descrita tem lojas, postos de combustíveis, lanchonetes, academia, restaurantes e linhas de ônibus.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Rua Dr. Emanuel Dias, Rua Des. Da Rocha Portela e Rua Henrique Jacobs.

1.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 16.402/16, o local é tido como clássica zona de média densidade, ou seja, "IT-ZM" (Qualificação Urbana).

Os parâmetros são a taxa de ocupação máxima de (85%) para lotes com até 500,00 m², coeficientes mínimos de 0,300 e máximos de 2,000, além do coeficiente básico de 1,000.

1.4. CADASTRAMENTO FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores, publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

SETOR: 113

QUADRA: 161

ÍNDICE FISCAL : 471,00

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do Imóvel: 113.161.0008-0			
Local do Imóvel:			
R FERNANDES PEREIRA, 483			
CEP 03565-000			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R FERNANDES PEREIRA, 483			
CEP 03565-000			
Contribuinte(s):			
CPF 617.519.448-91	JOSE MARTINHO DE SOUZA JARDIM		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	408	Testada (m):	9,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	408		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	130	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	130	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1998		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	600,00		
- da construção:	1.074,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	230.798,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	82.376,00		
Base de cálculo do IPTU:	313.174,00		
			
<small>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 2021.</small>			

1.5. ACESSIBILIDADE

O acesso ao logradouro público é feito pela Rua Fernandes Pereira.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1.6. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público tem redes de esgoto, águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, gás encanado, pavimentação, etc.

1.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe 1 – residencial, grupo 1.2. - casa, padrão construtivo simples no intervalo médio de 1.2.4 - (R8N = 1,056), conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) de 2.017.

1.8. BENFEITORIAS

Há duas construções erigidas em solo firme, seco e topografia nivelada com o logradouro público, onde há:

- na Residência, é composta por garagem, sala, cozinha, banheiro, dormitórios e área de serviço.

- área construída total de 130,00 m²; - idade cronológica de 20 anos; - estado de conservação “ d - entre regular e reparos simples – 8,09%”.

Segue: Fotografias que ilustram a Rua Fernandes Pereira, no trecho onde se localiza a propriedade em estudo, e suas principais características:

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 01 Vista da Rua Fernandes Pereira, no trecho onde se situa o imóvel em questão.



FOTO nº 02 Vista da fachada do imóvel, objeto da ação.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 03 Vista da cozinha.



FOTO nº 04 Vista do dormitório I.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

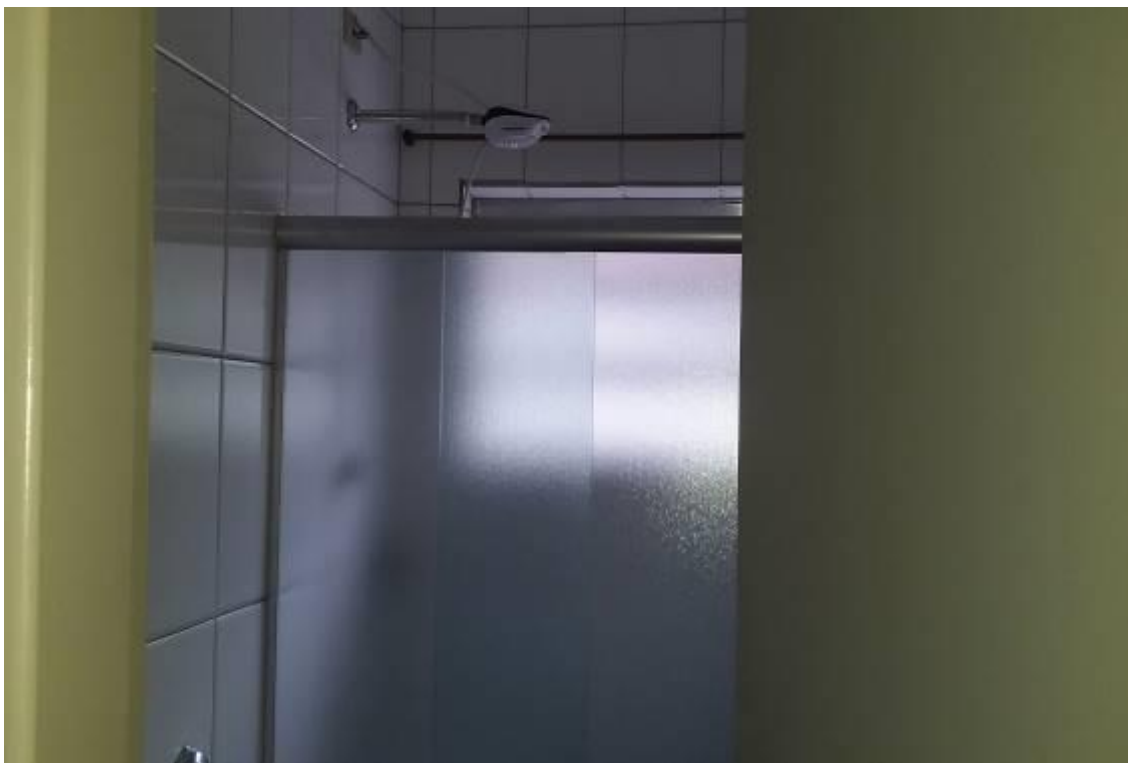


FOTO n° 05 Vista do banheiro.



FOTO n° 06 Vista da sala.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 07 Vista do dormitório II.



FOTO nº 08 Vista da área coberta.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2C. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub-aproveitamento ou super-aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [V(ut) \times (F(f) + F(p) + F(t) + F(l) + F(a) - n + 1) \times A(t)]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(e) = fator de localização

A(t) = área do terreno

F(a) = fator de área

V(ut) = valor unitário do terreno

F(f) = fator de frente

F(p) = fator de profundidade

F(t) = fator de topografia

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

$Foc = R + k \times (1 - R)$

$$\mathbf{Cc = R8N \text{ Sinduscon} \times Ac \times Foc}$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem.

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo.

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

Valor de venda: $R8N$ - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

$$\mathbf{Vv = Vt + Cc}$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção - SINDUSCON - SP, R8N = 1.708,12/m²/Agosto/2.021.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

2.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO

A perícia técnica judicial apurou após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Segue os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos terrenos (sete amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou-nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor por metro quadrado de terreno resultou em: R\$ 1.401,03/m² (Hum Mil, Quatrocentos e Hum Reais e Três Centavos), com **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador, em total consonância com o preconizado pela atual Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2.1.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, sito à Rua Fernandes Pereira, nº 463, Bairro Vila Santa Teresa, nesta Capital, SP, com frente efetiva medindo 9,00m de frente para a Fernandes Pereira; por 45,55m pelo lado esquerdo; do lado direito com 45,00m; tendo nos fundos 9,05m em linha levemente oblíqua, topografia plano do nível da rua com o logradouro público, obter-se-á o valor unitário de R\$ 1.401,03/m² (Hum Mil, Quatrocentos e Hum Reais e Três Centavos), sendo seu valor total avaliatório de mercado do terreno, levando-se em conta todos os fatores inerentes a avaliação, conforme cálculos e pesquisa de mercado em “Anexo” , resultou em:

$$V(t) = \text{R\$ } 552.888,02$$

Conseqüentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

R\$ 552.900,00 - (Agosto / 2021)

(Quinhentos e Cinquenta e Dois Mil e Novecentos Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021	
SETOR : 113	QUADRA : 150	ÍNDICE DO LOCAL : 459,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA BRIGADEIRO BRITO DALAMARES		NÚMERO : SN	
COMP. : AO LADO Nº 19	BAIRRO : CIDADE PATRIARCA	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:	150,00	TESTADA - (cf) m	6,00
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 médio	ÁREA CONSTRUÍDA :	100,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,386	CONSERVAÇÃO :	c - regular
IDADE REAL :	20 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,837
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.708,12
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	198.155,93
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\$) :	430.000,00
IMOBILIÁRIA :	PATRIMOVEIS SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA - ME	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	SRA. JESSICA BARBOSA (11) 97843-9067	TELEFONE :	(11)-978879361
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,14	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 :	1.258,96
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.463,37
		VARIAÇÃO :	1.1624
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021
 SETOR : 113 QUADRA : 271 ÍNDICE DO LOCAL : 464,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BRIGADEIRO BRITO DALAMARES NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : CIDADE PATRIARCA 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: 280,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 158.584,59 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\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL
 CONTATO : SR. JEAN DE SOUZA (11) 98993-3369 TELEFONE : (11)-989850618
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.201,48
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.219,61
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0151
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021	
SETOR : 113	QUADRA : 271	ÍNDICE DO LOCAL : 464,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO FALÇAO DE SOUSA		NÚMERO : 114	
COMP.:	BAIRRO : VILA INHOCUNE	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 ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	280,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 90,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	0,912	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	78.653,60	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\$) :	550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL		
CONTATO :	SR. JEAN DE SOUZA (11) 98993-3369	TELEFONE : (11)-989850618	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.486,95
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.509,38
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0151
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021	
SETOR : 113	QUADRA : 427	ÍNDICE DO LOCAL : 284,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : TRAVESSA BAIPORÓ		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM ARTUR ALVIM	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	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa fino (-)	ÁREA CONSTRUÍDA :	68,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,992	CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
IDADE REAL :	5 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,964
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.708,12
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	223.045,60
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	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\$):	380.000,00
IMOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	SRA. CRISTINA (11) 6738-9796	TELEFONE :	(11)-967389796
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,66	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,19	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 :	951,64
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.758,30
		VARIAÇÃO :	1,8477
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0009

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021		
SETOR : 113	QUADRA : 147	ÍNDICE DO LOCAL : 467,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA FERNANDES PEREIRA			NÚMERO : 437		
COMP.:	BAIRRO : VILA SANTA TERESINHA		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 ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	110,00	TESTADA - (cf) m	5,50	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 :	89,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior (+)	CONSERVAÇÃO :		c - regular	
COEF. PADRÃO:	1,980	IDADE REAL : 10	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,916
CUSTO BASE (R\$): 1.708,12					
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	275.720,49	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\$) :	430.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CONEXÇÃO IMÓVEIS				
CONTATO :	(11) 94005-1511			TELEFONE :	(11)-42923333
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.011,63
TESTADA Cf :	0,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.183,38
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.1698
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021	
SETOR : 113	QUADRA : 161	ÍNDICE DO LOCAL : 471,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA FERNANDES PEREIRA		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : VILA SANTA TERESINHA	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:	423,00	TESTADA - (cf) m	9,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	47,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	ÁREA CONSTRUIDA :	210,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,912	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
IDADE REAL :	30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,655
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.708,12
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	214.276,14
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\$):	850.000,00
IMOBILIÁRIA :	ORGANIZAÇÃO PEIXOTO	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	(11) 98899-4097	TELEFONE :	(11)-27464937
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	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 :	1.301,95
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.351,89
		VARIAÇÃO :	1,0384
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021	
SETOR : 113	QUADRA : 168	ÍNDICE DO LOCAL : 435,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA FERNANDES PEREIRA		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : VILA SANTA TERESINHA	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:	152,00	TESTADA - (cf) m	6,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,33
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa superior (+)	ÁREA CONSTRUÍDA :	100,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,980	CONSERVAÇÃO :	c - regular
IDADE REAL :	15 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,878
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.708,12
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	296.946,41
		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\$) :	513.000,00
IMOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	SRA, JESSICA BARBOS (11) 978879361	TELEFONE :	(11)-978439067
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,08	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,14	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 :	1.083,91
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.321,26
		VARIAÇÃO :	1.219,0
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0002

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SETOR 113

DATA : 04/08/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	471,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	9,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

GeoAvaliarPro[®]

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA BRIGADEIRO BRITO DALAMARES ,SN	1.258,96	1.463,37	1,1624	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA BRIGADEIRO BRITO DALAMARES ,SN	1.201,48	1.219,61	1,0151	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA CONSELHEIRO FALÇÃO DE SOUSA ,114	1.486,95	1.509,38	1,0151	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 TRAVESSA BAIPORÓ ,SN	951,64	1.758,30	1,8477	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA FERNANDES PEREIRA ,437	1.011,63	1.183,38	1,1698	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA FERNANDES PEREIRA ,SN	1.301,95	1.351,89	1,0384	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA FERNANDES PEREIRA ,SN	1.083,91	1.321,26	1,2190	1,0002

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



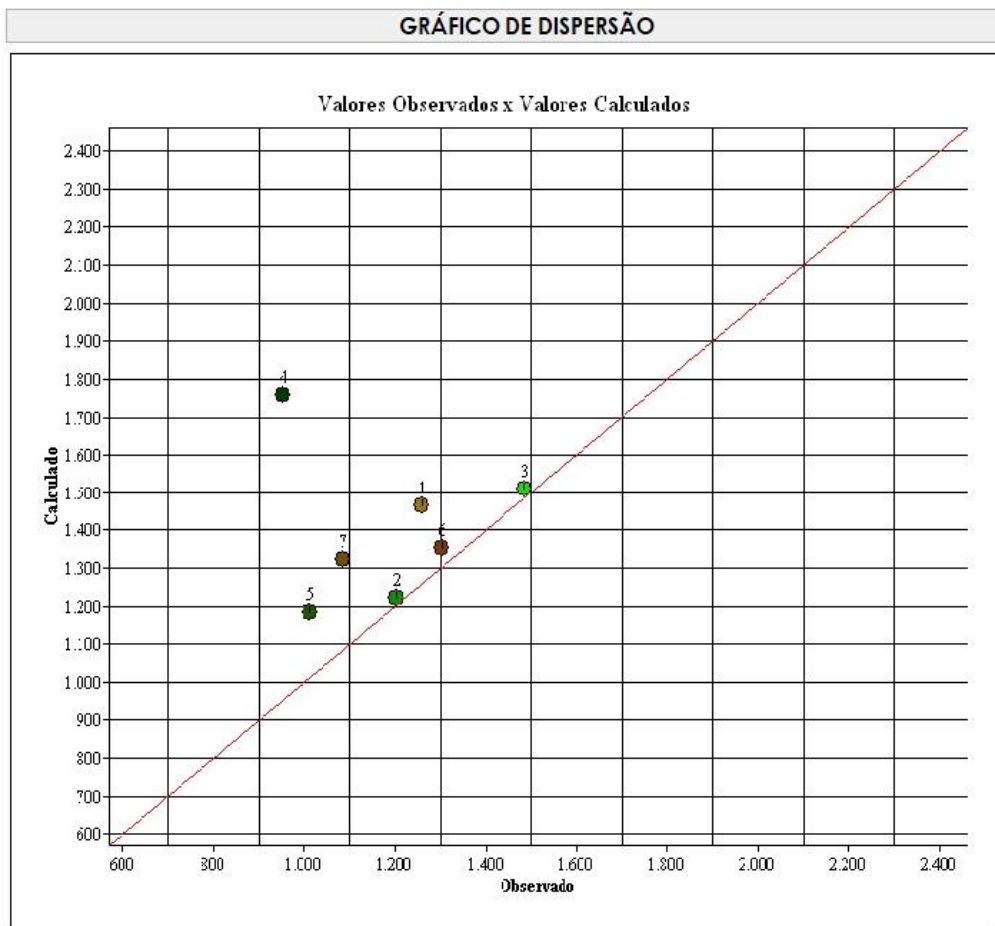
GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.258,96	1.463,37
2	1.201,48	1.219,61
3	1.486,95	1.509,38
4	951,64	1.758,30
5	1.011,63	1.183,38
6	1.301,95	1.351,89
7	1.083,91	1.321,26

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2.2. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

2.2.1. CONSTRUÇÃO TÉRREA - (A.C = 221,00 m²)

- a). I(e) = “30 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - SINDUSCON/SP = 1.708,12/m²/Julho 2.021;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 30/70 = 0,4285 ou 42,85%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “d” - *entre regular e reparos simples* (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,628”)

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,628) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = “0,7024”$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe 1 – residencial, grupo 1.2. - casa, padrão construtivo simples no intervalo médio de 1.2.4 - R8N] = “1,056”;

$$V(\text{construções}) = R8N \times \text{SINDUSCON/SP} \times A_c \times \text{Foc}$$

$$V(\text{construções}) = (1,056 \times 1.708,12/\text{m}^2 \times 130,00 \text{ m}^2 \times 0,7024)$$

$$V(\text{construções}) = \text{R\$ } 164.706,28$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2.3. VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES

Para as construções, sito à Rua Fernandes Pereira, nº 463, Bairro Vila Santa Teresa, nesta Capital, SP, (área construída total de 130,00 m²) considerando o mesmo de classe 1 – residencial, grupo 1.2. - casa, padrão construtivo simples no intervalo médio de 1.2.4 - (R8N = 1,056, idade cronológica de 30 anos, estado de conservação “d” - entre regular e reparos simples, o valor correspondente às benfeitorias, é de:

R\$ 164.706,28 - (Agosto / 2021)

(Cento e Oitenta e Cinco Mil e Setecentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3C. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, sito à Rua Fernandes Pereira, nº 463, Bairro Vila Santa Teresa, nesta Capital, SP, para transação à vista, perfaz o total de:

R\$ 717.600,00 - (Agosto / 2021)

(Setecentos e Dezessete Mil e Seiscentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor dos imóveis constituído por terreno e benfeitorias, denominados de A; B e C; sito às Ruas Brigadeiro Brito Delamare, nºs 69 e 97; Brigadeiro Brito Delamare, nº 134, ambos no Bairro da Vila Nhocuné e Rua Fernandes Pereira, nº 463, Bairro de Vila Santa Teresa, todos imóveis nesta Capital, SP, perfaz para transação à vista o total de:

R\$ 2.535.600,00

(Agosto / 2021)

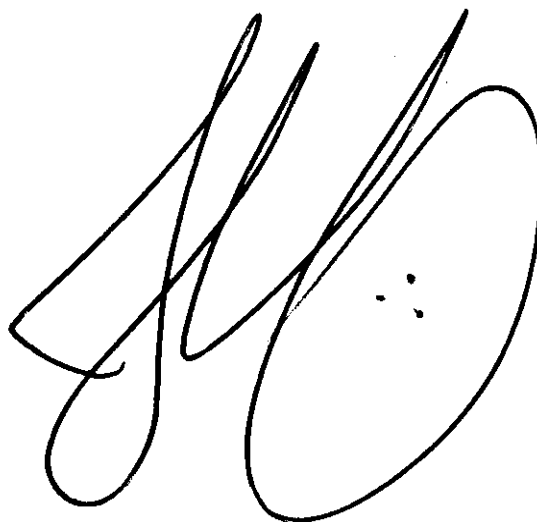
**(Dois Milhões, Quinhentos e Trinta e Cinco Mil
e Seiscentos Reais)**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 113 (cento e treze) folhas deste papel, impressas no anverso destas, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

São Paulo, 17 de Setembro de 2.021.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA DE FRANÇA-SP.****Processo nº 0009935 - 56 / 17**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **MARIA DA CONCEIÇÃO DE JESUS JARDIM E OUTRO** em face de **DORA DE JESUS NUNES CARVALHO E OUTROS**, após entregar o Laudo Judicial, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., requerer a intimação da PGE para liberação dos honorários periciais, conforme a folha nº 215 dos autos, bem como a liberação dos honorários periciais, conforme formulário MLE anexo.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 17 de setembro de 2021.



Eng. Me. Fábio Martin

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): **0009935-56.2017.8.26.0006****Nome do beneficiário do levantamento:** **FÁBIO MARTIN****Engenheiro Civil – Perito Judicial****CREA: 5060203570****Nº da página do processo onde consta procuração:****Tipo de levantamento:** () Parcial (X) Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:** **178/180/182/185****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** **R\$ 2.400,00****CPF ou CNPJ: 077.476.538-08**

Tipo de levantamento:

() I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito conta outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**BANCO DO BRASIL****AGÊNCIA: 4859-3****CONTA CORRENTE: 700.265-3****Observações:**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA DE FRANÇA-SP.****Processo nº 0009935 - 56 / 17**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **MARIA DA CONCEIÇÃO DE JESUS JARDIM E OUTRO** em face de **DORA DE JESUS NUNES CARVALHO E OUTROS**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio destes

ESCLARECIMENTOS

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este signatário apresentou Laudo Judicial, conforme fls. 266/380 dos autos, concluindo pelo valor de mercado para os imóveis constituído por terreno e benfeitorias, denominados de A; B e C; sito às Ruas Brigadeiro Brito Delamare, nºs 69 e 97; Brigadeiro Brito Delamare, nº 134, ambos no Bairro da Vila Nhocuné e Rua Fernandes Pereira, nº 463, Bairro de Vila Santa Teresa, todos imóveis nesta Capital, SP, perfazem para transação à vista o total de:

R\$ 2.535.600,00

(Agosto / 2021)

(Dois Milhões, Quinhentos e Trinta e Cinco Mil,
e Seiscentos Reais)

Os Réus, às fls. 388/390 dos autos, apresentaram alguns questionamentos, requerendo esclarecimentos a serem respondidos pela perícia técnica.

Em despacho saneador do MM. Juízo, fls. 399, determina que os autos retornem a este perito e sejam apresentados esclarecimentos, o que será feito a seguir.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2. ESCLARECIMENTOS DESTE PERITO

2.1. PELOS REQUERIDOS – FLS. 388/390 DOS AUTOS.

Avaliação do Imóvel " A ", fls. 282 a 317, quanto aos números apresentados:

a) - O terreno do referido imóvel, descrito na folha 284, é apresentado como tendo 290m² (Duzentos e noventa metros quadrados).

b) - O valor unitário básico e homogeneizado apresentado, fls. 301 é de R\$ 1.367,92 (Mil, trezentos e sessenta e sete reais e noventa e dois centavos) por metro quadrado de terreno.

Seguindo informações, foi obtido um valor do terreno de R\$ 396.696,80 (Trezentos e noventa e seis mil, seiscentos e noventa e seis reais e oitenta centavos).

Todos os imóveis apresentados na matriz de unitários, (fls. 311) e no gráfico de dispersão, (fls. 313) como comparativos aos valores apresentados, ficam em um intervalo de preços que se aproximam do valor homogeneizado informado para o terreno.

As dúvidas que se apresentam e que devem ser esclarecidas são as seguintes:

Quesito 1: O valor homogeneizado apresentado (R\$ 1.367,92) está correto?



Resposta: O valor homogeneizado de R\$ 1.367,92 está correto, conforme consta da fl.314 dos autos, na apresentação do resultado final da apuração do valor unitário, a qual resultou em GRAU DE PRECISÃO III, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - ***E-mail = peritofabiomartin@gmail.com*** Pág. 3

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ao avaliador, em total consonância com o preconizado pelas atuais Normas de Avaliação de Imóveis.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : X 5/11 - ARTUR ALVIM SAO PAULO - SP Data : 04/08/2021
 Cliente : X Modalidade : Venda
 Área m² : 290,00 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.185,22
 Desvio Padrão : 184,99
 - 30% : 829,65
 + 30% : 1.540,78
 Coeficiente de Variação : 15,6100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.367,92
 Desvio Padrão : 192,32
 - 30% : 957,55
 + 30% : 1.778,30
 Coeficiente de Variação : 14,0600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1. Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	8	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> 2
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 todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/> 3
4. Intervalo de ajuste de custo fator e pr 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 %	<input type="checkbox"/> 3

FORMAÇÃO DOS VALORES
 MÉDIA SANEADA (R\$): 1.367,92

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0700
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.655,57000

PROFUNDIDADE: 0,2900
 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR TOTAL (R\$): 828.114,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma **INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 1.269,25 INTERVALO MÍNIMO : 2.755,00
 INTERVALO MÁXIMO : 1.472,59 INTERVALO MÁXIMO : 2.956,14

GRAU DE PRECISÃO: III

Quesito 2: A metragem do terreno (290,00m²) está correta?

Resposta: Conforme consta no Certificado de Dados Cadastrais do Imóvel – da Prefeitura Municipal de São Paulo, é de 290,00 m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/05/2022 às 18:33, sob o número WPEN22700654668. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009935-56.2017.8.26.0006 e código 104D9CFO.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 113.150.0023-6

Local do Imóvel:
R BRIGADEIRO BRITO DELAMARE, 69 - 97
CEP 03566-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BRIGADEIRO BRITO DELAMARE, 69 - 97
CEP 03566-030

Contribuinte(s):
CPF 617.519.448-91 JOSE MARTINHO DE SOUZA JARDIM

Dados cadastrais do terreno:		Testada (m):	
Área incorporada (m²):	290	Testada (m):	31,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	290		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	413	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	234	Uso: resid./coml.	
Ano da construção corrigido:	1979		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	585,00
- da construção:	1.368,00

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

- da área incorporada:	143.952,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	293.792,00
Base de cálculo do IPTU:	437.744,00

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 2021.

Quesito 3: Se o valor homogeneizado do metro quadrado do terreno está correto e a metragem do referido terreno é 290 metros quadrados, como se chegou ao valor apresentado? Fls. 302 {R\$ 828.100,00 (Oitocentos e vinte e oito mil e cem reais)} apenas para o terreno.

Resposta: No presente trabalho, os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011, conforme a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias, considerando imóvel com duas frentes, fator esquina, fator profundidade, entre outros fatores.

Quesito 4: Caso o valor homogeneizado seja diferente, o novo valor deve ser aplicado aos demais imóveis do Laudo apresentado?

Resposta: A resposta é negativa, o valor está correto, foi considerado

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail = peritofabiomartin@gmail.com** Pág. 5

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

todos os fatores, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE.

Quesito 5: Caso haja alguma razão para que o valor por metro quadrado seja tão díspar dos demais imóveis que foram utilizados como comparativo, apresentar justificativas e comparar com imóveis do mesmo tipo e condição.

No entender dos Requeridos, o valor apresentado do terreno está muito superior aos valores de mercado.

Como exemplo, no mesmo laudo, o imóvel "B" na fl. 333, que fica na mesma região, zoneamento e mesma rua, distando poucos metros, que possui um terreno com 280 m², ou seja, quase idêntico, é apresentado como valendo substancialmente menos, R\$ 389.300,00 (Trezentos e oitenta e nove mil e trezentos reais).

Lembrando que tais valores se referem apenas aos terrenos, tendo em vista que os valores apurados para as construções estão de acordo com a apresentação e valores do índice da construção.

Desta forma, como há o interesse em que o imóvel "A" seja vendido rapidamente, não parece que o valor apresentado seja atrativo aos potenciais compradores.

Resposta: Cada imóvel possui suas próprias características, que foram consideradas no presente trabalho técnico, de acordo com as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE.

Quanto ao imóvel "B", fls. 333, que possui um terreno com 280,00 m², o mesmo não tem as mesmas características de terreno do imóvel "A", com metragem de 290,00 m², bem como, no tratamento por fatores na avaliação, não foi aplicado o fator esquina, fator duas frentes, dentre outros, conforme recomenda as Normas do IBAPE.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3. CONCLUSÃO

Por todo o exposto anteriormente, não tendo a parte anexado novo elemento em sua respectiva manifestação, de modo a sugerir alteração do trabalho técnico pericial, este signatário **RATIFICA** e reitera o valor total de mercado dos imóveis, denominados de A; B e C; sito às Ruas Brigadeiro Brito Delamare, nºs 69 e 97; Brigadeiro Brito Delamare, nº 134, ambos no Bairro da Vila Nhocuné e Rua Fernandes Pereira, nº 463, Bairro de Vila Santa Teresa, todos imóveis nesta Capital, SP, obtido no Laudo Técnico, cujo valor de mercado foi calculado em obediência as recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14653-2 de 2004, e Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – 2011, de:

R\$ 2.535.600,00

(Agosto / 2021)

**(Dois Milhões, Quinhentos e Trinta e Cinco Mil,
e Seiscentos Reais)**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

4. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro estes esclarecimentos referentes ao Laudo de Avaliação Judicial apresentado anteriormente, onde este possui 08 (oito) folhas deste papel, impressas no anverso destas, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

São Paulo, 29 de abril de 2.022.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.