

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUIZ FILIPE SANTIAGO

Engenheiro Civil

Possessórias em Geral e Usucapião

Topografia e Georreferenciamento

Avaliações de Imóveis

Patologia Construtiva

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - SP.

1005040-10.2018.8.26.0003

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA/SP 506.209.0430/D, Infra-Assinado Perito Judicial na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, tendo como Requerente **CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER PLAZA SUL**, e Requerido **HAMANAKA COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA. EPP E OUTRO**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO TRABALHO	3
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO.....	3
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 88.204 DO 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO (Doc. às fls. 197/204 dos Autos).....	4
4. VISTORIA	5
4.1. LOCALIZAÇÃO	5
4.2. TOPOGRAFIA	6
4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
4.4 MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
4.5. ZONEAMENTO	7
4.6. DO IMÓVEL	8
4.6.1. DO TERRENO	8
4.6.2. DAS BENFEITORIAS.....	9
4.6.2.1. CONSTRUÇÕES.....	12
4.6.2.2. RESUMO.....	17
4.6.2.3. IDADE DA CONSTRUÇÃO	18
4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	18
4.7.1. VIA DE ACESSO	18
4.7.2. IMÓVEL	19
5. FOTOS HISTÓRICAS	22
5.1. AÉREA OBJETO DA PRESENTE AÇÃO	22
6. AVALIAÇÃO	25
6.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO.....	25
6.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	31
6.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	32
6.2.1. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA	35
6.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	36
7. CONCLUSÃO	37
8. ENCERRAMENTO	37

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado do Imóvel objeto da presente ação.

A avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 88.204 DO 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO (Doc. às fls. 197/204 dos Autos)

IMÓVEL: Um terreno, situado à Rua Almeida Barbosa, antiga Rua Cinco, lote 01, da quadra 13, no Jardim Haya do Carrão, Tatuapé, inicia sua descrição em um ponto situado à margem, situado à Rua Almeida Barbosa, antiga Rua Cinco, na confrontação do lote 02, desse ponto segue por essa rua, por distância de 18,00 m; desse ponto vira à esquerda, e segue em curva na distância de 16,20 m, na confluência dessa Rua com a Rua 07, daí segue fazendo frente também para essa rua 07, na distância de 22,50 m; daí segue por uma distância de 2,00 m, confrontando com a viela 11; desse ponto vira, a esquerda em ângulo reto, seguindo na distância de 25,00 m, confrontando com o lote 02, até o ponto de partida, encerrando a área total de 566,70 m².

Contribuinte: 116.373.0026-2

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor, no dia 15 de Maio de 2021 às 09h00m.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente Ação localiza-se na Rua Paulo Lazzetti S/N, Jardim Haia do Carrão, São Paulo/SP, CEP 03472-020.

Coordenadas: 23°34'17.8"S 46°31'11.9"W

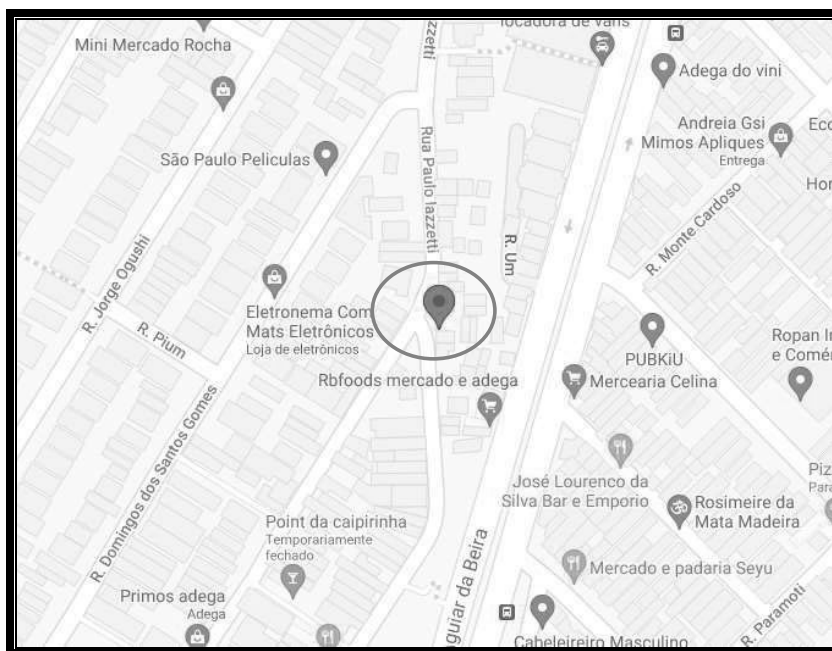


Ilustração obtida do Google Maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como a região circunvizinha.



Vista aérea da região em que se situa o imóvel objeto, focalizando com maior proximidade o avaliando.

4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia em declive da frente para os fundos, de quem da rua olha para o imóvel.

4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica residencial.

4.4 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

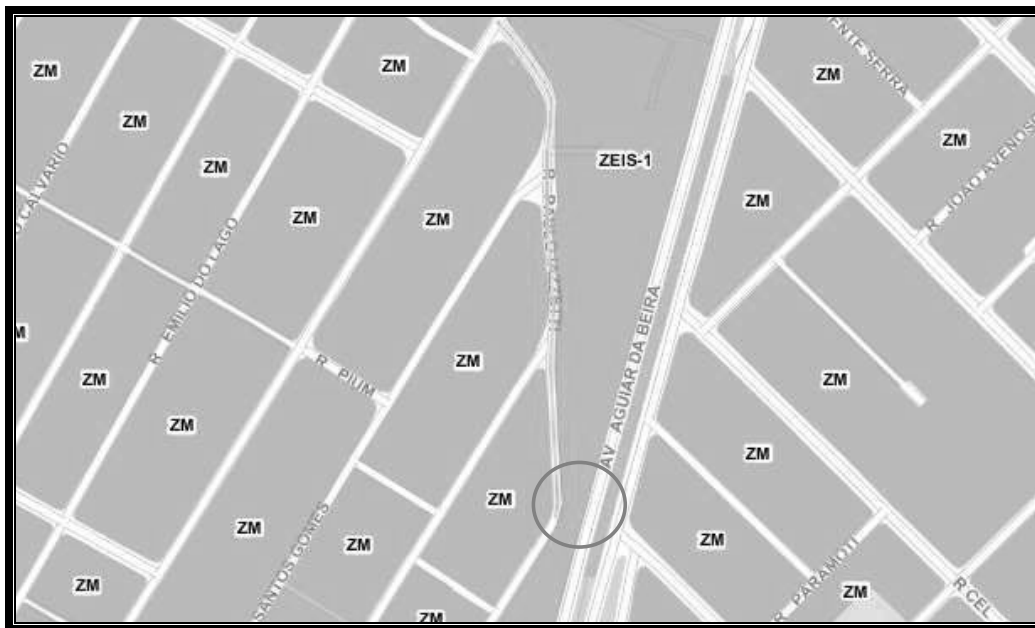
A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distância máxima até 3 km)	x		
IX	Transporte Público	x		

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402/16 da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em Zona ZEIS-1 - Zona Especial de Interesse Social 1.

As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana. O PDE definiu cinco tipos de ZEIS e demarcou seus perímetros no território, deixando muito pouco a ser tratado no zoneamento em relação às ZEIS. Ainda assim, a nova lei de zoneamento trouxe inovações ao propor a criação de duas novas zonas: a ZMIS e a ZC-ZEIS, cujo objetivo é proporcionar a promoção de atividades econômicas em territórios com pouca oferta de empregos em proporção à moradia (ZEIS1 marcada no PDE), ao mesmo tempo em que estas zonas asseguram a permanência da população de baixa renda. Importante ressaltar que as ZMIS foram demarcadas somente em perímetros de ZEIS 1 envolvendo conjuntos habitacionais que foram regularizados e urbanizados e a ZC-ZEIS foram demarcadas somente em lotes lindeiros às vias internas às ZEIS1 que têm função de articular bairros e regiões da cidade.



Mapa de zoneamento de São Paulo, focalizando a região do imóvel objeto.

4.6. DO IMÓVEL – MATRÍCULA N° 88.204

4.6.1. DO TERRENO

O imóvel situado na Rua Paulo Lazetti S/N, Jardim Haia do Carrão, São Paulo/SP, inicia sua descrição em um ponto situado à margem, situado à Rua Almeida Barbosa, antiga Rua Cinco, na confrontação do lote 02, desse ponto segue por essa rua, por distância de 18,00 m; desse ponto vira à esquerda, e segue em curva na distância de 16,20 m, na confluência dessa Rua com a Rua 07, daí segue fazendo frente também para a rua 07, na distância de 22,50 m; daí segue por uma distância de 2,00 m, confrontando com a viela 11; desse ponto vira, a esquerda em ângulo reto, seguindo na distância de 25,00 m, confrontando com o lote 02, até o ponto de partida, encerrando a área total de 566,70 m².

Contribuinte: 116.373.0026-2

4.6.2. DAS BENFEITORIAS

Sobre o imóvel situado na Rua Paulo Iazzetti S/N, Jardim Haia do Carrão, São Paulo/SP, encontram-se edificadas diversas construções, em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, cobertura parte em telhas cerâmicas, parte em telhas de cimento amianto e parte em laje.

O imóvel encontra-se ocupado por 10 imóveis distintos, **totalizando 941,00 m² de área construída**, de acordo com medição realizada local.

Coordenada de localização do imóvel: 23°34'17.8"S 46°31'11.9"W

Obs: Avaliamos todas as construções, como um único imóvel.



Croqui de localização do imóvel.

FACHADAS DAS CASAS EDIFICADAS NO TERRENO



Rua Paulo Lazzetti, nº 30a, 309, 310, 313 e 31b.

IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO - IPTU



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
116.373.0026-2	2021	01	01/01/2021

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R PAULO IAZZETTI, S/N - LT 1 QD 13 JD HA
YA DO CARRAO CEP 03472-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DEMERVAL DA FONSECA, 291 - B1 AP 82
JARDIM SANTA TEREZINHA SAO PAULO CEP 03572-400

Contribuinte(s):
CPF 434.874.748-24 ANDREZA DE SOUZA GOMES ZUNGOLO

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 567
 Área não incorporada (m²): 567
 Área total (m²): 567
 Testada (m): 30,60

Dados cadastrais da construção:

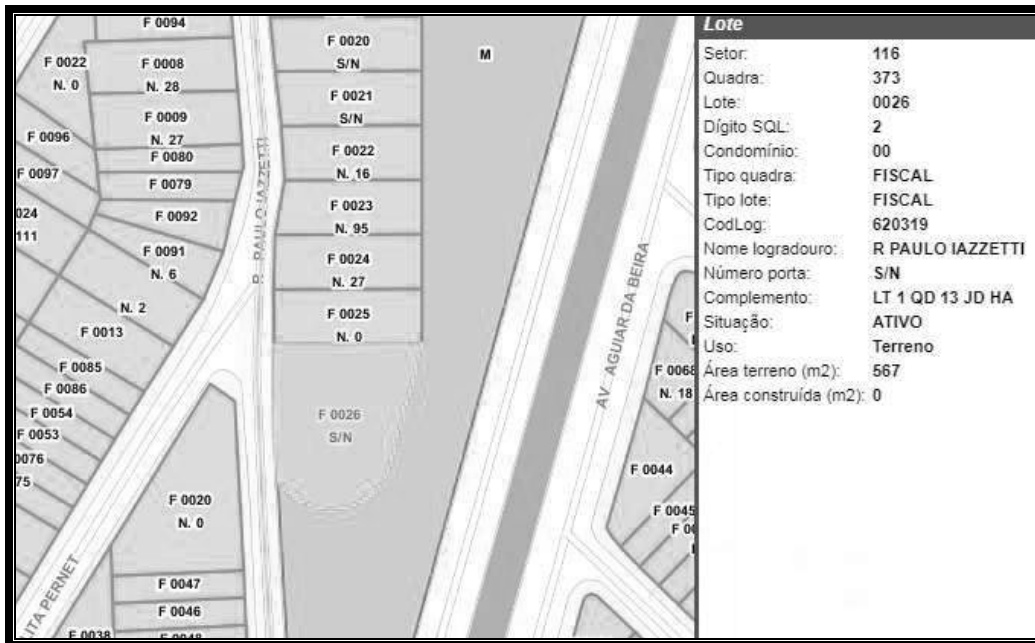
Terreno sem construção

IPTU do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2021 às 09:47, sob o número WJAB21701680050 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005040-10.2018.8.26.0003 e código Qq22BPpB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 09:09, sob o número WJAI24700567465 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003860-11.2018.8.26.0309 e código jguNb2bY.

PLANTA DE QUADRA E LOTE



Obtido no site GeoSampa (<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>).

4.6.2.1. CONSTRUÇÕES

Casa 01: Ocupa uma área de 40,00m² no terreno e possui 03 pavimentos, totalizando a área construída de 120,00m².



Croqui de localização da casa 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2021 às 09:47, sob o número WJAB21701680050. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005040-10.2018.8.26.0003 e código Qq22BPPb.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 09:09, sob o número WJAI24700567465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003860-11.2018.8.26.0309 e código jguNb2bY.

Casa 02: Ocupa uma área de 50,00m² no terreno e possui 03 pavimentos, totalizando a área construída de 150,00m².



Croqui de localização da casa 02.

Casa 03: Ocupa uma área de 50,00m² no terreno e possui 03 pavimentos, totalizando a área construída de 150,00m².



Croqui de localização da casa 03.

Casa 04: Ocupa uma área de 25,00m² no terreno e possui 03 pavimentos, totalizando a área construída de 75,00m².



Croqui de localização da casa 04.

Casa 05: Ocupa uma área de 70,00m² no terreno e possui 03 pavimentos, totalizando a área construída de 210,00m².



Croqui de localização da casa 05.

Casa 06: Ocupa uma área de 40,00m² no terreno e possui 03 pavimentos de 20,00m² e 01 pavimento de 20,00m², totalizando uma área construída de 80,00m².



Croqui de localização da casa 06.

Casa 07: Ocupa uma área de 55,00m² no terreno e possui 01 pavimento, totalizando a área construída de 55,00m².



Croqui de localização da casa 07.

Casa 08: Ocupa uma área de 35,00m² no terreno e possui 01 pavimento, totalizando a área construída de 35,00m².



Croqui de localização da casa 08.

Casa 09: Ocupa uma área de 27,00m² no terreno e possui 02 pavimentos, totalizando a área construída de 54,00m².



Croqui de localização da casa 09.

Parte da casa 10: Ocupa uma área de 12,00m² no terreno e possui 01 pavimento, totalizando a área construída de 12,00m².



Croqui de localização da casa 10.

4.6.2.2. RESUMO

De acordo com medição realizada no local, o imóvel é ocupado por 10 casas com as seguintes áreas construídas:

Casa	Área Construída (m ²)	Pavimentos	Área Construída Total (m ²)
1	40	3	120
2	50	3	150
3	50	3	150
4	25	3	75
5	70	3	210
6	20	3	60
	20	1	20
7	55	1	55
8	35	1	35
9	27	2	54
10	12	1	12
Total (m²)			941

4.6.2.3. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação, os imóveis foram considerados, com idade estimada de 26 anos, necessitando de reparos simples.

4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.7.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Rua Paulo Lazzetti.



Via de acesso: Rua Paulo Lazzetti.

4.7.2. IMÓVEL



Vista das fachadas do imóvel, com diversas casas edificadas.



Vista das fachadas do imóvel, com diversas casas edificadas.



Vista das fachadas do imóvel, com diversas casas edificadas.



Vista das fachadas do imóvel, com diversas casas edificadas.



Vista das fachadas do imóvel, com diversas casas edificadas.

5. FOTOS HISTÓRICAS

5.1. AÉREA OBJETO DA PRESENTE AÇÃO



Foto aérea datada de fevereiro/2004.



Foto aérea datada de julho/2006.



Foto aérea datada de dezembro/2008.



Foto aérea datada de novembro/2014.



Foto aérea datada de fevereiro/2021.

6. AVALIAÇÃO

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado do imóvel, sempre que não houver dados semelhantes ao avaliando.

Consistem em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção mais os custos diretos e indiretos, e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel procurado

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

6.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontra-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada pesquisou-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como área e topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no 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 do metro quadrado do lote paradigma resultou em:

Vu = R\$ 561,27 /m² – Abril/2021

Segundo a “Norma para Avaliação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias” tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$Vt = At \times Vu \times Ff \times Fp \quad \text{Onde:}$$

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno



Vu = Valor básico unitário



Ff = Fator frente



Fp = Fator profundidade

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, imóveis situados na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
1	Endereço: Rua Emílio do Lago nº 357 Área de Terreno: 300,00 m ² Área construída: 120,00 m ² Contato: Corretora Sra. Larissa Telefone: (11) 2721 - 9292	490.000,00
		
2	Endereço: Rua Emílio do Lago nº 201 Área de Terreno: 264,00 m ² Área construída: 70,00 m ² Contato: Corretora Sra. Larissa Telefone: (11) 2721 - 9292	500.000,00
		

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
3	Endereço: Rua Forte do Calvário nº 302 Área de Terreno: 300,00 m ² Área construída: 150,00 m ² Contato: Site Quinto Andar Código: 589815	900.000,00
		
4	Endereço: Rua Rêgo Barros S/N, ao lado do nº 399 Área de Terreno: 500,00 m ² Área construída: 0,00 m ² Contato: Corretor Sr. Patrício Telefone: (11) 98254 – 0220	1.100.000,00
		

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
5	Endereço: Rua José Antônio Lagareiro nº 309 Área de Terreno: 1.000,00 m ² Área construída: 0,00 m ² Contato: Corretor Sr. Roberto Silva Telefone: (11) 2672 - 6800	2.400.000,00
		
6	Endereço: Rua Coronel Paul Vachet S/N, ao lado do nº 79 Área de Terreno: 500,00 m ² Área construída: 0,00 m ² Contato: Corretora Sra. Joana Arruda Telefone: (11) 3564-4270	850.000,00
		

Substituindo:

$$Vt = 566,70 \text{ m}^2 \times R\$ 561,27 /\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$Vt = R\$ 318.073,05 \text{ ou em números redondos:}$$

Vt = R\$ 320.000,00 – Abril / 2021.

(Trezentos e vinte mil reais).

6.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H82QN do SINDUSCON, convertido em R8N, conforme tabela a seguir:

Considerando-se a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, as benfeitorias se enquadram na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Proletário.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Min.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	3,180	3,533	3,827	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	3,562	3,958	4,354	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	3,828	4,218	4,640	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	4,568	5,075	5,583	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	5,377	5,974	6,572	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	6,144	6,827	7,089	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	3,378	3,753	4,013	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	3,742	4,158	4,573	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	4,014	4,330	4,763	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	4,745	5,273	5,767	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	5,206	5,784	6,363	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	5,768	6,371	7,072	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
	2.1.6 Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50	20%	
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
	3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20
3.1.2 Padrão Médio			0,229	0,293	0,357	20	10%
3.1.3 Padrão Superior			0,333	0,486	0,639	30	10%

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R) \quad \text{onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

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

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

6.2.1. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

Considerando a Tabela de Classificação e Tipologia Construtiva, tem-se:

Classe: 1. Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. Casa

Padrão Construtivo: 1.2.2. Padrão Proletário

R8N = R\$ 1.622,21 (Abril/2021)

Valor Unitário Adotado: 0,734 x R8N

$V = 0,734 \times R\$ 1.622,21 /m^2 = R\$ 1.190,70 /m^2$

$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$ onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 941,00 m²

V = valor unitário da construção = R\$ 1.190,70 /m²

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 26 anos

le = Vida Referencial = 60 anos

Estado de conservação = e (Reparos simples)

K = 0,560

Substituindo e calculando:

$$VB = 941,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.190,70 /\text{m}^2 \times (0,20 + 0,560 \times (1 - 0,20)) =$$

VB = R\$ 726.050,76 ou em números redondos:

VB = R\$ 726.000,00 – Abril/2021.

(Setecentos e vinte e seis mil reais).

6.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta na soma do valor do terreno ao das benfeitorias, conforme segue:

VI = VT + VB onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = R\$ 318.073,05

VB = R\$ 726.050,76

VI = R\$ 318.073,05 + R\$ 726.050,76 = R\$ 1.044.123,81 ou em números redondos:

VI = R\$ 1.045.000,00 – Abril/2021.

(Um milhão e quarenta e cinco mil reais).

7. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para venda do imóvel atinge o montante de R\$ 1.045.000,00 (Um milhão e quarenta e cinco mil reais), para a data-base de Abril de 2021.

Valor de Mercado = R\$ 1.045.000,00.

(Um milhão e quarenta e cinco mil reais).

Data Base: Abril de 2021

8. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 37 (trinta e sete) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta ultima datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 07 de Junho de 2021.

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014

ANEXO I
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avaliação Jardim Haia do Camão

DATA : 19/05/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	216,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	30,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR ÍNDICE INCIDÊNCIA

<input checked="" type="checkbox"/> ÁREA	1,00	Terreno
Homogeneizar as amostras		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2021 às 09:47, sob o número WJAB21701680050 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005640-19-2018-8-26-0003 e código Qq22BFPpB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 09:09, sob o número WJAI24700567465 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003860-11.2018.8.26.0309 e código jguNb2bY.



GeoAvaliarPro®

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 09:09, sob o número WJAI24700567465
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005040-10.2018.8.26.0003 e código Q72ZBFPB.

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Emílio do Lago ,357	915,11	406,99	0,4447	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Emílio do Lago ,201	1.369,76	473,17	0,3454	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Forte do Calvário ,302	1.599,31	552,31	0,3453	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Rêgo Barros,S/N	1.980,00	663,90	0,3353	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua José Antônio Lagareiro ,309	2.160,00	712,38	0,3298	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Coronel Paul Vachet ,S/N	1.530,00	629,56	0,4115	0,9995

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 09:09, sob o número WJAI24700567465
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003860-11.2018.8.26.0309 e código jguNb2bY.



ADRENCIA

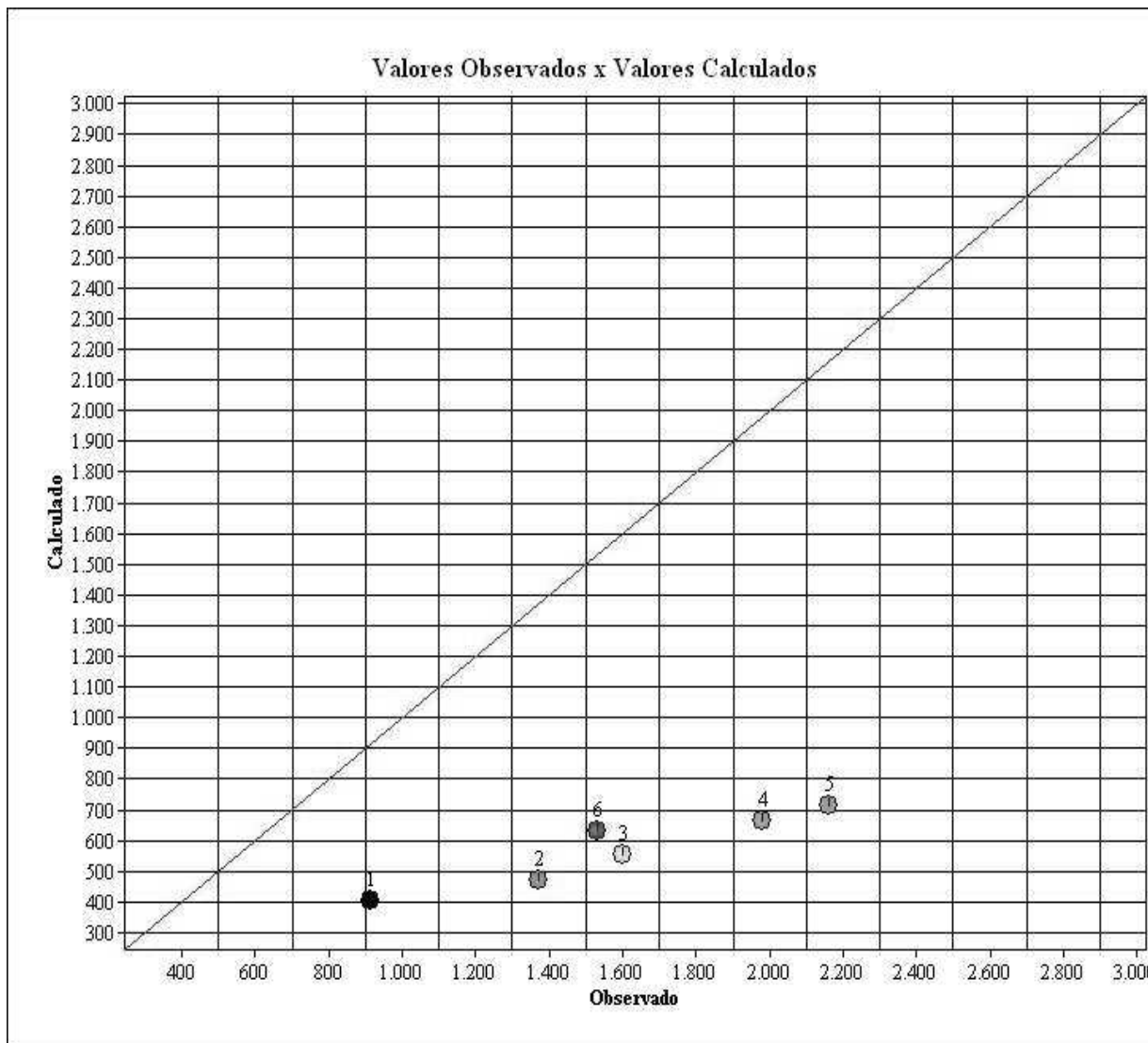
Núm.	Observado	Calculado
1	915,11	406,99
2	1.369,76	473,17
3	1.599,31	552,31
4	1.980,00	663,90
5	2.160,00	712,38
6	1.530,00	629,56

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2021 às 09:47, sob o número WJAB21701680050
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005040-10.2018.8.26.0003 e código Qq22BPpB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 09:09, sob o número WJAI24700567465
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003860-11.2018.8.26.0309 e código jguNb2bY.



GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2021 às 09:47, sob o número WJAB21701680050. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005040-10.2018.8.26.0003 e código Qq22BPpB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 09:09, sob o número WJAI24700567465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003860-11.2018.8.26.0309 e código jguNb2bY.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Paulo Lazzetti S/N Jardim Haido Camão SAO PAULO - SP **Data :** 19/05/2021
Cliente : Luiz Felipe Santiago
Área m² : 566,70 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.592,37
Desvio Padrão : 443,76
 - 30% : 1.114,66
 + 30% : 2.070,07

Coefficiente de Variação : 27,8700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 573,04
Desvio Padrão : 117,26
 - 30% : 401,13
 + 30% : 744,95

Coefficiente de Variação : 20,4600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 573,04
TESTADA: 0,1300
FRENTE MULTÍPLAS: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 561,27000

PROFUNDIDADE -0,1500
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR TOTAL (R\$) : 318.073,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para digma

INTERVALO MÍNMO : 502,38
INTERVALO MÁXMO : 643,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNMO : 293,89
INTERVALO MÁXMO : 828,65

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: Justificativa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 09:09, sob o número WJAI24700567465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003860-11.2018.8.26.0309 e código jguNb2by.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 09:09, sob o número WJAI24700567465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003860-11.2018.8.26.0309 e código jguNb2by.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 518,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Emílio do Lago NÚMERO : 357
 COMP.: BARRO : Jardim Vila Formosa CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 03470-090 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 17,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 17,14
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSTÂNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 42 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,397 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 166.465,61 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,08 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Larissa TELEFONE: (11)-27219228

OBSERVAÇÃO :

<http://www.advenimoveis.com.br/imovel/casa-com-2-dormitorios-a-venda-120-m-por-490000-jardim-vila-formosa-sao-paulo-sp/CA0604-ADV>
 from=sale

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	-0,58 FTADICIONAL01 : -0,07	VALOR UNITÁRIO : 915
TESTADA Cf :	-0,11 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 406
PROFUNDIDADE Cp :	0,21 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,44
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
CONSTÂNCIA Fe :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2021 às 09:47 sob o número WJAB21701680050. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005040-10.2018.8.26.0003 e código Qq22BFPpb.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 09:09, sob o número WJAI24700567465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003860-11.2018.8.26.0309 e código jguNb2bY.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 19/05/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 497,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Emílio do Lago NÚMERO : 201
 COMP.: BARRO : Jardim Vila Formosa CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 03470-090 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: 264,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSTÂNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 70,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,903 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,409 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 88.382,69 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA :
 CONTATO : Corretora Sra. Larissa TELEFONE: (11)-27219228
 OBSERVAÇÃO :
<http://www.advenimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-264-m-por-500000-jardim-vila-formosa-sao-paulo-sp/TE0107-ADVG?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	-0,57	FTADICIONAL01 : -0,09
TESTADA Cf :	-0,02	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSTÂNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.369,46
		HOMOGENEIZAÇÃO : 473,46
		VARIAÇÃO : 0,34
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,98

Este documento é assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2021 às 09:47 sob o número WJAB21701680050. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005040-10.2018.8.26.0003 e código Qq22BFPpb.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 09:09, sob o número WJAI24700567465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003860-11.2018.8.26.0309 e código jguNb2bY.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 19/05/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2021 às 09:47, sob o número WJAB21701680050. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005040-10.2018.8.26.0003 e código Qq22BFPpB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 09:09, sob o número WJAI24700567465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003860-11.2018.8.26.0309 e código jguNb2bY.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 515,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Forte do Calvário NÚMERO : 302
 COMP.: BARRO : Jardim Vila Formosa CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 03470-005 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSTÂNCIA : seco

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 330.205,71 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,08 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Site Quinto Andar TELEFONE: (11)-11111111

OBSERVAÇÃO :

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893289815/comprar?search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A0%2C%22personalization%22%22

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	-0,58	FTADICIONAL01 : -0,07
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSTÂNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.599
		HOMOGENEIZAÇÃO : 552
		VARIAÇÃO : 0,34
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,98

Este documento é assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2021 às 09:47 sob o número WJAB21701680050. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005040-10.2018.8.26.0003 e código Qq22BFPpb.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 09:09, sob o número WJAI24700567465. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003860-11.2018.8.26.0309 e código jguNb2bY.