

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
- SANTANA – SP**

PROCESSO : Nº 0036591-75.2011.8.26.0001
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO
REQUERENTE : ANTÔNIO MARQUES PAULINO
REQUERIDO : LEONARDO DE MORAES

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Rua Emanuele Saporiti, nº 235, 36º Subdistrito Vila Maria, Zona Norte do Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Data base: Março de 2024

Valor do imóvel: R\$ 476.000,00
(quatrocentos e setenta e seis mil reais)

Tipo	Valor (R\$)
100%	R\$ 476.000,00 (quatrocentos e setenta e seis mil reais)
8,33%	R\$ 39.667,00 (trinta e nove mil, seiscentos e sessenta e sete reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 288, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel localizado na Rua Emanuele Saporiti, nº 235, 36º Subdistrito Vila Maria, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

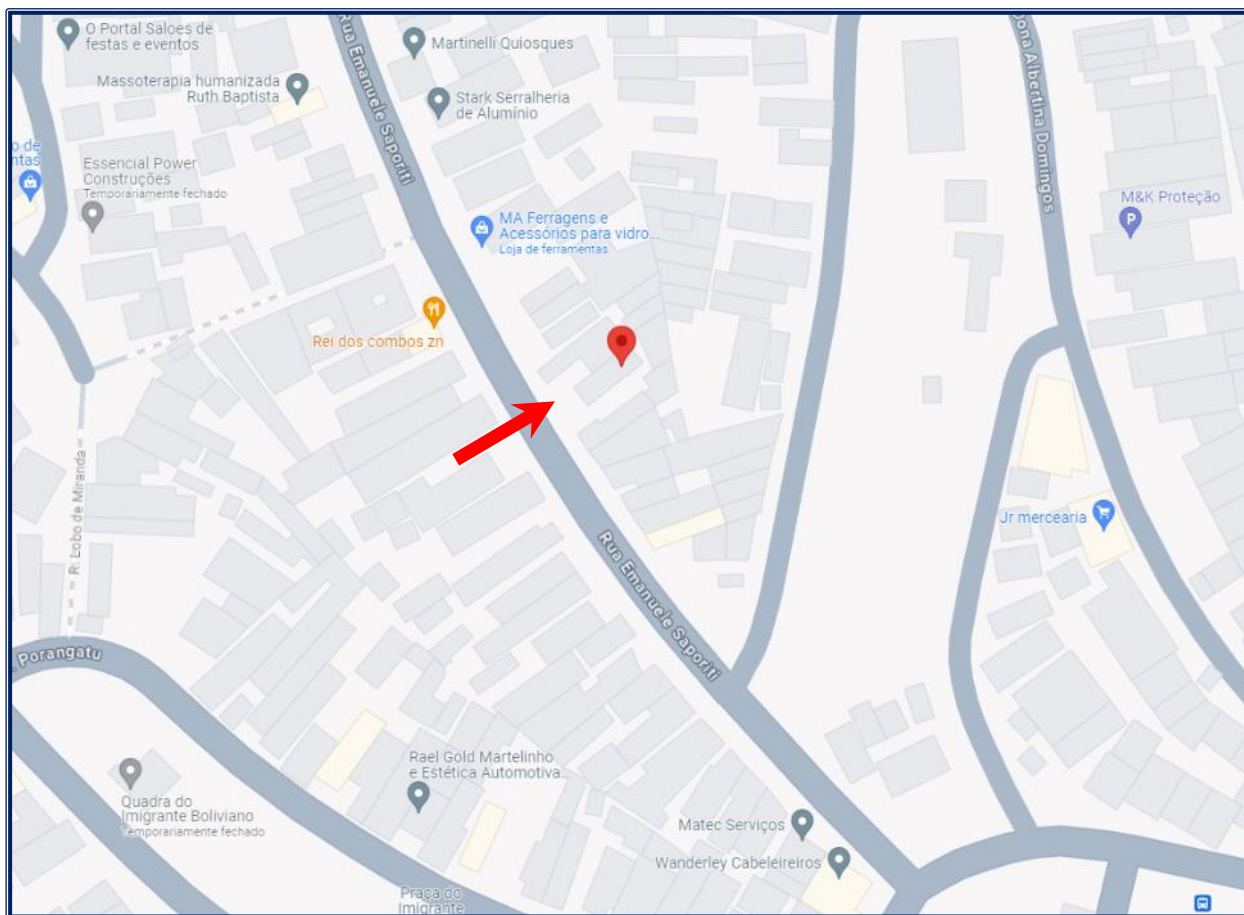
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Emanuele Saporiti, nº 235, 36º Subdistrito Vila Maria, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 065, Quadra 054, Lote 0050-8 e Índice Fiscal 1.126,00.

3. Planta de localização



4. Foto aérea



5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel

7. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Emanuele Saporiti.

8. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

9. Topografia

A topografia do imóvel apresenta-se plano em toda sua extensão.

10. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

11. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme análise da Matrícula nº 2.691 do 12º CRI SP (fls. 326), a seguinte descrição:

“...medindo 10,00 metros de frente, 31,50 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem do terreno olha para a Rua Emanuel Saporiti, ..., 27,50m da frente aos fundos, do outro lado onde confronta com terreno da ..., e 10,50m pelos fundos,...., encerrando a área de 285,00m².”

12. Características do Imóvel 1

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simple
Estrutura	Tradicional (alvenaria de tijolos de barro e telhado com estrutura de madeira)
Revestimento externo	Argamassa Fina

13. Características do Imóvel 2

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico
Estrutura	Tradicional (alvenaria de tijolos de barro e telhado com estrutura de madeira)
Revestimento externo	Argamassa Fina

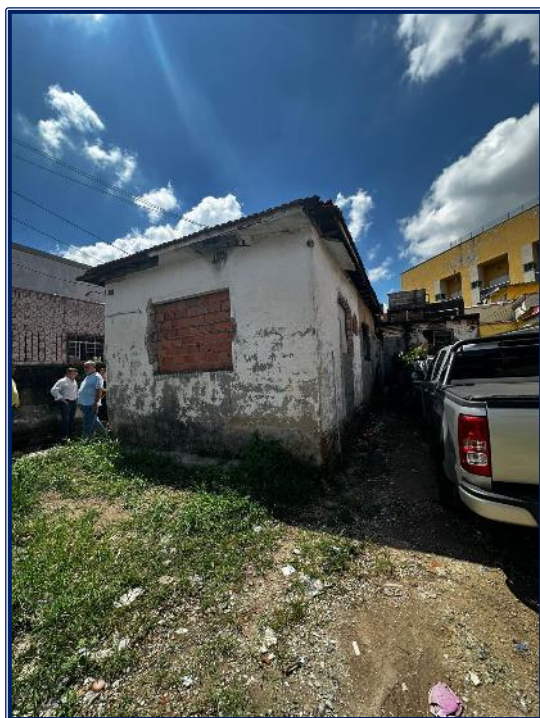
14. Características construtivas do imóvel

Piso	Cerâmica
Forro / Portas	Laje, madeira e PVC / Madeira
Paredes	Alvenaria
Revestimento interno	Argamassa fina e cerâmica
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Alumínio e ferro
Janelas	Basculante e tipo de correr
Cobertura	Telhas de barro
Compartimentos	Corpo principal: Despensa, Cozinha, Sala de Estar e Suíte
	Edícula (Imóvel 2): Cozinha, Banheiro, Sala e Quarto
Idade real	54 (cinquenta e quatro) anos
Estado do imóvel 1	Sem valor
Estado do imóvel 2	Necessitando de reparos simples a importantes
Área Terreno	285,00m ²

Obs.:

- a)** A área do terreno foi resultado da análise da Matrícula nº 2.691 do 12º CRI / São Paulo (fls. 326) e da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I);
- b)** A idade real do Imóvel foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

15. Ilustração fotográfica do imóvel 1



Área Externa



Área Externa e Despensa



Cozinha e Sala de estar



Suíte



Banheiro (Suíte)

16. Ilustração fotográfica do imóvel 2 (Edícula)



Área Externa e Cozinha



Banheiro e Sala de estar



Quarto

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), resumidos no Quadro resumo de homogeneização (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_r / F_p)^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p = 10,00m$$

$$C_f = (10,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 1,000$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

$$P_e = (\text{Área} / \text{Testada})$$

$$P_e = (285,00 / 10,00) = 28,50\text{m}$$

Como P_e está entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

$$C_p = 1,000$$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

Topografia em terreno plano.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de março de 2024, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 1.576,11 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = V_u / \{ 1 + [(C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_p - 1) + (F_c - 1)] \} \times A_t$$

Simplificando:

$$V_t = V_u / (C_f + C_p + F_p + F_c - 3) \times A_t$$

Sendo:

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário homogeneizado (R\$ 1.576,11 / m²)

C_f = Fator testada (1,000)

C_p = Fator profundidade (1,000)

F_p = Fator topografia (1,000)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

A_t = Área do terreno (285,00m²)

$$V_t = 1.576,11 / (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,00) \times 285,00$$

$$V_t = \text{R\$ } 449.191,95$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de março de 2024, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão (Imóvel 1)	Residencial / Casa / Simples
Classe / Grupo / Padrão (Imóvel 1)	Residencial / Casa / Econômico
Valor de R ₈ N (março / 2024)	R\$ 1.957,89 / m ²
Custo de reprodução (V _{u1})	R\$ 2.449,32 / m ² (R ₈ N x 1,251)
Custo de reprodução (V _{u2})	R\$ 1.799,30 / m ² (R ₈ N x 0,919)
Estado das edificações 1	Sem valor (i)
Estado das edificações 2	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
I _e (Idade da edificação)	54 (cinquenta e quatro) anos
I _r (Vida referencial)	70 (setenta) anos
F _{oc1} (Fator de obsolescência)	0,000
F _{oc2} (Fator de obsolescência)	0,366
A _{c1} (Área construída – Imóvel 1)	105,00m ²
A _{c2} (Área construída – Imóvel 2)	40,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_{b1} = (V_{u1} \times F_{oc} \times A_{c1})$$

$$V_{b1} = (2.449,32 \times 0,000 \times 105,00)$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 0,00$$

$$V_{b2} = (V_{u2} \times F_{oc} \times A_{c2})$$

$$V_{b2} = (1.799,30 \times 0,369 \times 40,00)$$

$$V_{b2} = \text{R\$ } 26.557,67$$

$$V_b = V_{b1} + V_{b2}$$

$$V_b = \text{R\$ } 26.557,67$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (449.191,95 + 26.557,67)$$

$V_i = \text{R\$ } 475.749,62$, ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 476.000,00$$

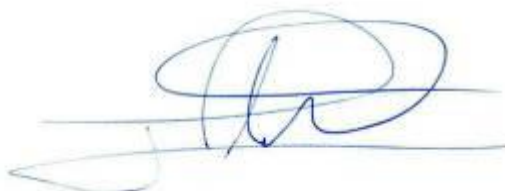
(quatrocentos e setenta e seis mil reais)

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 19 (dezenove) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 6 (seis) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 26 de março de 2024.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 065.054.0050-8

Local do Imóvel:

R EMANUELE SAPORITI, 235
 CEP 02129-070
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R EMANUELE SAPORITI, 235
 CEP 02129-070

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	285	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	285		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	105	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	105	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.126,00
- da construção:	1.951,00

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

- da área incorporada:	320.910,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	65.554,00
Base de cálculo do IPTU:	386.464,00

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 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/06/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 25/03/2024

Número do Documento: 2.2024.001646153-1

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator testada (C_f)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:
Terreno Plano.

7. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:
Terreno seco.

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r - 1) + (F_a - 1) + (C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_t - 1) + (F_c - 1) + 1 \}$$

Simplificando:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	1,00
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	285,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	1.126,00
Data-base	Março de 2024

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Corretora autônoma - Márcia Souza
	Tel.: (11) 99553-0760
02. Data	Março de 2024
03. Localização	Rua Hiroshima nº 406
04. Planta Genérica de Valores	Setor 065, Quadra 105 e IF 1.122,00
05. Área / Dimensões	177,00 m ² / 7,00 m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão econômico, 41 anos, (f), 120 m ² , R\$ 105.000,00
09. Valor de venda	R\$ 400.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u1} = \{ \{ [(400.000 \times 0,9) - 105.000] / 177,00 \} \times (1,004 + 0,942 + 1,074 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

V_{u1} = R\$ 1.468,78 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 08:51, sob o número WSA24701286923. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0036591-75.2011.8.26.0001 e código F7JVCJfA.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Mirante Imóveis Ag. Santana - Roberto
	Tel.: (11) 2971-7963
02. Data	Março de 2024
03. Localização	Rua Melo Viana nº 137
04. Índice Local	Setor 065, Quadra 043 e IF 1.114,00
05. Área / Dimensões	250,00 m ² / 5,00 m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 45 anos, (c), 115 m ² , R\$ 160.000,00
09. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

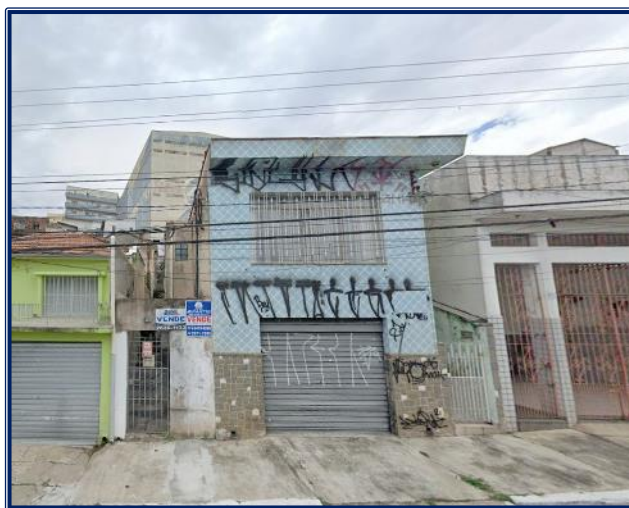
$$V_{u2} = \{ \{ [(550.000 \times 0,9) - 160.000] / 250,00 \} \times (1,011 + 0,968 + 1,149 + 0,922 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 1.406,45 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Corretora autônoma - Daiana Viana
	Tel.: (11) 97269-0415
02. Data	Março de 2024
03. Localização	Rua Sobral Júnior nºs 423 / 427
04. Índice Local	Setor 065, Quadra 103 e IF 1.119,00
05. Área / Dimensões	258,00 m ² / 7,00 m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 70 anos, (d), 200 m ² , R\$ 98.000,00
09. Valor de venda	R\$ 650.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

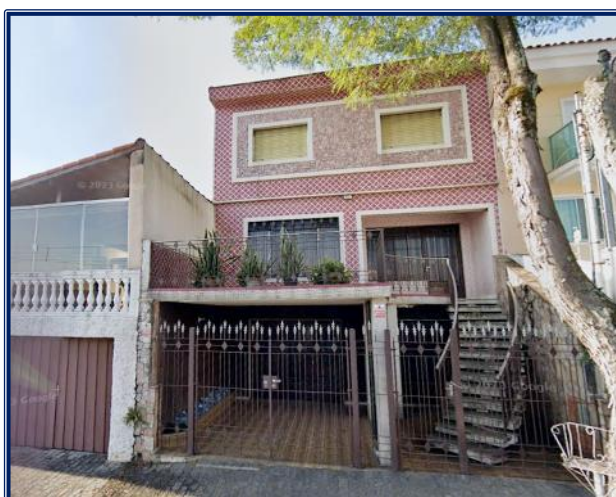
$$V_{u3} = \{ \{ [(650.000 \times 0,9) - 98.000] / 258,00 \} \times (1,006 + 0,975 + 1,074 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 1.991,79 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	MGP Imobiliária - Isabel
	Tel.: (11) 2632-2000
02. Data	Março de 2024
03. Localização	Rua Santa Veridiana nº 301
04. Índice Local	Setor 065, Quadra 099 e IF 1.132,00
05. Área / Dimensões	158,00 m ² / 7,00 m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 50 anos, (d), 300 m ² , R\$ 497.000,00
09. Valor de venda	R\$ 800.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u4} = \{ \{ [(800.000 \times 0,9) - 497.000] / 158,00 \} \times (0,995 + 0,929 + 1,074 + 1,052 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.482,05 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	MGP Imobiliária - Isabel
	Tel.: (11) 2632-2000
02. Data	Março de 2024
03. Localização	Rua Acorizal nº 98
04. Índice Local	Setor 065, Quadra 023 e IF 1.123,00
05. Área / Dimensões	189,00 m ² / 5,00 m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 40 anos, (b), 188 m ² , R\$ 410.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.100.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u5} = \{ \{ [(1.100.000 \times 0,9) - 410.000] / 189,00 \} \times (1,003 + 0,950 + 1,149 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

V_{u5} = R\$ 3.379,86 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Melhem Imóveis - Victor
	Tel.: (11) 2949-0666
02. Data	Março de 2024
03. Localização	Rua Padre Sabóia de Medeiros nº 1.239
04. Índice Local	Setor 065, Quadra 002 e IF 1.111,00
05. Área / Dimensões	321,00 m ² / 10,00 m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 57 anos, (f), 249 m ² , R\$ 207.000,00
09. Valor de venda	R\$ 750.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u6} = \{ \{ [(750.000 \times 0,9) - 207.000] / 321,00 \} \times (1,014 + 1,030 + 1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 1.521,37 / \text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 08:51, sob o número WSA24701286923. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0036591-75.2011.8.26.0001 e código F7JVCJfA.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	Equipe Água Imóveis - Regina
	Tel.: (11) 98437-4119
02. Data	Março de 2024
03. Localização	Avenida Doutor Benedito Estevam dos Santos nº 1.596
04. Índice Local	Setor 065, Quadra 003 e IF 1.147,00
05. Área / Dimensões	324,00 m ² / 10,00 m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 60 anos, (e), 168 m ² , R\$ 164.000,00
09. Valor de venda	R\$ 745.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u7} = \{ \{ [(745.000 \times 0,9) - 164.000] / 324,00 \} \times (0,982 + 1,033 + 1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

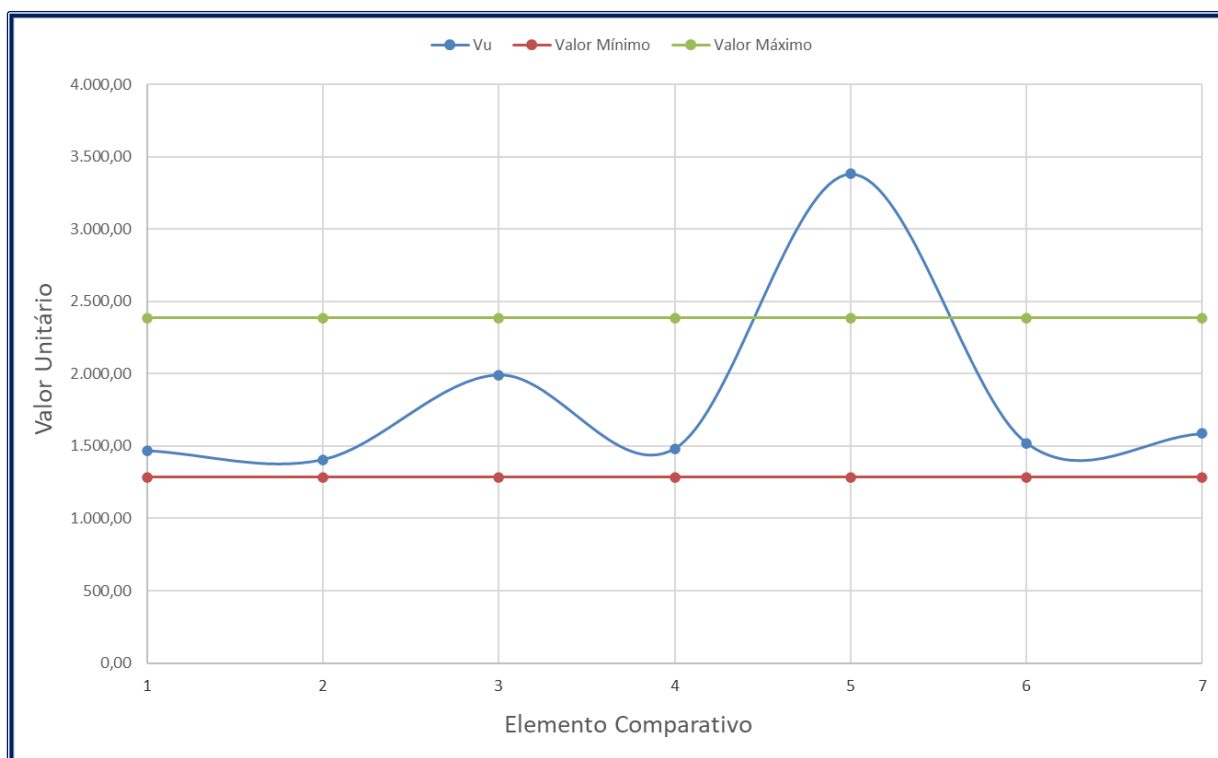
$$V_{u7} = \text{R\$ } 1.586,24 / \text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 08:51, sob o número WSA24701286923. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0036591-75.2011.8.26.0001 e código F7JVCJfA.

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _f	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	400.000,00	0,9	105.000,00	177,0	1,004	0,942	1,074	1,000	1,000	1	6	1.468,78
02	550.000,00	0,9	160.000,00	250,0	1,011	0,968	1,149	0,922	1,000	1	6	1.406,45
03	650.000,00	0,9	98.000,00	258,0	1,006	0,975	1,074	1,000	1,000	1	6	1.991,79
04	800.000,00	0,9	497.000,00	158,0	0,995	0,929	1,074	1,052	1,000	1	6	1.482,05
05	1.100.000,00	0,9	410.000,00	189,0	1,003	0,950	1,149	1,000	1,000	1	6	3.379,86
06	750.000,00	0,9	207.000,00	321,0	1,014	1,030	1,000	1,000	1,000	1	6	1.521,37
07	745.000,00	0,9	164.000,00	324,0	0,982	1,033	1,000	1,000	1,000	1	6	1.586,24



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	1.468,78
V_{u2}	1.406,45
V_{u3}	1.991,79
V_{u4}	1.482,05
V_{u5}	3.379,86
V_{u6}	1.521,37
V_{u7}	1.586,24

$$MA = \frac{R\$ 12.836,54}{7} / m^2 = R\$ 1.833,79 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 1.283,65 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 2.383,93 / m^2$$

Portanto, o elemento nº 05 foi desprezado, logo:

$$MA = \frac{R\$ 9.456,67}{6} / m^2 = R\$ 1.576,11 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 1.103,28 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 2.048,95 / m^2$$

$$\mathbf{V_u = R\$ 1.576,11 / m^2}$$

ANEXO VI – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO VI – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO TRATAMENTO POR FATORES

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

Conforme análise da tabela acima, o grau de fundamentação no tratamento de fatores atingido foi o **Grau II**.