

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.****Processo nº 1003084 – 33 / 21**

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento comum, ajuizada por **SANDRA BELTRÃO BARCELOS**, em face de **MARCIO MORISHIGUE ARAKAKI**, 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 muito 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 do aluguel do imóvel, sito à Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Bairro Jardim Ana Rosa, neste Município de São Paulo - SP, correspondente a Autora a cota-parte de 50% (cinquenta por cento), desta a data da citação, ou seja, agosto de 2021, conforme determinação MM. Juiz, fls. 142.

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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).
- 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

5.4. BENFEITORIAS

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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).

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorreremos 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **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 considerados 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 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.
- 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...

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. 12

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.1. VISTORIA

A 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 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
- 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado à Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Bairro Jardim Ana Rosa, neste Município de São Paulo - SP.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Melo, 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 Vermelho Velho, Rua João Tauler e Rua Arraial de Matosinhos.

9.3. 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, "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.

Possui junto a Municipalidade o Índice Fiscal de R\$ 1.010,01 /m²/ 2.023.

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. 18

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao logradouro público é feito pela Rua Vitautas Losinskas.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui, grupo – 2. casa, padrão 2.4 - padrão construtivo simples no intervalo médio - (R8N = 1,497), conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) de 2.019.

9.7. BENFEITORIAS

Há uma construção erigida em solo firme, seco e topografia nivelada com o logradouro público, onde há:

- a residência é composta por 03 (três) pavimentos, sendo o pavimento térreo composto por garagem, sala, cozinha, dormitórios, sala de jantar, banheiros, lavanderia e quintal, o 1º pavimento contém sala, cozinha, dormitórios, banheiro, lavanderia e o 2º pavimento é composto por área coberta, cômodo e área da churrasqueira.

- área construída total de 250,00 m²; - idade aparente de 20 anos; - estado de conservação “d – entre regular e necessitando de reparos simples – 8,09 %”.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10. 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

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

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

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

$$Vv = Vt + Cc$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Esclarecimentos:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 = R\$ 1.956,58/m²/Novembro/2.023.

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

11.1. 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 no Anexo - I (um) os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos terrenos com 07 (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\$ 2.488,83/m² (Dois Mil, Quatrocentos e Oitenta e Oito Reais e Oitenta e Três Centavos por metro quadrado), 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

11.1.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, sito à Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Bairro Jardim Ana Rosa, neste Município de São Paulo - SP, com frente efetiva de 6,00m, por 18,50m de ambos os lados, topografia plana do nível da rua com o logradouro público, obter-se-á o valor unitário de R\$ 2.488,83/m² (Dois Mil, Quatrocentos e Oitenta e Oito Reais e Oitenta e Três Centavos por metro quadrado), 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 no “Anexo” I (um), resultou em:

$$V(t) = R\$ 217.520,09$$

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

R\$ 217.500,00 - (Novembro / 2023)

(Duzentos e Dezessete Mil e Quinhentos Reais)

10.2. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

10.2.1. CONSTRUÇÃO TÉRREA - (A.C = 250,00 m²)

- a). I(e) = “20 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - SINDUSCON/SP = R\$1.956,58 /m²/Novembro/2.023;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)

I(e)/I(r) = 20/70 = 0,2857 ou 28,57%;

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. 23

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- c). R (valor residual) = “20%”;

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

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,7399”)

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,7399) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,79192”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [grupo – 2. casa, padrão 2.4 - padrão construtivo simples no intervalo médio - (R8N)] = “1,497”;

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

$V(\text{construções}) = (1,497 \times \text{R\$ } 1.956,58/\text{m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2 \times 0,79192)$

$V(\text{construções}) = \text{R\$ } 579.883,47$

10.3. VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES

Para as construções, sito à Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Bairro Jardim Ana Rosa, neste Município de São Paulo - SP, (área construída total de 250,00m², considerando o mesmo de classe residencial, grupo de casa, padrão construtivo simples, intervalo médio de (R8N), idade aparente de 20 anos, estado de conservação “d” – entre regular e necessitando de reparos simples, o valor correspondente às benfeitorias, é de:

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

R\$ 579.900,00 - (Novembro / 2023)

(Quinhentos e Setenta e Nove Mil e Novecentos Reais)

10.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma do valor do terreno e das construções, anteriormente calculados, conforme segue:

VI = Valor total do imóvel

VT = R\$ 217.500,00

VB = R\$ 579.900,00

VI = R\$ 217.500,00 + R\$ 579.900,00 = R\$ 797.400,00

R\$ 797.400,00 - (Novembro / 2023)

(Setecentos e Noventa e Sete Mil e Quatrocentos Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.5. - CÁLCULO DO VALOR DA COTA-PARTE CORRESPONDENTE A 50% (CINQUENTA POR CENTO), CABENTE A AUTORA.

A parte ideal equivalente a 50% (cinquenta por cento) da totalidade do imóvel será calculada através da seguinte expressão

$$V_{cp} = V_I \times P_{cp}$$

onde:

V_{cp} = Valor da cota parte

V_I = Valor total do imóvel = R\$ 797.400,00

P_{cp} = Cota parte = 50% (cinquenta por cento) - parte correspondente a Autora

Substituindo e calculando:

$$V_{cp} = R\$ 797.400,00 \times 50\% = R\$ 398.700,00$$

ou, em números redondos:

$$\mathbf{V_{cp} = R\$ 398.700,00 (Nov / 2023)}$$

(Trezentos e Noventa e Oito Mil e Setecentos Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.6. - CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL, PARA A DATA DA CITAÇÃO, OU SEJA, AGOSTO/2021

O valor da cota-parte, pertencente à Autora do total do imóvel, para a data da citação, ou seja, agosto de 2021 será retroagido através do índice do IPC-FIPE, na apuração do valor do aluguel, empregando-se a taxa de renda líquida anual de 5,00%, sobre o capital - imóvel (terreno + benfeitorias), e dividindo-se o resultado por 12 meses, tem-se, então, concluído pelo valor locativo mensal de:

VALOR DA COTA-PARTE DO TOTAL DO IMÓVEL

VALOR DA COTA PARTE = R\$ 398.700,00

ÍNDICE PARA OUTUBRO/2023 = 669,7890

ÍNDICE PARA AGOSTO/2021 = 589,6201

$R\$ 398.700,00 / 669,7890 \times 589,6201 = R\$ 350.978,49$

VALOR DO ALUGUEL DA COTA-PARTE

$AL = \underline{R\$ 350.978,49} \times 0,05\% = R\$ 1.462,41$

12

R\$ 1.462,41 (Agosto / 2021)

(Hum Mil, Quatrocentos e Sessenta e Dois Reais e
Quarenta e Um Centavos)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.6. - CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL, DEVIDO À AUTORA DESDE A DATA DA CITAÇÃO, OU SEJA, AGOSTO DE 2021 ATÉ OUTUBRO DE 2023.

CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO DEVIDO PELO RÉU, DESDE AGOSTO DE 2021 ATÉ OUTUBRO DE 2023		
MÊS	ALUGUEL / MENSAL	REAJUSTE ANUAL
AGOSTO/2021	R\$ 1.462,41	
SETEMBRO/2021	R\$ 1.462,41	
OUTUBRO/2021	R\$ 1.462,41	
NOVEMBRO/2021	R\$ 1.462,41	
DEZEMBRO/2021	R\$ 1.462,41	
JANEIRO/2022	R\$ 1.462,41	
FEVEREIRO/2022	R\$ 1.462,41	
MARÇO/2022	R\$ 1.462,41	
ABRIL/2022	R\$ 1.462,41	
MAIO/2022	R\$ 1.462,41	
JUNHO/2022	R\$ 1.462,41	
JULHO/2022	R\$ 1.462,41	
AGOSTO/2022	R\$ 1.609,74	REAJUSTE
SETEMBRO/2022	R\$ 1.609,74	
OUTUBRO/2022	R\$ 1.609,74	
NOVEMBRO/2022	R\$ 1.609,74	
DEZEMBRO/2022	R\$ 1.609,74	
JANEIRO/2023	R\$ 1.609,74	
FEVEREIRO/2023	R\$ 1.609,74	
MARÇO/2023	R\$ 1.609,74	
ABRIL/2023	R\$ 1.609,74	
MAIO/2023	R\$ 1.609,74	
JUNHO/2023	R\$ 1.609,74	
JULHO/2023	R\$ 1.609,74	
AGOSTO/2023	R\$ 1.485,57	REAJUSTE
SETEMBRO/2023	R\$ 1.485,57	
OUTUBRO/2023	R\$ 1.485,57	
TOTAL	R\$ 41.322,51	

R\$ 41.322,51 (Novembro / 2023)

(Quarenta e Um Mil, Trezentos e Vinte e Dois Reais e Cinquenta e Um Centavos)

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002084-83.2021.8.26.0009 e código K5X664744.

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 do aluguel do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, sito à Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Bairro Jardim Ana Rosa, neste Município de São Paulo, para o valor do aluguel, correspondente a Autora a cota-parte de 50% (cinquenta por cento), é de:

VALOR DA COTA-PARTE DE 50% DO VALOR DO ALUGUEL

R\$ 1.462,41 (Agosto / 2021)

(Hum Mil, Quatrocentos e Sessenta e Dois Reais e
Quarenta e Um Centavos)

VALOR DO ALUGUEL, DEVIDO Á AUTORA DESDE A DATA

DA CITAÇÃO, OU SEJA, AGOSTO DE 2021

ATÉ NOVEMBRO DE 2023

R\$ 41.322,51 (Novembro / 2023)

(Quarenta e Um Mil, Trezentos e Vinte e Dois Reais e
Cinquenta e Um Centavos)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. RESPOSTA AOS QUESITOS DAS PARTES

12.1 RESPOSTA AOS QUESITOS DA REQUERENTE (FLS. 145/146 DOS AUTOS)

1) Onde o imóvel periciado está localizado?

RESPOSTA: O imóvel está localizado na Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Bairro Jardim Ana Rosa, Município de São Paulo – SP.

2) Qual o método de avaliação para a determinação do locatício do imóvel periciado?

RESPOSTA: Para o cálculo do valor do aluguel do imóvel, objeto da lide, adotou-se o consagrado “Método da Renda”, tratando-se de metodologia desenvolvida com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2019, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011, considerando a localização do imóvel, suas dimensões, benfeitorias, construções, entre outros.

3) Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

RESPOSTA: Favor reportar-se ao quesito anterior desta série.

4) Qual o valor do metro quadrado do locatício do imóvel da perícia designada?

RESPOSTA: O valor do metro quadrado do locatício do imóvel avaliando, correspondente a cota-parte da Autora, é de R\$ 1.661,25.

5) Qual seu estado de conservação?

RESPOSTA: O estado de conservação do imóvel avaliando, é regular e necessitando de reparos simples.

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002084-83.2021.8.26.0009 e código K5X6A9CC4.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6) Quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades?

RESPOSTA: A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Melo, sendo que tal via retro descrita tem lojas, postos de combustíveis, lanchonetes, academia, restaurantes e linhas de ônibus.

7) Qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado?

RESPOSTA: O valor de locação, conforme apurado no Laudo Judicial, correspondente a cota-parte da Autora, é de R\$ 1.462,41 (Hum Mil, Quatrocentos e Sessenta e Dois Reais e Quarenta e Um Centavos) válidos para agosto/2021.

12.2 RESPOSTA AOS QUESITOS DO REQUERIDO (FLS. 147/148 DOS AUTOS)

1) Poderia o Sr. Perito descrever o imóvel, a área e acabamento externo e interno?

RESPOSTA: O acabamento externo em reboco. Já os acabamentos internos, assim se descrevem: pisos de cerâmica; paredes com pintura a látex sobre reboco, azulejo até o teto nas áreas molhadas; forro, laje com pintura látex sobre reboco; esquadrias de madeira, ferro e de alumínio; portas madeira e ferro, instalações hidráulicas embutidas; área coberta com telha tipo calhetão e piso de ardósia e paredes com pintura a látex sobre reboco.

2) Poderia o Sr. Perito informar qual o valor do aluguel, no mês de agosto de 2021 (data da citação do requerido)?

RESPOSTA: O valor de locação, conforme apurado no Laudo Judicial, correspondente a cota-parte da Autora, é de R\$ 1.462,41 (Hum Mil,

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Quatrocentos e Sessenta e Dois Reais e Quarenta e Um Centavos) válidos para agosto/2021.

3) No entendimento do Sr. Perito, qual o valor do aluguel atual do imóvel em questão?

RESPOSTA: O valor de locação, conforme apurado no Laudo Judicial, correspondente a cota-parte da Autora, é de R\$ 1.661,25 (Hum Mil, Seiscentos e Sessenta e um Real e Vinte e Cinco Centavos) válidos para novembro /2023.

4) No entendimento do Sr. Perito, qual o valor de venda do imóvel em questão?

RESPOSTA: O valor de venda do imóvel é de R\$ 797.400,00 (Setecentos e Noventa e Sete Mil e Quatrocentos Reais) válidos para novembro/2023.

5) O imóvel possui vaga de garagem?

RESPOSTA: A resposta é positiva.

6) O imóvel necessita de reformas?

RESPOSTA: A resposta é positiva.

7) Qual o estado de conservação do imóvel?

RESPOSTA: O estado de conservação do imóvel avaliando, é regular e necessitando de reparos simples.

8) Qual a idade do imóvel?

RESPOSTA: A idade aparente do imóvel é de 20 anos.

9) Qual o valor dos imóveis alugados na região com o perfil do imóvel em discussão na presente ação?

RESPOSTA: O valor dos imóveis alugados na região com o perfil do imóvel em discussão na presente ação gira em torno de R\$ 3.000,00 a R\$ 4.000,00 devendo levar em conta seu bom estado de habitabilidade.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10) O imóvel fica em Rua residencial ou comercial (zona mista)?

RESPOSTA: O imóvel fica em rua residencial.

11) Qual o valor do metro quadrado do imóvel?

RESPOSTA: O valor do metro quadrado do imóvel é de R\$ 3.189,60 (Três Mil, Cento e Oitenta e Nove Reais e Sessenta Centavos).

12) A documentação do imóvel encontra-se em condições para venda?

RESPOSTA: Prejudicada a resposta, uma vez que não faz parte do âmbito da perícia análise documental.

13) O imóvel está registrado em nome da requerente?

RESPOSTA: A resposta é positiva.

14) Existem ações ou alienações sobre o imóvel?

RESPOSTA: A resposta é negativa, não existem ações ou alienações sobre o imóvel.

15) Existem débitos junto à Municipalidade de São Paulo?

RESPOSTA: A resposta é positiva, o imóvel possui dívida ativa, com débitos de IPTU junto a municipalidade.

16) A venda do imóvel periciando pelo valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) poderia ser considerada apropriada, dentro do valor de mercado no ano de 2004?

RESPOSTA: Prejudicada a resposta, uma vez que não faz parte do âmbito da perícia análise de eventual transação imobiliária.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, sendo que este é composto por 34 (trinta e quatro) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 05 (cinco) anexos, conforme descritos abaixo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

- | | | | |
|-------|-----|---|---|
| Anexo | I | - | Pesquisa dos Elementos Comparativos e Memória de Cálculo das Fichas de Pesquisa |
| Anexo | II | - | Croqui Cartográfico de Localização |
| Anexo | III | - | Documentação Fotográfica |
| Anexo | IV | - | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel |
| Anexo | V | - | Matrícula do imóvel |

São Paulo, 16 de Novembro de 2023



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

ANEXO I

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo Engenheiro Fábio Martin em 22/08/2023 às 10:01h, sob o número N° 5060203570. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002084-83.2021.8.26.0009 e código K5X6A5C4.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023
 SETOR : 117 QUADRA : 355 ÍNDICE DO LOCAL : 1,05420 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VERISSIMO FREITAS NÚMERO : 97
 COMP. : BAIRRO : JARDIM ANA ROSA 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 (At) m²: 111,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 168,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (RS): 1.956,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 621.651,67 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA : REVENDA IMÓVEIS PRIME
 CONTATO : TELEFONE : (11)-981414026
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,04 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,11 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,16 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		2.507,64
		3.079,70
		1,2281
		1,0000

Este documento é uma cópia original. Para garantir a autenticidade e a integridade do documento, consulte o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002024-82.2021.8.26.0009 e código K5X664KCC4. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002024-82.2021.8.26.0009 e código K5X664KCC4.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023
 SETOR : 117 QUADRA : 384 ÍNDICE DO LOCAL : 1,01001 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS NÚMERO : 131
 COMP. : BAIRRO : JARDIM ANA ROSA 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 (At) m²: 111,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,50
 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 : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (RS): 1.956,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 297.869,74 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 606.382,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA : REVENDA IMÓVEL PRIME
 CONTATO : TELEFONE : (11)-981414026
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.233,10
TESTADA Cf : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.836,13
PROFUNDIDADE Cp : 0,16	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2700
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento é uma cópia original. Para garantir a autenticidade e a integridade do documento, consulte o processo 0002024-82.2021.8.26.0009 e código K5X6645224. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002024-82.2021.8.26.0009 e código K5X6645224.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023	
SETOR : 117	QUADRA : 384	ÍNDICE DO LOCAL : 1,01001	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS		NÚMERO : 189	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM ANA ROSA	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 (At) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL: 20 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800	CUSTO BASE (RS): 1.956,58
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (RS):	234.320,02	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 499.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	BSA & HARVAES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		
CONTATO :	(11) 97781-8430	TELEFONE : (11)-957974319	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,15	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 Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	3.718,24
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.973,74
		VARIAÇÃO :	1,7487
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023
 SETOR : 117 QUADRA : 400 ÍNDICE DO LOCAL : 1,295,70 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS NÚMERO : 212
 COMP. : BAIRRO : JARDIM ANA ROSA 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 (At) m²: 125,00 TESTADA - (ct) m 6,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 19,23
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 70,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (RS): 1.956,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 82.213,34 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 345.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ROGÉRIO LEÃO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
 CONTATO : TELEFONE : (11)-976171300
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,22	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.826,29
TESTADA Cf : 0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.843,98
PROFUNDIDADE Cp : 0,14	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0097
FRENTES MÚLTIPAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento é uma cópia original. Para garantir a autenticidade e a integridade do documento, consulte o processo 0002024-82.2021.8.26.0009 e código K5X664702369618. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002024-82.2021.8.26.0009 e código K5X664702369618.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023
 SETOR : 117 QUADRA : 384 ÍNDICE DO LOCAL : 1,01001 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS NÚMERO : 79
 COMP. : BAIRRO : JARDIM ANA ROSA 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 (At) m²: 111,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (RS): 1.956,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 269.726,29 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 599.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CITY BROKERS MOVEIS
 CONTATO : (11) 98942-9323 TELEFONE : (11)-48045550
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.426,79
TESTADA Cf : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.082,13
PROFUNDIDADE Cp : 0,16	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2700
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento é uma cópia original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002024-82.2021.8.26.0009 e código K5X6645524. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002024-82.2021.8.26.0009 e código K5X6645524.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023
 SETOR : 117 QUADRA : 400 ÍNDICE DO LOCAL : 1,295,70 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS NÚMERO : 514
 COMP.: AO LADO Nº 482 BAIRRO : JARDIM ANA ROSA 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 (At) m²: 130,00 TESTADA - (ct) m 6,50 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 : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (RS): 1.956,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 160.323,14 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 475.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA : DALLAS IMÓVEIS
 CONTATO : (11) 98175-4919 TELEFONE : (11)-981881332
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,22	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.055,21
TESTADA Cf : 0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.029,56
PROFUNDIDADE Cp : 0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9675
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento é uma cópia original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002024-82.2021.8.26.0009 e código K5X664KCC4.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023
 SETOR : 117 QUADRA : 384 ÍNDICE DO LOCAL : 1,01001 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS NÚMERO : 514
 COMP.: AO LADO Nº 133 BAIRRO : JARDIM ANA ROSA 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 (At) m²: 120,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 80,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (RS): 1.956,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 269.726,29 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DALLAS IMÓVEIS
 CONTATO : (11) 93175-4919 TELEFONE : (11)-981881332
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.102,28
TESTADA Cf : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.576,56
PROFUNDIDADE Cp : 0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.225,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento é uma cópia original. Para garantir a autenticidade e a integridade do documento, consulte o processo 0002024-82.2021.8.26.0009 e código K5X664KCC4. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002024-82.2021.8.26.0009 e código K5X664KCC4.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SETOR 117 - JARDIM ANA ROSA DATA: 07/11/2023
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - 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	1.010,01
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	6,00
<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

Este documento é uma cópia original, assinada digitalmente por Fábio Martin, CPF nº 000.000.000-00, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/0001-00, em 07/11/2023 às 10:00h. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002084-83.2021.8.26.0009 e código K5X6645524.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA VERISSIMO FREITAS ,97	2.507,64	3.079,70	1,2281	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA VITAUTAS LOSINKAS ,131	2.233,10	2.836,13	1,2700	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA VITAUTAS LOSINKAS ,189	1.718,24	1.973,74	1,1487	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA VITAUTAS LOSINKAS ,212	1.826,29	1.843,98	1,0097	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA VITAUTAS LOSINKAS ,79	2.426,79	3.082,13	1,2700	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA VITAUTAS LOSINKAS ,5N	2.055,21	2.029,56	0,9875	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA VITAUTAS LOSINKAS ,5N	2.102,28	2.576,56	1,2256	1,0000

Este documento é uma cópia original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002084-83.2021.8.26.0009 e código K5X6645024.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.507,64	3.079,70
2	2.233,10	2.836,13
3	1.718,24	1.973,74
4	1.826,29	1.843,98
5	2.426,79	3.082,13
6	2.055,21	2.029,56
7	2.102,28	2.576,56

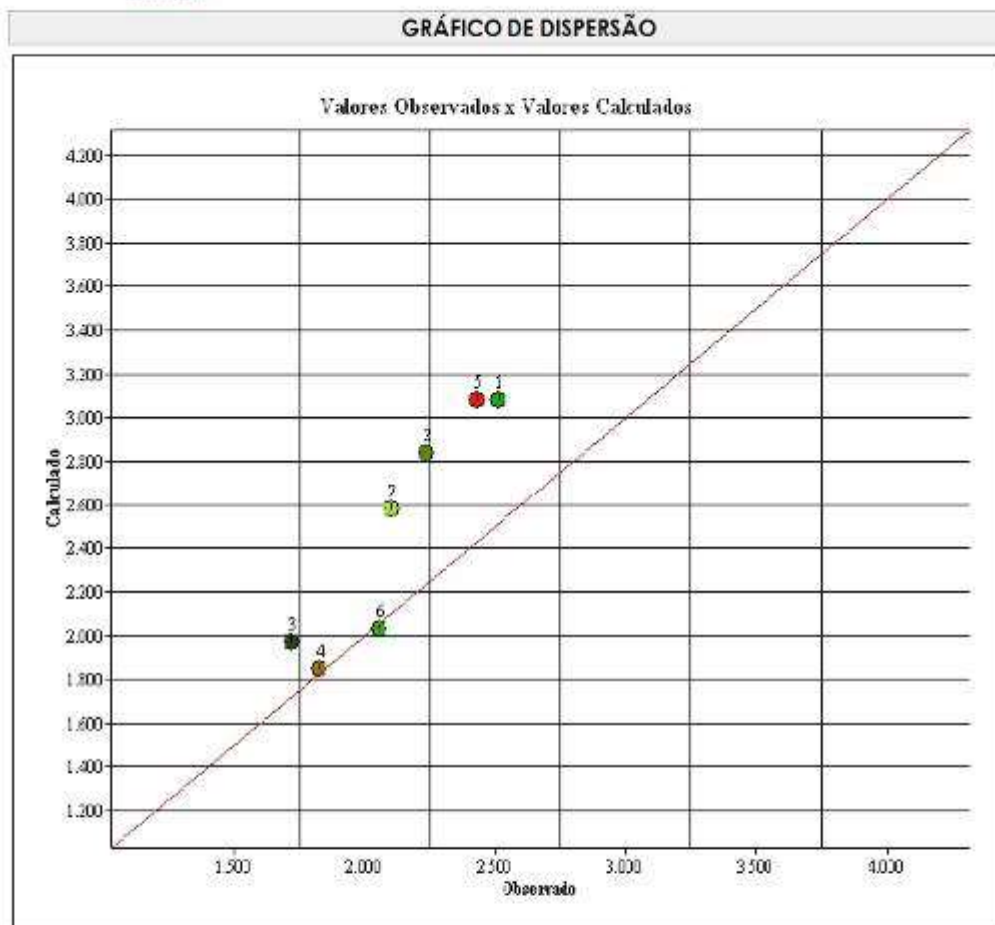
Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo usuário Fábio Martin, inscrito no Conselho Nacional de Engenharia e Arquitetura (CREA) nº 5060203570. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002084-83.2021.8.26.0009 e código K5X6A9C4.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAviation Pro



Este documento é uma cópia original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002084-83.2021.8.26.0009 e código K5X66902.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : XX JARDIM ANA ROSA SAO PAULO - SP Data : 07/11/2023
 Cliente : x
 Área m² : 111,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.124,22
 Desvio Padrão : 291,33
 - 30% : 1.486,96
 + 30% : 2.761,49
 Coeficiente de Variação : 13,7100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.488,83
 Desvio Padrão : 535,65
 - 30% : 1.742,18
 + 30% : 3.235,48
 Coeficiente de Variação : 21,5200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	6 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform. ref. a todos as caract. dos dados ref. aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,20 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.488,83 PROFUNDIDADE -0,1600
 TESTADA: -0,1100 FATOR ÁREA: 0,0000
 FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000 VALOR TOTAL (R\$): 217.520,09
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.959,64000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.197,29
 INTERVALO MÁXIMO : 2.780,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.801,04
 INTERVALO MÁXIMO : 2.118,24

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

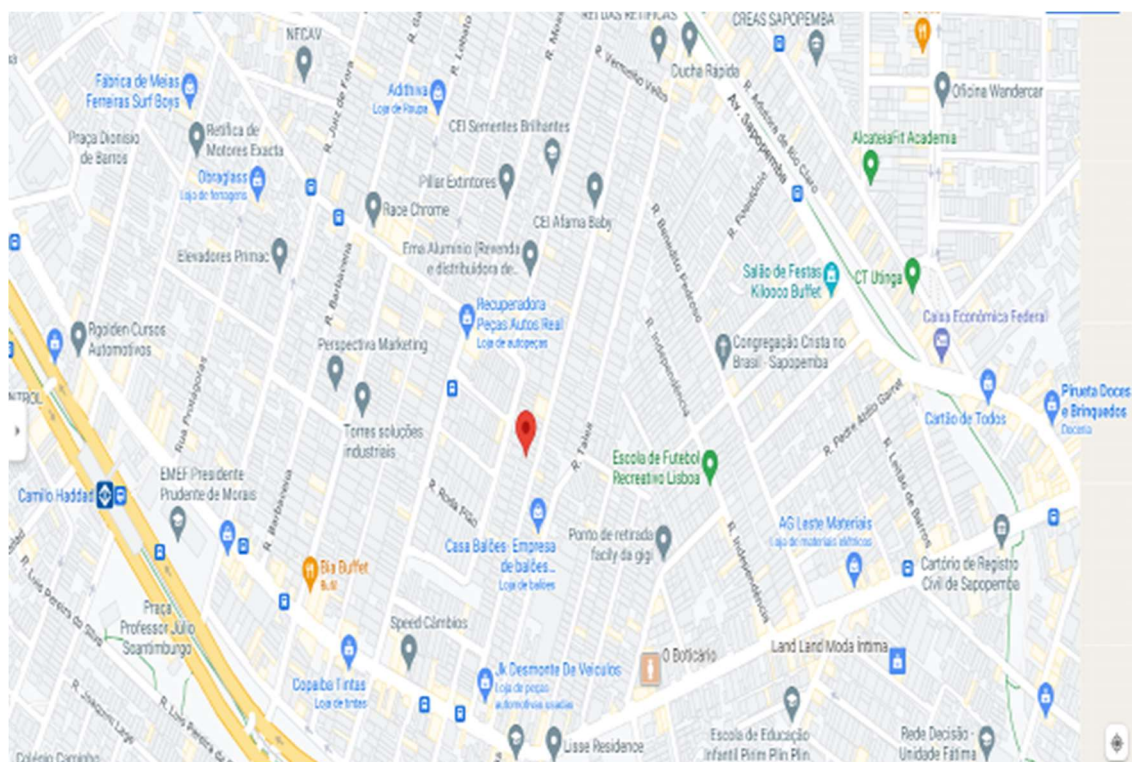
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002084-83.2021.8.26.0009 e código K5X6A9C4.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização do imóvel na Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Bairro Jardim Ana Rosa, neste Município de São Paulo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo Engenheiro Fábio Martin, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo sob o nº 5060203570. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002084-83.2021.8.26.0009 e código K5X6A5524.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 01 Vista da Rua Vitautas Losinskas, 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 (011) 2671-1616 com. - **E-mail = peritofabio martin@gmail.com** - Pág. 51

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 03 Vista da fachada do imóvel, objeto da ação, tomada de outra posição.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 04 Vista da garagem.



FOTO nº 05 Vista da cozinha.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 06 Vista da sala.



FOTO nº 07 Vista do banheiro I.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 08 Vista do dormitório I.



FOTO nº 09 Vista da lavanderia.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 10 Vista do dormitório II.

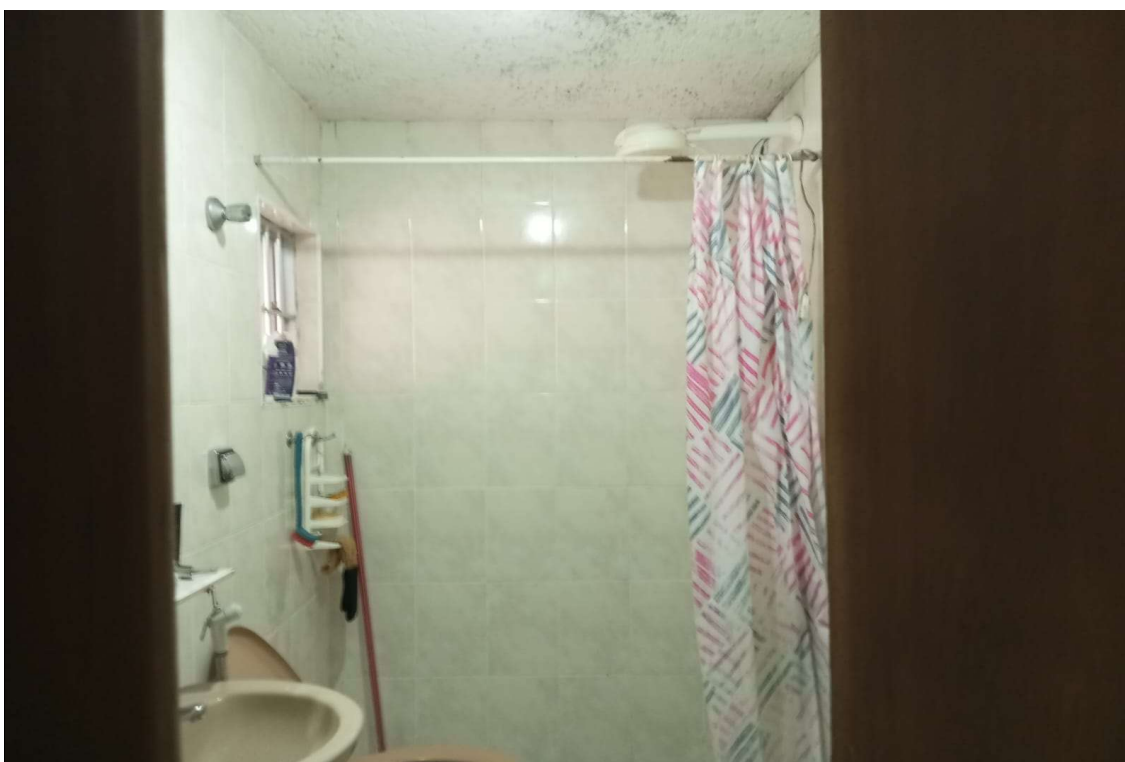


FOTO nº 11 Vista do banheiro II.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

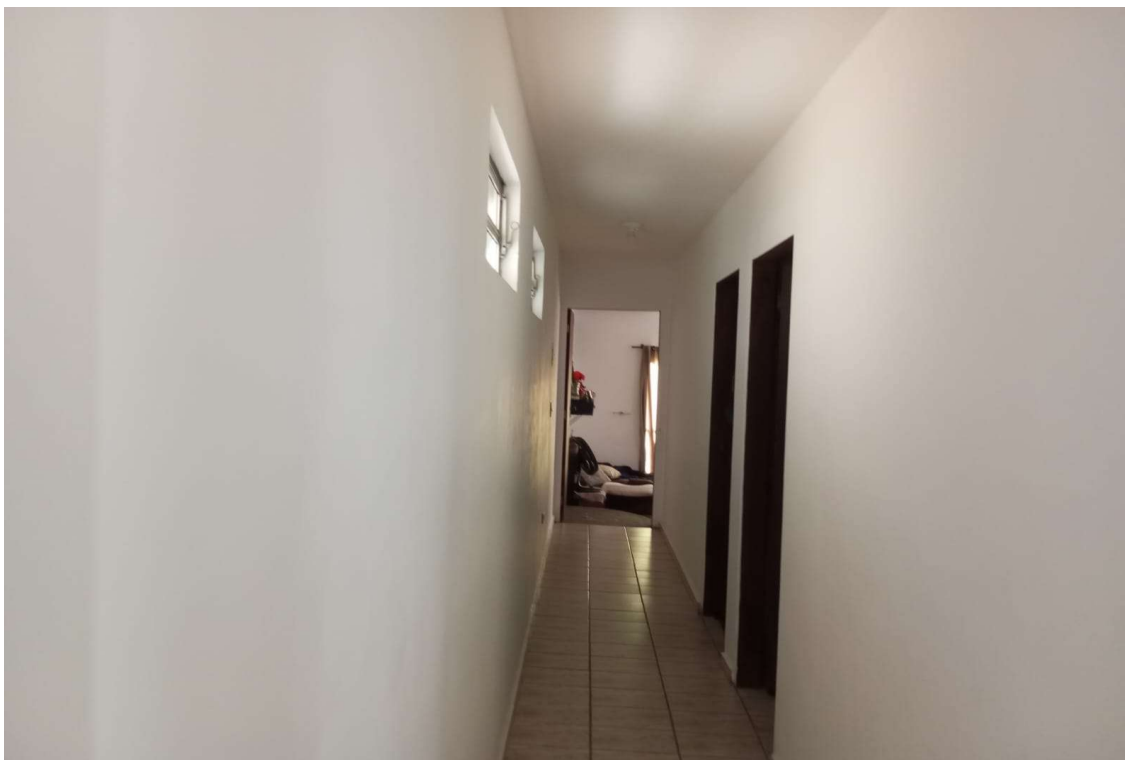


FOTO nº 12 Vista do corredor de acesso às dependências.



FOTO nº 13 Vista do banheiro III.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 14 Vista do dormitório III.



FOTO nº 15 Vista da sala de jantar.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

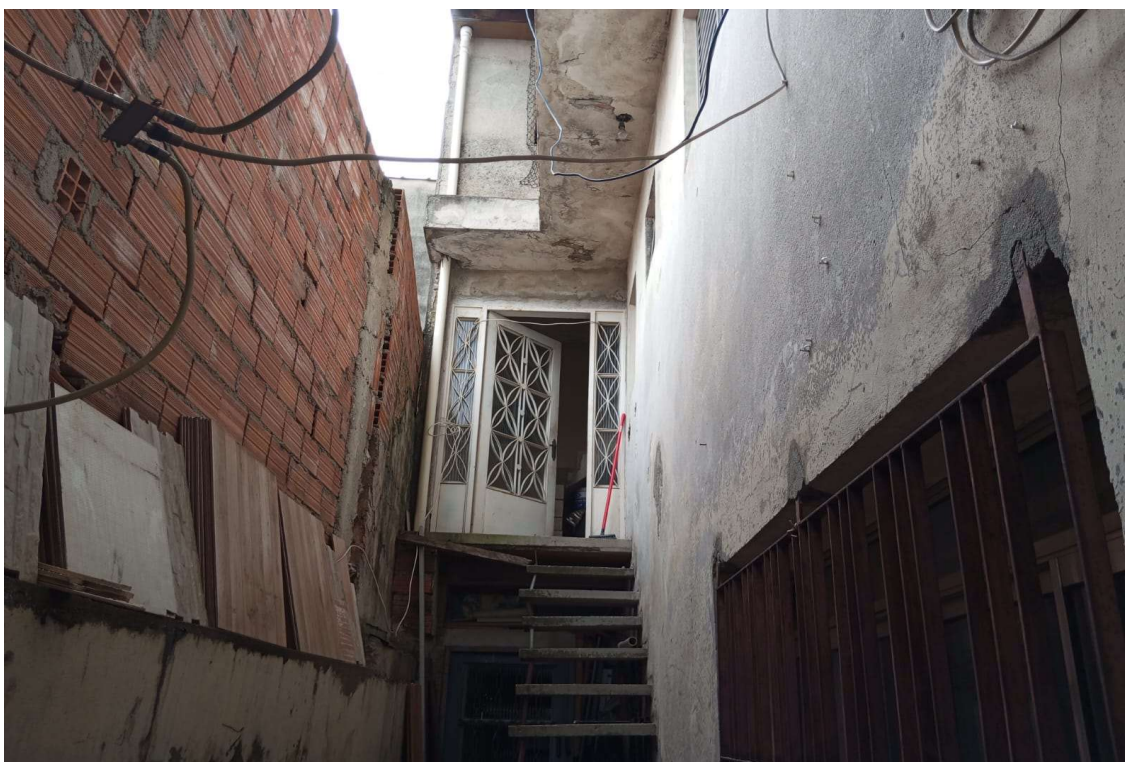


FOTO nº 16 Vista da escada de acesso aos pavimentos.

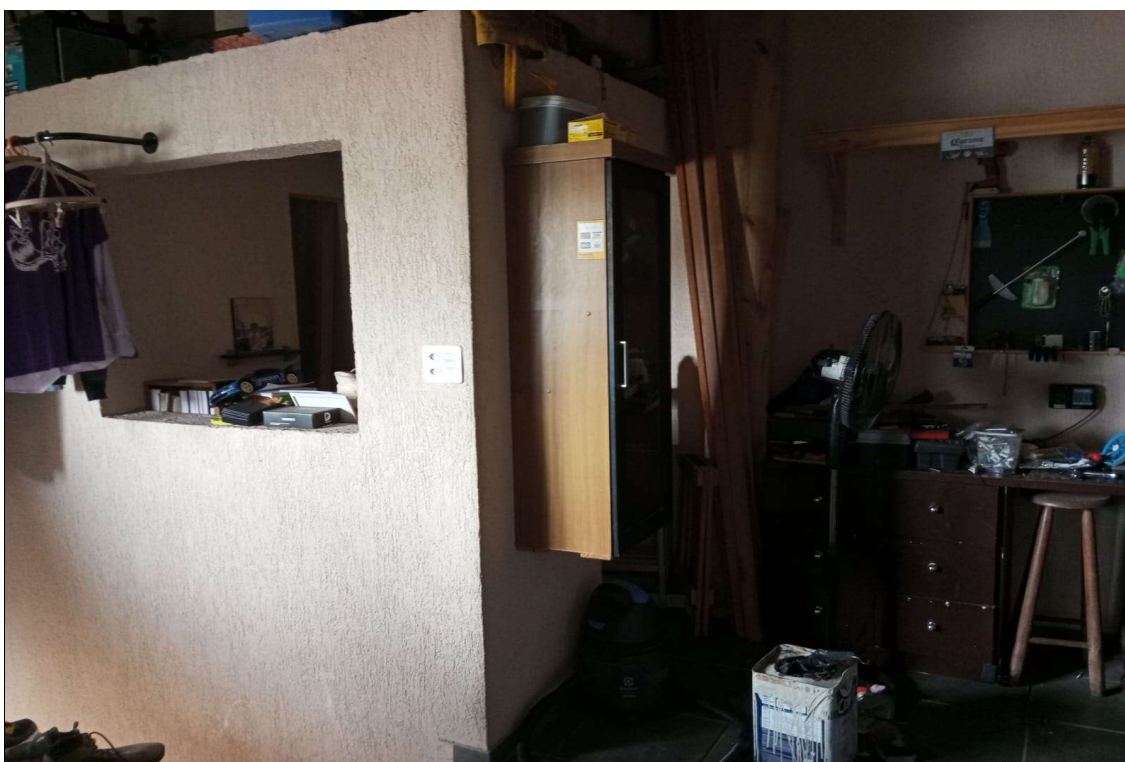


FOTO nº 17 Vista de um cômodo da residência.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570




FOTO nº 18 Vista da área coberta, com detalhe aos fundos para a área da churrasqueira.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 117.384.0063-7

Local do Imóvel:
R VITAUTAS LOSINSKAS, 362
VL LUZITANO CEP 03287-090
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VITAUTAS LOSINSKAS, 362
VL LUZITANO CEP 03287-090

Contribuinte(s):
CPF 275.335.068-04 FUZI ARAKAKI
CPF 768.891.228-87 MARCIO MORISHIGUE ARAKAKI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	111	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	111		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	250	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	107	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.014,00
- da construção:	1.871,00

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

- da área incorporada:	106.780,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	308.715,00
Base de cálculo do IPTU:	415.495,00

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 2023.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO V

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo Engenheiro Fábio Martin, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo sob o nº 5060203570. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002024-82.2021.8.26.0009 e código K5X6A552.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



SEXTO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

monica 612266 27/04/2017 10:21:30 1/3
Of. Bel. Elvio Pedro Folloni
Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5081-7473 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula: -11.798-
ficha: -01-

São Paulo, 01 de abril de 19 77

Um terreno situado no 26º subdistrito - Vila Prudente, medindo 6,00 m. - de frente para a rua Um, 18,40 m. da frente aos fundos, do lado direito/ de quem da rua olha para o terreno; 18,50 m. também da frente aos fundos do lado esquerdo; tendo nos fundos a largura de 6,00 m., com a área de - 111,00 m2.

PROPRIETÁRIOS: ALFREDO LOURENÇO, português, e sua mulher AMÉLIA SECCO - LOURENÇO, brasileira, proprietários, domiciliados nesta Capital, à Estrada de Vila Ema, nº. 5283.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. 11.790 deste, em 14.03.38

CONTRIBUINTE: 117 384 0063 7

O Oficial

R.1 - M. 11.698 - 01.04.77

Por escritura de 18 de setembro de 1.973 do 5º Cartório de Notas desta - Capital, L.º 1407, fls. 295, os proprietários transmitiram por venda feita a ALCIDES ZECCHIN, brasileiro, motorista, cio nº. 116.715.728, casado pelo regime da comunhão de bens com TERESA BALBO ZECCHIN, domiciliado - nesta Capital, à rua Um nº. 5-C, Vila Ema, pelo valor de Cr.\$395,10 o - imóvel objeto desta. *Emília Gonçalves*
EMÍLIA GONÇALVES - Eng. Arq.

Av. 2 - M. 11.798 - 01.04.77

Da certidão expedida em 22 de outubro de 1.973, e aviso recibo nº.670279, do exercício de 1.966, ambas da Prefeitura do Município de São Paulo, e - da escritura referida no R.1, consta que no terreno objeto desta foi construída uma casa que recebeu o nº. 5-C da rua Um. *Emília Gonçalves*
EMÍLIA GONÇALVES - Eng. Arq.

Av. 3/M. 11.798 Em 21 de Agosto de 1.978

Do aviso recibo nº 670.279, exercício de 1.966 e do aviso recibo nº 232.862 exercício de 1.978 da Prefeitura do Município de São Paulo e da - escritura de 02 de Agosto de 1.978 do 5º Cartório de Notas desta Capital - L.º 1.719, Fls. 119, consta que a Rua Um do imóvel mencionada nesta matrícula denomina-se atualmente Rua Vitautas Losinskas. *Selma M. D. Rodrigues*
SÉLMA M. D. RODRIGUES
Escrivente Autorizada

Av. 4/M, 11.798 Em 21 de Agosto de 1.978

6º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

14293-5 - AA 585162

14293-5-580001-590000-1116



Mod. 1

vide-verso

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

monica 612266 27/04/2017 10:21:30 2/3

matricula	ficha
11.798	01 verso

Av. 4/M. 11.798 Em 21 de Agosto de 1.978
 Da escritura referida na Av. 3, consta que o imóvel objeto desta matrícula confronta de ambos os lados com propriedade de Alfredo Lourenço e sua mulher, e nos fundos confronta com propriedade de Emma Nothmann Walgle.

Selma M. D. Rodrigues

SELMA M. D. RODRIGUES
 Escrevente Autorizada

R. 5/M. 11.798 Em 21 de Agosto de 1.978
 Pela escritura referida na Av. 3, ALCIDES ZECCHIN, motorista, e sua mulher TERESA BALBO ZECCHIN, do lar, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, à Rua Um, nº 5-C, RG. nºs 8.145.772 e 4.713.432, respectivamente, inscritos no CPF. sob nº 116.715.728/15, transmitiram por VENDA feita à FUZI - ARAKAKI, brasileira, viúva, do lar, domiciliada nesta Capital, à Rua Tamacuri, Nº 4, RG. nº 5.472.686, CIC. nº 275.335.068/04, pelo preço de Cr\$ 60.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.

Selma M. D. Rodrigues
SELMA M. D. RODRIGUES
 Escrevente Autorizada

AV-6/M-11.798 em 14 de outubro de 2010
PROTOCOLO OFICIAL Nº 480.573 (ALTERAÇÃO DE NÚMERO PREDIAL).
 Do instrumento particular datado de 20 de julho de 2004, e da certidão de dados cadastrais do imóvel -IPTU, emitida, via internet, em 11 de outubro de 2010, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que casa nº 5-C da Rua Vitautas Lonsinskas, objeto desta matrícula, atualmente, é lançada pelo nº 362 da referida rua.

Ricardino de Assis Rezend

RICARDINO DE ASSIS REZENDE
 Escrevente Autorizado

R-7/M.11.798 em 14 de outubro de 2010
PROTOCOLO OFICIAL Nº 480.573 (COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA).
 Por instrumento particular datado de 20 de julho de 2004, a proprietária, **FUZI ARAKAKI**, brasileira, aposentada, RG nº 5.472.686-4-SSP-SP, CPF nº 275.335.068-04, viúva, residente e domiciliada na Rua Tamacuri, nº 39, Vila Prudente, na cidade de São Paulo, SP, com a anuência de Antonio Tokucigue Arakaki, torneiro mecânico, RG nº 4.977.042-1-SSP/SP, CPF nº 393.182.228-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com Fussae Arakaki, cabeleireira, RG nº 16.149.700-SSP/SP, CPF nº 295.367.278-89, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Domingos Félix,


continua na ficha 02


QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fábio Martin, CPF nº 00020284-82, 2021.8.26.0009 e código K5X6A9CZ. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00020284-82.2021.8.26.0009 e código K5X6A9CZ.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570





Of. Bel. Elvio Pedro Folloni
Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5081-7473 - www.6risp.com.br

monica 612266 27/04/2017 10:21:30 3/

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

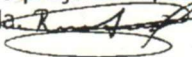
matrícula
11.798

ficha
02

Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO


São Paulo, 01 de abril de 1977

nº 87. ap. nº 24, Bloco 1, Jardim Amalena, na cidade de São Paulo, SP, Luiza Yassuko Miyashiro, aposentada, RG nº 4.203.934-SSP/SP, CPF nº 953.011.948-87, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Mario Kiiti Miyashiro, auto-eletricista, RG nº 7.616.521-SSP/SP, CPF nº 814.110.068-87, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Vila Ema, nº 2.530, Vila Ema, na cidade de São Paulo, SP, e Oldete Misako Arakaki, brasileira, do comércio, RG nº 5.985.847-SSP/SP, CPF nº 134.894.588-50, solteira, residente e domiciliada na Rua Tamacuri, nº 69, Vila Prudente, na cidade de São Paulo, SP, **COMPROMETEU-SE A VENDER**, em caráter **irrevogável e irretroatável**, a **MARCIO MORISHIGUE ARAKAKI**, do comércio, RG nº 8.778.898-SSP/SP, CPF nº 768.891.228-87, e, sua mulher, **SANDRA BELTRÃO BARCELOS ARAKSKI**, corretora de seguros, RG nº 28.522.592-3-SSP/SP, CPF nº 856.067.907-34, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Vitautas Losinskas, nº 362, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$30.000,00**, dos quais dá quitação, o imóvel objeto desta matrícula.



RICARDINO DE ASSIS REZENDE
Escrevente Autorizado

SEXTO
6º
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO



Pedido nº 612266


CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.
São Paulo, 27 de abril de 2017.
Anderson Soares dos Santos, Escrevente Autorizado.
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCG, cap. XIV, item 15, letra C, e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Av. Lins de Vasconcelos, 2.376, Vila Mariana, CEP-04112-001 / Tel. 5081-7473

Oficial:	Estado:	Ipesp:	Reg. Civil:	Trib. Just.:	Min. Púb.:	ISS:	Total:
R\$29,93	R\$8,51	R\$5,82	R\$1,58	R\$2,05	R\$1,44	R\$0,61	R\$49,94

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistritos: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.



GTP - Mod. 1

14293-5-586001-500000-1116

142935AAEQE1C3

6º Oficial de Registro de Imóveis

“QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN, CPF nº 00000000-00, assinado em 27/04/2017 às 10:21:30. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002084-83.2021.8.26.0009 e código K5X6647424.