

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara – SP
Comarca de São Paulo – Estado de São Paulo

Processo nº 1000679-81.2017.8.26.0003

Ação: AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – ALIENAÇÃO JUDICIAL

Requerente: NEIDE APARECIDA DOMINGUES FREIRE FONSECA E OUTRO

Requerida: ESPÓLIO DE IRENE DOMINGUES FREIRE E OUTROS

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUIZ FILIPE SANTIAGO

Engenheiro Civil – CREA/SP nº 506.209.0430/D

RESUMO

A perícia vem através do presente atender a determinação do Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III, Comarca de São Paulo, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado, dos imóveis objetos da presente Ação.

O primeiro imóvel objeto da presente ação, localizado na Rua Guaripe nº189/191, Vila do Bosque, São Paulo, SP, possui área de terreno de 162,85 m² (Conforme transcrição nº85.208) e área construída medida no local de 165,00 m².

O segundo imóvel, localizado na Rua Guaripe nº181, Vila do Bosque, São Paulo, SP, possui área de terreno de 284,08 m² (Conforme matrícula nº14.653) e área construída equivalente de 176,43 m².

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14.653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria “in loco” para constatação das características do imóvel avaliado, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária da região de interesse e elaboração da avaliação.

O valor de mercado para a Venda do imóvel objeto da transcrição nº 85.208, atinge o montante de **R\$ 795.000,00 (Setecentos e noventa e cinco mil reais)**, para a data-base de **Agosto de 2023**.

O valor de mercado para a Venda do imóvel objeto da matrícula nº14.653 atingem o montante de **R\$ 1.180.000,00 (Um milhão, cento e oitenta mil reais)**, para a data-base de **Agosto de 2023**.

SUMÁRIO

RESUMO	2
1. OBJETIVO DO TRABALHO	5
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO	5
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – TRANSCRIÇÃO Nº 85.208.....	6
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 14.563 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	6
5. VISTORIA	7
5.1. IMÓVEL OBJETO DA TRANSCRIÇÃO Nº 85.208.....	7
5.1.1. LOCALIZAÇÃO	7
5.1.2. TOPOGRAFIA	8
5.1.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	8
5.1.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	8
5.1.5. ZONEAMENTO.....	9
5.1.6. DO IMÓVEL	10
5.1.6.1. DO TERRENO	10
5.1.6.2. DAS BENFEITORIAS.....	10
5.1.6.2.1. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	13
5.1.6.2.1.1. VIA DE ACESSO	13
5.1.6.2.1.2. IMÓVEL.....	14
5.1.6.2.2. IDADE DA CONSTRUÇÃO	19
5.1.7. AVALIAÇÃO.....	19
5.1.7.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO.....	20
5.1.7.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	26
5.1.7.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	27
5.1.7.2.1. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA	30
5.1.8. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	31
5.1.9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	32
5.1.10. GRAU DE PRECISÃO	33
5.2. IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº14.563.....	33
5.2.1. LOCALIZAÇÃO	33
5.2.2. TOPOGRAFIA	34
5.2.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	34
5.2.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	34
5.2.5. ZONEAMENTO.....	35
5.2.6. DO IMÓVEL	36
5.2.6.1. TERRENO.....	36

5.2.6.2. BENFEITORIAS	36
5.2.6.2.1. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	39
5.2.6.2.2. IDADE DA CONSTRUÇÃO	48
5.2.7. AVALIAÇÃO.....	48
5.2.7.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO.....	49
5.2.7.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	55
5.2.7.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	56
5.2.7.2.1. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA	59
5.2.7.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	60
5.2.7.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	61
5.2.7.5. GRAU DE PRECISÃO	62
6. CONCLUSÃO	62
7. QUESITOS	63
7.1. QUESITOS DO REQUERIDO	63
8. ENCERRAMENTO.....	66

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado dos Imóveis objetos da presente ação.

A avaliação atende as seguintes Normas:

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

Cabe consignar que os imóveis em questão foram avaliados considerando sua condição como livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – TRANSCRIÇÃO Nº 85.208 (Doc. às fls. 373/375 dos Autos).

Um terreno, situado na Rua Guaripe ou Garipe, parte dos lote nºs 23 e 24 da quadra nº03, na Vila do Bosque, distante 30,57m do canto chanfrado formado no cruzamento desta rua com a Rua Serrano, medindo 7,00m de frente, e da frente aos fundos 21,05m do lado direito de quem da rua olha para o terreno, e 24,00m do lado esquerdo, medindo na linha dos fundos 8,00m, e contendo a área de 162,85 m², confinando de ambos os lados e fundos com terrenos da transmitente.

Contribuinte: 047.109.0043-4

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 14.563 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO (Doc. às fls. 361/363 dos Autos).

Um terreno localizado a partir de 38,67m do canto chanfrado existente na esquina da rua Guaripe com a rua Serrano, medindo 8,00m de frente, por 36,55m da frente aos fundos, do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, onde confina com Antonio Fernandez Y Fernandes, do lado direito, da frente aos fundos, depois de medidos 25,92m, quebra a esquerda, em ângulo obtuso, e segue, 0,06 m, nesse ponto quebra a direita em ângulo obtuso, em direção aos fundos, e segue 1,30m, depois quebra a direita, em ângulo agudo, e segue 0,55 e finalmente quebra a esquerda e segue até a linha dos fundos, mais 8,00m tendo nos fundos 8,12, confinando do lado direito com o adquirente Alfredo Freire Perez, e nos fundos com Manoel Amaro Mota e Toshio Onakado, encerrando a área de 284,08m².

Contribuinte: 047.109.0042-6.

5. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 17 de agosto de 2023 às 11h00min, acompanhado por:

Requerente: Sr. Sérgio Fonseca Junior e Assistente técnico Engº Thiago Sampietro Uzal.

Requerido: Sr. Carlos Eduardo Ubeira Pereira Franco e Assistente técnico Engº João Batista Julião Neto.

5.1. IMÓVEL OBJETO DA TRANSCRIÇÃO Nº 85.208

5.1.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel localiza-se na Rua Guaripe nº189/191, Vila do Bosque, São Paulo, SP.

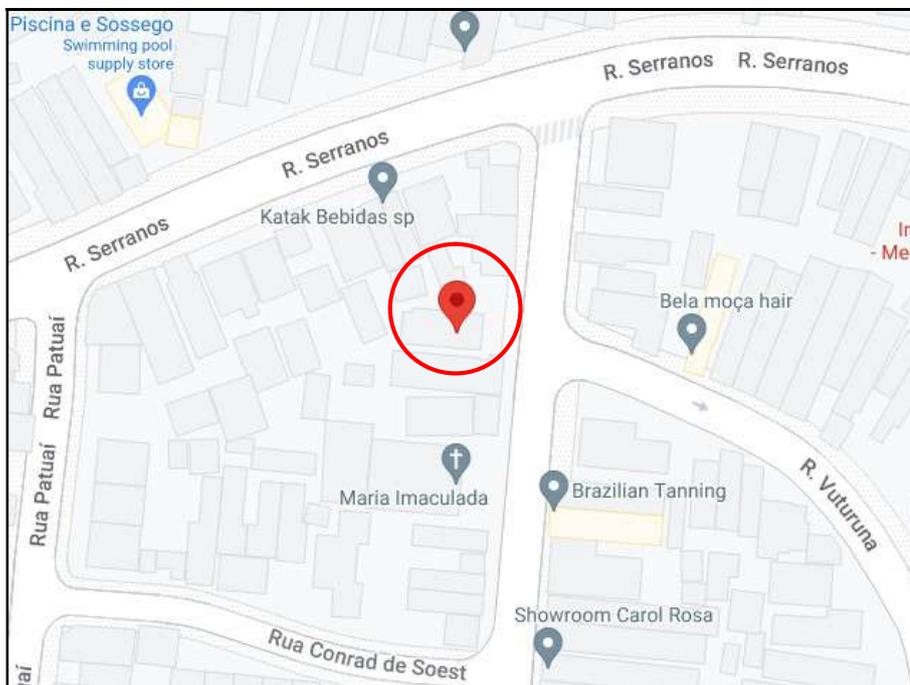


Ilustração obtida através do Google Maps, onde é possível visualizar a localização do imóvel objeto, bem como as ruas circunvizinhas.



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

5.1.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

5.1.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

5.1.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

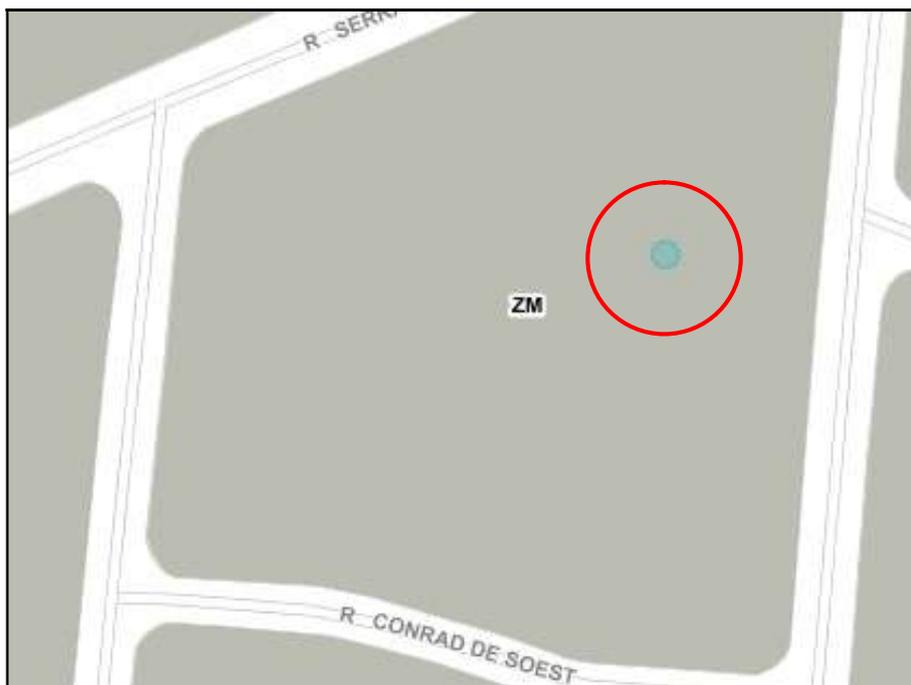
A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

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

5.1.5. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em Zona Mista – ZM.

Zona Mista - ZM: são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.



Mapa de zoneamento de São Paulo, focalizando a zona do imóvel.

5.1.6. DO IMÓVEL

5.1.6.1. DO TERRENO

Um terreno de formato irregular situado na Rua Guaripe nº189/191, Vila do Bosque, São Paulo, SP, com área de 162,85 m², possui frente de 7,00m para a referida rua e nos fundos de 8,00m, a direita na extensão de 21,05m e a esquerda na extensão de 24,00m.

5.1.6.2. DAS BENFEITORIAS

Sobre o terreno da Rua Guaripe nº189/191, Vila do Bosque, São Paulo, SP, encontra-se edificada uma construção assobradada e uma edícula, ambas em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira.

Nível da Rua: garagem e banheiro.

Superior: varanda, sala de estar, 02 dormitórios, 01 banheiro e cozinha.

Edícula: área de serviço, dormitório e banheiro de empregada.

Para fins de avaliação, foi considerada a área construída medida no local e documentada na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023 de 165,00 m².

Os acabamentos são os seguintes:

Ambiente	Quant	Piso	Parede	Teto
Térreo				
Garagem	01	Porcelanato	Pintura em látex	Pintura em Látex
Banheiro	01	Porcelanato	½ Pintura ½ Textura	Pintura em Látex
Pavimento Superior				
Sala de estar	01	Taco de madeira	Pintura em látex	Pintura em Látex
Dormitório	02	Taco de madeira	Pintura em látex	Pintura em Látex
Cozinha	01	Taco de madeira	Pintura em látex	Pintura em Látex
Banheiro	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Varanda	01	Caco cerâmico	-	-
Edícula				
Área de serviço	01	Cerâmico	Pintura látex	Pintura em Látex
Dormitório de empregada	01	Taco de madeira	Pintura em látex	Pintura em Látex
Banheiro de empregada	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS – IPTU 2023

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 047.109.0043-4			
Local do Imóvel: R GUARIPE, 189 - 191 CEP 04147-070 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R GUARIPE, 189 - 191 CEP 04147-070			
Contribuinte(s): CPF 065.202.518-87 ALFREDO FREIRE PEREZ			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	188	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	188		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	165	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	95	Uso: resid./coml.	
Ano da construção corrigido:	1973		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.945,00		
- da construção:	2.609,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	365.660,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	167.890,00		
Base de cálculo do IPTU:	533.550,00		
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.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	21/08/2023		
Número do Documento:	2.2023.018756927-1		
Solicitante:	LUIZ FILIPE SANTIAGO (CPF 306.921.708-71)		

IPTU do imóvel.

5.1.6.2.1. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

5.1.6.2.1.1. VIA DE ACESSO



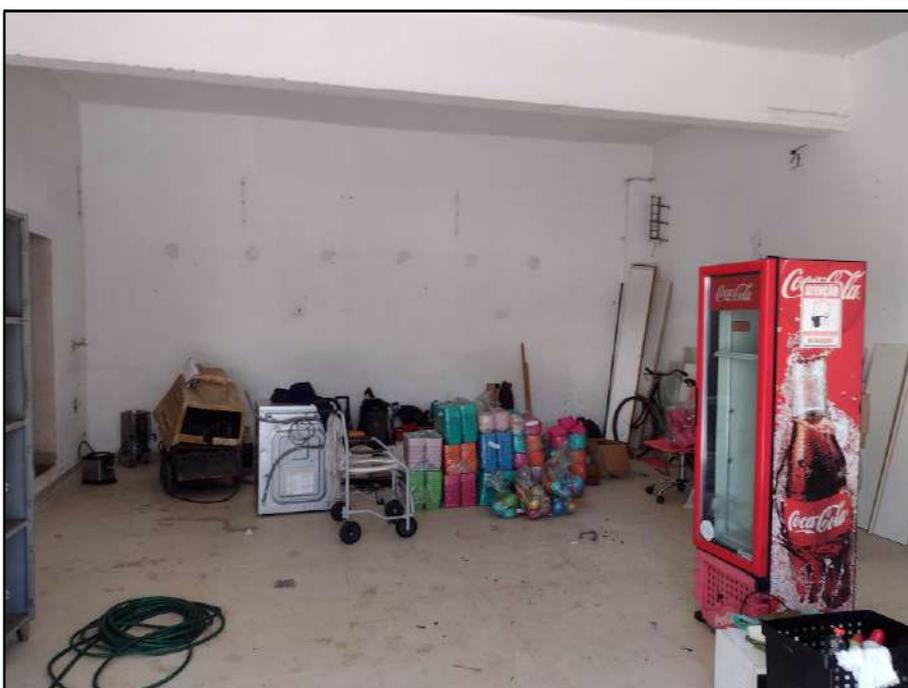
Via de acesso: Rua Guaripe.



Via de acesso: Rua Guaripe.

5.1.6.2.1.2. IMÓVEL

Vista da fachada do imóvel avaliando.

TÉRREO

Vista da garagem.



Vista do banheiro.

SUPERIOR



Vista da sala de estar.



Vista de dormitório.



Vista de dormitório.



Vista da cozinha.



Vista do banheiro.

EDÍCULA

Vista do banheiro.



Vista da área de serviço.



Vista do dormitório de empregada.

5.1.6.2.2. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação, as construções foram consideradas com idade estimada de 41 anos, entre regular e reparos simples.

5.1.7. AVALIAÇÃO

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

V_i = Valor do imóvel procurado

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

5.1.7.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

TRATAMENTO POR FATORES

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

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

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

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

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

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

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

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma resultou em:

Vu = R\$ 2.390,27 /m² – Agosto/2023

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

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

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

Ff = Fator Frente

Fp = Fator Profundidade

ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
1	Endereço: Rua Serranos, 315 Área de Terreno: 182,00 m ² Área construída: 179,00 m ² Contato: Corretor Sr. Lucas Telefone: (11) 98528-8046	980.000,00
		
2	Endereço: Rua Guaripe, 112 Área de Terreno: 193,00 m ² Área construída: 203,00 m ² Contato: Corretor Sr. José Telefone: (11) 96359-6826	899.000,00
		

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
3	Endereço: Rua Serranos, 183 Área de Terreno: 175,00 m ² Área construída: 200,00 m ² Contato: Proprietário Sr. Paulo Telefone: (11) 99913-4016	990.000,00
		
4	Endereço: Rua General Chagas Santos,489 Área de Terreno: 226,00 m ² Área construída: 215,00 m ² Contato: Corretora Sra. Márcia Telefone: (11) 93715-7387	1.750.000,00
		
5	Endereço: Rua Guaripe, 226 Área de Terreno: 290,00 m ² Área construída: 193,00 m ² Contato: Corretor Sr. Rodrigo Ferreira Telefone: (11) 98727-0324	1.495.000,00

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
		



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

5.1.7.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu \times Ff \times Fp$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

At = Área do Terreno = 162,85 m²

Vu = Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado = R\$ 2.390,27 /m²
(Calculo nas planilhas anexas)

Ff = Fator Frente = 1,00

Fp = Fator Profundidade = 1,00

Substituindo:

$$Vt = 162,85 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.390,27 /\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$Vt = \text{R\$ } 389.254,93 \text{ ou em números redondos:}$$

Vt = R\$ 390.000,00 – Agosto / 2023.

(Trezentos e noventa mil reais).

5.1.7.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

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

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. I _r (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	1,260	1,470	1,680	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	0,972	1,206	1,440	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	1,200	1,410	1,620	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	1,632	1,836	2,040	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	1,872	2,046	2,220	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
	2.1.6 Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%	
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
	3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20
3.1.2 Padrão Médio			0,229	0,293	0,357	20	10%
3.1.3 Padrão Superior			0,333	0,486	0,639	30	10%

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

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

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$ROSS: D = 1 - (1-r) (x + x^2) 2 n n^2 \quad HEIDECKE: D = A + (1 - C). C$$

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

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

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

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215

24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

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

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

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

5.1.7.2.1. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

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

Classe: 1. Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. Casa

Padrão Construtivo: 1.2.5. Padrão Médio

R8N = R\$ 1.956,49 (Julho/2023)

Valor Unitário Adotado: 2,154 x R8N

$V = 2,154 \times R\$ 1.956,49 /m^2 = R\$ 4.214,28/m^2$

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

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 165,00 m²

V = valor unitário da construção = R\$ 4.214,28/m²

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 41 anos

le = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = d (Entre regular e reparos simples)

K = 0,478

Substituindo e calculando:

$VB = 165,00 \text{ m}^2 \times R\$ 4.214,28/m^2 \times (0,20 + 0,478 \times (1 - 0,20)) =$

$VB = 165,00 \text{ m}^2 \times R\$ 4.214,28 /m^2 \times 0,5824 =$

VB = R\$ 404.975,45 ou em números redondos:

VB = R\$ 405.000,00 – Junho/2023.

(Quatrocentos e cinco mil reais).

5.1.8. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB \quad \text{onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = R\$ 389.254,93

VB = R\$ 404.975,45

VI = R\$ 389.254,93 + R\$ 404.975,45 = R\$ 794.230,38 ou em números redondos:

VI = R\$ 795.000,00 – Agosto/2023.

(Setecentos e noventa e cinco mil reais).

5.1.9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os 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 analisados	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
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

5.1.10. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão		
Média Saneada:	R\$ 2.390,27 /m ²	
Desvio Padrão:	R\$ 622,23 /m ²	
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 1.940,00/m ²
	Limite Máximo:	R\$ 2.840,54 /m ²
Coeficiente de Variação:	23,44	
Grau de Precisão:	II	

5.2. IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº14.563

5.2.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel localiza-se na Rua Guaripe nº181, Vila do Bosque, São Paulo, SP.

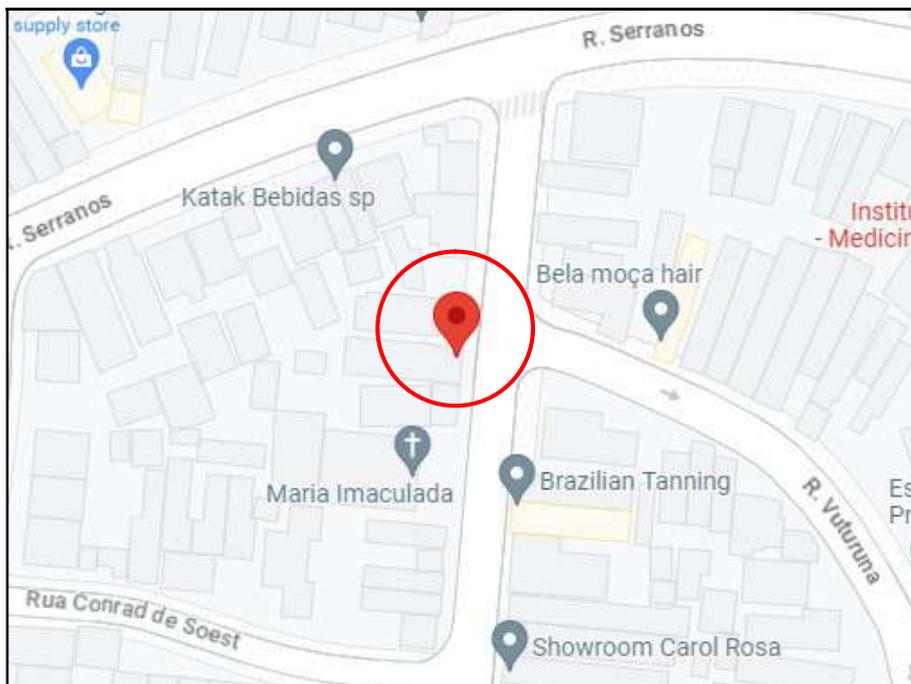


Ilustração obtida através do Google Maps, onde é possível visualizar a localização do imóvel objeto, bem como as ruas circunvizinhas.



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

5.2.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

5.2.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

5.2.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

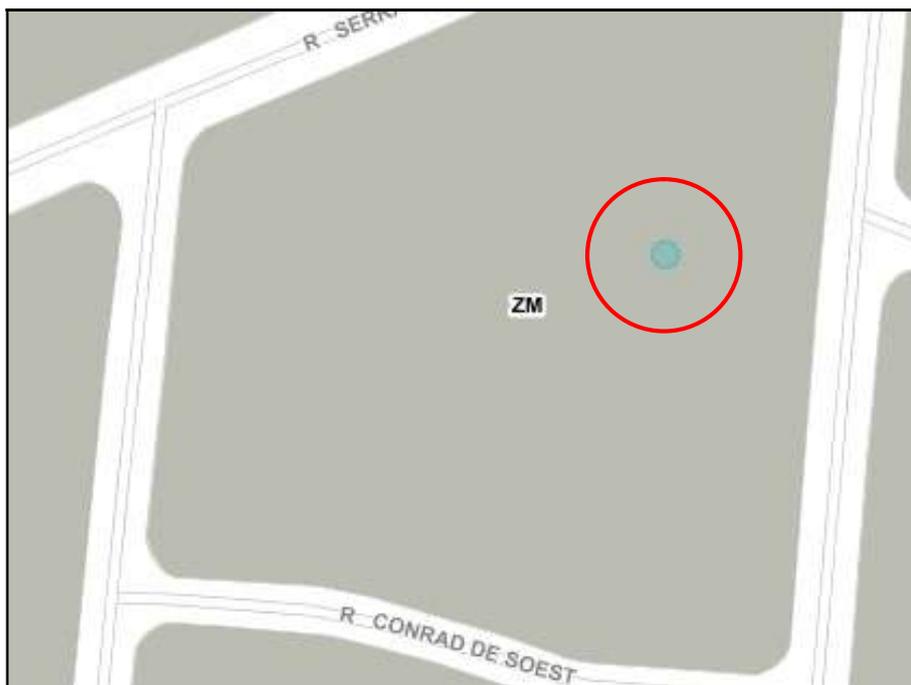
A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

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

5.2.5. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em Zona Mista – ZM.

Zona Mista - ZM: são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.



Mapa de zoneamento de São Paulo, focalizando a zona do imóvel.

5.2.6. DO IMÓVEL

5.2.6.1. TERRENO

Um terreno de formato irregular situado na Rua Guaripe nº181, Vila do Bosque, São Paulo, SP, com área de 284,08 m², medindo 8,00 m de frente para a referida rua e nos fundos de 8,12 m, a direita na extensão de 35,83 m, e a esquerda na extensão de 36,55 m.

5.2.6.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno da Rua Guaripe nº181, Vila do Bosque, São Paulo, SP, encontra-se edificada uma construção assobradada, em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira.

Possui os seguintes ambientes:

Térreo: Garagem e banheiro.

Superior: Sala de estar, 03 dormitórios sento 01 suíte, banheiro social, jardim de inverno e cozinha.

Fundos: Salão, quarto de empregada, área de serviço e banheiro.

Para fins de avaliação, foi utilizada a área equivalente de 176,43 m², de acordo com medição realizada no local.

Os coeficientes foram baseados na norma ABNT NBR 12.721:2006:

Tipo	Área Real	Coefficiente	Área Equivalente
Garagem + Salão	105,98	0,50	52,99
Construção em laje	123,44	1,00	123,44
Total	229,42	Total	176,43

Os acabamentos são os seguintes:

Ambiente	Quant	Piso	Parede	Teto
Pavimento Térreo				
Garagem	01	Ardósia	Pintura em Látex	½ Pintura em Látex ½ Telha tipo Calhetão
Banheiro	01	Caco cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Pavimento Superior				
Sala de Estar	01	Taco de madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Dormitório	03	Taco de madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro	02	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Jardim de inverno	01	Cerâmico	Pintura em Látex	-
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Fundos				
Salão	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Telha tipo Calhetão
Quarto de empregada	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Área de serviço	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS – IPTU

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 047.109.0042-6			
Local do Imóvel:			
R GUARIPE, 181 SAUDE VL DO BOSQUE CEP 04147-070 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R GUARIPE, 181 SAUDE VL DO BOSQUE CEP 04147-070			
Contribuinte(s):			
CPF 065.202.518-87 ALFREDO FREIRE PEREZ			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	284	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	284		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	162	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	123	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1980		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.945,00		
- da construção:	2.609,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	552.380,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	215.556,00		
Base de cálculo do IPTU:	767.936,00		
<p>Reservado 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.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	21/08/2023		
Número do Documento:	2.2023.018756872-0		
Solicitante:	LUIZ FILIPE SANTIAGO (CPF 306.921.700-71)		

IPTU do imóvel.

5.2.6.2.1. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

VIA DE ACESSO



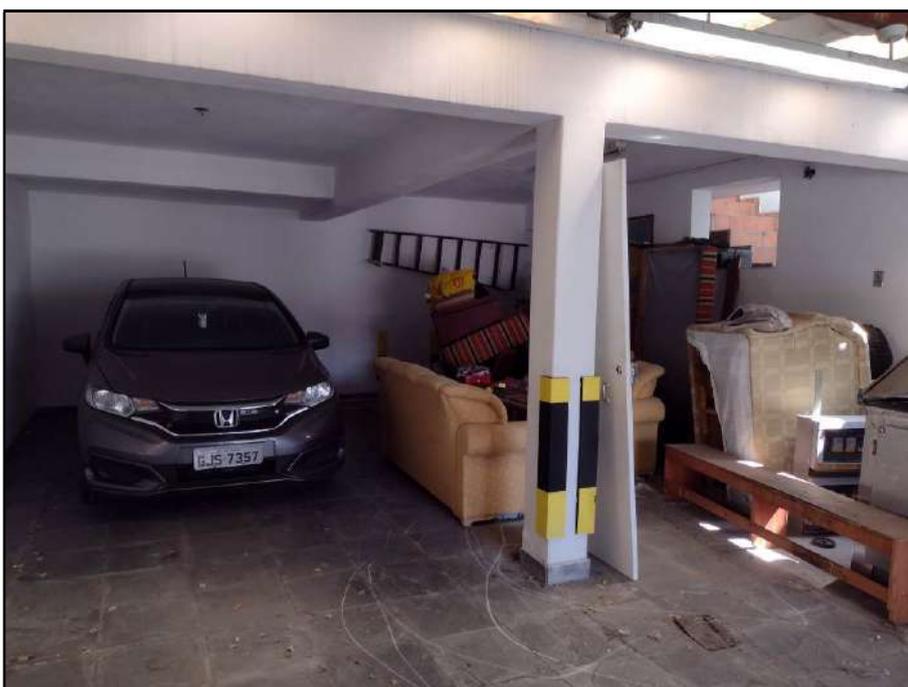
Via de acesso: Rua Guaripe.



Via de acesso: Rua Guaripe.

DO IMÓVEL

Vista da fachada do imóvel avaliando.

TÉRREO

Vista da garagem.



Vista do banheiro.



Vista do corredor externo.

SUPERIOR

Vista da sala de estar.



Vista do dormitório suíte.



Vista de dormitório.



Vista de dormitório.



Vista de banheiro social.



Vista de banheiro suíte.



Vista de jardim de inverno.



Vista da cozinha.



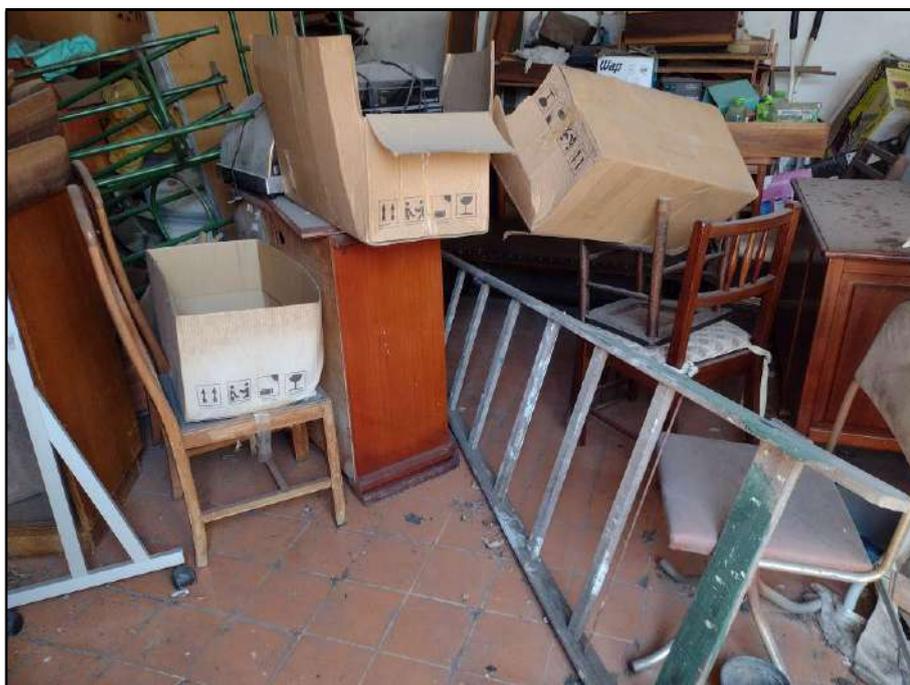
Vista da área de serviço situada aos fundos.



Vista do banheiro situado aos fundos.



Vista do quarto de empregada.



Vista do salão.

5.2.6.2.2. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação, as construções foram consideradas com idade estimada de 39 anos, entre regular e reparos simples.

5.2.7. AVALIAÇÃO

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

V_i = Valor do imóvel procurado

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

5.2.7.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

TRATAMENTO POR FATORES

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

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

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

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

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

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

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma resultou em:

Vu = R\$ 2.538,70 /m² – Agosto/2023

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

$Vt = At \times Vu \times Ff \times Fp$ Onde:

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

Ff = Fator Frente

Fp = Fator Profundidade

ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
1	Endereço: Rua Serranos, 315 Área de Terreno: 182,00 m ² Área construída: 179,00 m ² Contato: Corretor Sr. Lucas Telefone: (11) 98528-8046	980.000,00
		
2	Endereço: Rua Guaripe, 112 Área de Terreno: 193,00 m ² Área construída: 203,00 m ² Contato: Corretor Sr. José Telefone: (11) 96359-6826	899.000,00
		

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
3	Endereço: Rua Serranos, 183 Área de Terreno: 175,00 m ² Área construída: 200,00 m ² Contato: Proprietário Sr. Paulo Telefone: (11) 99913-4016	990.000,00
		
4	Endereço: Rua General Chagas Santos, 489 Área de Terreno: 226,00 m ² Área construída: 215,00 m ² Contato: Corretora Sra. Márcia Telefone: (11) 93715-7387	1.750.000,00
		
5	Endereço: Rua Guaripe, 226 Área de Terreno: 290,00 m ² Área construída: 193,00 m ² Contato: Corretor Sr. Rodrigo Ferreira Telefone: (11) 98727-0324	1.495.000,00

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
		



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

5.2.7.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu \times Ff \times Fp$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

At = Área do Terreno = 284,08 m²

Vu = Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado = R\$ 2.538,70 /m²
(Calculo nas planilhas anexas)

Ff = Fator Frente = 1,00

Fp = Fator Profundidade = 1,00

Substituindo:

$Vt = 284,08 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.538,70 /\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$

$Vt = \text{R\$ } 721.194,80$ ou em números redondos:

$Vt = \text{R\$ } 720.000,00$ – Agosto / 2023.

(Setecentos e vinte mil reais).

5.2.7.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

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

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. I _r (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	1,260	1,470	1,680	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	0,972	1,206	1,440	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	1,200	1,410	1,620	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	1,632	1,836	2,040	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	1,872	2,046	2,220	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
	2.1.6 Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%	
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
	3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20
3.1.2 Padrão Médio			0,229	0,293	0,357	20	10%
3.1.3 Padrão Superior			0,333	0,486	0,639	30	10%

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

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

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\text{ROSS: } D = 1 - (1-r) (x + x^2) \cdot 2n \cdot n^2 \quad \text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

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

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

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

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	D	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215

24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

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

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

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

5.2.7.2.1. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

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

Classe: 1. Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. Casa

Padrão Construtivo: 1.2.5. Padrão Médio

R8N = R\$ 1.956,49 (Julho/2023)

Valor Unitário Adotado: 2,154 x R8N

$V = 2,154 \times R\$ 1.956,49 /m^2 = R\$ 4.214,28/m^2$

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

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 176,43 m²

V = valor unitário da construção = R\$ 4.214,28 /m²

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 39 anos

le = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = d (Entre regular e Reparos simples)

K = 0,518

Substituindo e calculando:

$VB = 176,43 \text{ m}^2 \times R\$ 4.214,28/m^2 \times (0,20 + 0,518 \times (1 - 0,20)) =$

$VB = 176,43 \text{ m}^2 \times R\$ 4.214,28 /m^2 \times 0,6144 =$

$VB = R\$ 456.822,01$ ou em números redondos:

**VB = R\$ 457.000,00 – Agosto/2023.
(Quatrocentos e cinquenta e sete mil reais).**

5.2.7.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB \quad \text{onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = R\$ 721.194,80

VB = R\$ 456.822,01

VI = R\$ 721.194,80 + R\$ 456.822,01 = R\$ 1.178.016,81 ou em números redondos:

VI = R\$ 1.180.000,00 – Junho/2023.

(Um milhão e cento e oitenta mil reais).

5.2.7.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os 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 analisados	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
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

5.2.7.5. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão		
Média Saneada:	R\$ 2.538,70 /m ²	
Desvio Padrão:	R\$ 622,23 /m ²	
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 2.088,43/m ²
	Limite Máximo:	R\$ 2.988,97 /m ²
Coeficiente de Variação:	23,44	
Grau de Precisão:	II	

6. CONCLUSÃO

O valor de mercado para a Venda do imóvel objeto da transcrição nº 85.208, atinge o montante de **R\$ 795.000,00 (Setecentos e noventa e cinco mil reais)**, para a data-base de **Agosto de 2023**.

O valor de mercado para a Venda do imóvel objeto da matrícula nº14.653 atingem os montantes de **R\$ 1.180.000,00 (Um milhão, cento e oitenta mil reais)**, respectivamente, para a data-base de **Agosto de 2023**.

7. QUESITOS

7.1. QUESITOS DO REQUERIDO (doc. as fls. 350/352 dos Autos).

1º Onde os imóveis periciados estão localizados?

Resposta: O imóvel objeto da transcrição nº85.208 está localizado na Rua Guaripe nº189/191, Vila do Bosque, São Paulo, SP.

O imóvel objeto da matrícula nº14.653 está localizado na Rua Guaripe nº181, Vila do Bosque, São Paulo, SP.

2º Qual o método de avaliação para a determinação do valor de venda dos imóveis periciados?

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

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

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

Resposta: Vide corpo do Laudo.

4º Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação aos periciados?

Resposta: Vide corpo do laudo e Anexo.

5º Quais são as benfeitorias existentes nos imóveis periciados?

Resposta: Vide corpo do laudo.

6º Qual o estado de conservação dos imóveis periciados?

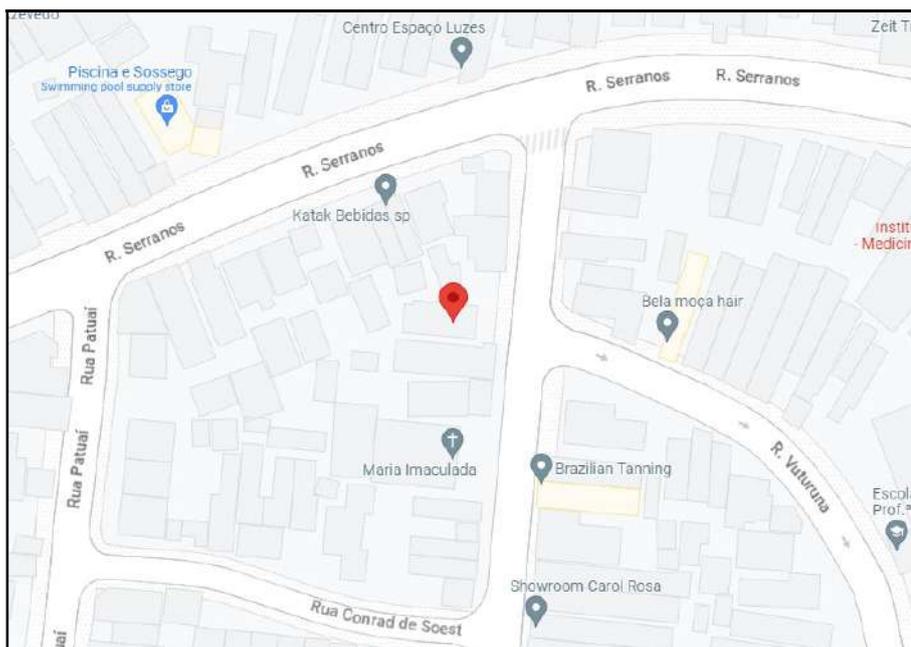
Resposta: O imóvel objeto da transcrição nº85.208 está localizado na Rua Guaripe nº189/191, Vila do Bosque, São Paulo, SP, com idade estimada de 41 anos, entre regular e reparos simples.

O imóvel objeto da matrícula nº14.653 está localizado na Rua Guaripe nº181, Vila do Bosque, São Paulo, SP, com idade estimada de 39 anos, entre regular e reparos simples.

7º Quais são os comércios e meios de transporte existentes nas proximidades?

Resposta: Nas proximidades dos imóveis periciados, existe rede metroferroviária (Estações Saúde e São Judas) e linhas de ônibus que atendem o local.

A região contém estabelecimentos comerciais e de serviços, conforme imagem abaixo, apresentando alguns dos comércios presentes no local.



Localização dos imóveis periciados e os comércios situados nas proximidades.

8º Qual o valor do metro quadrado que pode ser utilizado para se chegar a um valor justo para venda dos imóveis periciados?

Resposta: Para o imóvel objeto da transcrição nº85.208, localizado na Rua Guaripe nº189/191, Vila do Bosque, São Paulo, SP, chegamos ao valor de R\$ 2.390,27, por metro quadrado.

Para o imóvel objeto da matrícula nº14.653, localizado na Rua Guaripe nº181, Vila do Bosque, São Paulo, SP, chegamos ao valor de R\$ 2.538,70, por metro quadrado.

9º Considerando que os imóveis podem ser vendidos via leilão, com base na avaliação feita, qual o valor sugerido para venda os imóveis periciados?

Resposta: O valor de mercado para a Venda do imóvel objeto da transcrição nº 85.208, atinge o montante de **R\$ 795.000,00 (Setecentos e noventa e cinco mil reais)**, para a data-base de **Agosto de 2023**.

O valor de mercado para a Venda do imóvel objeto da matrícula nº14.653 atingem os montantes de **R\$ 1.180.000,00 (Um milhão, cento e oitenta mil reais)**, respectivamente, para a data-base de **Agosto de 2023**.

8. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 66 (sessenta e seis) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta ultima datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 23 de Agosto de 2023.

LUIZ FILIPE SANTIAGO

CREA nº 506.209.0430-D

Certificado como Engenheiro de avaliações, qualificação A pelo IBAPE NACIONAL (2023)
Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis- Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014



PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

ANEXO I

RUA GUARIPE Nº189/191

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIPCIÓN : Avaliação Neide Aparecida X Irène Domingues

DATA : 23/08/2023

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

FA T O R E S

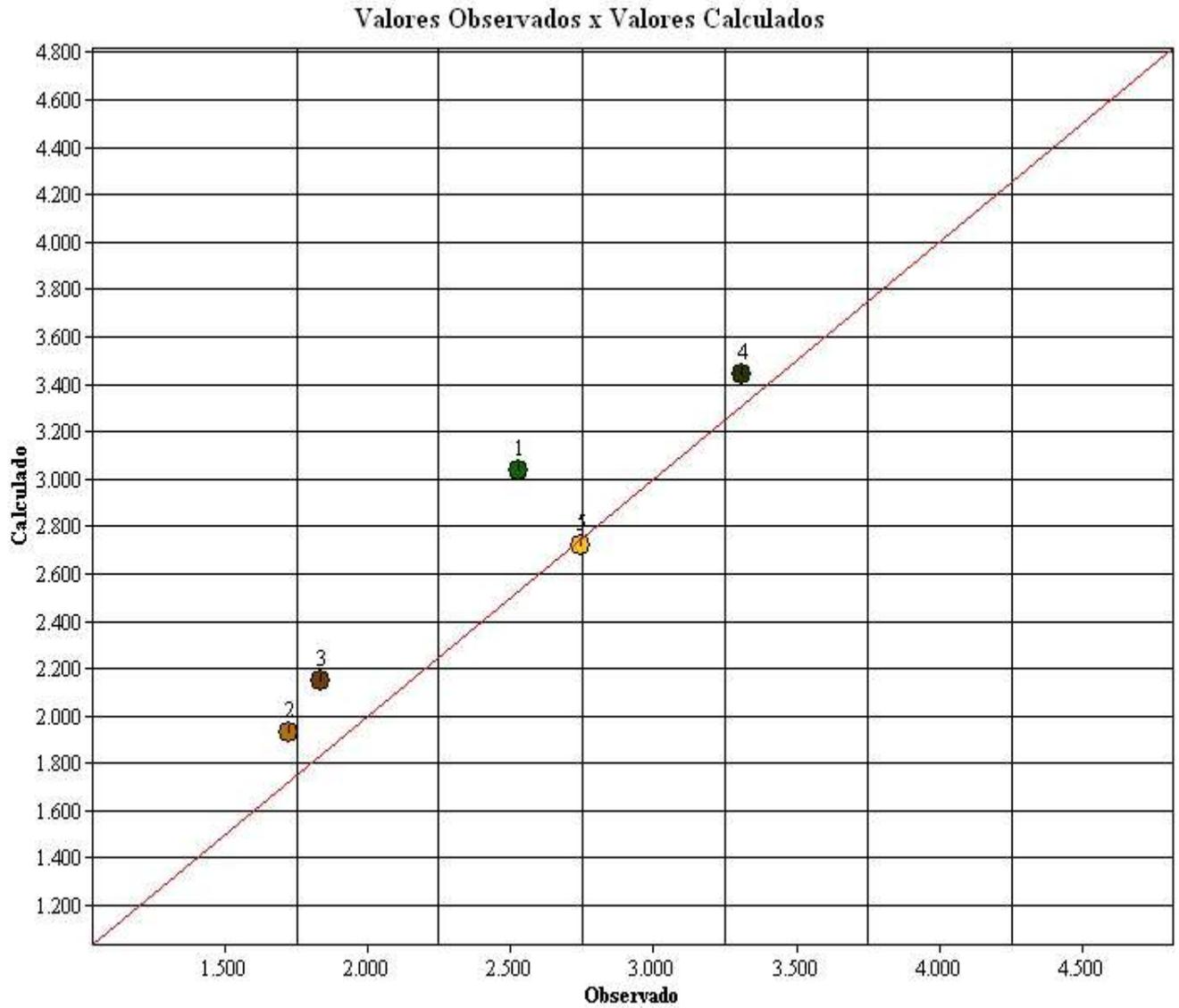
FA T O R	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.956,49
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	7,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Nã o
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	p l a n o
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	se c o

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Semanos,315	2.529,20	3.033,32	1,1993	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Guaípe,112	1.725,08	1.928,36	1,1178	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Semanos,183	1.835,60	2.151,59	1,1721	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua GeneralChagasSantos,489	3.305,88	3.442,58	1,0413	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Guaípe,226	2.743,69	2.716,99	0,9903	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.529,20	3.033,32
2	1.725,08	1.928,36
3	1.835,60	2.151,59
4	3.305,88	3.442,58
5	2.743,69	2.716,99

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Guaípe 189/191 Vila do Bosque SAO PAULO - SP **Data :** 23/08/2023

Cliente : Luiz Felipe Santiago

Área m² : 162,85

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.427,89

Desvio Padrão : 656,82

- 30% : 1.699,52

+ 30% : 3.156,26

Coefficiente de Variação : 27,0500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.654,57

Desvio Padrão : 622,23

- 30% : 1.858,20

+ 30% : 3.450,94

Coefficiente de Variação : 23,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.654,57

TESTADA: -0,0700

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.390,27000

PROFUNDIDADE -0,0400

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 389.254,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avali ando

INTERVALO MÍNMO : 2.227,98

INTERVALO MÍNMO : 1.940,00

INTERVALO MÁXMO : 3.081,16

INTERVALO MÁXMO : 2.840,54

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 09:42, sob o número WJAB23702789502. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/estadigital.php e abra o processo 1000679-81.2017.8.26.0003 e código p7YVVeOxk.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.911,66

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Semanos

NÚMERO : 315

COMP.: BARRO : Vila do Bosque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04147-030

UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 182,00 TESTADA - (cf) m 10,10 PROF. EQUIV. (Pe) : 18,02

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 179,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 44 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,559 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 421.685,02 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Lucas

TELEFONE: (11)-98528844

OBSERVAÇÃO :
<https://www.sphouseimoveis.com/comprar/sp/sao-paulo/vila-do-bosque/casa/33748088?nocache=0.7472198080865706>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,02 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.529,00
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.033,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,18 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.193,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é o original assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 09:42 sob o número WJAB23702789502. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000679-81.2017.8.26.0003 e código p7YVeOxK.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.954,92

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gua rip e

NÚMERO : 112

COMP.: BARRO : Vila do Bosque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04147-070

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 193,00 TESTADA - (cf) m 5,75 PROF. EQUV. (Pe) : 33,57

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 203,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,903 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 476.160,11 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 899.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. José

TELEFONE : (11)-96359688

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.725,88
TESTADA Cf:	0,12 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.928,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,11
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.911,66

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Semanos

NÚMERO : 183

COMP.: BARRO : Vila do Bosque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04147-030

UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 175,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUV. (Pe) : 35,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 36 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,676 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 569.770,58 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Proprietário Sr. Paulo

TELEFONE: (11)-999134

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.835,80
TESTADA Cf:	0,15 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.151,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.111,11
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.977,07

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua General Chagas Santos

NÚMERO : 489

COMP.: BARRO : Vila da Saúde

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04146-050

UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 226,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,60
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 215,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,656 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 827.870,43 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Márcia

TELEFONE: (11)-93715788

OBSERVAÇÃO :
<https://casanovani.com.br/imovel/CA003230-comprar-casa-vila-da-saude-sao-paulo-sp>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,01 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.305,88
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.442,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,05 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0433
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.922,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gua rip e

NÚMERO : 226

COMP.: BARRO : Vila do Bosque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04147-070

UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 290,00 TESTADA - (cf) m 11,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,22
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRuíDA : 193,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 36 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,676 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 549.828,61 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.495.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Rodrigo Ferreira

TELEFONE : (11)-98727008

OBSERVAÇÃO :
<https://www.usenonstop.com/share/rfqimoveis/HL8L1T>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,02 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.743,89
TESTADA Cf:	-0,03 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.716,89
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9933
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

ANEXO II

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIPCIÓN : Avaliação Neide Aparecida X Irène Domingues 181

DATA : 23/08/2023

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

FA T O R E S

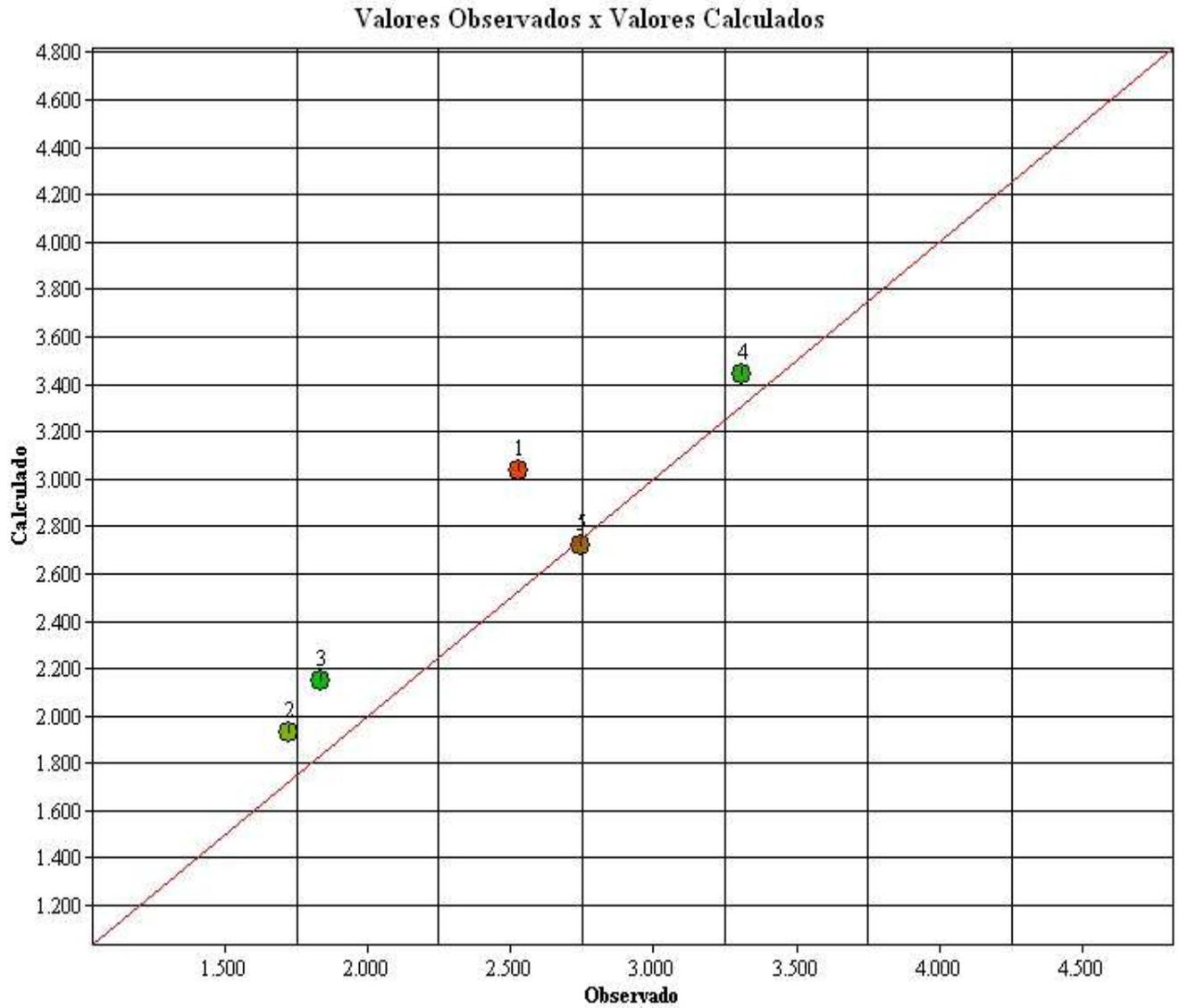
FA T O R	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.956,49
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	8,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Nã o
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	p l a n o
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	se c o

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Semanos,315	2.529,20	3.033,32	1,1993	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Guaípe,112	1.725,08	1.928,36	1,1178	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Semanos,183	1.835,60	2.151,59	1,1721	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua GeneralChagas Santos,489	3.305,88	3.442,58	1,0413	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Guaípe,226	2.743,69	2.716,99	0,9903	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.529,20	3.033,32
2	1.725,08	1.928,36
3	1.835,60	2.151,59
4	3.305,88	3.442,58
5	2.743,69	2.716,99

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Guaripe 181 Vila do Bosque SAO PAULO - SP **Data :** 23/08/2023

Cliente : Luiz Felipe Santiago

Área m² : 284,08

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.427,89

Desvio Padrão : 656,82

- 30% : 1.699,52

+ 30% : 3.156,26

Coefficiente de Variação : 27,0500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.654,57

Desvio Padrão : 622,23

- 30% : 1.858,20

+ 30% : 3.450,94

Coefficiente de Variação : 23,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.654,57

TESTADA: -0,0500

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.538,70000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 721.194,80

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para digma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.227,98

INTERVALO MÍNIMO : 2.088,43

INTERVALO MÁXIMO : 3.081,16

INTERVALO MÁXIMO : 2.988,97

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.911,66

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Semanos

NÚMERO : 315

COMP.: BARRO : Vila do Bosque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04147-030

UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 182,00 TESTADA - (cf) m 10,10 PROF. EQUV. (Pe) : 18,02

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 179,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 44 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,559 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 421.685,02 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Lucas

TELEFONE: (11)-98528844

OBSERVAÇÃO :
<https://www.sphouseimoveis.com/comprar/sp/sao-paulo/vila-do-bosque/casa/33748088?nocache=0.7472198080865706>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,02 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.529,00
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.033,42
PROFUNDIDADE Cp :	0,18 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.193,33
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é o original assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 09:42 sob o número WJAB23702789502. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000679-81.2017.8.26.0003 e código p7YVeOxK.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.954,92

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gua rip e

NÚMERO : 112

COMP.: BARRO : Vila do Bosque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04147-070

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 193,00 TESTADA - (cf) m 5,75 PROF. EQUIV. (Pe) : 33,57

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 203,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,903 DADEREAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 476.160,11 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 899.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. José

TELEFONE : (11)-96359688

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,12	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.725,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.928,66
		VARIAÇÃO : 1,11
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.911,66

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Semanos

NÚMERO : 183

COMP.: BARRO : Vila do Bosque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04147-030

UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 175,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUV. (Pe) : 35,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 36 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,676 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 569.770,58 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Proprietário Sr. Paulo

TELEFONE: (11)-999134

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.835,80
TESTADA Cf:	0,15 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.151,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.111,11
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.977,07

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua General Chagas Santos

NÚMERO : 489

COMP.: BARRO : Vila da Saúde

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04146-050

UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 226,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,60
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 215,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,656 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 827.870,43 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Márcia

TELEFONE: (11)-93715788

OBSERVAÇÃO :
<https://casanovani.com.br/imovel/CA003230-comprar-casa-vila-da-saude-sao-paulo-sp>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.305,88
TESTADA Cf:	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.442,88
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0433
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.922,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gua rip e

NÚMERO : 226

COMP.: BARRO : Vila do Bosque

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04147-070

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 290,00 TESTADA - (cf) m 11,50 PROF. EQUV. (Pe) : 25,22

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRuíDA : 193,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 36 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,676 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 549.828,61 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.495.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Rodrigo Ferreira

TELEFONE : (11)-98727008

OBSERVAÇÃO :
<https://www.usenonstop.com/share/rfqimoveis/HL8L1>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,02 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.743,89
TESTADA Cf :	-0,03 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.716,89
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9933
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é o original assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 09:42 sob o número WJAB23702789502. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000679-81.2017.8.26.0003 e código p7YVeOxk.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 23/08/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1