

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	---

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível – FORO REGIONAL I - SANTANA, Comarca de São Paulo

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, Engenheiro, CREA SP nº 5060262015, devidamente qualificado nos autos processuais:

- **SETOR: 6ª Vara Cível – Foro Regional I - SANTANA**
- **Nº PROCESSO: 1028463-68.2019.8.26.0001**
- **CLASSE / ASSUNTO: Execução de título extrajudicial / Espécies de contratos**
- **EXEQUENTE: Luiz Alexandre Francisco**
- **EXECUTADO: Antônio Luís da Silva e outro**

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, Engenheiro, CREA SP nº 5060262015, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa..

L A U D O

		Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

ÍNDICE

CAPÍTULO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
Capítulo I	Síntese dos Autos	03
Capítulo II	Resumo da Conclusão	03
Capítulo III	Considerações Gerais	04
Capítulo IV	Da Vistoria	11
Capítulo V	Do valor do imóvel da matrícula Nº 60.626	31
Capítulo VI	Conclusão	41
Capítulo VII	Respostas aos Quesitos	42
Capítulo VIII	Encerramento	42
	ANEXOS	
Anexo I	Elementos Comparativos	43

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	--

CAPÍTULO I – SÍNTESE DOS AUTOS

Trata-se de execução de título extrajudicial, em que houve a decisão de avaliação do bem de Matrícula Nº 44.929, do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, à fls. 166.

I.1 – OBJETIVO DO LAUDO PERICIAL

Avaliação do valor de venda do imóvel de matrícula Nº 44.929, do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sito à Rua Epaminondas Melo do Amaral, 1351-1353, Sítio do Mandaqui, São Paulo, SP.

CAPÍTULO II – RESUMO DA CONCLUSÃO

O valor do imóvel referente à Matrícula Nº 44.929 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sito à Rua Epaminondas Melo do Amaral, 1351-1353, Sítio do Mandaqui, São Paulo, SP, é de:

Vimóvel = **R\$951.000,00**
(Novecentos e cinquenta e um mil reais)

Base: Janeiro de 2023

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--

CAPÍTULO III – CONSIDERAÇÕES GERAIS

O imóvel objeto está localizado na Rua Epaminondas melo do amaral, 1351-1353, Sítio do Mandaqui, São Paulo, SP, 02542-000.

Mandaqui é um distrito situado na subprefeitura de Santana, Zona Nordeste da cidade de São Paulo, pertencente à subprefeitura de Santana. O bairro do Mandaqui faz divisa com os bairros de Santana, Jardim São Paulo, Água Fria, Lauzane Paulista e Tremembé.

Tem como principais vias de acesso, a Avenida Engenheiro Caetano Álvares, a Rua Voluntários da Pátria e a Avenida Santa Inês. Suas principais avenidas são a Avenida Santa Inês e a Parada Pinto. No bairro está localizado parte do Horto Florestal, e o bairro é um dos caminhos ao Parque da Cantareira.

O bairro tem fácil acesso a dois shoppings da zona norte, ao Santana Parque Shopping, localizado no bairro do Lauzane Paulista, e ao Shopping Metrô Tucuruvi, localizado no bairro do Tucuruvi.

Os fundamentais hospitais da região zona norte estão estabelecidos no Mandaqui, como San Paolo, o Conjunto hospitalar do Mandaqui e o Hospital São Camilo. A região é bem atendida por transportes e comércio.

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	---

III.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto está localizado na Rua Epaminondas melo do amaral, 1351-1353, Sítio do Mandaqui, São Paulo, SP, 02542-000.

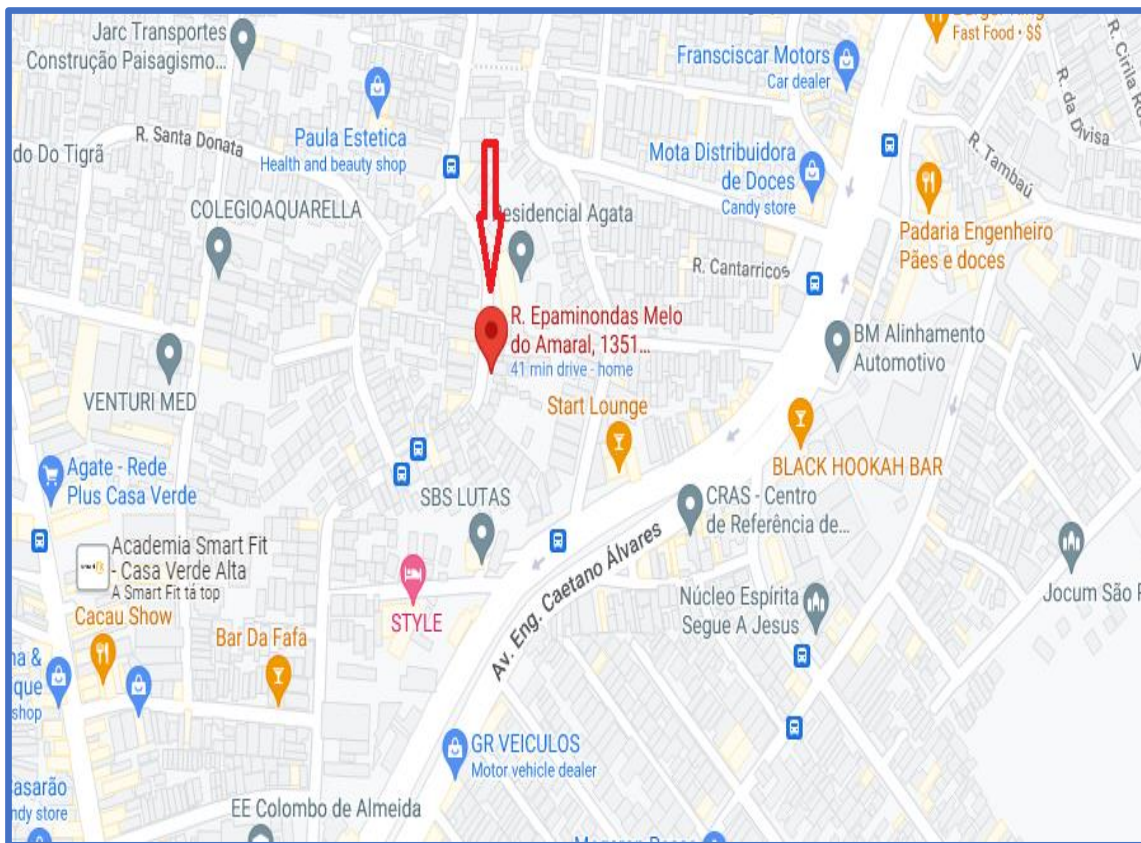


Figura: Mapa de Localização do imóvel objeto. Fonte: Google Maps.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c9f2a80b-5f7c-402a-a436-75b425264d40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO SHIOIA, liberado nos autos em 25/09/2023 às 13:44:03. Para conferir o original, acesse o site <https://tstj.jus.br/assinaturas-publicas/expConsultaPssUI/20230925001>, ou o código QR em anexo. Caso tenha dúvidas, entre em contato com o suporte da plataforma <https://www.tstj.jus.br/assinaturas-publicas> ao número 0800 078 0099.

Figura: Página 01 da Matrícula Nº 44.929.

	Marcus Daniel de Souza Machado
	Perito

Página nº 2
 Certidão na última página

fls. 109



Pedido nº 1.485.290

matrícula
 44.929.

ficha
 1.
 verso

à Rua Epaminondas Melo do Amaral, nº 35-A, o imóvel matriculado, pelo valor de NCr\$ 17.393,00.- São Paulo, 28 de -/ maio de 1981. O Escrevente: Epaminondas Melo
 O Escrevente Autorizado: Marcus Daniel de Souza Machado

AV.2/44.929. Conforme se verifica da petição de 15 de / abril de 1981, dos avisos datados de 25 de fevereiro de .. 1970 e da certidão nº 28.465/73, expedidos pela Prefeitura Municipal local, o prédio nº 35-A, da rua Epaminondas Melo do Amaral, recebeu também o nº 35, da mesma rua, sendo -/ que atualmente os nºs. 35-A e 35 foram alterados, respectivamente, para 1.351 e 1.353, da citada rua.- São Paulo, / 28 de maio de 1981. O Escrevente: Epaminondas Melo
 O Escrevente Autorizado: Marcus Daniel de Souza Machado

Av-3. Protocolo nº 495.316, em 22/12/2008. ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE. Conforme escritura adiante mencionada e certidão de dados cadastrais emitida pelo Município, atualmente o imóvel acha-se inscrito sob o contribuinte nº 075.359.0085-2. São Paulo, SP, 30 de dezembro de 2008.
Daisy Dantas
 Daisy Dantas - escrevente

Silas de Camargo
 Silas de Camargo - autorizado

Av-4. Protocolo nº 495.316, em 22/12/2008. CASAMENTO. Conforme escritura a seguir mencionada e certidão extraída do termo de casamento nº 14489 (livro B-47, folha 294), em 24 de outubro de 2005, pelo Oficial do Registro Civil do 23º Subdistrito - Casa Verde, desta Capital, o co-proprietário MATHEUS RODRIGUES DE ANDRÉ, casou-se, em 19 de abril de 1969, pelo regime da comunhão universal de bens, com NEUSA PALHARES, que passou a usar o nome de NEUSA PALHARES RODRIGUES. São Paulo, SP, 30 de dezembro de 2008.
Daisy Dantas
 Daisy Dantas - escrevente

Continua na ficha 02

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo

Certidão emitida pelo SREI
 www.registradores.org.br
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAYO S. NUNES, em 25/09/2020 às 09:38. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028463-68.2019.8.26.0001 e código C6B7C6A.

Figura: Página 02 da Matrícula Nº 44.929, definindo a nova numeração, Nos. 1351 / 1353.

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022												
Cadastro do Imóvel: 075.359.0085-2													
Local do Imóvel: R EPAMINONDAS MELO DO AMARAL, 1351 - E 1353 CEP 02542-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana													
Endereço para entrega da notificação: R EPAMINONDAS MELO DO AMARAL, 1351 - E 1353 CEP 02542-000													
Contribuinte(s): CPF 143.968.198-89 ANTONIO LUIS DA SILVA													
Dados cadastrais do terreno:	 <table border="0"> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td align="right">432</td> <td>Testada (m):</td> <td align="right">7,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td align="right">0</td> <td>Fração ideal:</td> <td align="right">1,0000</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td align="right">432</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Área incorporada (m²):	432	Testada (m):	7,00	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000	Área total (m²):	432		
Área incorporada (m²):	432	Testada (m):	7,00										
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000										
Área total (m²):	432												
Dados cadastrais da construção:	<table border="0"> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td align="right">200</td> <td>Padrão da construção:</td> <td align="right">1-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td align="right">100</td> <td>Uso: residência</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td align="right">1959</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Área construída (m²):	200	Padrão da construção:	1-C	Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: residência		Ano da construção corrigido:	1959		
Área construída (m²):	200	Padrão da construção:	1-C										
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: residência											
Ano da construção corrigido:	1959												
Valores de m² (R\$):	<table border="0"> <tr> <td>- de terreno:</td> <td align="right">939,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td align="right">1.774,00</td> </tr> </table>	- de terreno:	939,00	- da construção:	1.774,00								
- de terreno:	939,00												
- da construção:	1.774,00												
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	<table border="0"> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td align="right">328.494,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td align="right">0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td align="right">70.960,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td align="right">399.454,00</td> </tr> </table>	- da área incorporada:	328.494,00	- da área não incorporada:	0,00	- da construção:	70.960,00	Base de cálculo do IPTU:	399.454,00				
- da área incorporada:	328.494,00												
- da área não incorporada:	0,00												
- da construção:	70.960,00												
Base de cálculo do IPTU:	399.454,00												
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 2022.													
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/03/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/													
Data de Emissão:	12/12/2022												
Número do Documento:	2.022.015799636-9												
Solicitante:	MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO (CPF 449.001.804-59)												

Figura: Certidão de dados cadastrais – IPTU 2023.

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--

III.3 - ZONEAMENTO

O imóvel objeto está localizado em região de Zoneamento ZC, Zona Centralidade, descrita como aquelas conhecidas como centros comerciais, que são comuns aos moradores de um bairro e abrangem as ruas mais importantes da região. Neste tipo de zoneamento, a atividade residencial também é permitida.

Dados de Integração
SISZON - Sistema de Zoneamento

Visualizar Impressão
Fechar painel

SQL:075.359.0085-2 **R EPAMINONDAS MELO DO AMARAL,1351**

Sigla	Descrição	Perímetro	Le
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 1
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 1
MA	MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 1

Para as espécies normativas diferentes de 'L 16.402/2016' efetuar consultas nos links correspondentes conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br>

Para lotes 100m ZEP EC também consultar:
<http://www200.itp.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

Figura: Zoneamento do imóvel objeto, Zona Centralidade. Fonte: Geosampa, PMSP.

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	---

III.4 - Características do Imóvel Objeto

Classe/Grupo/Padrão:	Residencial / Casa / Econômico.
Estrutura:	Concreto armado e alvenaria.
Revestimento Externo:	Pintura externa.
Pavimentos:	Térreo, e acesso lateral em declive, com 04 ambientes individualizados, e quintal ao fundo do terreno.
Garagens:	Não há garagens.
Padrão da Edificação:	Padrão econômico. Fonte: IBAPE.
Estado da Edificação:	F – Necessitando de reparos simples a importantes (IBAPE-SP, Estado de Conservação, Critério de Ross-Reidecke)
Idade Estimada:	Ano de construção 1959: 44 anos de idade estimada. Fonte: IPTU PMSP.
Pisos:	Porcelanato e cimentado.
Paredes:	Paredes de fechamento em alvenaria, com pintura lisa.
Teto:	Teto em forro de madeira no térreo, e laje nos ambientes com acesso lateral.

Tabela: Características gerais do imóvel objeto.

CAPÍTULO IV – DA VISTORIA

Inicialmente, cumpre informar que a metodologia básica adotada para a realização das análises do laudo cumpre os requisitos constantes da NBR 13.752:1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.

A vistoria judicial foi realizada em **18 de janeiro de 2023** às 11:00hs, com sucesso.

O imóvel objeto é um terreno com 432m², com testada de 7,00mts., onde há uma edificação de uso residencial, com térreo, e acesso lateral em declive, com 04 (quatro) ambientes individualizados, totalizando 200,00m² de área construída, e quintal ao fundo. O ano de construção é datado de 1959 (64 anos de idade).

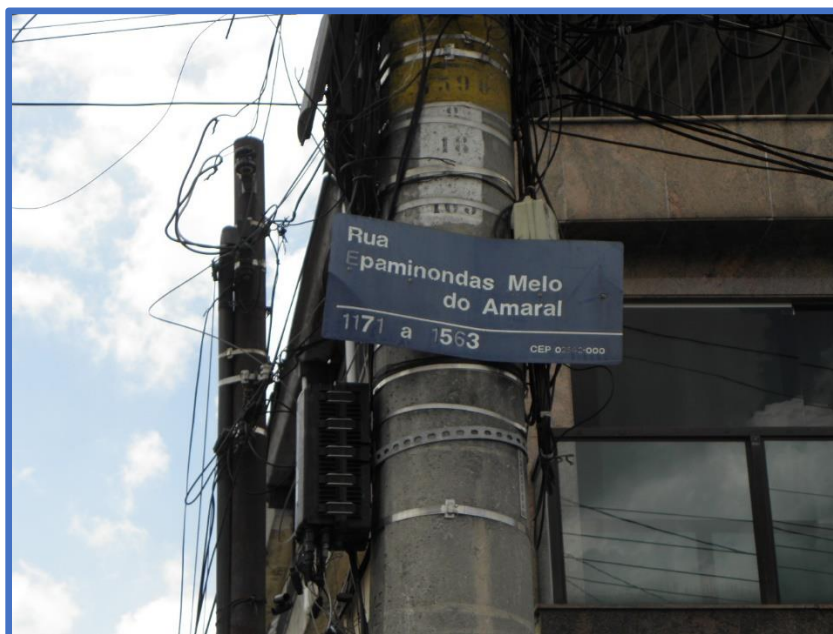


Foto: Placa do logradouro.

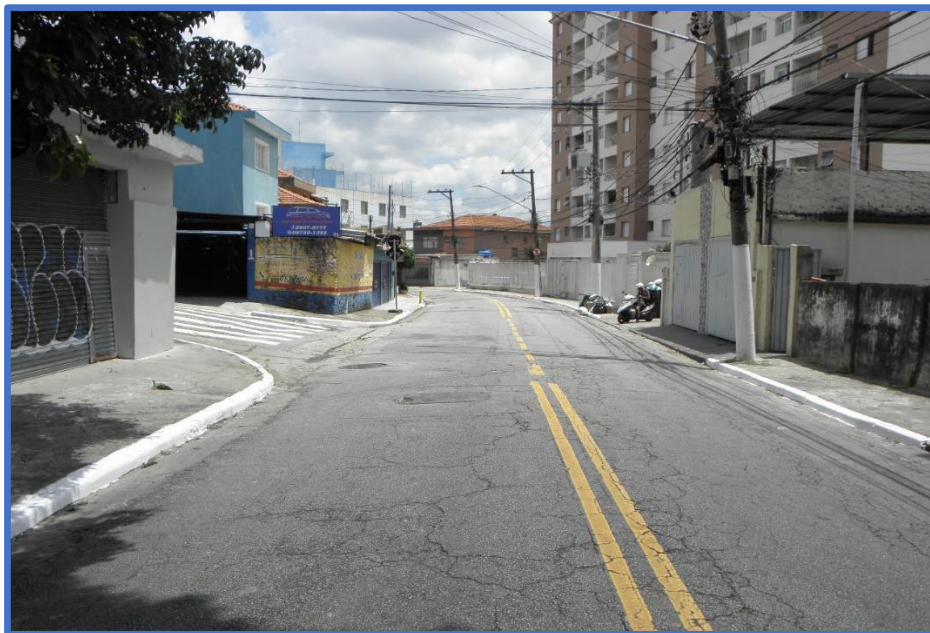


Foto: Vista da rua do imóvel objeto.

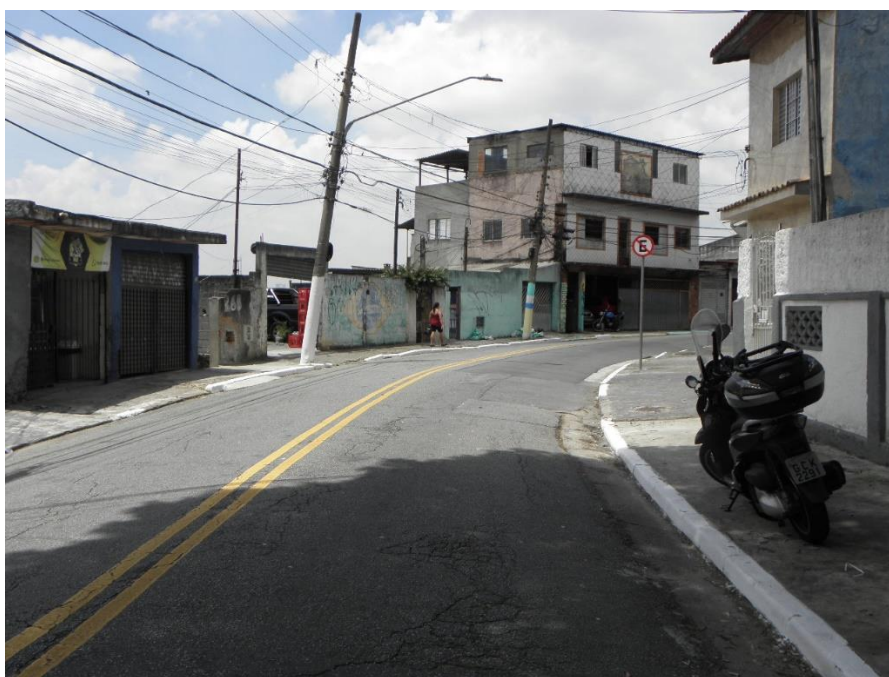


Foto: Vista da rua do imóvel objeto.



Foto: Vista da fachada do imóvel objeto.

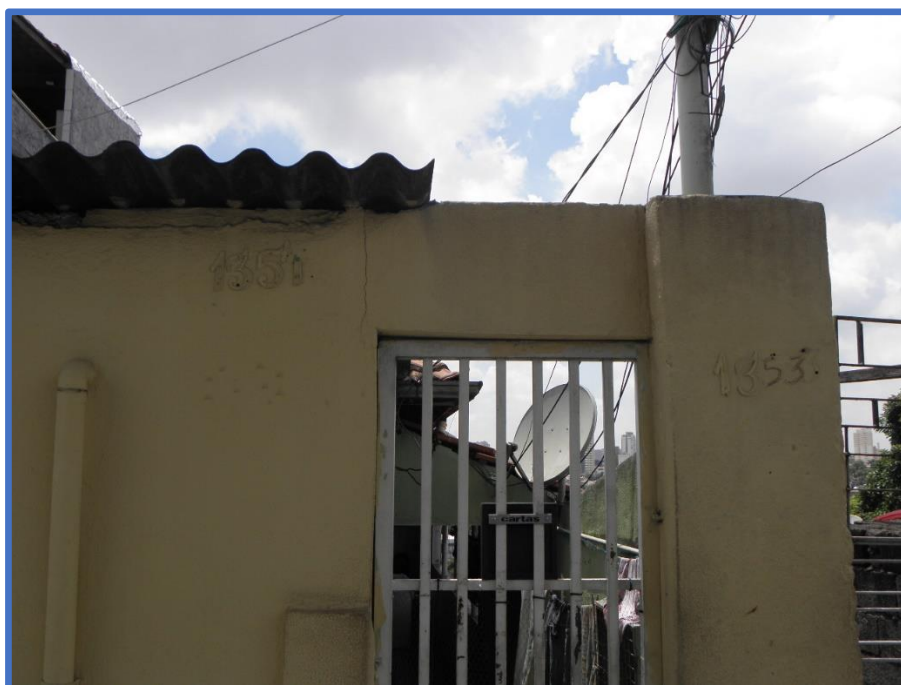


Foto: Vista da identificação do imóvel objeto, Nos 1351 / 1353.



Foto: Vista da entrada térrea.



Foto: Vista do ambiente de entrada térreo, um comércio.



Foto: Vista do corredor de entrada, térreo.



Foto: Vista da sala, térreo.

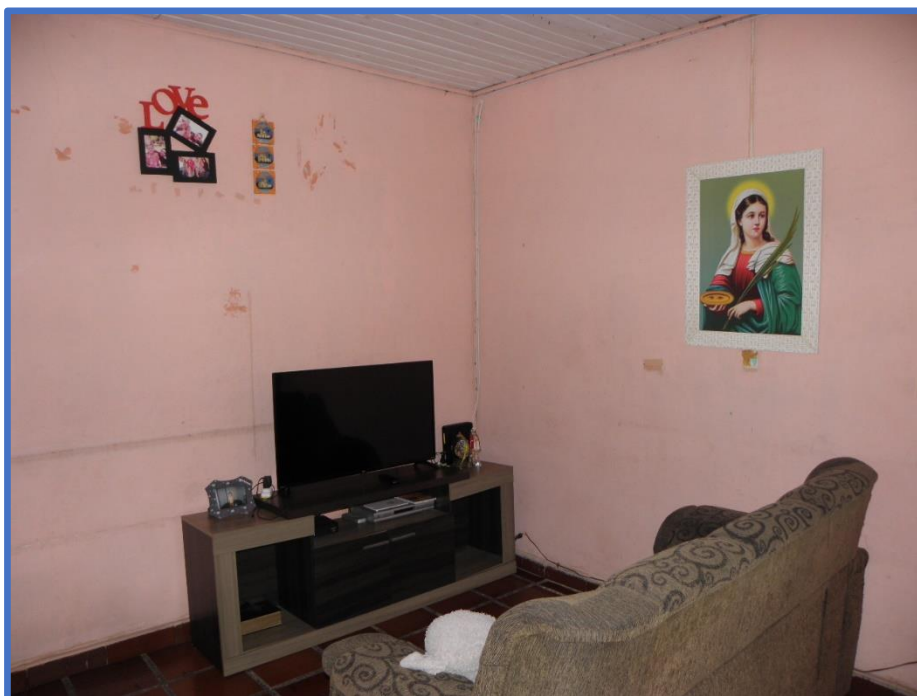


Foto: Vista da sala, térreo.



Foto: Vista do teto da sala, térreo, com infiltrações.



Foto: Vista de parede da sala, térreo, com infiltrações.;



Foto: Vista da cozinha, térreo.



Foto: Vista do teto da cozinha, térreo, com infiltrações.



Foto: Vista da cozinha, térreo.



Foto: Vista do quarto, térreo.



Foto: Vista do quarto, térreo.



Foto: Vista do teto do quarto, térreo, com infiltrações.



Foto: vista do banheiro, térreo.



Foto: Vista para os fundos do terreno, com acesso lateral, onde se localizam ambientes individualizados.



Foto: Vista da escada lateral de acesso aos fundos do terreno, em declive, onde se encontram 04 (quatro) ambientes individualizados, e acesso à área de quintal aos fundos.

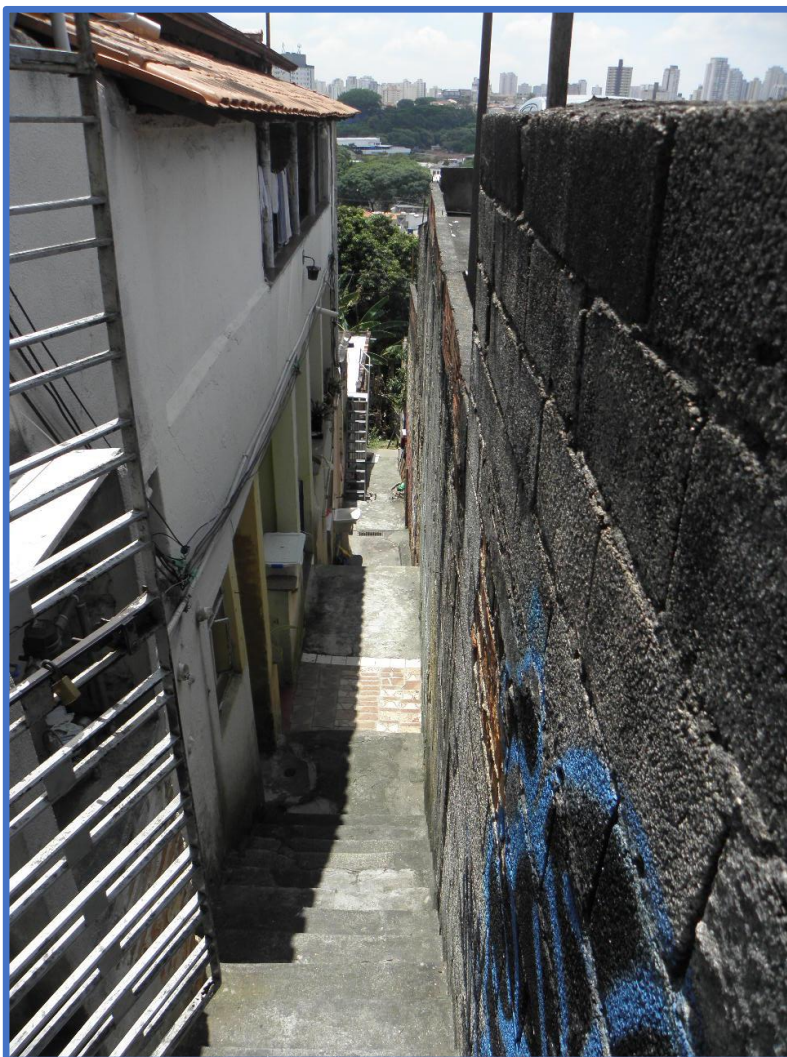


Foto: Vista da escada lateral de acesso aos fundos do terreno, em declive, onde se encontram 04 (quatro) ambientes individualizados, e acesso à área de quintal aos fundos.



Foto: 1º ambiente, com acesso lateral, com 01 quarto e 01 banheiro. Obs.: Não foi possível verificar, pois havia crianças dormindo.

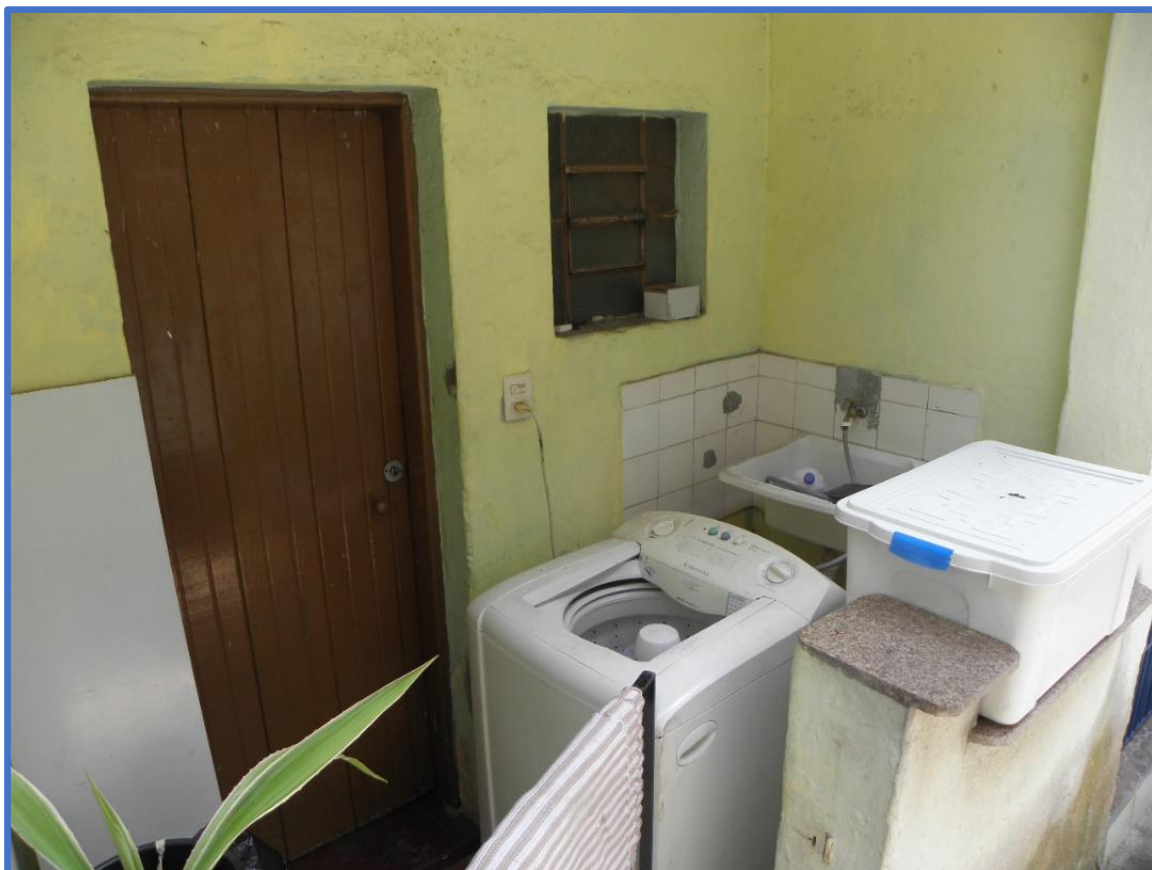


Foto: 2º ambiente, com acesso lateral, com 01 sala/quarto, 01 cozinha, e 01 banheiro. Obs.: Não foi possível verificar, pois locatário estava ausente.



Foto: 3º ambiente, com acesso lateral, com 01 sala/quarto, 01 cozinha, e 01 banheiro.

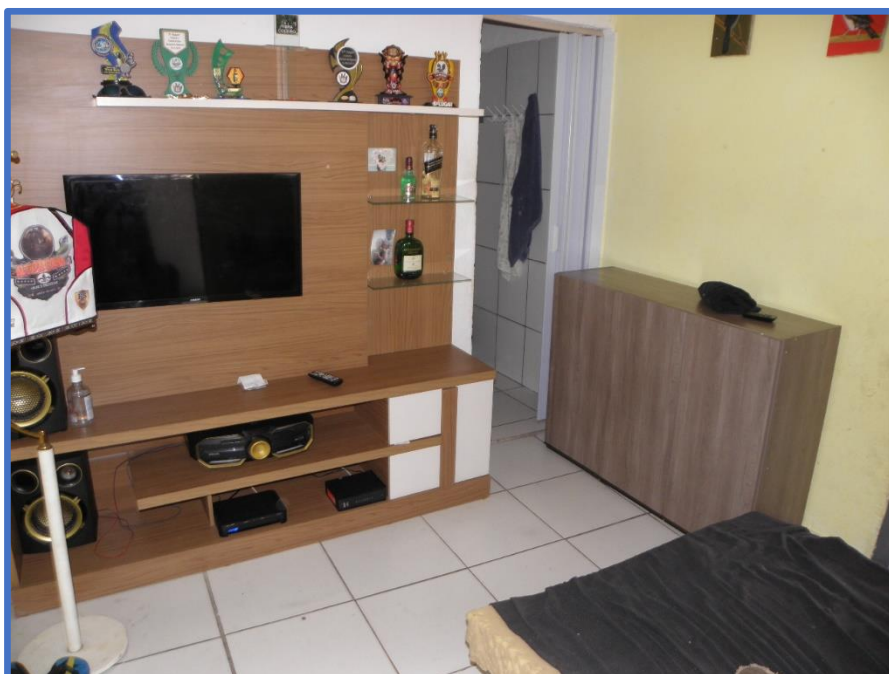


Foto: 3º ambiente, sala / quarto.



Foto: 3º ambiente, cozinha.



Foto: 3º ambiente, banheiro.



Foto: 4º ambiente, com acesso lateral, com 01 sala/quarto, 01 cozinha, e 01 banheiro. Obs.: Não foi possível verificar, estava aberto, mas locatário estava ausente.



Foto: Acesso lateral, com obras inacabadas ao fundo do terreno.



Foto: Acesso lateral, com obras inacabadas ao fundo do terreno.



Foto: quintal, ao fundo do terreno.



Foto: quintal, ao fundo do terreno.



Foto: quintal, ao fundo do terreno.

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--

CAPÍTULO V – DO VALOR DO IMÓVEL

V.1 – Método Evolutivo

Como verificado no relatório fotográfico acima, o imóvel objeto apresenta estado de conservação bastante baixo, sendo classificado por este perito como estado 'F – Necessitando de reparos simples a importantes (IBAPE-SP, Estado de Conservação, Critério de Ross-Reidecke)'.

Sendo assim, para melhor representar o valor de mercado, será utilizado como metodologia de avaliação o 'Método Evolutivo', que permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, somado aos custos de reprodução das benfeitorias (como mencionado acima, de baixo estado de conservação), devidamente depreciadas. O fator de comercialização será definido como:

$$Vi = (Vt + Cb) \times Fc, \text{ sendo:}$$

- Vi – Valor de mercado do imóvel;
- Vt – Valor do terreno, neste caso calculado com o uso do 'método comparativo direto de dados do mercado';
- Cb – Custo de reedição da benfeitoria, neste caso utilizando o 'método da quantificação de custo'.

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	--

V.2 – Método Comparativo Direto - Terreno

Para o cálculo do valor do terreno, o Método Comparativo Direto constitui o método mais adequado para se aferir o valor locativo mensal real do imóvel objeto do presente laudo (terreno), conferindo maior segurança para a determinação do valor de venda, por basear-se em informações obtidas junto a imobiliárias locais ou proprietários, e, portanto, em ofertas reais para locações semelhantes à do imóvel objeto da perícia.

As ofertas de imóveis obtidas nas pesquisas de campo encontram-se especificadas no Anexo do presente laudo, e foram objeto de cálculo estatístico para a apuração da média saneada de valor de venda, em estrita observância às normas e à legislação que rege os trabalhos de engenharia de avaliações e perícias.

Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado de área construída de imóvel na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos similares coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Saneada por regressão linear.

A Homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados critérios. O Valor do imóvel avaliando foi obtido pelo produto entre a área e o respectivo valor unitário básico.

Para tal procedimento foi utilizado neste Laudo Técnico de Avaliação, o software “GEOAVALIAR PRO”, consagrado no meio técnico, que permite cadastramento de pesquisas e avaliação por homogeneização pelas normas do IBAPE-SP E ABNT.

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--

V.3 – Cálculo do Valor Unitário Homogeneizado – Valor do Terreno




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 10284636820198260001 DATA : 19/01/2023
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - 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
☒ Localização	939,00
☐ Testada	7,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	caído para os fundos de 10% até 20%
☐ Consistência	seco

Tabela: Dados do Avaliando

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	---





MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 RUA ANGELICA PEREIRA ,125	1.638,00	1.266,95	0,7735	0,9999
☒	2 RUA VIRGILIO RAVELLI ,201	2.122,98	3.305,94	1,5572	1,0003
☒	3 RUA ARTUR ,449	3.088,24	2.030,71	0,6576	0,9999
☒	4 RUA CLARA CAMARAO ,1	2.340,00	1.555,03	0,6645	0,9999
☒	5 RUA FERNANDO RENZO ,97	1.588,24	1.054,71	0,6641	0,9998
☒	6 RUA JOSE INACIO DE OLIVEIRA ,50	2.322,58	1.778,88	0,7659	0,9999
☒	7 RUA MANDIBA ,614	1.315,79	1.254,34	0,9533	1,0000

Figura: Matriz de unitários do cálculo do valor unitário.

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	---

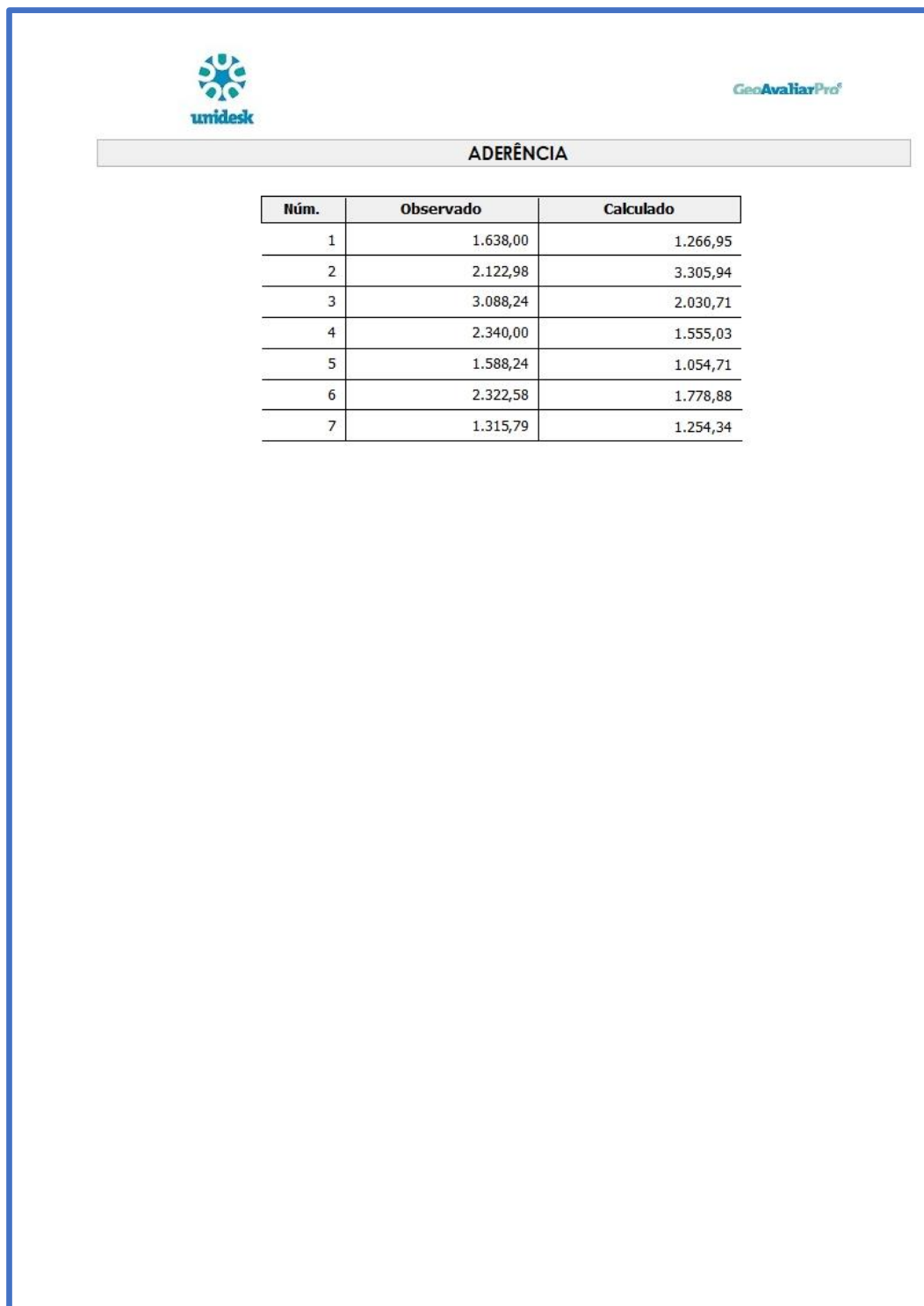


Figura: Dados do gráfico de dispersão gerado.



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

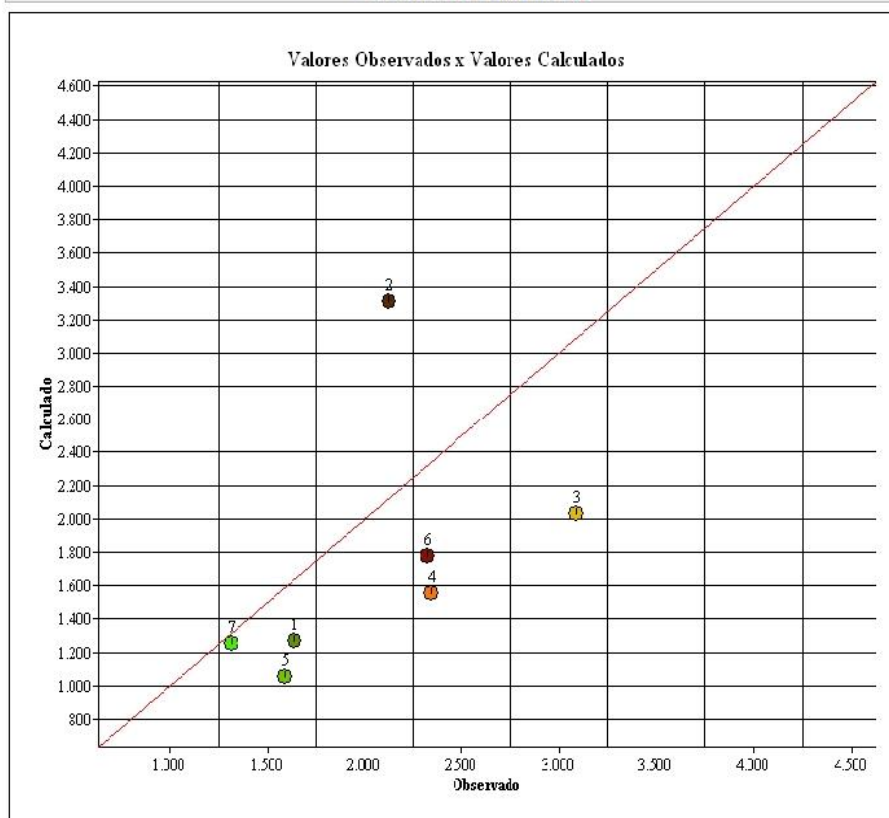


Figura: Gráfico de dispersão.

Figura: Dados da formação do valor locatício unitário, e valor total. Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III. Intervalo de Confiança de 80%.

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	--

- **Valor unitário médio homogeneizado:** $V_u = R\$1.749,51$

- **Área Equivalente do imóvel avaliando:** $A_u = 432,00 \text{ m}^2$ de terreno.

- **Valor de Venda do Terreno:** $V_{\text{terreno}} = V_u \times A_u = R\$1.749,51 \times 432,00 = R\$755.787,62$

Em números redondos (permitido pela norma), o valor do terreno é de:

$V_{\text{terreno}} = R\$ 760.000,00$
(Setecentos e sessenta mil reais)

Janeiro de 2023

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	---

V.4 – Cálculo das Benfeitorias – Método do Custo de Reprodução

Segue o cálculo para o valor de venda da benfeitoria (vide VEIU – IBAPE), válido para a região metropolitana de São Paulo:

$$V_b = P_c \times F_{oc} \times CUB-SP \times A_c$$

Padrão da Edificação:	Padrão Econômico - Intervalo médio, $P_c=1,070$ - Fonte: IBAPE.
Estado da Edificação:	F – Necessitando de reparos simples a importantes (IBAPE-SP, Estado de Conservação, Critério de Ross-Reidecke)
Idade Estimada:	Ano de construção 1959: 44 anos de idade estimada. Fonte: IPTU PMSP.

Estado de conservação F, valor residual $R=20\%$, idade 44 anos, k-coeficiente de Ross-Heidecke de 0,3325. Assim, o F_{oc} será de:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,3325 (1-0,20) = 0,20 + 0,1674 = 0,466$$

Em relação ao P_c , padrão construtivo econômico, 'médio'=1,070. Assim:

$$V_b = 0,466 \times 1,070 \times CUB-SP \times A_c$$

$$V_b = 0,499 \times CUB-SP \times 200,00m^2 \text{ de } A_c$$

- $CUB-SP$ / ref dez/2022 (último disponível) = R\$1.913,72

$$V_b = 0,499 \times 1.913,72 \times 200,00 = R\$190.989,26$$

Ou seja, o valor do custo da benfeitoria é de R\$190.989,26. Em números redondos, o valor do custo das benfeitorias é de:

$$V_{benfeitorias} = R\$ 191.000,00$$

(cento e noventa e um mil reais)

Janeiro de 2023

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	--

V.5 – Valor de Venda

O valor do imóvel referente à Matrícula Nº 44.929 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sito à Rua Epaminondas Melo do Amaral, 1351-1353, Sítio do Mandaqui, São Paulo, SP, é de:

$$\begin{aligned} & \mathbf{V_{terreno} = R\$ 760.000,00} \\ & \mathbf{+} \\ & \mathbf{V_{benfeitoria} = R\$191.000,00} \\ & \mathbf{=} \\ & \mathbf{V_{imóvel} = R\$951.000,00} \\ & \mathbf{(Novecentos e cinquenta e um mil reais)} \\ & \mathbf{Base: Janeiro de 2023} \end{aligned}$$

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	---

CAPÍTULO VI – CONCLUSÃO

O valor do imóvel referente à Matrícula Nº 44.929, do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sito à Rua Epaminondas Melo do Amaral, 1351-1353, Sítio do Mandaqui, São Paulo, SP, é de:

$$\begin{aligned} V_{\text{terreno}} &= \text{R\$ } 760.000,00 \\ &+ \\ V_{\text{benfeitoria}} &= \text{R\$ } 191.000,00 \\ &= \\ V_{\text{imóvel}} &= \text{R\$ } 951.000,00 \\ &(\text{Novecentos e cinquenta e um mil reais}) \\ &\text{Base: Janeiro de 2023} \end{aligned}$$

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--

CAPÍTULO VII – RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não há quesitos a serem respondidos.

CAPÍTULO VIII – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 42 (quarenta e duas) páginas, sendo a última datada e assinada.

Há 01(um) anexo.

São Paulo, 24 de janeiro de 2023



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO

ENGENHEIRO - CREA SP nº 5060262015

	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	---

ANEXO I

ELEMENTOS COMPARATIVOS DO VALOR DO TERRENO



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023
 SETOR : 071 QUADRA : 273 ÍNDICE DO LOCAL : 1.214,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANGELICA PEREIRA NÚMERO : 125
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,73
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 455.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DAVI CASTRO ESTEVES
 CONTATO : DAVI CASTRO ESTEVES TELEFONE : (11)-999852465
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,23	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.638,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.266,95
		VARIAÇÃO : 0,7735
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999


Marcus Daniel de Souza Machado
Perito


GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023

SETOR : 071

QUADRA : 098

ÍNDICE DO LOCAL : 603,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VIRGILIO RAVELLI

NÚMERO : 201

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

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

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 248,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,80

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : IGB IM

CONTATO : IGB IM

TELEFONE : (11)-947744659

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,56	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.122,98
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.305,94
		VARIAÇÃO : 1.5572
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0003



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023

SETOR : 072 QUADRA : 160 ÍNDICE DO LOCAL : 1.428,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARTUR

NÚMERO : 449

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 204,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LOPES POSITANO
 CONTATO : LOPES POSITANO TELEFONE : (11)-958506111
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,34 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.088,24
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.030,71
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6576
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	


Marcus Daniel de Souza Machado
Perito


GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023

SETOR : 072

QUADRA : 096

ÍNDICE DO LOCAL : 1.413,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CLARA CAMARAO

NÚMERO : 1

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

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

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LOPES POSITANO
 CONTATO : LOPES POSITANO TELEFONE : (11)-958506111
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,34 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.340,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.555,03
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0.6645
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0.9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023

SETOR : 072

QUADRA : 171

ÍNDICE DO LOCAL : 1.414,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FERNANDO RENZO

NÚMERO : 97

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 170,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CARLOS FERREIRA IM

CONTATO : CARLOS FERREIRA IM

TELEFONE : (11)-22876666

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.588,24
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.054,71
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6641
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		


Marcus Daniel de Souza Machado
Perito


GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023

SETOR : 075

QUADRA : 235

ÍNDICE DO LOCAL : 1.226,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSE INACIO DE OLIVEIRA

NÚMERO : 50

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

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

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 310,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES POSITANO

CONTATO : LOPES POSITANO

TELEFONE : (11)-958506111

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,23	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.322,58
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.778,88
		VARIAÇÃO : 0,7659
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999


Marcus Daniel de Souza Machado
Perito


GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023

SETOR : 076 QUADRA : 156

ÍNDICE DO LOCAL : 985,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MANDIBA

NÚMERO : 614

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

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

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 342,00 TESTADA - (cf) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 38,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : SIMONE MARQUES IM

CONTATO : SIMONE MARQUES IM

TELEFONE : (11)-999733788

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.315,79
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.254,34
		VARIAÇÃO : 0,9533
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000