

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3.ª VARA CÍVEL, FORO REGIONAL IV - LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO

Processo n.º 0011912-21.2019.8.26.0004

Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos

Rodolfo Cesar Mato Amorim, infra-assinado, engenheiro civil e de produção mecânico, perito judicial honrosamente nomeado nos autos da ação supra, requerida por **JOSEMARY MARCOS PEREIRA** em face de **GETRO DUARTE**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para esclarecer o que segue:

As fls. 194 e seguintes, a Autora solicita esclarecimentos quanto ao correto valor do imóvel.

Por um descuido deste signatário, na conclusão do Laudo, o valor total do imóvel foi digitado equivocadamente.

A parte tem razão em sua manifestação.

Portanto, retificamos o capítulo conclusão e solicitamos a desconsideração do Laudo anteriormente juntado, o qual deverá ser substituído pelo a seguir retificado.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 19 de maio de 2023



Rodolfo Cesar Mato Amorim
Perito Judicial
Engenheiro Civil
Engenheiro de Produção Mecânico
CREA-SP 0685084457
Associado ao IBAPE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODOLFO CESAR MATO AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 16:06, sob o número WLAP23701039194. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011912-21.2019.8.26.0004 e código 13A6F4BF.

I – Valor do Imóvel

Valor do imóvel para fevereiro de 2023:
R\$ 885.000,00
 Oitocentos, oitenta e cinco mil reais

II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade o atendimento à determinação judicial de avaliação de um imóvel composto de terreno e edificações pertencentes, segundo consta nos Autos, a Getro Duarte, situado à Rua Francesco Mosto, 55, Perus, São Paulo Capital.

III - Objetivo

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO" do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico, estudos e pesquisa realizada.

IV – Descrição do Imóvel

IV.1 - Documentação

O imóvel encontra-se matriculado no 18.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob n.º 85.528 (fls. 110 e ss) e inscrito como contribuinte n.º 212.002.0036-3 na Prefeitura Municipal de São Paulo.

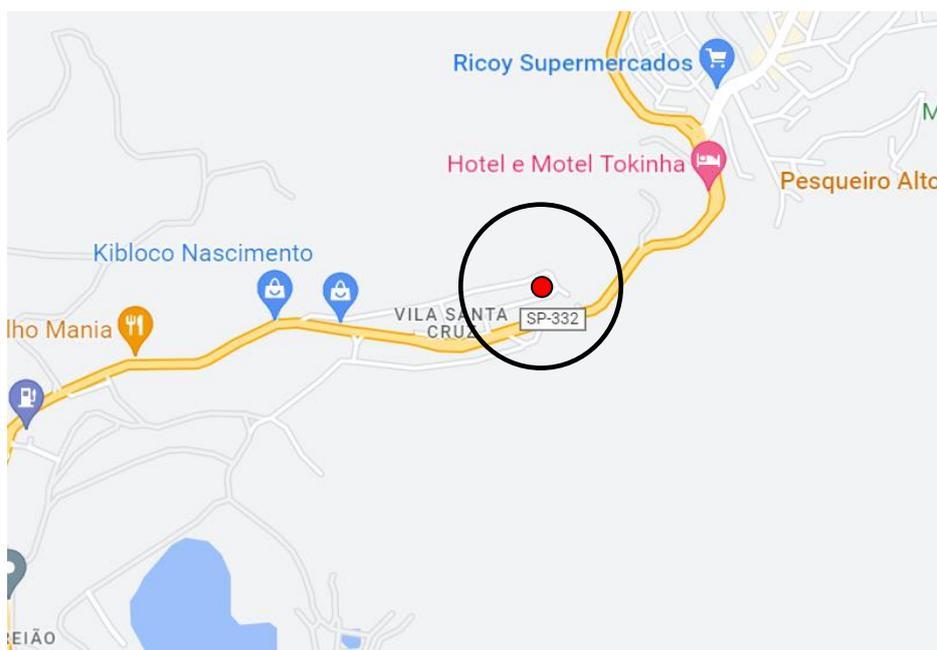
IV.2 - Zoneamento do imóvel

O imóvel encontra-se em ZEIS-1 - Zona Mista

| TIPO DE ZONA | ZONA | Dimensões mínimas de lote | | Dimensões máximas de lote | | |
|--------------|------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------|
| | | Frente mínima (m) | Área mínima (m ²) | Frente máxima (m) | Área máxima (m ²) | |
| Qualificação | ZEIS | ZEIS-1 | 5 | 125 | 150 | 20.000 |

| TIPO DE ZONA | ZONA (a) | Coeficiente de aproveitamento | | | Taxa de Ocupação Máxima | | Gabarito de altura máxima (metros) | Recuos Mínimos (metros) | | | Cota parte máxima de terreno por unidade (m ²) | |
|--------------|----------|-------------------------------|-------------|-----------------|--|--|------------------------------------|-------------------------|--|--------------------------------------|--|----|
| | | C.A. mínimo | C.A. básico | C.A. máximo (m) | T.O. para lotes até 500 m ² | T.O. para lotes igual ou superior a 500 m ² | | Frente (i) | Fundos e Laterais | | | |
| | | | | | | | | | Altura da edificação menor ou igual a 10 m | Altura da edificação superior a 10 m | | |
| Qualificação | ZEIS | ZEIS-1 | 0,5 | 1 | 2,5(f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3(J) | NA |

Pela Norma do IBAPE/SP, a região é classificada como “1.ª Zona – Residencial Horizontal Popular”, frente de referência de 5 m, Profundidade Mínima de 15 m e Profundidade Máxima de 30 m. Os lotes têm área de referência de 125 m².



Mapa de localização (Fonte: maps.google.com.br)

IV.6 - Imóvel

O imóvel em apreço situa-se na Rua Francesco Mosto, n.º 55.



Fachada do imóvel desde a rua

IV.6.1 - Descrição do terreno

O terreno avaliando tem formato irregular. Sua topografia é acidentada, com acividade lateral em 10%. Segundo os dados cadastrais, o terreno encerra uma área total de 656,0 metros quadrados.



IV.6.2 - Descrição das edificações

O imóvel contém dois prédios com dois pavimentos, pelo apreciado desde o exterior, para uso residencial.



Pelo observado, os prédios foram erguidos com estrutura de concreto armado, fechamento lateral de alvenaria, lajes de concreto armado e cobertura de telhas de fibrocimento e cerâmicas sobre estrutura.

A área construída averbada na prefeitura é de 426,00 m², e idade de 30 anos.

Quanto ao padrão construtivo é definido como “Residencial – Simples” segundo estudo do IBAPE-SP.

Sua conservação estimamos ser deficitária, segundo informado pela esposa do Réu.

IV.6.3 – Fotografias



Outra vista da fachada



Garagens



V – Avaliação

V.1 – Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Em avaliações judiciais pode ser usada ainda a Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e parte 2 – Imóveis Urbanos. Também seguiu os princípios preconizados na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

V.2 – Metodologia Adotada

Segundo a Norma ABNT NBR 14653 - Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Tendo em vista a natureza do imóvel em avaliação, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário local, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja o Método Evolutivo, que segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, item 9.3 é:

“Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.”

V.3 - Terreno

Para a avaliação do terreno foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, que de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, item 9.2:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

No caso de terreno urbano padrão, esta pesquisa é homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, topografia, localização, melhoramentos públicos disponíveis, zoneamento, testada e profundidade, frentes múltiplas, entre outros. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR JUSTO DE MERCADO do terreno avaliando, cuja definição é a seguinte.



“O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

V.4 – Construções e benfeitorias

Foi utilizado o MÉTODO DO CUSTO, no qual o valor das construções e benfeitorias resulta de orçamento sumário, detalhado ou da composição do custo de construções similares às em avaliação.

Para o orçamento lançaremos mão de valores unitários tabelados por metro quadrado, divulgados pelo SINDUSCON-SP (Sindicato da Indústria de Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo), pela Editora PINI e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo realizado pelo IBAPE-SP.

Para a determinação da depreciação técnica, adotamos o critério de Ross-Heidecke, o qual relaciona a idade das edificações e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A análise das fotografias determinou o estado de conservação de cada construção, conforme os seguintes padrões:

| Código e Estado de Conservação | Código e Estado de Conservação | Código e Estado de Conservação |
|--------------------------------|--|---|
| a) Novo | d) Entre regular e reparos simples | g) Reparos importantes |
| b) Entre novo e regular | e) Reparos simples | h) Entre reparos importantes e s/ valor |
| c) Regular | f) Entre reparos simples e importantes | i) Sem valor |

V.5 – Valor Justo de Mercado do Imóvel

O valor justo de mercado total do imóvel será obtido pela soma do valor do terreno e das construções, com a incidência de um fator de comercialização (FC), caso necessário. O fator de comercialização ajusta o valor do imóvel ao mercado local, considerando-se possíveis interferências de sua localização, compatibilidade de sua arquitetura com o local, funcionalidade, obsolescência, retração ou euforia do setor imobiliário etc.

Cabe ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais da engenharia de avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.



V.6 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta ou vendas efetivadas recentemente, pesquisados na mesma região ou em locais de mesma situação geo-socio-econômica, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) Redução de oferta: foi feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 10%, conforme Normas do IBAPE e CAJUFA.

b) Tratamento por fatores: ajustes dos valores devido a diferenças na localização (Índice Fiscal da Prefeitura de São Paulo), topografia, área entre os elementos comparativos, o paradigma e o avaliando.

Fator Área = (A / 125)^{0,2} conforme definido na Norma do IBAPE.

Fator Topografia = 1/(Ftavaliando/Ftparadigma) Os elementos comparativos e o avaliando foram transpostos para o perfil plano do hipotético paradigma. Os fatores foram considerados conforme as normas:

| Fator topografia | |
|-------------------------------|--|
| Terreno plano = 1,00 | Caído para os fundos até 5% = 0,95 |
| Em aclive até 10% = 0,95 | Caído para os fundos de 5% a 10% = 0,90 |
| Em aclive até 20% = 0,90 | Caído para os fundos de 10% a 20% = 0,80 |
| Em aclive acima de 20% = 0,85 | Caído para os fundos mais de 20% = 0,70 |

- A influência do local é calculada através da relação entre os Índices Fiscais (IF) atribuídos na Planta Genérica de Valores pela Prefeitura de São Paulo para a rua do elemento comparativo e do imóvel em avaliação.

Fator Local = (IFe / IFa)

V.7 – Mercado Imobiliário

Devido às características da localidade, com casas de padrão rústico, econômico ou simples, na sua maioria, topografia desfavorável, pouca oferta de serviços e transporte, o mercado imobiliário local é muito restrito.

O imóvel em avaliação, difere muito dos seus vizinhos, tanto pelo tamanho quanto pelo tipo de construção.

Nossa opinião é que o imóvel em avaliação tem uma liquidez muito baixa, e enfrentará dificuldades para ser negociado.

Nas 11 faixas de valores médios de venda, a das casas e apartamentos com preços entre R\$ 201 mil e R\$ 400 mil representou 29,14% do total, maior percentual registrado pela pesquisa nesse mês. Mesmo limitadas a preços menores, tanto as



V.8 - Valor do imóvel

V.8.1 - Valor do terreno (V_T)

O terreno tem seu valor dado pela multiplicação do valor médio unitário de pesquisa pela área avaliada, considerando-se fatores corretivos.

$$V_T = S \times V_u$$

Onde: V_T = Valor do Terreno
 S = Área do Terreno = 656,00 m²
 V_u = Valor Unitário = R\$ 629,15 / m²

$$V_T = 656,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 629,15 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 412.722,40$$

V_T = R\$ 413.000,00
 =====

V.8.2 - Valor das construções e benfeitorias (V_C)

| Prédio | Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²) | Tipo (Padrão) | Coefficiente | Vida Útil (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Aparente (Anos) | % de Vida | Estado da Edificação | Depreciação | K (A) | K | Foc | Área (m²) | Valor das construções |
|---------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------|------------------|--------------------|-----------------------|-----------|----------------------|-------------|-------|-------|--------|-----------|-----------------------|
| Sobrado | 1.912,53 | Residencial - casa - padrão simples | 1,251 | 70 | 20% | 30 | 42,9% | g | 52,60% | 0,694 | 0,329 | 0,4632 | 426,00 | 472.000,00 |
| Totais | | | | | | | | | | | | | | 472.000 |

Total das construções:

V_C = R\$ 472.000,00
 =====

V.8.3 - Valor total do imóvel

O valor total do imóvel será dado pela soma do valor do terreno e das construções:

$$(V_T + V_C) = (\text{R\$ } 413.000,00 + \text{R\$ } 472.000,00) \approx \text{R\$ } 885.000,00$$

Em números comerciais estimamos o valor do imóvel em:

R\$ 885.000,00
 =====

Oitocentos, oitenta e cinco mil reais



V.9. Especificação da Avaliação

Este trabalho enquadra-se no Grau I de Fundamentação e Grau III de Precisão, segundo as Normas da ABNT e IBAPE/SP vigentes.

VI – Quesitos

A Autora apresentou quesitos (fls. 126) a serem respondidos por este signatário.

1. O imóvel possui quantos cômodos? Quantos dormitórios? Quantos banheiros? Quantas salas?

Resp.: Conforme relatado, não foi permitido o acesso ao interior do imóvel.

2. Qual o método utilizado para avaliar o imóvel em litígio?

Resp.: O método aplicado foi a denominado Método Evolutivo, no qual o terreno é avaliado por comparação direta e as edificações pelo método de quantificação do custo depreciado.

3. Qual o padrão deve ser atribuído ao imóvel: simples, médio ou alto padrão?

Resp.: Simples, pelo observado desde o exterior.

4. Existe locação de ônibus e metrô do imóvel para o centro da cidade e demais bairros?

Resp.: Existem apenas linhas de ônibus na Av. Raimundo Pereira Magalhães, nas proximidades do imóvel.

5. Qual o valor de mercado do imóvel para venda e compra?

Resp.: R\$ 885.000,00 oitocentos oitenta e cinco mil reais.

6. O imóvel encontra-se em boas condições de uso?

Resp.: Não, Desde o exterior é possível verificar alguns pontos de infiltrações, manchas de umidade e pintura deficiente. Segundo relatado pela esposa do Réu, o interior também apresenta falta de manutenção.

VII – Conclusão

Este Perito Judicial conclui que o valor justo de mercado do imóvel analisado neste trabalho é de **R\$ 885.000,00** (oitocentos oitenta e cinco mil reais).



VIII – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo, foram utilizadas as áreas de terreno e das construções obtidas no IPTU.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com as Partes na Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise. A remuneração deste jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Relatório.

Vai o presente Laudo digitalizado em 13 folhas, sendo esta datada e assinada, incluindo o anexo n.º 1, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 19 de maio de 2023

Rodolfo Cesar Mato Amorim
Engenheiro civil - CREA N° 0685084457
Associado ao IBAPE- SP



ANEXO N° 1

PESQUISA DE VALORES, PLANILHAS DE CÁLCULOS
E HOMOGENEIZAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODOLFO CESAR MATO AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 16:06, sob o número WLAP23701039194. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011912-21.2019.8.26.0004 e código 13A6F4BF.

| AMOSTRA Nº: 001 | | AMOSTRA: À VENDA | |
|---|--------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| DADOS DA AMOSTRA: | | | |
| Endereço: | Rua Francesco Mosto, 44 ou 157 | | |
| Cidade: | São Paulo | Estado: | SP |
| Área do terreno: | 266,00 m ² | Consistência do Solo: | Seca |
| Testada Principal: | 12,50 m | Nível da Rua: | No nível da rua |
| Profundidade Equiv.: | 21,28 m | Topografia: | Aclive até 20% |
| Qnt. Frentes: | uma frente | Índice Fiscal: | 310 |
| Descrição Sumária: Sobrado com 3 suítes | | | |
| Área Construída Total: | 220,00 m ² | Estado de Conservação: | Reparos importantes |
| Idade Real: | 30 anos | Tipo de Construção: | Residencial - casa - padrão simples |
| Preço Informado do Imóvel: | 380.000,00 R\$ | Data Base: | fevereiro-23 |
| Telefone: | 3024-2630 | Fonte de Informação: | M2G Imob - Vinicius |
| Melhoramentos Públicos: | | | |
| Luz domiciliar | Telefone | Coleta de Lixo | Esgoto |
| Luz pública | Água potável | Guias e sarjetas | |
| FOTOGRAFIAS: | | | |
| | | | |

| AMOSTRA Nº: 002 | | AMOSTRA: À VENDA | |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| DADOS DA AMOSTRA: | | | |
| Endereço: | Rua Francesco Mosto, s/n | | |
| Cidade: | São Paulo | Estado: | SP |
| Área do terreno: | 376,00 m ² | Consistência do Solo: | Seca |
| Testada Principal: | 10,00 m | Nível da Rua: | No nível da rua |
| Profundidade Equiv.: | 37,60 m | Topografia: | Caído de 10 até 20% |
| Qnt. Frentes: | duas frentes | Índice Fiscal: | 297,00 |
| Descrição Sumária: Terreno | | | |
| Área Construída Total: | | Estado de Conservação: | |
| Idade Real: | | Tipo de Construção: | |
| Preço Informado do Imóvel: | 300.000,00 R\$ | Data Base: | fevereiro-23 |
| Telefone: | 3917-8000 | Fonte de Informação: | Acropolis Im. - Juliana |
| Melhoramentos Públicos: | | | |
| Luz domiciliar | Telefone | Coleta de Lixo | Esgoto |
| Luz pública | Água potável | Guias e sarjetas | |
| FOTOGRAFIAS: | | | |
| | | | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODOLFO CESAR MATO AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 16:06, sob o número WLAP23701039194. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011912-21.2019.8.26.0004 e código 13A6F4BF.

| AMOSTRA Nº: 003 | | AMOSTRA: À VENDA | |
|---|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| DADOS DA AMOSTRA: | | | |
| Endereço: | Rua Francesco Mosto, | | |
| Cidade: | São Paulo | Estado: | SP |
| Área do terreno: | 702,00 m ² | Consistência do Solo: | Seca |
| Testada Principal: | 44,00 m | Nível da Rua: | No nível da rua |
| Profundidade Equiv.: | 15,95 m | Topografia: | Active até 10% |
| Qnt. Frentes: | duas frentes | | |
| Índice Fiscal: | 297,00 | | |
| Descrição Sumária: Casa pequena | | | |
| Área Construída Total: | 65,00 m ² | Estado de Conservação: | Reparos simples |
| Idade Real: | 30 anos | Tipo de Construção: | Residencial - casa - padrão simples |
| Preço Informado do Imóvel: | 560.000,00 R\$ | Data Base: | fevereiro-23 |
| Telefone: | 3917-8000 | Fonte de Informação: | Acropolis Im. - Juliana |
| Melhoramentos Públicos: | | | |
| Luz domiciliar | Telefone | Coleta de Lixo | Esgoto |
| Luz pública | Água potável | Guias e sarjetas | |
| FOTOGRAFIAS: | | | |
|  | | | |

| AMOSTRA Nº: 004 | | AMOSTRA: À VENDA | |
|--|--------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| DADOS DA AMOSTRA: | | | |
| Endereço: | Rua Francesco Mosto, 221 | | |
| Cidade: | São Paulo | Estado: | SP |
| Área do terreno: | 193,00 m ² | Consistência do Solo: | Seca |
| Testada Principal: | 5,00 m | Nível da Rua: | No nível da rua |
| Profundidade Equiv.: | 38,60 m | Topografia: | Caído de 10 até 20% |
| Qnt. Frentes: | uma frente | | |
| Índice Fiscal: | 297 | | |
| Descrição Sumária: Terreno | | | |
| Área Construída Total: | | Estado de Conservação: | |
| Idade Real: | | Tipo de Construção: | |
| Preço Informado do Imóvel: | 130.000,00 R\$ | Data Base: | fevereiro-23 |
| Telefone: | 98099-2016 | Fonte de Informação: | Proprietário - Sidney |
| Melhoramentos Públicos: | | | |
| Luz domiciliar | Telefone | Coleta de Lixo | Esgoto |
| Luz pública | Água potável | Guias e sarjetas | |
| FOTOGRAFIAS: | | | |
|  | | | |



| | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| AMOSTRA Nº: 005 | | AMOSTRA: À VENDA | |
| DADOS DA AMOSTRA: | | | |
| Endereço: | Rua Francesco Mosto, s/n | | |
| Cidade: | São Paulo | Estado: | SP |
| Área do terreno: | 180,00 | m ² | |
| Testada Principal: | 10,00 | m | Consistência do Solo: Seca |
| Profundidade Equiv.: | 18,00 | m | Nível da Rua: No nível da rua |
| Qnt. Frentes: | uma frente | | Topografia: Caído de 5 até 10% |
| Índice Fiscal: | 297,00 | | |
| Descrição Sumária: | Terreno | | |
| Área Construída Total: | | Estado de Conservação: | |
| Idade Real | | Tipo de Construção: | |
| Preço Informado do Imóvel: | 180.000,00 | R\$ | Data Base: fevereiro-23 |
| Telefone: | 98174-3904 | Fonte de Informação: | Proprietária - Daniele |
| Melhoramentos Públicos: | | | |
| Luz domiciliar | Telefone | Coleta de Lixo | Esgoto |
| Luz pública | Água potável | Guias e sarjetas | |
| FOTOGRAFIAS: | | | |
| | | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODOLFO CESAR MATO AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 16:06, sob o número WLAP23701039194. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011912-21.2019.8.26.0004 e código 13A6F4BF.



| Elemento | Valor | Valor da Construção | Fator Fonte | Área do Terreno (m²) | Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²) | 1 | | | 2 | | | 3 | | | Vu Final saneado (R\$/m²) | S1 | Fator final resultante | | | | |
|---------------------------|------------|---------------------|-------------|----------------------|---|-------------------------|--------|-----------------------|---------------|--------------------------|--------|----------------------|---------------|--------|---------------------------|---------|------------------------|---------------|----------------------|---------------|---------------------------------|
| | | | | | | Fator Transposição - FI | | Fator Topografia - Ft | | Coeficiente de Área - Ca | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | Índice Local | 1 / FI | V1 Variação (R\$/m²) | V1 (R\$/m²) | Índice de Topogr. | 1 / Ft | V2 Variação (R\$/m²) | V2 (R\$/m²) | Área | | | | 1 / Ct | V3 Variação (R\$/m²) | V3 (R\$/m²) | Vu Final homogeneizado (R\$/m²) |
| Paradigma | | | | | | 294,00 | | | 0,95 | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 380.000,00 | 292.000,00 | 0,90 | 266,00 | 187,97 | 310,00 | 0,948 | -9,70 | 178,27 | 0,90 | 1,056 | 10,44 | 198,41 | 266,00 | 0,922 | -14,73 | 173,24 | 163,54 | 372,49 | 0,870 | |
| 2 | 300.000,00 | - | 0,90 | 376,00 | 718,09 | 297,00 | 0,990 | -7,25 | 710,83 | 0,80 | 1,188 | 134,64 | 852,73 | 376,00 | 0,988 | -8,83 | 709,25 | 702,00 | 165,97 | 0,978 | |
| 3 | 560.000,00 | 122.000,00 | 0,90 | 702,00 | 544,16 | 297,00 | 0,990 | -5,50 | 538,66 | 0,95 | 1,000 | 0,00 | 544,16 | 702,00 | 1,000 | 0,00 | 544,16 | 538,66 | 2,63 | 0,990 | |
| 4 | 130.000,00 | - | 0,90 | 193,00 | 606,22 | 297,00 | 0,990 | -6,12 | 600,09 | 0,80 | 1,188 | 113,67 | 719,88 | 193,00 | 0,864 | -82,22 | 524,00 | 517,87 | 18,16 | 0,854 | |
| 5 | 180.000,00 | - | 0,90 | 180,00 | 900,00 | 297,00 | 0,990 | -9,09 | 890,91 | 0,90 | 1,056 | 50,00 | 950,00 | 180,00 | 0,852 | -132,84 | 767,16 | 758,07 | 222,04 | 0,842 | |
| Média | | | | | 591,29 | | | | 583,75 | | | | 653,04 | | | | 543,56 | | 629,15 | 629,15 | |
| Desvio Padrão | | | | | 262,91 | | | | 263,25 | | | | 296,26 | | | | 231,82 | | 119,02 | 119,02 | |
| CV | | | | | 44% | | | | 45% | | | | 45% | | | | 43% | | 19% | 19% | |
| NÃO HOMOGENEIZANTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | 375,22 | 440,41 | 440,41 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | 696,84 | 817,90 | 817,90 | |



Cálculo dos Valores das Construções dos Comparativos

| Elemento | Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²) | Tipo (Padrão) | Coefficiente | Vida Útil (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Real (Anos) | % de Vida | Estado da Edificação | Depreciação | K (A) | K | Foc | Área (m²) | Valor da Construção |
|----------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------|----------------------|-------------|-------|-------|--------|-----------|---------------------|
| 1 | 1.912,53 | Residencial - casa - padrão simples | 1,497 | 70 | 20% | 30 | 42,9% | g | 52,60% | 0,694 | 0,329 | 0,4632 | 220,00 | 292.000,00 |
| 2 | 1.912,53 | | | 70 | 20% | 0 | 0,0% | | 0,00% | 1,000 | 1,000 | 1,0000 | | |
| 3 | 1.912,53 | Residencial - casa - padrão simples | 1,497 | 70 | 20% | 30 | 42,9% | e | 18,10% | 0,694 | 0,568 | 0,6547 | 65,00 | 122.000,00 |
| 4 | 1.912,53 | | | 70 | 20% | 0 | 0,0% | | 0,00% | 1,000 | 1,000 | 1,0000 | | |
| 5 | 1.912,53 | | | 70 | 20% | 0 | 0,0% | | 0,00% | 1,000 | 1,000 | 1,0000 | | |

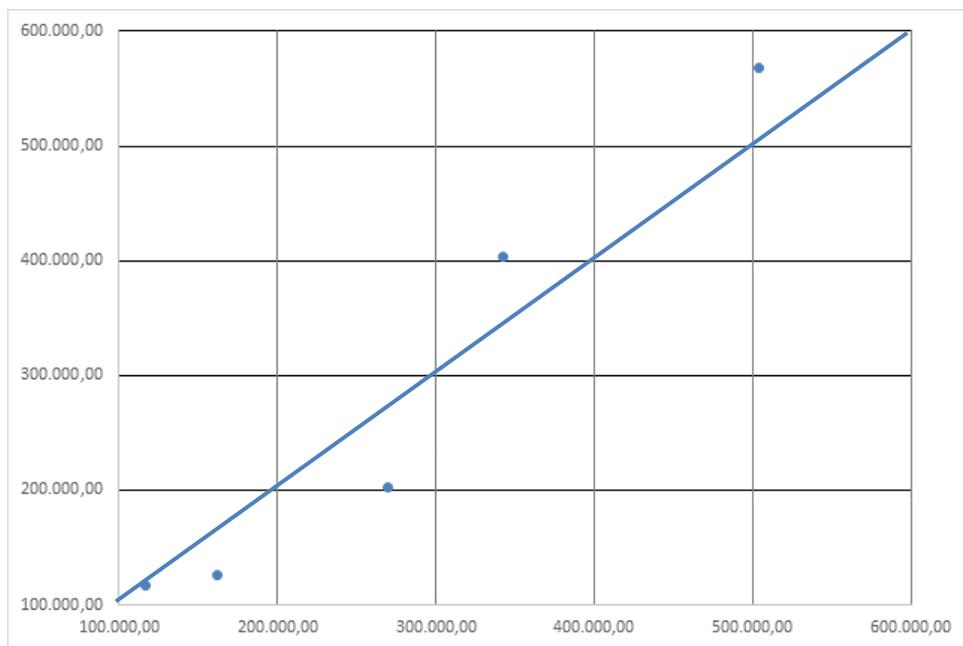
AVALIANDO

| Prédio | Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²) | Tipo (Padrão) | Coefficiente | Vida Útil (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Aparente (Anos) | % de Vida | Estado da Edificação | Depreciação | K (A) | K | Foc | Área (m²) | Valor das construções |
|---------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------|------------------|--------------------|-----------------------|-----------|----------------------|-------------|-------|-------|--------|-----------|-----------------------|
| Sobrado | 1.912,53 | Residencial - casa - padrão simples | 1,251 | 70 | 20% | 30 | 42,9% | g | 52,60% | 0,694 | 0,329 | 0,4632 | 426,00 | 472.000,00 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------------|
| Totais | | | | | | | | | | | | | | 472.000 |
|---------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------------|



PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO



| Elemento | Observado | Calculado |
|----------|------------|------------|
| 1 | 342.000,00 | 404.000,00 |
| 2 | 270.000,00 | 203.000,00 |
| 3 | 504.000,00 | 568.000,00 |
| 4 | 117.000,00 | 117.000,00 |
| 5 | 162.000,00 | 126.000,00 |