

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

PROCESSO Nº 0001485-63.2022.8.26.0002
Nº DE CONTROLE 2064/2019

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MARIA ALVES DOS SANTOS e outro (s)**, contra **ROSANGELA SANTOS DA SILVA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 240.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)** - Data Base: Maio de 2025, para o imóvel situado na Rua Portela da Cerdeira, nº 17-A, Parque Cocaia, 32º Subdistrito da Capela do Socorro, São Paulo/SP, CEP: 04850-150.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 8 de maio de 2025.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Terreno

III.1.1.- Tratamento de fatores

III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.2.- Benfeitorias

III.2.1.- Valor unitário

III.2.2.- Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor do terreno

IV.2.- Valor das benfeitorias

IV.3.- Valor total do imóvel

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por MARIA ALVES DOS SANTOS e outro (s), contra ROSANGELA SANTOS DA SILVA, processo nº 0001485-63.2022.8.26.0002 (2064/2019), em curso perante a 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo/SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Portela da Cerdeira, nº 17-A, Parque Cocaia, 32º Subdistrito da Capela do Socorro, São Paulo/SP, CEP: 04850-150.

Deferida a prova pericial, às fls. 122/124, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo, sendo facultado às partes a indicação de assistente técnico e oferecimento de quesitos.

As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

Nos termos da Certidão de Publicação de Relação nº 0164/2025, de fls. 205, a perícia procedeu a uma vistoria no imóvel, tendo percorrido todas as suas dependências e o entorno da região no dia 02 de abril de 2025, às 10h30min, conforme reprodução que segue:

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0164/2025, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/02/2025. Considera-se a data de publicação em 28/02/2025, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização. Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas. 03/03/2025 - Carnaval (Provimento CSM nº 2.765/2024) - Prorrogação 04/03/2025 - Carnaval (Provimento CSM nº 2.765/2024) - Prorrogação Advogado Rafael Lacerda de Oliveira (OAB 440934/SP) Executado: Rosangela Santos da Silva - réu-revel Paulo Andre Lopes Pontes Caldas (OAB 300921/SP) Teor do ato: "Ficam as partes intimadas acerca do agendamento da perícia/vistoria, que ocorrerá no dia 02/04/2025, às 10:30 horas, local: indicado pelo perito na fl. 201." SÃO PAULO, 27 de fevereiro de 2025.

II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, sendo feito principalmente pelas Avenidas Senador Teotônio Vilela e Dona Belmira Marin, dentre outras.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

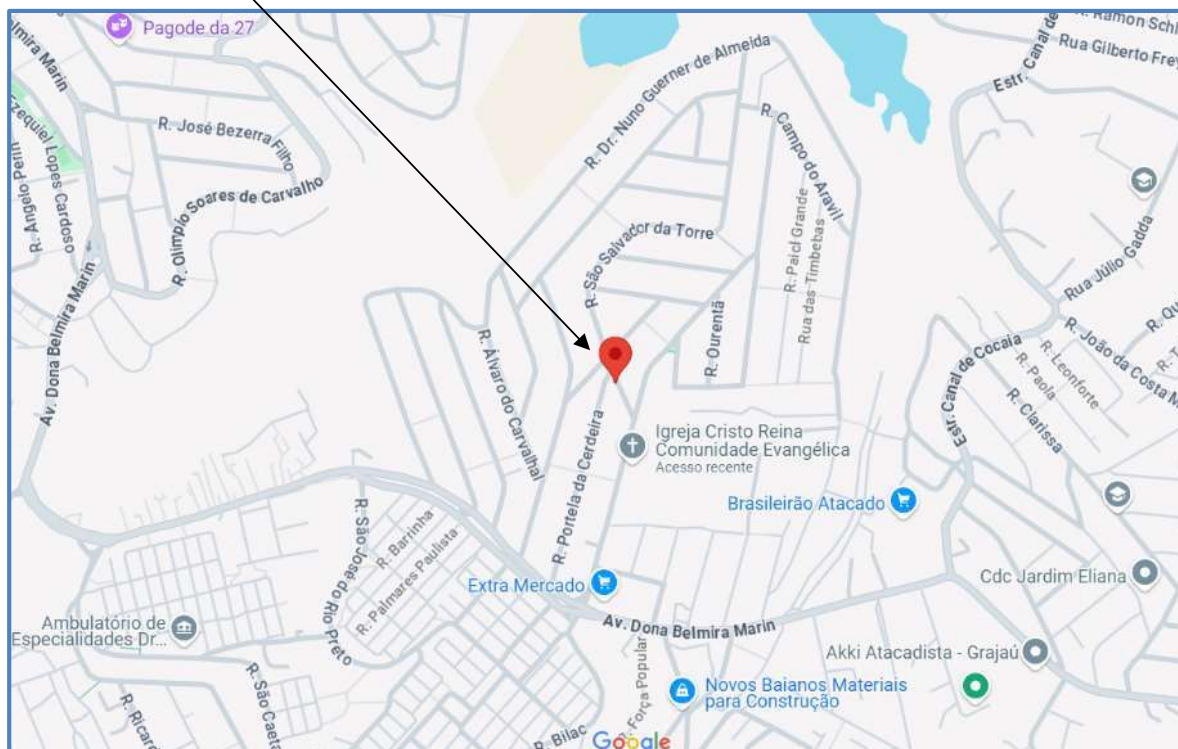
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel situa-se na **Rua Portela da Cerdeira, nº 17-A, Parque Cocaia, 32º Subdistrito da Capela do Socorro, São Paulo/SP, CEP: 04850-150**, na quadra completada pelas vias: Rua São Salvador da Torre, Rua Santo Antonio de Ossela, Avenida Dona Belmira Marin e a respectiva Rua Portela da Cerdeira, conforme reprodução do mapa que segue:

✓ Fonte: site oficial do Google Maps.

LOCAL



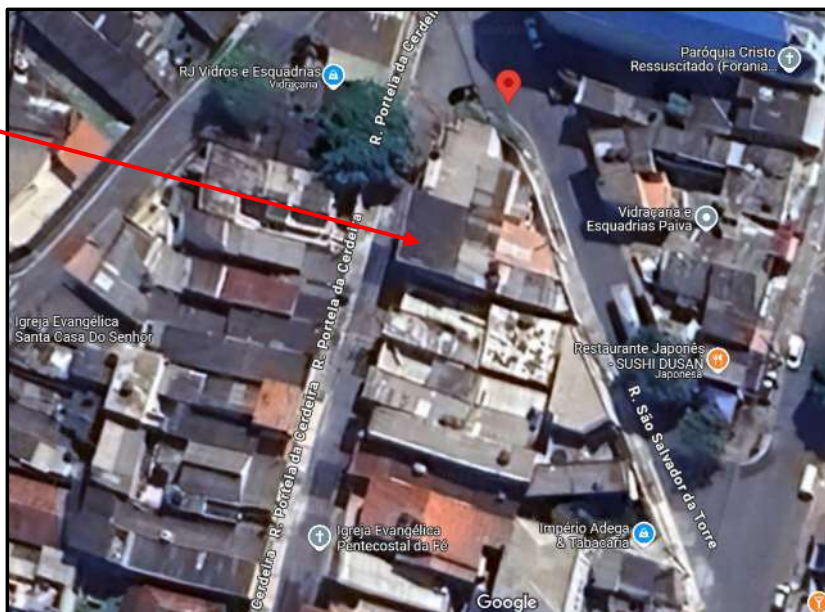
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Imóvel



Satélite



✓ Fonte: site oficial do Google Earth.

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, o imóvel possui a seguinte situação:

SETOR: **174**

QUADRA: **083**

CODLOG: **77.842-7**

ZONA: **ZMA**

ÍNDICE FISCAL: **559,00/2022**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **174.083.0014-6**

Em área maior

MATRÍCULA: **26.575**

Do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: drenagem, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica e articulada, passeios, água potável, esgoto, telefone, fibra ótica, correios, energia elétrica, iluminação pública, transporte público e escolar, cptm, coleta de lixo, etc.

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local está posicionado na região sul, distante, aproximadamente 23,0 (vinte e três) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região é de fácil acesso e está servida por diversas linhas regulares de ônibus, em especial na Avenida Dona Belmira Marin.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, rede bancária, centros automotivos, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, shoppings, lojas varejistas, clínicas, casas adaptadas para o comércio e serviços

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

diversos, localizados ao longo da Rua Portela da Cerdeira e dos logradouros adjacentes, em especial na Avenida Dona Belmira Marin.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas individuais e/ou geminadas, térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos predominantes são econômicos, simples e médios.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos predominantes são simples e médios.

A ocupação industrial na região em estudo, praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o **Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 22/03/2016**, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona **“ZMA - Zona Mista Ambiental”**, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes expressas na certidão em anexo III do presente laudo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

Pela inicial do processo à fls. 2, tem-se que:

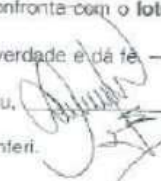
Portanto, foi decretada a extinção do condomínio do imóvel urbano situado a Rua Portela da Ardeira nº. 17ª Parque Cocaia CEP: 04850-150 – São Paulo devidamente registrado no 11º Cartório de Imóveis da Capital na matrícula nº. 26.525.

Às fls. 53/54 do processo é apresentada a matrícula nº 26.525 do 11º CRI de São Paulo/SP, conforme segue:

LIVRO Nº2-REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 18 de maio de 1977	
26.525	1		
IMÓVEL:- TERRENO situado no Bairro Cocaia, ou Jaquerituba, gleba 13, 32ª Subdistrito-Capela do Socorro, que começa na cota 747 da Represa Billings da São Paulo Light S/A., no ponto onde divide com a gleba nº 14, segue confrontando com esta numa distância de 115 m rumo 69º 30' SE, deflete à direita e segue, confrontando com a mesma numa distância de 271 m, rumo 76º 10' SW e seguindo crumo, confrontando com a gleba 1, numa extensão de 321 m, até alcançar a estrada que vai ao Bororé, segue à esquerda pela estrada numa distância de 300 m, até atingir a gleba 15, deste ponto deflete à esquerda e segue, confrontando com esta, numa extensão de 163 m, rumo N, até atingir a divisa de Paulino Antonio da Silva, daí deflete à esquerda e segue numa distância de 50 m, confrontando com Paulino Antonio da Silva, daí deflete à direita, segue acompanhando as curvas e sinuosidades confrontando com Paulo Antonio da Silva, prosseguindo na mesma linha e confrontando com Antonio Rodrigues do Prado, numa extensão de 28 m, confrontando com Gabriela Rodrigues do Prado, numa distância de 26 m, daí deflete em curva lenta à direita e segue numa extensão de 133 m, confrontando com José Rodrigues do Prado, prosseguindo em linha reta numa distância de 110 m, confrontando ainda com José Rodrigues Prado, daí deflete em pequena curva à esquerda, prosseguindo em linha reta numa distância de 55 m, confrontando com José Rodrigues do Prado, daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 174 m, até atingir a cota 747 da Represa Billings, acompanhando o nível da água em desenvolvimento sinuoso até atingir o ponto inicial, perfazendo a área de 308.672 m2.- PROPRIETÁRIOS:- LUIZ RODRIGUES BARBOSA, (R.G. 1.548.806 e - "continua no verso"			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Certifica mais, que do mesmo livro não consta que MERCEDES DE ANDRADE MARTINS, EUGENIO DE ANDRADE MARTINS, NYLZA IVONE PAIVA MARTINS, TITO LIVIO MARTINS NETO, MARIA CECILIA FREITAS MARTINS, MERCEDES MARTINS MONTEIRO, RUBENS MONTEIRO tenham, a qualquer título, alienado o imóvel situado na Avenida Quatro, lote nº 17 da quadra nº 54, do loteamento denominado Parque Cocaia, com a área de 250,00m², no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, bem como não consta que o mesmo esteja gravado com ônus reais ou dições em ações reais ou pessoais reipersecutórias. --- Certifica, finalmente, que, de acordo com a planta arquivada neste registro, o lote nº 17 da quadra nº 54, tem as seguintes metragens e confrontações:--- mede 10,00m de frente para a Avenida Quatro, por 25,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem da via olha para o imóvel, confrontando com o lote nº 16, do lado esquerdo mede 25,00m, confrontando com o lote nº 18, e nos fundos, onde mede 10,00m, confrontando com o lote nº 08, encerrando a área de 250,00m². --- O referido é verdade e dá fé. --- São Paulo, doze de setembro de dois mil e seis. --- Eu,  (KATIA CRISTINA DE SÁ), auxiliar, a digital e conferi.


PLÍNIO ANTÔNIO CHAGAS
Oficial

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL Emolumentos.....R\$ 16,62 Custas do Estado.....R\$ 4,73 Contrib. Previdenciária.....R\$ 3,50 Fundo Registro Civil.....R\$ 0,88 Fundo Trib. de Justiça.....R\$ 0,88 Total.....R\$ 26,61	11º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL OBSERVAÇÃO O 32º Subdistrito - Capela do Socorro integra a Circunscrição deste Registro desde 07 de outubro de 1939, tendo integrado anteriormente a 4ª Circunscrição.
---	---

Para agilizar o processo de obtenção de Certidões e Ofícios, utilize o nosso site: WWW.T1R.com.br, e receba-os no seu e-mail, assinados digitalmente.

Após vistoria “in loco”, a perícia constatou que a descrição do documento de matrícula supra não guarda relação com o situação do imóvel periciando.

À fls. 54, descreve o lote nº 17 da quadra nº 54 com a área de 250,00m² (10m25m), que também não se refere ao imóvel avaliando, o qual está inserido numa área maior representada pelo lote nº 14 da quadra nº 54.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno possui formato regular e topografia plana/active, de quem olha da Rua Portela da Cerdeira para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

De acordo com a Cláusula 1ª) DO IMÓVEL do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Promessa de Cessão de Direitos e Obrigações de fls. 65/68, temos que o imóvel possui a **área de 100,00m² (cem metros quadrados)**, conforme segue:

CLÁUSULA 1ª) - DO IMÓVEL
Que o(s) Cedente(s) Vendedor(es) a justo título, livre e desembaraçado(a) de quaisquer ônus, reais ou naturais, encargos, outros bens, são senhores e legítimos possuidor(es) do seguinte do imóvel: Lote de terreno, designado pelo LOTE DE N. 14, DA QUADRA "54", loteamento denominado PQ. COCAIA, medindo 10.00mts. (dez metros) de frente para a Rua da Cerdeira, na lateral direita mede 10.00mts. (dez metros), na lateral esquerda mede 10.00mts. (dez metros) e nos fundos fechando com 10.00mts. (dez metros), totalizando uma área de 100.00M2 (cem metros quadrados).

A perícia constatou que o imóvel é parte do lote nº 14, da quadra nº "54", tendo em vista o lote 14 possui em sua totalidade 482,00m² (quatrocentos e oitenta e dois metros quadrados), conforme certidão de dados cadastrais apresentada em anexo II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- A ilustração da quadra fiscal, que segue, demonstra a localização do imóvel:

Lote nº 14

Quadra nº 54



✓ Fonte: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#

Lote nº 14

Quadra nº 54



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na vistoria, o perito observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel em alvenaria, destinado ao uso residencial e erigido no mesmo nível e alinhamento ao da via pública, ou seja, Rua Portela da Cerdeira.

As benfeitorias consistem numa casa assobradada com 3 (três) pavimentos, sendo:

Piso térreo: garagem;

Primeiro piso: sala, copa/cozinha, banheiro e sacada com lavanderia;

Segundo piso: 2 (dois) dormitórios, banheiro e sacada.

As construções encerram a **área construída** de aproximadamente **150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados)**.

Além das dependências mencionadas, o imóvel possui pequenas divisões em madeira com destinação de dormitório, tendo em vista que o 2º piso está em desuso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O imóvel possui padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão ECONÔMICO”, classificação que está contida no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, apresentando-se com estado regular de conservação e uso, que segundo o referido **Estudo**, enquadra-se na referência (f) - **Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples a importantes.**

Na vistoria, basicamente, foi observada as seguintes características construtivas e de acabamentos:

SALA:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De madeira envernizada, com vidros, tipo balcão
PORTA	De madeira envernizada

COZINHA:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De madeira envernizada, com vidros
PORTA	Nihil

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

BANHEIRO:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De madeira envernizada, com vidros
PORTA	De madeira envernizada

DORMITÓRIOS (pisos superiores):

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Cobertura de telhas com forro em madeira envernizada
JANELA	De madeira envernizada, com vidros, tipo balcão
PORTA	De madeira envernizada

As características físicas e construtivas descritas anteriormente estarão melhor demonstradas na documentação fotográfica apresentada adiante.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias que seguem ilustram a Rua Portela da Cerdeira, no trecho onde está situado o imóvel e seus aspectos gerais:

Foto nº 1: Vista da Rua Portela da Cerdeira, no trecho onde está situado o imóvel.



Foto nº 2: Vista do sentido contrário da Rua Portela da Cerdeira, no trecho onde está situado o imóvel



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 3: Vista da fachada do imóvel, de quem olha da Rua Portela da Cerdeira.



Fotos nº 4 e 5: Outras vistas da fachada do imóvel, de quem olha da Rua Portela da Cerdeira.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 6 e 7: Vista da garagem no nível da rua e da sala no 1º piso do imóvel.



Fotos nº 8 e 9: Vistas da copa e da cozinha no 1º piso do imóvel.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 10 e 11: Vistas do banheiro e da sacada no 1º piso do imóvel.



Fotos nº 12 e 13: Vistas dos dormitórios no 2º piso do imóvel.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 14: Vista do banheiro no 2º piso do imóvel.



Foto nº 15: Vista da sacada no 2º piso do imóvel.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumprе informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao **Método Evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico será dada através da seguinte expressão:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

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

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na “**Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP**”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIARPRO”, desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a 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 em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *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 deverão ser maiores que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- ✓ - Elasticidade de preços
- ✓ - Localização
- ✓ - Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)
- ✓ - Fatores padrão construtivo e depreciação

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

Ms = Média saneada

Cf = Coeficiente de frente / testada

Cp = Coef. de profundidade

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) OFERTA - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) ZONA DE AVALIAÇÃO - A região do imóvel classifica-se na 1ª Zona - Residencial Horizontal Popular, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 - Zonas de características homogêneas, das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Frente de referência: 5,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 15,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 30,00 metros

C) FATORES DE FRENTE E PROFUNDIDADE -

Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 5,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

- Cálculo do coeficiente de frente:

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente “f” será igual a “0,00”.

- Cálculo do coeficiente de profundidade:

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (0,5)^p$

$$C_p = 1 / [(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}], \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p” será igual a “0,00”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

D) ATUALIZAÇÃO - A atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”, sendo que índice para a data contemporânea do laudo é de **716,6118**;

E) TRANSPORTE - Para o transporte dos elementos comparativos para a avaliação serão empregados os índices fiscais através da publicação da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo/SP;

F) DEMAIS FATORES - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas **Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV**.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico será aplicada conforme classificação do **item 10.5.2**, com fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do **item 10.5.3**, da referida “Norma”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP (NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES GESTÃO 2016/2017) - Versão 2019.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do **R₈N (Cub - Sinduscon/SP)**, sendo que para a data contemporânea do laudo o valor é de **R\$ 2.048,48/m²** (dois mil, quarenta e oito reais e quarenta e oito centavos).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na **Tabela de Valores Unitários** do referido estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”.

- TABELA DE COEFICIENTES: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - Simples	0,178	0,203	0,234
	1.2 – CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Luxo	Acima de 3,490		
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5 - Fino	2,523	3,066	3,600
		2.1.6 - Luxo	Acima de 3,610		
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 - Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 - Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 - Superior	Acima de 1,872		
3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 - Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o **Método combinado de “Ross / Heidecke”**, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento **“Foc”**, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da **Tabela 1**.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **Tabela 2**.

Observação: No cálculo do coeficiente **“K”**, será observada a idade da edificação **“Ie”** e a vida referencial **“Ir”**.

Onde:

ROSS:
$$A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

HEIDECKE =
$$A + (1 - A) \cdot C$$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R):

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do **Quadro 1** a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

Vu = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, fatores de correção e do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e,

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 100,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 948,82/\text{m}^2 \text{ (obtido em pesquisa de mercado)}$$

$$Vu = R\$ 907,41/\text{m}^2$$

$$Fp = 10,00 \text{ metros (frente projetada do lote)}$$

$$Fr = 5,00 \text{ metros (frente de referência)}$$

$$Pe = 10,00 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 15,00 \text{ metros (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 30,00 \text{ metros (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,00 \text{ (não se aplica)}$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,00 \text{ (não se aplica)}$$

$$Ce = \text{não se aplica}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

Não se aplica, portanto:

$$Cf = 1,0000$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

Não se aplica, portanto:

$$Cp = 1,0000$$

Cálculo de esquina ou frentes múltiplas:

Não se aplica, portanto:

$$1/Ce = (A/125)^{0,20}$$

$$Ce = 1,0456$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 948,82/m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,0456 - 1)]\} \times 100,00m^2$$

$$VT = R\$ 90.744,07$$

(Noventa Mil, Setecentos e Quarenta e Quatro Reais e
Sete Centavos)

Para maio / 2025

Observação: Para o cálculo do valor unitário na média saneada igual a R\$ 948,82/m² (novecentos e quarenta e oito reais e oitenta e dois centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo I do presente Laudo, composta de 12 (doze) elementos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “1.2.3.- Casa Padrão ECONÔMICO”, para intervalo de valor mínimo, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 0,919 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - Sinduscon, divulgada na revista “Construção Mercado”, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 0,919 \times R\$ 2.048,48/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.882,55/m^2$$

(um mil, oitocentos e oitenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos)

Para maio / 2025

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 150,00\text{m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 1.882,55/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 150,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.882,55/\text{m}^2$$

$$Vn = \text{R\$ } 282.382,50$$

(Duzentos e Oitenta e Dois Mil, Trezentos e Oitenta e
Dois Reais e Cinquenta Centavos) - Para maio / 2025

- CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE: -

O critério a ser adotado é uma adequação do método “**Ross / Heidecke**”, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mentionado anteriormente*, é multiplicado pelo **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO** - Foc, para levar em conta a depreciação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1** do estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP**”, resulta em 0,20 (20%);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **Tabela 2** do estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP**”.

Obtém-se o coeficiente “**K**”, 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 e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$Ie / Ir = 35 / 70 = 0,50 (50\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na **REFERÊNCIA (f) Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes**, resulta em uma depreciação de **K = 0,4175**, então vem:

$$Foc = 0,20 + [0,4175 x (1 - 0,20)]$$

$$Foc = 0,5340$$

$$VB = R\$ 282.382,50 x 0,5340$$

$$VB = R\$ 150.792,26$$

(Cento e Cinquenta Mil, Setecentos e Noventa e Dois Reais e Vinte e Seis Centavos) - Para maio / 2025

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que o valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 90.744,07$$

$$VB = R\$ 150.792,26$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 90.744,07 + R\$ 150.792,26$$

$$VI = R\$ 241.536,33$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 240.000,00$$

**(DUZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)
PARA MAIO / 2025**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

- IMÓVEL: -

Rua Portela da Cerdeira, nº 17-A, Parque Cocaia, 32º
Subdistrito da Capela do Socorro, São Paulo/SP, CEP:
04850-150.

- VALOR AVALIATÓRIO: -

R\$ 240.000,00
(DUZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)
DATA BASE: MAIO / 2025

- Informações complementares: -

- No presente trabalho de avaliação, este signatário admitiu como correta as dimensões constantes da documentação oferecida e que foram de boa fé, e por isso são confiáveis, portanto, não serão assumidas responsabilidades sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

- Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne os defeitos em títulos, invasões, hipotecas, sobreposições de divisas, regularização, débitos e outros que não são objetos desta avaliação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laud** de 43 (quarenta e três) folhas digitalizadas, sendo a primeira e essa última, datada e *assinada digitalmente* pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laud**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

ANEXO III = ZONEAMENTO DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 08 de maio de 2025.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Rua Portela da Cerdeira, nº 17-A
Parque Cocaia
São Paulo/SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : Casa Pq. Cocaia

DATA : 06/05/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Matrícula nº 26.525 - 11º CRIDE São Paulo / SP

Inscrição : 174.083.0014-6 (em área maior)

Cod Log : 77.842-7

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	Amín
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FA T O R E S

FA T O R Í N D I C E

☒ Localização	559,00
☐ Testada	10,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	em aclive até 5%
☒ Consistência	seco

FA T O R E S A D I C I O N A I S

FA T O R Í N D I C E Í N C I D Ê N C I A

☒ DATA	716,61	Terreno
Eventual atualização da oferta IPC / Fipe.		

M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

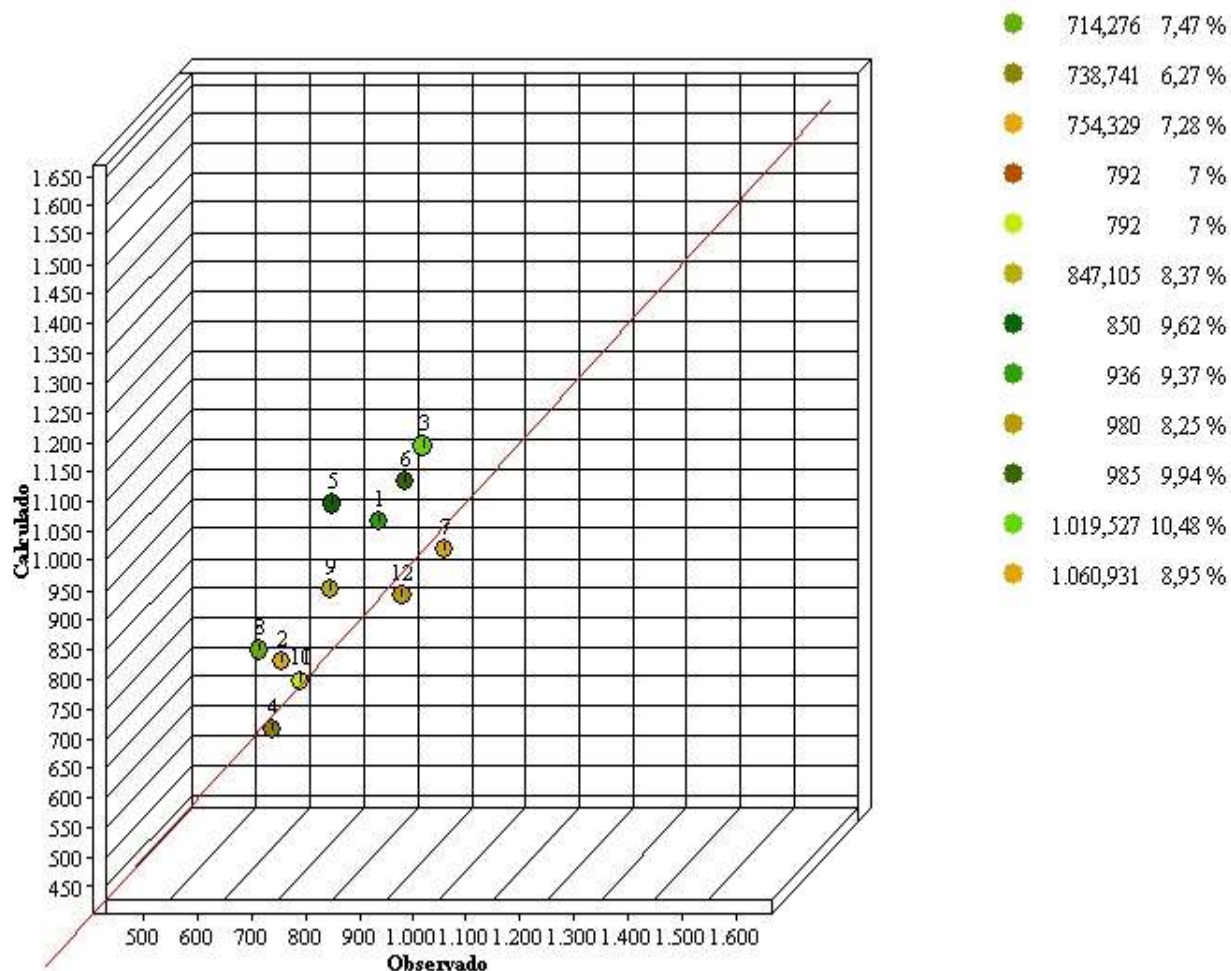
Núm .	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
☒	1 Rua José Julio Mendes ,SN	936,00	1.066,44	1,1394	1,0012
☒	2 Rua Portela da Cerdeira ,155	754,33	828,78	1,0987	1,0012
☒	3 Rua Portela da Cerdeira ,265	1.019,53	1.192,97	1,1701	1,0012
☒	4 Rua Portela da Cerdeira ,288	738,74	713,89	0,9664	1,0012
☒	5 Rua Portela da Cerdeira ,31	850,00	1.094,85	1,2881	1,0012
☒	6 Rua Portela da Cerdeira ,92	985,00	1.131,47	1,1487	1,0012
☒	7 Rua Santo Antonio de Osse la ,610	1.060,93	1.019,56	0,9610	1,0012
☒	8 Rua Santo Antonio de Osse la ,660	714,28	850,09	1,1901	1,0012
☒	9 Rua Santo Antonio de Osse la ,820	847,11	953,31	1,1254	1,0012
☒	10 Rua Te lo G a r c i a ,8	792,00	797,31	1,0067	1,0012
☒	11 Rua Te lo G a r c i a ,8	792,00	797,31	1,0067	1,0012
☒	12 Rua Ma e s t r o U m b e r t o B a s t i g l i a ,433	980,00	939,84	0,9590	1,0012

A DERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	936,00	1.066,44
2	754,33	828,78
3	1.019,53	1.192,97
4	738,74	713,89
5	850,00	1.094,85
6	985,00	1.131,47
7	1.060,93	1.019,56
8	714,28	850,09
9	847,11	953,31
10	792,00	797,31
11	792,00	797,31
12	980,00	939,84

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Valores Observados x Valores Calculados



A P R E S E N T A Ç Ã O D O S R E S U L T A D O S

D A D O S D O A V A L I A N D O

Tipo : Terreno

Local : Rua Portela da Cerdeira 17 A Parque Cocaia SAO PAULO - SP

Data : 06/05/2025

Cliente : Proc : 0001485-63.2022.8.26.0002

Área m² : 100,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

V A L O R E S U N I T Á R I O S

Média Unitários : 872,49

Desvio Padrão : 119,23

- 30% : 610,74

+ 30% : 1.134,24

Coeficiente de Variação : 13,6700

V A L O R E S H O M O G E N E I Z A D O S

Média Unitários : 948,82

Desvio Padrão : 153,29

- 30% : 664,17

+ 30% : 1.233,47

Coeficiente de Variação : 16,1600

G R A U D E F U N D A M E N T A Ç Ã O

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : III

F O R M A Ç Ã O D O S V A L O R E S

MÉDIA SANEADA (R\$): 948,82

TESTADA: 0,0000

FRENTE S M U L T I P L A S : 0,0000

V A L O R U N I T Á R I O (R\$/m2): 907,41000

P R O F U N D I D A D E 0,0000

F A T O R Á R E A : -0,0500

V A L O R T O T A L (R\$) : 90.740,62

I N T E R V A L O S D E C O N F I A N Ç A (8 0 %) : P a r a d i g m a

I N T E R V A L O M Í N I M O : 888,51

I N T E R V A L O M Á X I M O : 1.009,13

G R A U D E P R E C I S Ã O

G R A U D E P R E C I S Ã O : III

I N T E R V A L O S D E C O N F I A N Ç A (8 0 %) : A v a l i a n d o

I N T E R V A L O M Í N I M O : 860,50

I N T E R V A L O M Á X I M O : 954,32

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025

SETOR : 174 QUADRA : 082 ÍNDICE DO LOCAL : 470,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Julio Mendes

NÚMERO : SN

COMP.: Ao lado nº 116

BARRO : Parque Cocaia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04850-140

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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSTÂNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 716,61 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Placa no local

CONTATO : Sr. Anailton

TELEFONE : (11)-96698700

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - CodLog: 70.004-5 - Zona: ZEUPa.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,19	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSTÂNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025

SETOR : 174 QUADRA : 083 ÍNDICE DO LOCAL : 559,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Portela da Cerdeira

NÚMERO : 155

COMP.: BARRO : Parque Cocaia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04850-150

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 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 162.417,83 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 716,61 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : In House Imóveis - Creci: 38.105-J - Placa no local

CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 93023-7204

TELEFONE : (11)-28944500

OBSERVAÇÃO :

2 casas com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, quintal e 4 vagas - Código: INH938

CodLog: 77.842-7 - Zona: ZMA.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 754,83
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 828,68
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,09
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,15	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025

SETOR : 174 QUADRA : 083 ÍNDICE DO LOCAL : 559,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Portela da Cerdeira

NÚMERO : 265

COMP.: B

BARRO : Parque Cocaia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04850-150

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: 338,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,14

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSTÂNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48

VAGAS : 8

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 564.853,20 VALOR ARBITRADO (R\$) : 375.400,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 716,61 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA : Ronaldo Farias Imóveis - Creci: 19.579-J - Placa no local

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-5929899

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, 3 banheiros, lavanderia, despensa, quintal e 8 vagas, sendo 4 descobertas - Código: SZ13764

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.019,33
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.192,77
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,11
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSTÂNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,22	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025

SETOR : 174 QUADRA : 082 ÍNDICE DO LOCAL : 550,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Portela da Cerdeira

NÚMERO : 288

COMP.: BARRO : Parque Cocaia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04850-150

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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSTÂNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 83,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 87.657,32 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 716,61 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lopes Invest House Imóveis - Creci: 48.981-J

CONTATO : Sra. Celina

TELEFONE : (11)-566970

OBSERVAÇÃO :

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-paulo-grajau-125m2-RS200000/i-29838905/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,02	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 738,24
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 713,99
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,90
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSTÂNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO VICTOR VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 15:12, sob o número WSTA25704294936. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001485-63.2022.8.26.0002 e código hawgx2Fz.

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025

SETOR : 174 QUADRA : 082 ÍNDICE DO LOCAL : 470,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Portela da Cerdeira

NÚMERO : 31

COMP.: BARRO : Parque Cocaia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04850-140

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 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSTÂNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 301.290,95 VALOR ARBITRADO (R\$) : 174.500,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 716,61 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : In House Imóveis - Creci: 38.105-J - Placa no local

CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 93023-7204

TELEFONE : (11)-28944500

OBSERVAÇÃO :

Casa com 3 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, lavanderia, quintal e 4 vagas - Código: INH344
CodLog: 70.004-5 - Zona: ZMA.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,19	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 850,00
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.094,55
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,28
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSTÂNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,15	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025

SETOR : 174 QUADRA : 083 ÍNDICE DO LOCAL : 559,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Portela da Cerdeira

NÚMERO : 92

COMP.: BARRO : Parque Cocaia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04850-150

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 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSTÂNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 317,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO : 1,497 DADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48

VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$) : 636.728,21 VALOR ARBITRADO (R\$) : 248.750,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 716,61 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Prohabitar Imóveis - Creci: 18.415-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-56697900

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), salas, lavabo, cozinha, despensa, banheiro, lavanderia, quintal e 3 vagas - Código SO0536

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSTÂNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,15	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 985,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.131,77
		VARIAÇÃO : 1,14
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

Este documento é cópia digitalmente assinada digitalmente por JOAO VICTOR VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 15:12, sob o número WSTA25704294936. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001485-63.2022.8.26.0002 e código hawgx2Fz.

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025

SETOR : 174 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 574,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Antonio de Osse la

NÚMERO : 610

COMP.: BARRO : Parque Cocaia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04850-160

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: 150,00 TESTADA - (cf) m 8,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 17,65

ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Irre gular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : pla no

CONSTÂNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ca sa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 m²

PADRÃO CONSTR.: ca sa sim p les (-) CONSERVAÇÃO : e - re pa ro s sim p les

COEF. PADRÃO: 1,251 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 178.360,33 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 716,61 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 375.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ronaldo Farias Imóveis - Creci: 19.579-J - Placa no local

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-5929899

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, lavanderia, quintal e 4 vagas - Código: SZ11850
CodLog: 70.323-0 - Zona: ZMA.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,03	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSTÂNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,04	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.060,23
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.019,66
		VARIAÇÃO : 0,96
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025

SETOR : 174 QUADRA : 083 ÍNDICE DO LOCAL : 567,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Antonio de Osse la

NÚMERO : 660

COMP.: BARRO : Parque Cocaia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04850-160

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 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 126,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : f-entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,070 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 136.430,98 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 716,61 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações com proprietária - Placa no local

CONTATO : Sra. Leonor

TELEFONE : (11)-969178

OBSERVAÇÃO :

2 casas => UMA com 5 cômodos OUTRA com 2 cômodos - amplo quintal - CodLog: 70.323-0 - Zona: ZMA.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,01	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 :	0,15	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,01	VALOR UNITÁRIO : 714,88
TESTADA Cf :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 850,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	VARIAÇÃO : 1,19
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOÃO VICTOR VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 15:12, sob o número WSTA25704294936. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001485-63.2022.8.26.0002 e código hawgx2Fz.

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025

SETOR : 174 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 574,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Antonio de Ossel

NÚMERO : 820

COMP.: BARRO : Parque Cocaia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04850-160

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: 313,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,30

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSTÂNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 282,00 m²

PADRÃO CONSTR.: escritório econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,780 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 274.856,03 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 716,61 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Scheid Imóveis - Marajoara I - Creci: 16.377-J

CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 93431-0077

TELEFONE : (11)-552301

OBSERVAÇÃO :

Prédio comercial com salão no térreo e 4 salas de escritório com banheiro no piso superior - Código: MR77847
CodLog: 70.323-0 - Zona: ZEUPa.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,03	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSTÂNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,20	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO VICTOR VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 15:12, sob o número WSTA25704294936. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001485-63.2022.8.26.0002 e código hawgx2Fz.

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025

SETOR : 174

QUADRA : 080

ÍNDICE DO LOCAL : 529,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Telo Garcia

NÚMERO : 8

COMP.: A

BARRO : Parque Cocaia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04850-130

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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 716,61 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 110.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações com proprietário - Placa no local

CONTATO : Sr. Márcio

TELEFONE : (11)-962681

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Ao lado nº 9 - CodLog: 67.768-2 - Zona: ZMA.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,06	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 792,00
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 797,11
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
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 : -0,05		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 15:12, sob o número WSTA25704294936. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001485-63.2022.8.26.0002 e código hawgx2Fz.

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025

SETOR : 174

QUADRA : 080

ÍNDICE DO LOCAL : 529,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Te lo Ga rc ia

NÚMERO : 8

COMP.: B

BARRO : Pa rque Co ca ia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04850-130

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: 125,00

TESTADA - (cf) m

5,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

25,00

ACESSIBILIDADE : Dire ta

FORMATO :

Reg ula r

ESQUINA :

Nã o

TOPOGRAFIA : p la no

CONSTÊNCIA : se co

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 716,61

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 110.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações com proprietário - Placa no local

CONTATO : Sr. Márcio

TELEFONE : (11)-962681

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Ao lado nº 7 - CodLog: 67.768-2 - Zona: ZMA.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,06	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO VICTOR VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 15:12, sob o número WSTAZ5704294936. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001485-63.2022.8.26.0002 e código hawgx2Fz.

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025

SETOR : 174 QUADRA : 076 ÍNDICE DO LOCAL : 554,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maestro Umberto Ba stiglia

NÚMERO : 433

COMP.: BARRO : Parque Cocaia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04850-050

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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 m²

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

COEF. PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 2.048,48

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 364.309,06 VALOR ARBITRADO (R\$) : 201.500,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 716,61 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações com corretor - Creci: 215.673-F

CONTATO : Sra. Gelcy Regina - Whatsapp (11) 95819-6257

TELEFONE : (11)-4580422

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios (2 suítes), sala, cozinha, banheiro, lavanderia, quintal e 2 vagas - Código: 220566 - CodLog: 69.767-2 - Zona: ZMA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,01	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 980,00
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 939,44
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,95
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 : -0,05		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Inscrição municipal: 174.083.0014-6

Em área maior

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 174.083.0014-6			
Local do Imóvel: R PORTELA DA CERDEIRA, 15 - 17 E 18 DO COCAIA LT 14 QD 54 PRQ CEP 04850-150 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R GROENLANDIA, 1837 JD EUROPA CEP 01434-100			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	482	Testada (m):	38,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	482		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	600	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2018		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	642,00		
- da construção:	1.485,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	263.665,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	819.720,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.083.385,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 30/07/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO III

ZONEAMENTO DO IMÓVEL

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R PORTELA DA CERDEIRA,15

SQL: 174.083.0014-6

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZMA	ZONA MISTA AMBIENTAL	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0010	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL - MRVURA	0004	L 16050/2014

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 em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZMA
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	NA
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,70
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	15
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

01/05/2025 10:44:42

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R PORTELA DA CERDEIRA,15

SQL: 174.083.0014-6

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Zona	Nota
ZMA	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

01/05/2025 10:44:42

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R PORTELA DA CERDEIRA,15

SQL: 174.083.0014-6

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 10
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote $\leq$ 500m ² (a) (b)	0,20
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m ² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e $\leq$ 1.000m ²	0,23
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e $\leq$ 2.500m ²	0,30
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e $\leq$ 5.000m ²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e $\leq$ 10.000m ²	0,40
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m ²	0,42
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,6
FATORES: Drenagem (beta)	0,4

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas

- (a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDsr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;
- (b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;
- (c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

NA = Não se Aplica

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	699039	SALVADOR DA TORRE, R S		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	778427	PORTELA DA CERDEIRA, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	699039	SALVADOR DA TORRE, R S	L 16050/2014	14/11/2023	VIGENTE
LOCAL	778427	PORTELA DA CERDEIRA, R	L 16050/2014	14/11/2023	VIGENTE

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)

Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

01/05/2025 10:44:42

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R PORTELA DA CERDEIRA,15

SQL: 174.083.0014-6

Para verificar o quadro da Lei 16.050/14, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>

Quadro 9 –Viário Estrutural

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

01/05/2025 10:44:42

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx