

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DE BARUERI

PROCESSO DE Nº 1000242-68.2019.8.26.0068.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL -
OBRIGAÇÕES, requerida por GENERAL SHOPPING
BRASIL ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA., em
face de ALEXANDRE MOLERO MUNIZ JOALHERIA ME
e outros, dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas
conclusões, expressas no seguinte:

L A U D O

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 08 de outubro de 2024.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 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. - BENFEITORIA;

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

III.1. - TERRENO;

III.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

III.2. - BENFEITORIA;

III.3. - VALOR DO IMÓVEL;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO

IV.1. - AVALIAÇÃO DO TERRENO;

IV.2. - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA;

IV.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL;

V.- CONCLUSÃO

VI - ENCERRAMENTO

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II

DADOS CADASTRAIS

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 termos dos **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES**, requerido por **GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA.**, em face de **ALEXANDRE MOLERO MUNIZ JOALHERIA ME** e outros, processo nº 0011213-02.2020.8.26.0002, em curso perante a **9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**, conforme segue:

Casa nº 982, da Rua General Florencio, na Vila Quitaúna, nesta cidade, cujo terreno mede 10,00m de frente para a Rua General Florencio, por 50,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 500,00m², confinando de laudo com prédio nº 994, da Rua General Florencio, de propriedade de Juarez Çopes de Medeiros, do outro lado com prédio nº 980, da mesma rua, de propriedade de Onise Sales Berssotti, e nos fundos com o prédio nº 41, da Rua Nossa S. Aparecida, de propriedade de Paulos Ramos. Cadastro nº 81-008-030-00-7.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Deferida a prova pericial, à fl. 549, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

Às fls. 571/572, o Autor formulou rol de quesitos a serem respondidos pela perícia, contudo não indicou assistente técnico.

Os Réus não indicaram profissional para função de Assistente Técnico e não formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 585/586.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi informado pelo inquilino do imóvel dos fundos, Sr. Michel, que não tinha ciência da vistoria e que o Réu não se encontra na unidade avalianda para as vistorias internas.

Com os elementos coletados o signatário pôde, com segurança, concluir o presente trabalho, que se procedeu com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

“Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais.”

II.1. - DO LOCAL: -

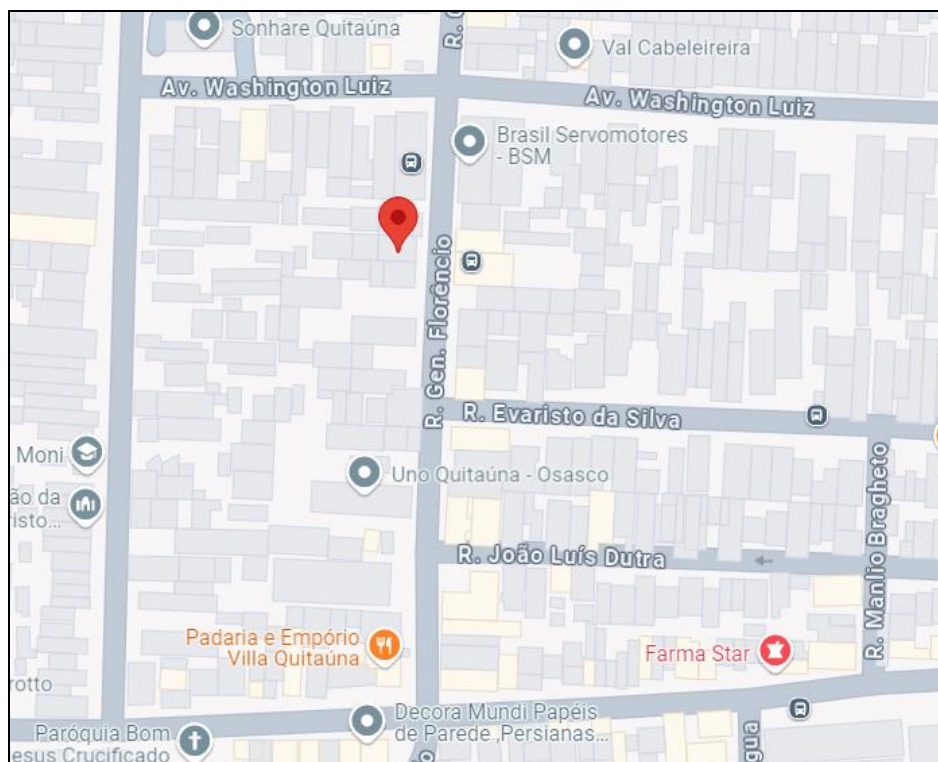
O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Av. Washington Luiz, Rua Evaristo Silva, Av. Eucalipto, e os logradouros circunvizinhos.

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O imóvel, objeto da presente ação, encontra-se situado na Rua General Florêncio, nº 982, Vila Quitaúna, Osasco - SP, no quarteirão completado pelas citadas vias de acesso.

A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando:

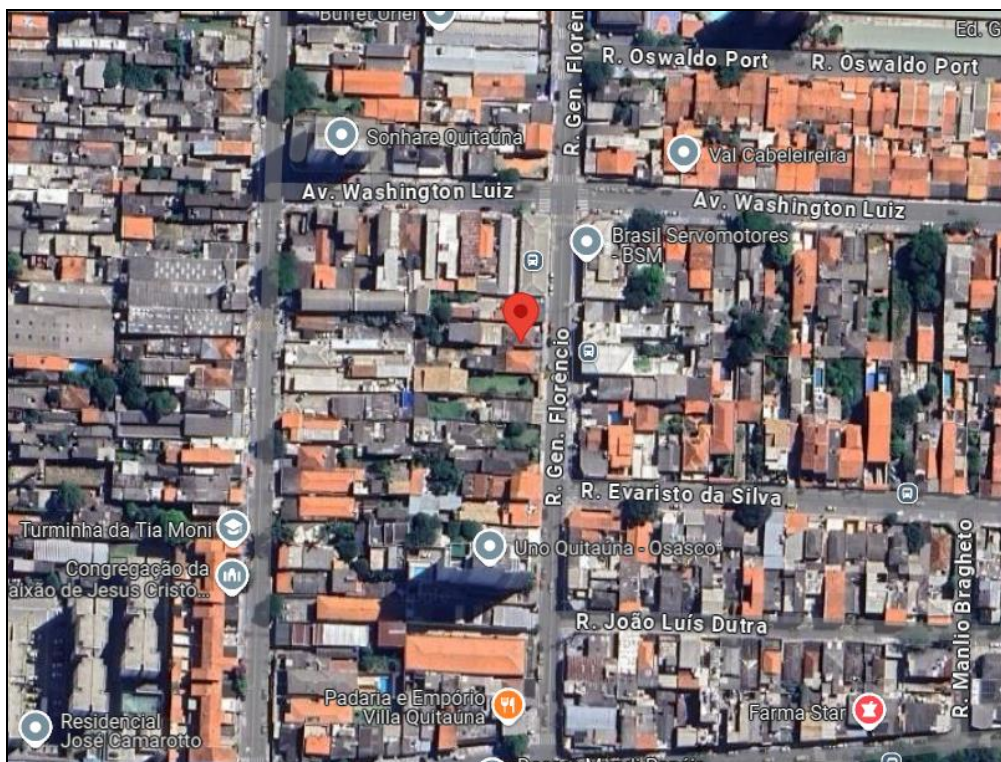
Fonte: Site Oficial do Google Maps.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Fonte: Site Oficial do Google Maps.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

De acordo com a Prefeitura Municipal de
São Paulo, o apartamento possui a seguinte identificação:

SETOR: 015

QUADRA: 950

ZONA: "MUC"

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23214.62.84.0356.00.000.03

MATRÍCULA: 15.959, do 1º Cartório do Registro de
Imóveis de Osasco.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[x]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o imóvel avaliando, é de fácil acesso estando servida pelas linhas 8 e 9 da CPTM.

O local fica posicionado na central da Cidade de Osasco.

A ocupação comercial é bastante diversificada observando-se: lanchonetes, drogarias, agências de automóveis, drogarias, autoescolas, hospitais, agências bancárias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros.

A destinação residencial se caracteriza por casa e prédios de apartamentos residenciais, com os padrões construtivos simples e médios.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum nas principais vias de Osasco.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.5. - ZONEAMENTO: -

A Lei nº 1485, que entrou em vigor em outubro de 1978, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de Osasco.

O local em causa integra a Macrozona de Urbanização Consolidada que são porções do território que visa complementar a infraestrutura e orientar a ocupação urbana.

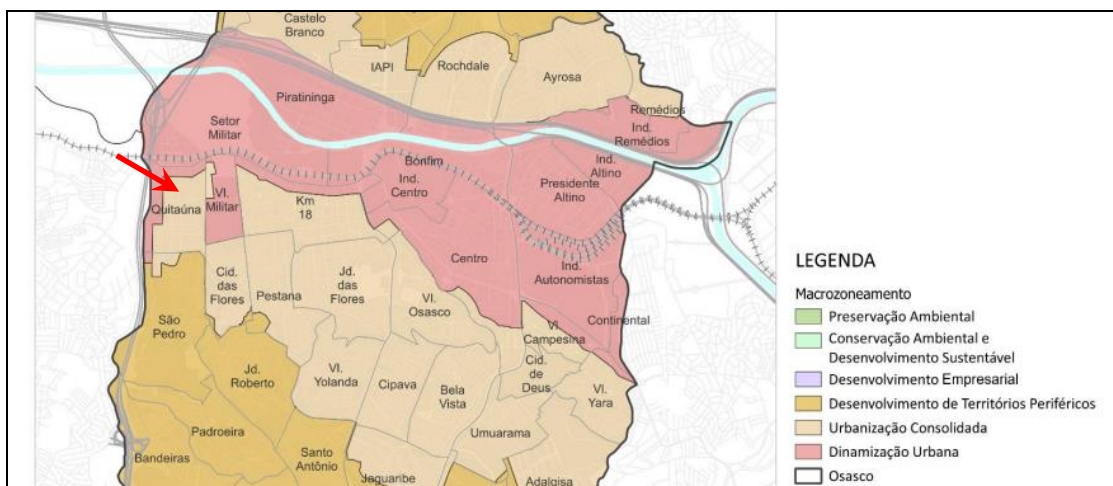
A macroárea de qualificação da urbanização consolidada tem como objetivo:

- Melhorar as condições urbanísticas;
- Otimizar o aproveitamento das terras urbanas;
- Oferecer serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2. - DO IMÓVEL: -

II.2.1. - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo imóvel avaliando, possui formato regular, meio da quadra topografia plana, área de 500,00 m².

O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

II.2.2. - BENFEITORIAS: -

Na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado uma casa residencial com dois pavimentos, uma vaga descoberta, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública, com idade física de 40 anos, podendo ser classificado como “1.2.3 - Casa Padrão

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Econômico”, limite médio, de acordo com o “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - Unidades Isoladas”.

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1.2.3 - Casa Padrão Econômico:

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

i Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

i Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

i Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.

i Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.

i Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

i Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01:



Rua General Florencio - Vila Quitaúna -Osasco/SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02:

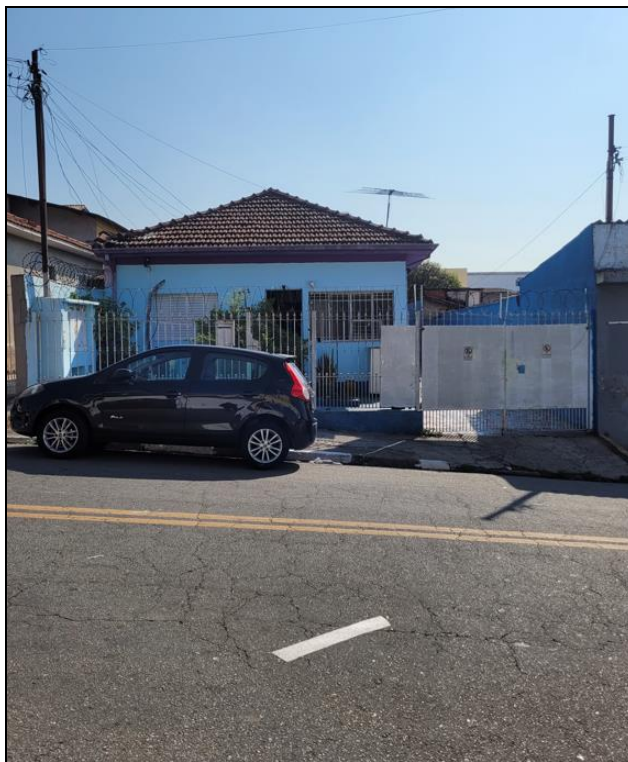


Rua General Florencio - Vila Quitaúna -Osasco/SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03:



Fachada do imóvel avaliando.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

III.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)			Intervalo característico de áreas. (m²)		
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a				
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000		
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, 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:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$CP = 1,0$, dentro dos limites: $P_{min} \leq PE \leq P_{max}$;

$CP = (PE/P_{min})^p$, dentro dos limites: $\frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min}$;

$CP = (0,5)^p$, para: $PE < \frac{1}{2} P_{min}$;

$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \times (P_{max}/PE)^p\}$,

Dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \times P_{max}$;

$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \times P_{max})]$.

$(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}$, para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de “AR” admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CE = Ce \times Amin$$

Obs.: O valor de “Ce” e “Amin” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “ <i>non aedificandi</i> ” de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis semelhantes na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 08 (oito) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$1.123,57/m^2$$

(mil, cento e vinte e três reais e cinquenta e sete centavos
por metro quadrado)

Base: outubro/ 2024.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2 - BENFEITORIA

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

Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) VALOR UNITÁRIO: -

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Setembro 2024 - R\$/m²	
Sem desoneração . R8-N 2.024,50 ▲ 0,33%	Com desoneração . R8-N 1.887,93 ▲ 0,35%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: $Foc = R + K \times (1 - R)$, Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	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

III.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo: Fc = Fator de comercialização igual a 1,0.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

IV.1. - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para a obtenção do valor unitário de metro quadrado, foram selecionados 08 (oito) elementos comparativos de imóveis em oferta para venda, localizados na mesma região geoeconômica do imóvel em estudo.

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão: $VT = At \times Vu$

Onde:

VT = valor do terreno procurado

AT = área do terreno = 500,00 m²

Valor unitário = R\$ 1.123,57/m²

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Substituindo e calculando:

$$VT = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.123,57/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 561.785$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 562.000,00 \text{ (quinhentos e sessenta e dois mil reais).}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2. - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA:

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,919 x R8-N

$Vu = 1,070 \times R\$ 1.887,93/m^2 = R\$ 2.020,08/m^2$

Área Construída: 195,00 m²

Idade: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: $VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 195,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.020,00/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) Necessitando de reparos simples;

$40/70 = 0,57142$ ou 0,57

Na tabela 03, para Estado de Conservação igual a E necessitando de reparos simples, e Idade da Vida Referencial, tem-se o $k = 0,4437$

Substituindo e calculando:

$VB = 195,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.020,00/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,4437 \times (1 - 0,20)) = \underline{\text{R\$ } 218.598,75}$

Ou, em números redondos:

VB = R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: $VI = VT + VB$

$$VI = R\$ 562.000,00 + R\$ 220.000,00$$

$$VI = \underline{R\$ 782.000,00} \text{ (setecentos e oitenta e dois mil reais).}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V- QUESITOS DO AUTOR:

Quesito 1 - Queira o Sr. Expert descrever a região onde se situa o imóvel avaliando, contendo suas características, infraestrutura e serviços disponíveis;

RESPOSTA - A região onde está situado o imóvel avaliando, é de fácil acesso estando servida pelas linhas 8 e 9 da CPTM.

A ocupação comercial é bastante diversificada observando-se: lanchonetes, drogarias, agências de automóveis, drogarias, autoescolas, hospitais, agências bancárias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros.

A destinação residencial se caracteriza por casa e prédios de apartamentos residenciais, com os padrões construtivos simples e médios.

A ocupação industrial praticamente inexiste na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum nas principais vias de Osasco.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quesito 2 - Queira o Sr. Perito descrever e classificar a unidade avalianda, segundo o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, especificando, ainda, seu atual estado de conservação;

RESPOSTA - A construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, para Estado de Conservação igual a E necessitando de reparos simples.

Quesito 3 - Roga-se ao Sr. Expert informar o valor de mercado da propriedade avalianda;

RESPOSTA - O valor de mercado da unidade avaliando é de R\$ 782.000,00 (setecentos e oitenta e dois mil reais).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quesito 4 - Queira o Sr. Perito prestar outros esclarecimentos que entenda necessários;

RESPOSTA - Todos os esclarecimentos se encontram no corpo desse laudo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES, requerida por GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA., em face de ALEXANDRE MOLERO MUNIZ JOALHERIA ME e outros, processo nº 1000242-68.2019.8.26.0068, em curso perante a 5ª VARA CÍVEL DO FORO DE BARUERI, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Rua General Florêncio, nº 982, Vila Quitaúna, Osasco /SP.
Matrícula: 143.905, do 11º CRI de São Paulo - SP.

R\$ 782.000,00

(SETECENTOS E OITENTA E DOIS MIL REAIS)



DATA BASE: OUTUBRO / 2024

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VII - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laud** de 47 (quarenta e sete) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II - DADOS CADASTRAIS

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.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 08 de outubro de 2024.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

																									
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																									
DADOS DA FICHA 1																									
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022																									
SETOR :	QUADRA :																								
ÍNDICE DO LOCAL : 1,000,00																									
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2024																									
CHAVE GEOGRÁFICA :																									
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																									
ENDEREÇO : Bussacaba																									
COMP. :	BAIRRO : Bussacaba																								
CEP :	UF : SP																								
NÚMERO : 5H																									
CIDADE : SAO PAULO - SP																									
DADOS DA REGIÃO																									
MELHORAMENTOS :																									
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO																								
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA																								
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO																								
DADOS DO TERRENO																									
ÁREA (Ar) m² :	390,00																								
TESTADA - (cf) m :	10,00																								
PROF. EQUIV. (Pe) :	39,00																								
ACESSIBILIDADE :	Direta																								
FORMATO :	Regular																								
ESQUINA :	Não																								
TOPOGRAFIA :	plano																								
CONSISTÊNCIA :	seca																								
SEM CONSTRUÇÃO																									
FATORES ADICIONAIS																									
ADICIONAL 01 :	1,00																								
ADICIONAL 02 :	1,00																								
ADICIONAL 03 :	1,00																								
ADICIONAL 04 :	1,00																								
ADICIONAL 05 :	1,00																								
ADICIONAL 06 :	1,00																								
DADOS DA TRANSAÇÃO																									
NATUREZA :	Oferta																								
VALOR VENDA (R\$) :	315.000,00																								
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00																								
IMOBILIÁRIA :	Imovel Web																								
CONTATO :																									
TELEFONE :	11-50110787																								
OBSERVAÇÃO :																									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																									
<table><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td></tr><tr><td>TESTADA Cf :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td></tr><tr><td>PROFUNDIDADE Cp :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03 : 0,00</td></tr><tr><td>FRENTES MÚLTIPLAS Ce :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 : 0,00</td></tr><tr><td>CONSISTÊNCIA Fc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 05 : 0,00</td></tr><tr><td>ÁREA Ca :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 06 : 0,00</td></tr><tr><td>TOPOGRAFIA Ft :</td><td>0,00</td><td></td></tr></table>		FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																							
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00																							
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00																							
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00																							
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00																							
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00																							
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00																							
TOPOGRAFIA Ft :	0,00																								
VALOR UNITÁRIO : 726,92																									
HOMOGENEIZAÇÃO : 726,92																									
VARIAÇÃO : 1,0000																									
VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000																									

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SÃO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	1
DATA DA PESQUISA :	08/10/2024		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			

FOTO Nº 1



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2022

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 08/10/2024

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Bussocaba

NÚMERO : SN

COMP. :

BAIRRO : Bussocaba

CIDADE : SÃO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 350,00

TESTADA - (cf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe): 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 320.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Imovel Web

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 822,86
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 822,86
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

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 11/10/2024 às 15:39 , sob o número WBRE24702244396 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000242-68.2019.8.26.0068 e código gNacH174.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SÃO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	2
DATA DA PESQUISA :	08/10/2024		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.000,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Bustocaba NÚMERO : 5N

COMP. : BAIRRO : Bustocaba CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	360,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	36,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Redo
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imovel Web

CONTATO : TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA CF :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Co :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA FI :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 825,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 825,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	3
DATA DA PESQUISA :	08/10/2024		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			

FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2024	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.000,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Bustacaba		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Bustacaba	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRÁFICA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	375.000,00
IMOBILIÁRIA :	Imovel Web	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :			
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : 11-50110787		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
PRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.125,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.125,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2022
DATA DA PESQUISA :	08/10/2024
SETOR :	QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	
FOTO Nº	1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2024	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.000,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Centro		NÚMERO : SN	
COMP :	BAIRRO : Centro	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	400,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	40,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Na		
TOPOGRÁFICA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	290.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Imovel Web		
CONTATO :		TELEFONE :	11-50110787
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	877,50
		HOMOGENEIZAÇÃO :	877,50
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	5
DATA DA PESQUISA :	08/10/2024		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2024	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.000,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Jardim Veloso		NÚMERO : SN	
COMP :	BAIRRO : Jardim Veloso	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² :	300,00	TESTADA - (cf) m	12,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferia	VALOR VENDA (R\$) :	369.000,00
IMOBILIÁRIA :	ImovelWeb	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	11-50110787
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO : 1.107,00	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.067,36	
		VARIAÇÃO : 0,9642	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SÃO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	6
DATA DA PESQUISA :	08/10/2024		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2022

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA:08/10/2024

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL:1,000,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Rua Antônio Pires Parâgüa

NÚMERO:5H

COMP:

BAIRRO:Quitanda

CIDADE:SAO PAULO - SP

CEP:

UF:SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:300,00

TESTADA - (cf) m10,00

PROF. EQUIV. (Pe):30,00

ACESSIBILIDADE:Direta

FORMATO:Regular

ESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00

ADICIONAL 02:1,00

ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00

ADICIONAL 05:1,00

ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:Oferta

VALOR VENDA (R\$):420.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:Viva Real

CONTATO:

TELEFONE:11-50110787

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:0,00	FT ADICIONAL 01:0,00	VALOR UNITÁRIO:1,260,00
TESTADA Cf:0,00	FT ADICIONAL 02:0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:1,260,00
PROFUNDIDADE Cp:0,00	FT ADICIONAL 03:0,00	VARIAÇÃO:1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:0,00	FT ADICIONAL 04:0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:1,0001
CONSISTÊNCIA Fc:0,00	FT ADICIONAL 05:0,00	
ÁREA Ca:0,00	FT ADICIONAL 06:0,00	
TOPOGRAFIA Ft:0,00		

Álvares Machado, 41 – 4º Andar – Cj. “M” – Liberdade – São Paulo – SP – CEP 01501-030 – PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

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 11/10/2024 às 15:39 , sob o número WBRE24702244396 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000242-68.2019.8.26.0068 e código gNacH174.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SÃO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	7
DATA DA PESQUISA :	08/10/2024		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jaquê

NÚMERO : SN

COMP : BAIRRO : Quitaúna

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO☒REDE DE COLETA DE ESGOTO☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 370,00TESTADA - (cf) m: 8,00PROF. EQUIV. (Fe): 61,67

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 300.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO :TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 948,65
TESTADA Cf : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.120,33
PROFUNDIDADE Cp : 0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1810
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Álvares Machado, 41 – 4º Andar – Cj. “M” – Liberdade – São Paulo – SP – CEP 01501-030 – PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

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 11/10/2024 às 15:39 , sob o número WBRE24702244396 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000242-68.2019.8.26.0068 e código gNacH174.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	8
DATA DA PESQUISA :	08/10/2024		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1000242-68.2019.8.26.0068 DATA : 08/10/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.000,00
☒ Testada	20,00
☒ Profundidade	
☐ Frontes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plana
☒ Consistência	seca

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



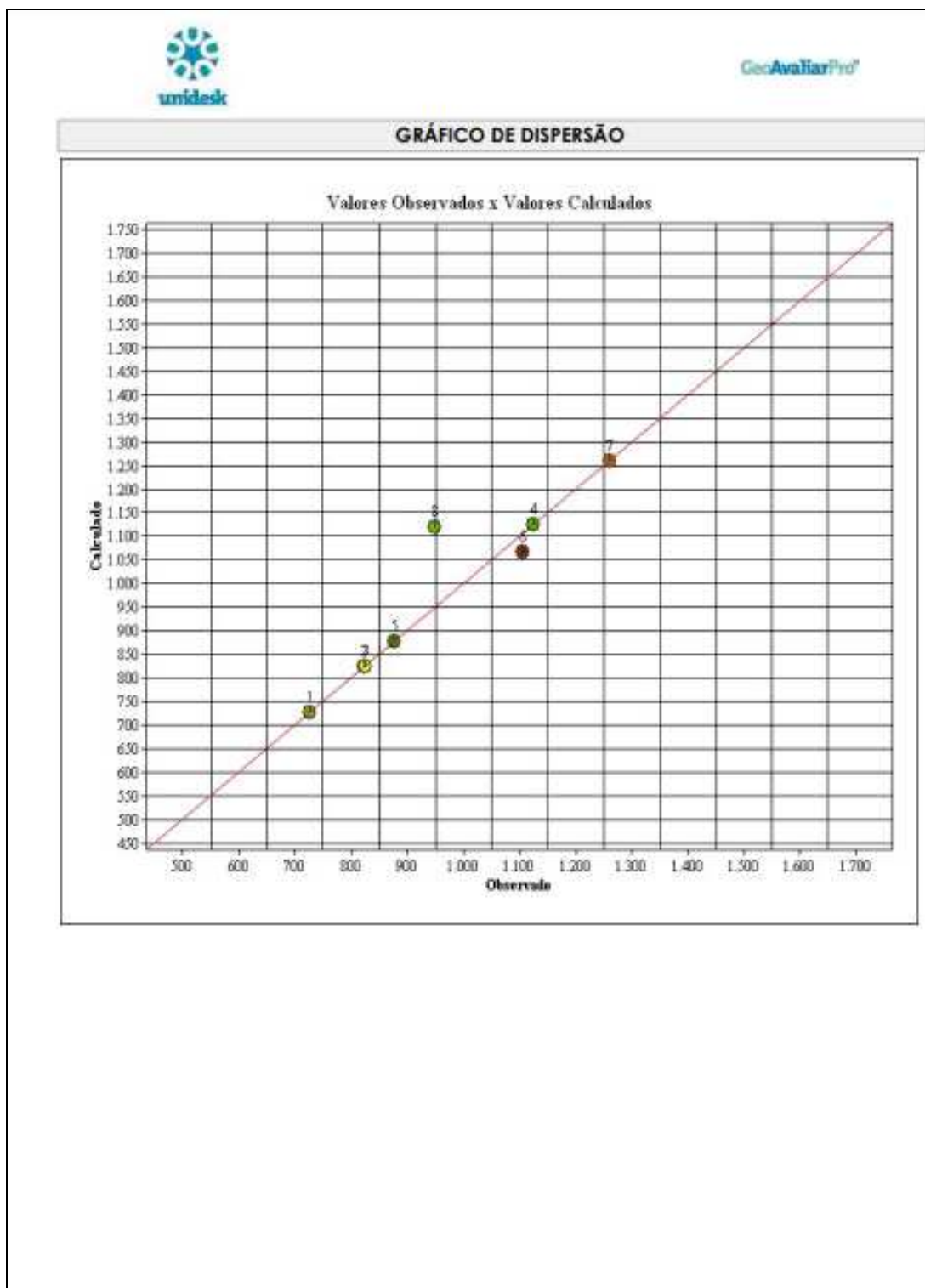
GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Bussocaba ,SN	726,92	726,92	1,0000	1,0002
☒	2 Bussocaba ,SN	822,86	822,86	1,0000	1,0002
☒	3 Bussocaba ,SN	825,00	825,00	1,0000	1,0002
☒	4 Bussocaba ,SN	1.125,00	1.125,00	1,0000	1,0001
☒	5 Centro ,SN	877,50	877,50	1,0000	1,0002
☒	6 Jardim Veloso ,SN	1.107,00	1.067,36	0,9642	1,0001
☒	7 Rua Antônio Peres Paniagua ,SN	1.260,00	1.260,00	1,0000	1,0001
☒	8 Rua Jequê ,SN	948,65	1.120,33	1,1810	1,0004

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua General Florência 982 Vila Quitana SAO PAULO - SP

Data : 08/10/2024

Cliente : 1000242-68.2019.8.26.0068

Área m² : 500,00

Modalidade : Venda

Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 961,62

Desvio Padrão : 184,04

+ 30% : 673,13

+ 30% : 1.250,10

Coefficiente de Variação : 19,1400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 978,12

Desvio Padrão : 188,98

+ 30% : 684,69

+ 30% : 1.271,56

Coefficiente de Variação : 19,3200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator a pt o conj de fatores	0,80 a 1,20	0,50 a 2,00	1,40 a 2,50 "a	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 978,12

TESTADA: 0,1300

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.123,57000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 883,58

INTERVALO MÁXIMO : 1.072,66

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 561.783,53

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.031,50

INTERVALO MÁXIMO : 1.215,64

Álvares Machado, 41 – 4º Andar – Cj. “M” – Liberdade – São Paulo – SP – CEP 01501-030 – PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

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 11/10/2024 às 15:39 , sob o número WBRE24702244396 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000242-68.2019.8.26.0068 e código gNacH174.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

DADOS CADASTRAIS

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

fls. 33

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
CSA 300

MATRÍCULA: 15.959 FOLHA: 1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
DATA:- 29 de maio de 1979.

IMÓVEL:- Casa nº 982, da Rua General Florencio, na Vila - Quitaúna, nesta cidade, cujo terreno mede 10,00m. de frente para a Rua General Florencio, por 50,00m. da frente -- aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma -- largura da frente, encerrando a área de 500,00m2., confi- nando de um lado com o prédio nº 994, da Rua General Flo- rencio, de propriedade de Juarez Lopes de Medeiros, do ou- tro lado com o prédio nº 980, da mesma rua, de proprieda- de de Onise Sales Berssotti, e nos fundos com o prédio nº 41, da Rua Nossa S. Aparecida, de propriedade de Paulo -- Ramos.- **CADASTRO:-** 8I-008-030-00-7.- **PROPRIETÁRIOS:-** JOSÉ GOMES, brasileiro, aposentado, CPFº 184.980.868, casado -- na comunhão de bens, com MARIA DE LOURDES GOMES, que o -- assiste, portuguesa, do lar, domiciliados e residentes na Rua Elisa Pavone, nº 12, Capital; MARIA GOMES PAOLILLO, - brasileira, do lar, assistida de seu marido, com quem é - casada na comunhão de bens, PASCHOAL PAOLILLO, brasilei- ro, representante autonomo, CPFº 050.022.818, domicilia- dos e residentes na Capital, na Rua Irmã Carolina, nº 354 NEY BERNARDINO, brasileiro, funcionário público, CPF: -- 206.588.938, assistido de sua mulher, com quem é casado - na comunhão de bens, MARIA APARECIDA RODRIGUES BERNARDINO brasileira, do lar, domiciliados e residentes em Suzano, - neste Estado; na Rua Monsenhor Nuno, nº 157, NEIDE BERNAR- DINO VENTURA, brasileira, do lar, assistida de seu marido com quem é casada na comunhão de bens, JOSÉ ANTONIO VENTU- RA, brasileiro, do comércio, CPF: 125.726.598, domicilia- dos e residentes em Guarujá, neste Estado, na Rua Mario - Ribeiro, nº 302, e NEILI BERNARDINO HYODO, brasileira, do lar, assistida de seu marido, com quem é casada na comu- nhão de bens, DECIO SHINYA HYODO, brasileiro, engenheiro, CPFº 039.282.508, domiciliados e residentes em Santo An- dré, neste Estado, na Ruaameda Francisco Alves, nº 66.- **RE- GISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 11177, deste Cartório. O Escrevente, (Dimas de Oli- veira). O Oficial, (Jandyra Trench)

R. 1/15.959, em 29 de maio de 1979.

TRANSMITENTE:- ESPÓLIO DE JOSÉ GOMES. **ADQUIRENTE:-** MARIA- DE LOURDES GOMES, portuguesa, viúva, do lar, R.G. 842.339 CPF: 184.980.868, domiciliada e residente (continua/verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 21/01/2019 10:12:11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Matrícula: 15.959 Folha: 1 Verbo

residentena Rua Eliza Pavoni, nº 12, Penha, viúva. TÍTULO Adjudicação. FORMA DO TÍTULO: - Carta de Adjudicação, extraída dos autos nº 45/76, passada pelo 2º Ofício Distrital - da Penha de França, Capital, assinada pelo MM. Juiz de -- Direito em 17 de abril de 1979. Homologada por sentença em 21-3-79, que transitou em julgado. Aditada em 15 de maio de 1.979. VALOR: R\$ 5.819,30. CONDIÇÕES: - A transmissão é feita sobre 1/5 parte ideal do imóvel matriculado. O Escrevente, (Dinas de Oliveira). O Oficial, (Jandyrê French). P: - R\$ 290,00. E: - R\$ 58,00 C: - R\$ 43,30.

CONTINUA NA FICHA

02

NAO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONS

Visualização disponibilizada pela Central Registral de Imóveis www.registral.org.br - Visualizado em 21/01/2018 10:12:11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO		
MATRÍCULA 15.959	FOLHA 002	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Data: 05 de janeiro de 2010
Av. 2, em 05 de janeiro de 2010. Conforme Escritura expedida pelo 17º Tabelião de Notas da Capital/SP, lavrada às folhas 217 do livro 1697, em 20 de junho de 1979 e Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral emitido em 20 de outubro de 2009, a co-proprietária Maria de Lourdes Gomes possui atualmente o CPF/MF nº 812.793.378-34. A Escrevente Autorizada, [Assinatura] (Daniela Mendes da Silva), Prot. Oficial 200.337, em 21 de dezembro de 2009. Microfilme nº 185086 Av. 3, em 05 de janeiro de 2010. Conforme Escritura mencionada na averbação nº 2 e Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, emitido em 20 de outubro de 2009, o número correto do CPF/MF do co-proprietário Ney Bernardino é 038.691.308-06. A Escrevente Autorizada, [Assinatura] (Daniela Mendes da Silva), Prot. Oficial 200.337, em 21 de dezembro de 2009. Microfilme nº 185086 R. 4, em 05 de janeiro de 2010. Conforme Escritura mencionada na averbação nº 2, os proprietários Maria de Lourdes Gomes, atualmente residente e domiciliada na Rua Eliza Pavone, nº 2 Capital/SP; Maria Gomes Paolillo, RG nº 9.887.864-SP e seu marido Paschoal Paolillo, RG nº 1.056.968-SP; Ney Bernardino, RG nº 2.601.737-SP e sua esposa Maria Aparecida Rodrigues Bernardino, RG nº 7.764.803-SP, CPF/MF nº 038.691.308-06, Neide Bernardino Ventura, RG nº 3.207.411-SP e seu marido José Antônio Ventura, RG nº 2.822.071-SP; Nelli Bernardino Hyodo, RG nº 3.407.291-SP e seu marido Decio Shinya Hyodo, RG nº 2.562.089-SSP/SP, VENDERAM o imóvel matriculado pelo valor de Cr\$400.000,00, a MANOEL DOMINGOS MOLERO RUIZ, brasileiro, comerciante, RG nº 3.655.184-SP, CPF/MF nº 092.689.368-87, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com TRINDADE GARCIA MOLERO, residentes e domiciliados na Rua General Florencio, nº 267, Quitaúna, nesta cidade. A Escrevente Autorizada, [Assinatura] (Daniela Mendes da Silva), Prot. Oficial 200.337, em 21 de dezembro de 2009. Microfilme nº 185086		
CONTINUA NA FICHA		
03		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO	
MATRÍCULA 15.959	FOLHA 003
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Data: 29 de maio de 2015	
CNS 11.152-6	
A. 5, em 29 de maio de 2.015. Conforme Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufruto lavrada às folhas 221/224 do livro 887, Termo de Retificação lavrado às folhas 347 do livro 890 e Ata Retificativa lavrada às folhas 353 do livro 1262, expedidos respectivamente em 10 de fevereiro de 2.010, 04 de março de 2.010 e 16 de abril de 2.015, todos pelo 2º Tabelião de Notas local e Imposto Predial (IPTU) de 2.015, o imóvel desta matrícula encontra-se atualmente CADASTRADO na Prefeitura local sob o nº 23214.62.87.0356.00.000.03. A Escrevente Autorizada, (Thaynara Regina dos Santos). <i>Thaynara R. dos Santos</i> Prot. Oficial 276.188, em 19 de maio de 2.015. Microfilme nº 242461 R. 6, em 29 de maio de 2.015. Conforme Escritura, Termo e Ata mencionados na averbação nº 5, os proprietários Manoel Domingos Molero Ruiz, aposentado, e sua esposa Trindade Garcia Molero, brasileira, do lar, RG nº 9.982.280-SSP/SP, CPF/MF nº 053.647.308-08, transmitiram a título de DOAÇÃO a NUA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, avaliada em R\$101.694,24 (incluindo-se o usufruto), à TERESA MOLERO GARCIA DELGADO, brasileira, do lar, RG nº 5.154.607-3-SSP/SP, CPF/MF nº 453.138.388-04 casada com JOSE ROBERTO DELGADO, brasileiro, aposentado, RG nº 11.763.834-SSP/SP, CPF/MF nº 009.265.518-17, sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Santa Rita de Cássia, nº 350, Jd. Quitaúna, nesta cidade; e EMILIA MOLERO GARCIA, brasileira, divorciada, do lar, RG nº 6.317.539-SSP/SP, CPF/MF nº 032.689.748-80, residente e domiciliada na Rua Macieira, nº 259, Cidade das Flores, nesta cidade. A Escrevente Autorizada, (Thaynara Regina dos Santos). <i>Thaynara R. dos Santos</i> Prot. Oficial 276.188, em 19 de maio de 2.015. Microfilme nº 242461 R. 7, em 29 de maio de 2.015. Conforme Escritura, Termo e Ata mencionados na averbação nº 5, os doadores reservaram para si o USUFRUTO VITALÍCIO do imóvel desta matrícula, avaliado em R\$101.694,24 (incluindo-se a nua propriedade), sendo que com o falecimento de um dos doadores, o usufruto acrescerá em favor do sobrevivente. A Escrevente Autorizada, (Thaynara Regina dos Santos). <i>Thaynara R. dos Santos</i> Prot. Oficial 276.188, em 19 de maio de 2.015. Microfilme nº 242461	
> Continua no Verso	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MATRÍCULA	FOLHA
15.959	003

VERSO

Av. 8, em 29 de maio de 2.015.

Conforme Requerimento datado e assinado em 24 de fevereiro de 2.015, com firma reconhecida; cópia autenticada da Certidão de Óbito expedida em 19 de maio de 2.014, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Sede, Comarca de Osasco, extraída da Matrícula nº 115238 01 55 2014 4 00131 269 0078276-14; e cópia autenticada da Certidão de Óbito expedida em 18 de janeiro de 2.015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Sede, Comarca de Osasco, extraída da Matrícula nº 115238 01 55 2015 4 00134 258 0080049-01, em virtude do falecimento dos usufrutuários MANOEL DOMINGOS MOLERO RUIZ (ocorrido em 18 de maio de 2.014) e TRINDADE GARCIA MOLERO (ocorrido em 14 de janeiro de 2.015), fica **CANCELADO** o **USUFRUTO VITALÍCIO** registrado sob o nº 7.

A Escrevente Autorizada,
(Thaynara Regina dos Santos). *Thaynara R. dos Santos*
Prot. Oficial 276.191, em 19 de maio de 2.015. Microfilme nº 242452

COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA