



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 1018165-54.2023.8.26.0008

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **COMUM**
ajuizada pelo **MARIO SERGIO DE CARVALHO E OUTROS** contra
ANÁLIA FRANCO COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO LTDA, tendo realizado todos os estudos e diligências
atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO



- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado de venda e locação do imóvel situado na Rua Pantojo s/n lote 27 da quadra 37, Bairro Vila Regente Feijó, registrado sob a matrícula nº 47.371 perante o 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme determinação de fls. 236 dos autos, abaixo reproduzida:

DECISÃO	
Processo Digital nº:	1018165-54.2023.8.26.0008
Classe - Assunto	Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino
Requerente:	Mario Sergio de Carvalho e outros
Requerido:	Anália Franco Comércio e Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). VALDIR DA SILVA QUEIROZ JUNIOR

Vistos,

Acolho os embargos para declarar a omissão apontada e deferir aos autores prova pericial para demonstração do alegado a fls. 152/158.

Nomeio o Dr. Fernando Flávio de Arruda Simões, que deverá, em cinco dias, estimar honorários, pelos autores.

Laudo em 30 dias.

Quesitos e assistentes em 15 dias.

I.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com Norma Técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Necessária à prova pericial, foi o signatário honrado com sua nomeação para a função de perito judicial, tendo sido indicado como assistentes técnicos os engenheiros José Mandarino pelos autores e Fabiana Albano pela requerida.



2.- VISTORIA

A vistoria do imóvel em questão foi realizada no dia 18/09/2024, a qual contou com a presença das seguintes pessoas:

- Eng. Fernando Flávio de Arruda Simões – Perito;
- Eng. Joilson Mendes da Silva – Auxiliar do Perito;
- Eng. José Mandarinó – Assistente Técnico dos Autores;
- Eng. Fabiana Albano – Assistente Técnica da Requerida.

2.1.- LOCAL

O imóvel avaliando em questão está localizado na Rua Pantojo s/n lote 27 da quadra 37, Bairro Vila Regente Feijó, estando cadastrado perante a Municipalidade em área maior sob contribuinte nº 053.299.0040-9.

A Rua Pantojo é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais e a ocupação local constituída por edificações residenciais e comerciais de padrão médio e comércio de âmbito local.

A partir da fotografia aérea extraída do site <https://www.google.com/maps/place>, indicamos em vermelho o perímetro aproximado do lote 27 em questão, conforme reprodução a seguir:





- 4 -

2.2.- MATRÍCULA 47.371

A matrícula 47.371 registrada no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, juntada às fls. 11 dos autos, aponta que o terreno do imóvel avaliando em questão possui 271,00m², com testada de 11,00m voltada para a Rua Pantojo, apresentando as dimensões a seguir:

115



7º SÉTIMO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Fone: 3138-1410 Rua Augusto, 356
Consolidação - CEP 01304-000 - São Paulo - SP

ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	
matrícula	folha		
47.371	1	São Paulo, 14 de JANEIRO de 1987.	
IMÓVEL: UM TERRENO, situado à Rua Pantojo, constituído do Lote nº. 27, da Quadra nº. 37, do Loteamento Jardim Anália Franco, no 33º SUBDISTRITO-ALTO DA MOÓCA, medindo 11,00m. de frente para a Rua Pantojo, 23,10m. da frente aos fundos, do lado direito, de quem da Rua olha para o terreno, confrontando com o lote nº 26; 20,00m. da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com parte do lote nº 7, tendo nos fundos 14,40m, confrontando com parte do lote nº 8, encerrando a área de - - 271,00m². CONTRIBUINTE: Nº 053.299.0040-9 (Área Maior).			

Na ocasião da vistoria, constatamos que o terreno possui topografia plana, formato irregular, meio de quadra e superfície seca.



2.3.- LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL

O Levantamento Topográfico cadastral, juntado às fls. 312 dos autos, indica o perímetro exato do lote 27 avaliando em questão, o qual reproduzimos a seguir:



2.4.- BENFEITORIAS

O terreno avaliando em questão não possui benfeitorias erigidas.



2.5.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica à situação do imóvel na época da vistoria realizada no dia 18/09/2024.



FOTO 1: RUA PANTOJO NAS PROXIMIDADES DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 2: RUA PANTOJO NAS PROXIMIDADES DO IMÓVEL AVALIANDO EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: DIVISA LATERAL DIREITA COM O LOTE 26.

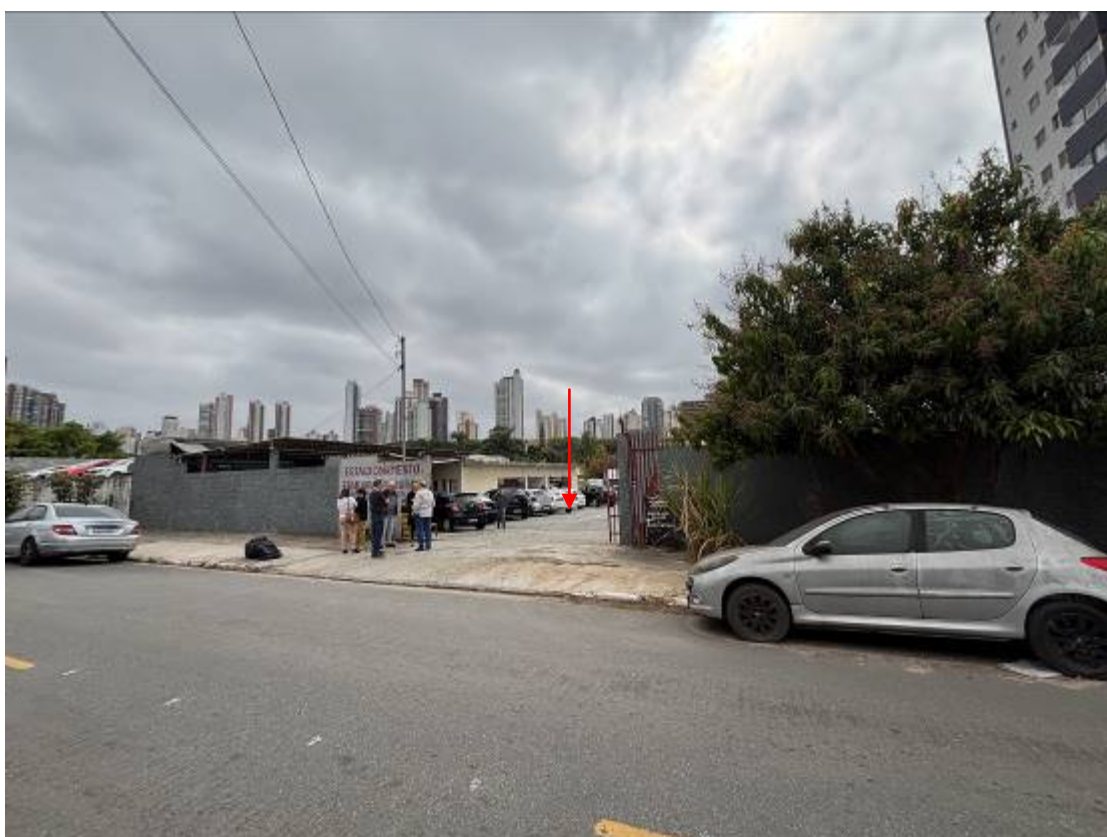


FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA COM O LOTE 7.



FOTO 5: VISTA DA TESTADA DO LOTE 27 AVALIANDO EM QUESTÃO.



FOTO 6: VISTA GERAL DO LOTE 27 AVALIANDO EM QUESTÃO.



FOTO 7: VISTA PARCIAL INTERNA DO TERRENO EM DIREÇÃO A RUA PANTOJO.



FOTO 8: VISTA GERAL INTERNA DO TERRENO EM DIREÇÃO A RUA PANTOJO.



FOTO 9: VISTA PARCIAL INTERNA DO TERRENO EM DIREÇÃO A RUA PANTOJO.



FOTO 10: OUTRA VISTA INTERNA DO TERRENO.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel corresponde no presente caso ao valor obtido para o terreno.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. De acordo com as normas técnicas vigentes o deságio atualmente praticado no mercado para terrenos é da ordem de 10%(dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em janeiro de 2.022, apresentando para a Rua Pantojo setor 053 quadra 299 o índice fiscal 1.747,00.

O cálculo do fator localização foi obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.



- 17 -

FATOR SUPERFÍCIE: Verificação da correlação em função das condições do solo entre os terrenos do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011, reproduzida parcialmente a seguir:

Terreno seco	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o acesso mas não atinge o terreno	0,90
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

O imóvel em questão apresentando superfície seca, possui o fator 1,00.

O fator superfície ou consistência do solo foi obtido pela relação entre os índices constantes do estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR PROFUNDIDADE: De acordo com Tabela II da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, o terreno avaliando se classifica como Grupo III – Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, sendo enquadrado na 8ª Zona – Comercial Padrão Médio, cujos limites de profundidade são os seguintes:

Pe Mínima = 20,00m

Pe Máxima = 40,00m



- 18 -

O cálculo do fator profundidade foi obtido pela relação entre os fatores profundidade do avaliando e dos comparativos, calculados com a aplicação do expoente de profundidade de acordo com o estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR FRENTE: Conforme Tabela II da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, o terreno avaliando se classifica como Grupo III – Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, sendo enquadrado na 8ª Zona – Comercial Padrão Médio, a qual determina frente de referencia $Fr = 10,00m$.

O fator frente foi obtido pela relação direta entre as testadas do avaliando e dos comparativos, calculados com a aplicação do expoente de frente conforme estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR TOPOGRAFIA: Verificação da correlação entre a topografia do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com o a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011, reproduzida parcialmente a seguir:

Situação paradigma (terreno plano)	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos acima de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95



- 19 -

Em aclave de 10% a 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

O terreno em questão com topografia plana possui o fator 1,00.

O cálculo do fator topografia foi obtido pela relação entre os índices constantes do estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

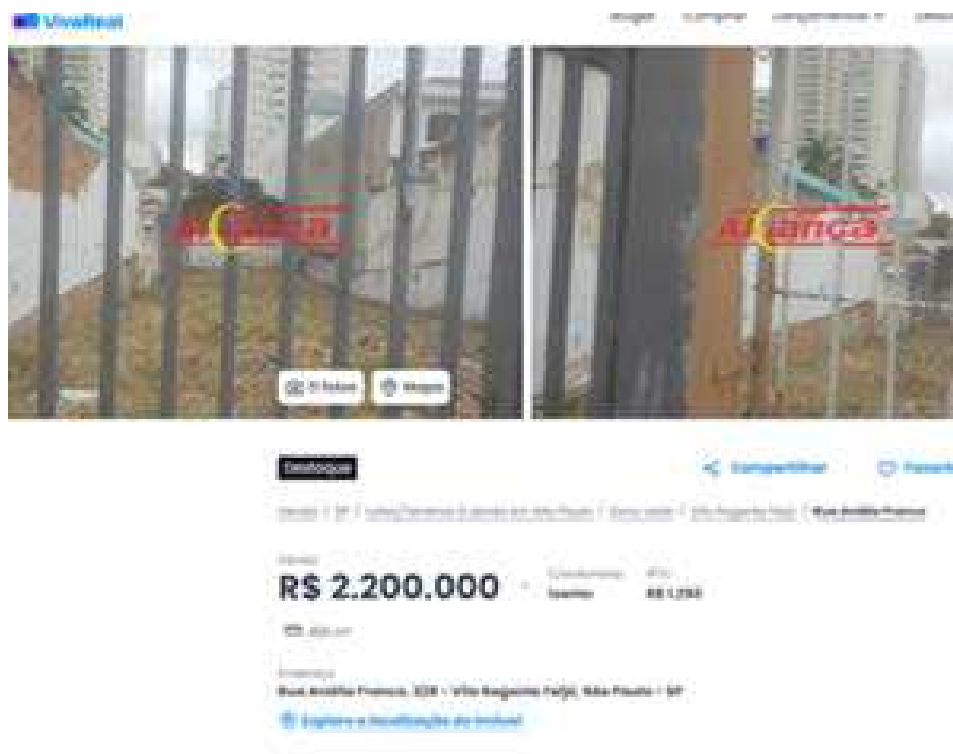
ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 10(dez) elementos pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2024	
SETOR : 052	QUADRA : 229	ÍNDICE DO LOCAL : 2.205,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ANALIA FRANCO		NÚMERO : 228	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	400,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	40,00	FORMATO :	Regular
ACESSIBILIDADE :	Direta	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\$) : 2.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ALIANÇA		
CONTATO :	CORRETOR	TELEFONE : (11)-24423101	
OBSERVAÇÃO :			
OFERTA EM REAIS.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.950,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.950,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-400m2-venda-RS2200000-id-2746329562/>

FOTO 11: ELEMENTO 1.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2024	
SETOR : 052	QUADRA : 002	ÍNDICE DO LOCAL : 1.849,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA GREGORIO MATOS		NÚMERO : 152	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	505,00	TESTADA - (ct) m	9,00
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 :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	BELLA CASA				
CONTATO :	CORRETOR	TELEFONE : (11)-20811461			
OBSERVAÇÃO :					
OFERTA EM REAIS.					
EDIFICAÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,05	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 : 3.920,79
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.104,24
		VARIAÇÃO : 1,0468
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-505m2-venda-RS2200000-id-2706036282/>

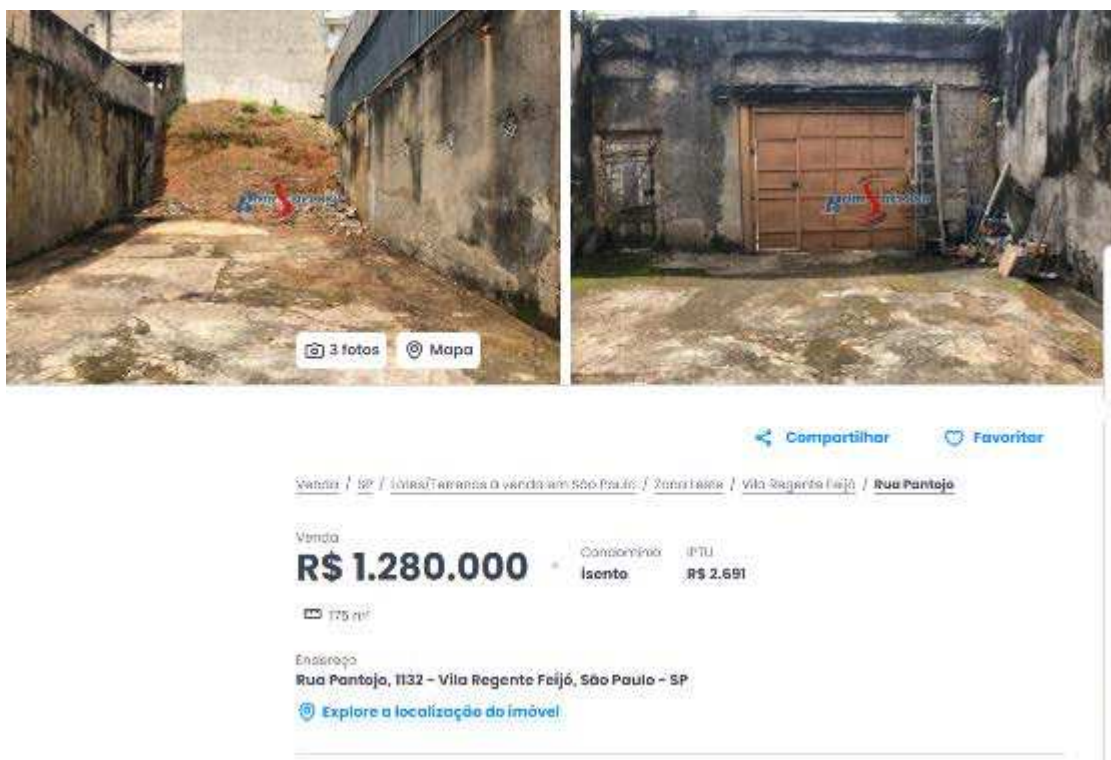
FOTO 12: ELEMENTO 2.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2024	
SETOR : 052	QUADRA : 334	ÍNDICE DO LOCAL : 1.725,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PANTOJO		NÚMERO : 1132	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	175,00	TESTADA - (ct) m	7,00
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 : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	BOM SUCESSO		
CONTATO :	CORRETOR	TELEFONE : (11)-26712727	
OBSERVAÇÃO :			
OFERTA EM REAIS.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	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 :	6.582,86
		HOMOGENEIZAÇÃO :	6.582,86
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-175m2-venda-RS1280000-id-2735645228/>

FOTO 13: ELEMENTO 3.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2024			
SETOR : 052	QUADRA : 336	ÍNDICE DO LOCAL : 1.735,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA PANTOJO		NÚMERO : 1154			
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	162,00	TESTADA - (ct) m	6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA : Sim		
TOPOGRAFIA:	em alicive até 5%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 167,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. PADRÃO:	2.154	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50		
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	2		
VALOR CALCULADO (R\$):	576.045,03	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
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\$):	1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA :	AQUISITY				
CONTATO :	CORRETOR	TELEFONE : (11)-26923492			
OBSERVAÇÃO :					
OFERTA EM REAIS.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.777,50
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.299,75
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,10	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	0,00				



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-sp-167m2-id-2696959898/>

FOTO 14: ELEMENTO 4.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

SETOR : 052

QUADRA : 003

ÍNDICE DO LOCAL : 2.274,00

☒ UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 21/10/2024

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PANTOJO

COMP.:

CEP :

BAIRRO :

UF: SP

NÚMERO : 282

CIDADE : SAO PAULO - 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: 721,45

TESTADA - (ct) m 17,00

PROF. EQUIV. (Pe): 42,44

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em aclive até 5%

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\$): 3.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : TRADE HAUSE

CONTATO : CORRETOR

TELEFONE : (11)-37961331

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS.

EDIFICAÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	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 :	3.742,46
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.748,75
		VARIAÇÃO :	1.0017
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 14:46 , sob o número WJMJ24424961524. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018165-54.2023.8.26.0008 e código CIGoIUFL.



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-721m2-venda-RS3000000-id-2545678904/>

FOTO 15: ELEMENTO 5.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2024			
SETOR : 052	QUADRA : 354	ÍNDICE DO LOCAL : 2.125,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA PANTOJO		NÚMERO : 367			
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	160,00	TESTADA - (ct) m	8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00		
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 : 140,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	f - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 57 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,340 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50		
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	1		
VALOR CALCULADO (R\$):	144.260,20	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
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\$) :	1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	BELLA CASA				
CONTATO :	CORRETOR	TELEFONE : (11)-20811461			
OBSERVAÇÃO :					
OFERTA EM REAIS.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.567,12
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.567,12
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-140m2-venda-RS1150000-id-2747747740/>

FOTO 16: ELEMENTO 6.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2024

SETOR : 052

QUADRA : 355

ÍNDICE DO LOCAL : 2.226,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PANTOJO

NÚMERO : 465

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00

TESTADA - (ct) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%

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\$) : 2.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MARENGO MOVEIS

CONTATO : CORRETORA

TELEFONE : (11)-992038087

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

EDIFICAÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.500,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.500,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	0,00				



Destaques Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Regente Feijó / Rua Pantoja

Venda
R\$ 2.000.000 Condomínio isento IPTU R\$ 879

400 m²

Endereço
 Rua Pantoja - Vila Regente Feijó, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

MARENGO IMOVEIS LTDA.
 Creci: 125.73 - J-SP

4.3/5 (6 classificações)
 1.841 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/Térreno, R\$ 2.000.000, Rua Pantoja - Vila Regente Feijó, SP

Consultar e responder ao anúncio

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-400m2-venda-RS2000000-id-2704179239/>

FOTO 17: ELEMENTO 7.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2024

SETOR : 052

QUADRA : 355

ÍNDICE DO LOCAL : 2.226,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PANTOJO

NÚMERO : 487

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00

TESTADA - (ct) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%

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\$): 2.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: DCASTRO

CONTATO: CORRETORA

TELEFONE: (11)-26794096

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

EDIFICAÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.500,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.500,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-400m2-venda-RS2000000-id-2568342223/>

FOTO 18: ELEMENTO 8.



- 36 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2024	
SETOR : 052	QUADRA : 336	ÍNDICE DO LOCAL : 1,735,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PANTOJO		NÚMERO : SN	
COMP. : AO LADO 1246	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² :	164,50	TESTADA - (cf) m	7,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	23,50	FORMATO :	Regular
ACESSIBILIDADE :	Direta	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\$) : 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : GV LAR		
CONTATO : VANIA		TELEFONE : (11)-25388802
OBSERVAÇÃO :		
OFERTA EM REAIS.		

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 : 3,009,12
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3,009,12
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



FOTO 19: ELEMENTO 9.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2024	
SETOR : 054	QUADRA : 106	ÍNDICE DO LOCAL : 1.685,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AV. REGENTE FEIJÓ		NÚMERO : 397	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	460,00	TESTADA - (ct) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe):			23,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Sim
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
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\$) : 3.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ZONA LESTE		
CONTATO :	CORRETOR	TELEFONE : (11)-26746000	
OBSERVAÇÃO :			
OFERTA EM REAIS			

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 :	-0,04	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 :	5.869,57
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.614,37
		VARIAÇÃO :	0,9565
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002



2 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terras à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Regente Feijó

Venda: **R\$ 3.000.000** Aluguel: **R\$ 10.000/mês**

Condomínio Isento - IPTU R\$ 24.480

460 m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-460m2-venda-RS3000000-id-2628618865/>

FOTO 20: ELEMENTO 10.



3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO: MARIO SERGIO X ANALIA FRANCO 2					DATA: 21/10/2024			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAFE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO:								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00
FATORES								
FATOR		ÍNDICE						
☐	Localização	1,747,00						
☐	Testada	11,00						
☒	Profundidade	Não						
☒	Frentes Múltiplas	Não						
☐	Área	plano						
☐	Topografia	seco						
☐	Consistência							

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores Profundidade e Frentes Múltiplas, apresentaram o coeficiente de variação, correspondente a 14,37%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 15,55%.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.



3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 RUA ANALIA FRANCO ,228	4.950,00	4.950,00	1,0000	1,0000
☒	2 RUA GREGORIO MATOS ,152	3.920,79	4.104,24	1,0468	1,0000
☐	3 RUA PANTOJO ,1132	6.582,86	6.582,86	1,0000	1,0000
☒	4 RUA PANTOJO ,1154	4.777,50	4.299,75	0,9000	1,0000
☒	5 RUA PANTOJO ,282	3.742,46	3.748,75	1,0017	1,0000
☒	6 RUA PANTOJO ,367	5.567,12	5.567,12	1,0000	1,0000
☒	7 RUA PANTOJO ,465	4.500,00	4.500,00	1,0000	1,0000
☒	8 RUA PANTOJO ,487	4.500,00	4.500,00	1,0000	1,0000
☐	9 RUA PANTOJO ,SN	3.009,12	3.009,12	1,0000	1,0000
☒	10 AV. REGENTE FEIJO ,397	5.869,57	5.614,37	0,9565	1,0002

Analisando a planilha verificamos, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.



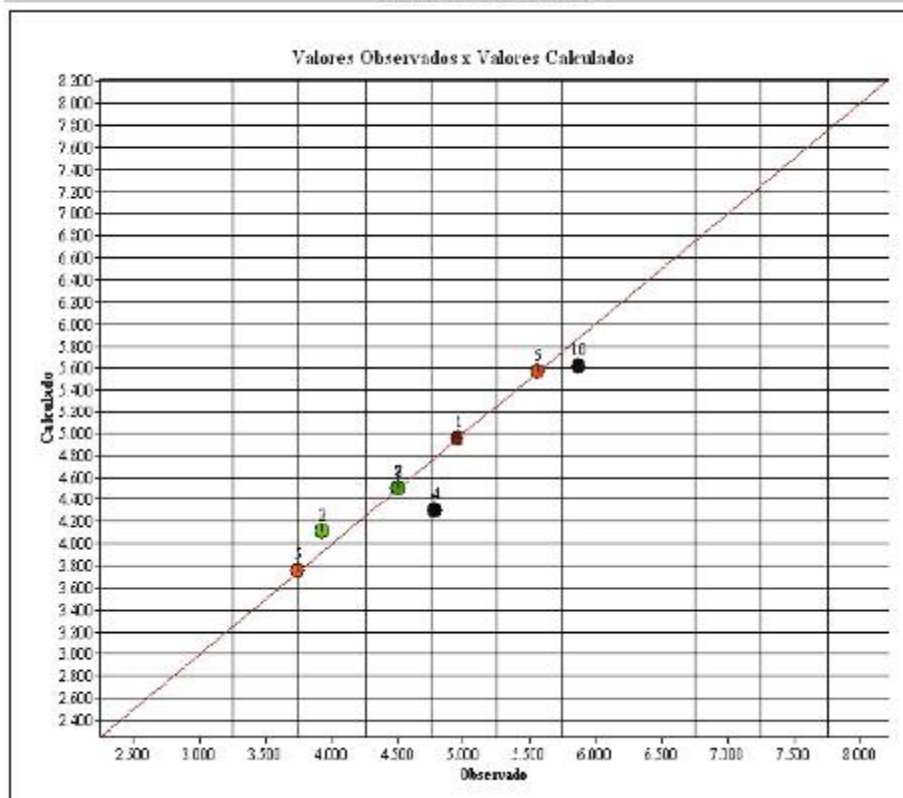
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	4.950,00	4.950,00
2	3.920,79	4.104,24
3	6.582,86	6.582,86
4	4.777,50	4.299,75
5	3.742,46	3.748,75
6	5.567,12	5.567,12
7	4.500,00	4.500,00
8	4.500,00	4.500,00
9	3.009,12	3.009,12
10	5.869,57	5.614,37

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br



3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados reproduzidos a seguir, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 4.660,53/m², atingindo o grau Fundamentação II e de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS									
DADOS DO AVALIANDO									
Tipo : Terreno		Local : RUA PANTOJO S/N. LOTE 27 - SAO PAULO - SP				Data : 21/10/2024			
Cliente : MARIO SERGIO X ANALIA FRANCO									
Área m² : 271,00		Modalidade : Venda							
Distribuição espacial									
VALORES UNITÁRIOS					VALORES HOMOGENEIZADOS				
Média Unitários : 4.728,43					Média Unitários : 4.660,53				
Desvio Padrão : 735,42					Desvio Padrão : 669,54				
- 30% : 3.309,90					- 30% : 3.262,37				
+ 30% : 6.146,96					+ 30% : 6.058,69				
Coeficiente de Variação : 15,5500					Coeficiente de Variação : 14,3700				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO									
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10		
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 todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3		
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	☐	2		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II									
FORMAÇÃO DOS VALORES									
MÉDIA SANEADA (R\$):		4.660,53		PROFUNDIDADE		0,0000			
TESTADA:		0,0000		FATOR ÁREA:		0,0000			
FRENTES MÚLTIPAS:		0,0000		VALOR TOTAL (R\$):		1.263.003,21			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.660,53000									
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma					INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 4.325,57					INTERVALO MÍNIMO : 4.292,52				
INTERVALO MÁXIMO : 4.995,49					INTERVALO MÁXIMO : 5.028,54				
GRAU DE PRECISÃO									
GRAU DE PRECISÃO: III									



3.3.- CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO

O valor de venda do terreno é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_t = A_t \times V_u$, onde:

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno: 271,00m²

V_u = Valor unitário: R\$ 4.660,53/m²

Substituindo e calculando, temos:

$V_t = 271,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.660,53/\text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 1.263.003,63$ equivalendo à R\$ 1.265.000,00 redondos.

(UM MLHÃO E DUZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.024.



4.- CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO

4.1.- DETERMINAÇÃO DA TAXA DE RENDA

No presente caso, o valor locativo do imóvel será calculado através do Método da Renda ou Remuneração de Capitais, o qual consiste na capitalização do valor de venda do imóvel a uma taxa de renda anual.

Em pesquisas realizadas nas imobiliárias da região, verificamos que a taxa de renda de 10% ao ano para imóveis com edificações, há muito tempo não corresponde à realidade de mercado praticada para locações comerciais.

Na pesquisa imobiliária realizada, constatamos que o elemento comparativo nº 10, se encontra em oferta para venda no valor de R\$ 3.000.000,00 e locação no montante de R\$ 10.000,00/mês, obtendo a taxa de renda de 4% a.a., conforme tabela abaixo reproduzida:

CÁLCULO DA TAXA DE RENDA		VENDA	LOCACAO	TAXA
10	Avenida Regente Feijo, 397	3.000.000,00	10.000,00	4,00%



4.2.- VALOR LOCATIVO DO TERRENO

O valor locativo atual do imóvel em outubro/2024, é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$$Vl = \frac{Vi \times i}{12}, \text{ onde:}$$

Vl = Valor locativo do imóvel

Vi = Valor total do imóvel: R\$ 1.265.000,00

i = Taxa de renda anual: 4,0% ou 0,04

Substituindo e calculando, temos:

$$Vl = \frac{R\$ 1.265.000,00 \times 0,04}{12}$$

Vl = R\$ 4.216,66/mês equivalendo à R\$ 4.200,00/mês redondos.

(QUATRO MIL E DUZENTOS REAIS)/MÊS

O valor é válido para outubro de 2.024.



5.- RESPOSTAS AOS QUESITOS

5.1.- QUESITOS DOS AUTORES (fls. 262/263)

1. Da descrição dos imóveis, Pede-se ao Senhor Perito Judicial que:

I. Descreva detalhadamente o imóvel objeto, identificando suas áreas de terreno e de construção, seus limítrofes, testada, ambientes, estruturas e sistemas edílios.

Resp.: O imóvel avaliando foi descrito no item 2 do laudo.

II. Apresente o local onde se situa o imóvel no tocante ao tecido urbano da cidade, seu zoneamento, as possibilidades de ocupação e aproveitamento, os melhoramentos públicos que o servem, as condições de acesso e o tipo de ocupação predominante na região.

Resp.: A região do imóvel avaliando, foi descrita no item 2 do laudo.

2. Da atipicidade do imóvel, considerando a localização do imóvel é possível tê-lo como compondo produto enquadrado no quesito atipicidade, por sua composição, destino e ausência de elementos por paradigmas com dimensões e uso que permitam correta homogeneidade?

Há imóveis no entorno dos em lide com iguais características e dimensões que permita aferição direta de dados?

Resp.: Sim, cuja pesquisa imobiliária pode ser aferida no item 3.1 do laudo.



3. Da intensidade e atratividade.

i. Informe qual a intensidade e a atratividade comercial onde se encontra o imóvel.

Resp.: O imóvel avaliando e os elementos comparativos utilizados, estão localizados em região atrativa à incorporação imobiliária.

ii. O imóvel tem características singulares considerando sua área de terreno e localização?

Resp.: O imóvel avaliando com área de 271m², possui característica padrão de lote e sua localização é similar aos dos elementos comparativos utilizados, pois estão localizados no mesmo bairro.

iii. Existem facilidades de acesso? Qual a influência no imóvel avaliando?

Resp.: O imóvel avaliando e os elementos comparativos possuem fácil acesso, estando todos os comparativos localizados na mesma região geoeconômica.

iv. O imóvel em tela localiza-se em microrregião comercial que os tornam elementos centrais e singulares?

Resp.: No presente caso, o imóvel avaliando e os elementos comparativos estão localizados na mesma região geoeconômica.



4. Da região geoeconômica e exploração local.

I. O imóvel situa-se em que tipo de região geoeconômica?

Resp.: O imóvel avaliando está localizado em região de zona mista, ou seja, residencial e comercial.

II. Qual o tipo de exploração comercial existente no local? Se típico de regiões de comércio popular e de âmbito local?

Resp.: No local é exercido a exploração de estacionamento de veículos, cuja atividade é típica para a região.

III. Existem ao longo da região onde se localizam os imóveis outros com características comerciais superiores, inferiores, ou semelhantes aos em avaliação?

Resp.: Sim, sendo que no presente caso, foram utilizados elementos comparativos com características mais semelhantes possíveis e localizados nas proximidades do avaliando.

IV. Quais os principais polos ou corredores comerciais da região? Qual a influência no imóvel avaliando?

Resp.: Os principais polos da região são o Shopping Anália Franco e as Avenidas Abel Ferreira e Regente Feijó onde estão concentrados os corredores comerciais da região.

No presente caso, o imóvel avaliando e os elementos comparativos estão localizados nas proximidades dos polos atrativos da região.



5. Dos paradigmas por finalidade e potencial.

i. Tratando-se da amostra de imóveis à locação quais são, se houver, os que possuem as mesmas características do avaliando?

Resp.: O elemento comparativo 10, também se encontra em oferta para venda e locação, possuindo características semelhantes ao imóvel avaliando.

ii. Informe, se eventuais elementos comparativos possuem o mesmo potencial que o imóvel avaliando?

Resp.: Os elementos comparativos, estão localizados nas proximidades do imóvel avaliando e possuindo o mesmo potencial.

iii. Existem na região imóveis semelhantes ao avaliando e quais as ofertas de locação para os mesmos?

Resp.: O elemento comparativo 10, também se encontra em oferta para locação e possui características semelhantes ao imóvel avaliando.

O referido imóvel se encontra em oferta para venda no valor de R\$ 3.000.000,00 e locação no montante de R\$ 10.000,00/mês, obtendo a taxa de renda de 4% a.a.



iv. Pede-se ao Sr. perito, se possível, que realize pesquisa de ofertas de locação ou de dados de locações efetivas recentes de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando nas proximidades, informando, detalhadamente, a localização desses imóveis, suas características de tipo padrão de área e estado de conservação, bem como as fontes de informação?

Resp.: O elemento comparativo 10, também se encontra em oferta para locação e possui características semelhantes ao imóvel avaliando.

O referido imóvel se encontra em oferta para venda no valor de R\$ 3.000.000,00 e locação no montante de R\$ 10.000,00/mês, obtendo a taxa de renda de 4% a.a.

6. Do valor de avaliação.

i. Com base no método empregado qual o valor de venda do imóvel em questão?

Resp.: O valor de venda do imóvel, calculado através do Método Comparativo, corresponde ao montante de R\$ 1.265.000,00 (um milhão e duzentos e sessenta e cinco mil reais), válido para outubro/2024.

ii. Com base no método empregado qual o valor locativo do imóvel em questão para a data da citação da ré (12/2023), estabelecendo-o pôr termo presente?

Resp.: O valor locativo do imóvel, calculado através do Método da Renda ou Remuneração de Capitais, corresponde ao montante de R\$ 4.200,00/mês, válido para outubro/2024.



5.2.- QUESITOS DA REQUERIDA (fls. 239)

1. Descreva, o Sr. Perito, o imóvel avaliando, sua localização, metragem e serviços públicos de que é servido.

Resp.: O imóvel avaliando foi descrito no item 2 do laudo.

2. O local sofre, constantemente, alagamentos ou inundações?

Resp.: De acordo com consulta elaborada no portal <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>, o local não sofre com alagamentos e inundações, conforme reprodução a seguir:





3. *Descreva as benfeitorias, se existentes, e seu estado de conservação.*

Resp.: O lote 27 avaliando em questão não possui benfeitorias.

4. *Qual o método de avaliação indicado para ser utilizado no serviço de avaliação em questão? Justificar.*

Resp.: No presente caso foi utilizado o Método Comparativo Direto.

5. *Existem, nas imediações, imóveis à venda aptos a servirem de comparação ao avaliando? Favor descrevê-los.*

Resp.: Os elementos comparativos utilizados estão localizados nas proximidades do imóvel avaliando e possuem características mais semelhantes possíveis, conforme pode ser verificado na pesquisa imobiliária elaborada no item 3.1 do laudo.

6. *Qual o valor apurado para o terreno e para as benfeitorias?*

Resp.: O valor de venda do imóvel, calculado através do Método Comparativo, corresponde ao montante de R\$ 1.265.000,00 (um milhão e duzentos e sessenta e cinco mil reais), válido para outubro/2024.



6.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 54(cinquenta e quatro) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 28 de outubro de 2024.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.