

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE COTIA/SP.

PROCESSO Nº 1010271-56.2018.8.26.0152
Nº DE CONTROLE 3232/2018

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL -
Espécies de Contratos, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A.**,
contra **REGIS ARNOLDO BUENO** e outro (s), dando por
terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário
vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte
LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de
R\$ 490.000,00 (Quatrocentos e Noventa Mil Reais) para cada
lote, totalizando **R\$ 2.450.000,00 (Dois Milhões, Quatrocentos**
e Cinquenta Mil Reais) - Data Base: Agosto de 2024, para os
imóveis situado na Rua Carvalho de Freitas, s/nº, lotes 20, 21,
23, 24 e 25, da quadra 25, da Vila Andrade, no 29º Subdistrito
de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP: 05728-030.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 05 de agosto de 2024.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Terreno

III.1.1.- Tratamento de fatores

III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.2.- Benfeitorias

III.2.1.- Valor unitário

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

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor do terreno

IV.2.- Valor total do imóvel

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para os imóveis descritos nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Espécies de Contratos, requerida por BANCO DO BRASIL S/A., contra REGIS ARNOLDO BUENO e outro (s), processo nº 1010271-56.2018.8.26.0152 (3232/2018), em curso perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP, conforme segue:

Tratam-se de imóveis situados na Rua Carvalho de Freitas, s/nº, lotes 20, 21, 23, 24 e 25, da quadra 25, da Vila Andrade, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP: 05728-030.

Deferida a prova pericial, à fls. 337, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo para avaliação dos imóveis penhorados, conforme Decisão - Termo de Penhora de fls. 223/224.

As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A reprodução que segue ilustra a decisão de fls. 337 e parcialmente a de fls. 223/224:

DECISÃO	
Processo nº:	1010271-56.2018.8.26.0152
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos
Exequente:	Banco do Brasil S/A.
Executado:	Regis Arnaldo Bueno e outros
<p>Juiz de Direito: Doutor Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy</p> <p>Fls. 321/336: Para avaliação dos imóveis penhorados, nomeio perito Joaquim Vicente de Rezende Lopes.</p> <p><u>Intime-se o perito</u> para apresentar estimativa de honorários.</p> <p>Com a estimativa, ciência às partes para manifestação.</p> <p>Sem oposição, deverá a parte exequente ser intimada a realizar o depósito, em 15 (quinze) dias. Havendo oposição, venham os autos conclusos para arbitramento.</p> <p>Depositados os honorários, intime-se o Sr. Perito Judicial para que apresente o laudo em 30 (trinta) dias.</p> <p>Intime-se.</p> <p>Cumpra-se.</p> <p>Cotia, 27 de fevereiro de 2024</p>	

✓ Decisão de fls. 337

DECISÃO – TERMO PENHORA	
Processo Digital nº:	1010271-56.2018.8.26.0152
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos
Exequente:	Banco do Brasil S/A.
Executado	Regis Arnaldo Bueno e outros
<p>Juiz(a) de Direito: Dr(a). Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy</p> <p>Vistos,</p> <p>Defiro a penhora dos imóveis descritos nas matrículas nº. 233.765, 29.550, 12.405, 154.651, 179.685 do 11 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.81/122), em nome de <i>Madalena Maria Miranda Bueno, Cristian Stal Bueno, Maria Marta Mello Bueno e Regis Arnaldo Bueno</i>, ficando nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.</p>	

✓ Decisão de fls. 223/224 (reprodução parcial)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

A perícia procedeu a uma vistoria nos imóveis, objetos da lide, tendo percorrido todos os seus perímetros e o entorno da região.

II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, sendo feito principalmente pela Marginal Pinheiros e as Avenidas Giovanni Gronchi e João Dias.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

Os imóveis, situam-se na Rua Carvalho de Freitas, s/nº, lotes 20, 21, 23, 24 e 25, da quadra 25, da Vila Andrade, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP: 05728-030, na quadra formada pelas vias: Rua Maria José da Conceição, Rua Alexandre Bernois, Viela 22, Rua Alexandre Archipenko, Praça Existente e a respectiva Rua Carvalho de Freitas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

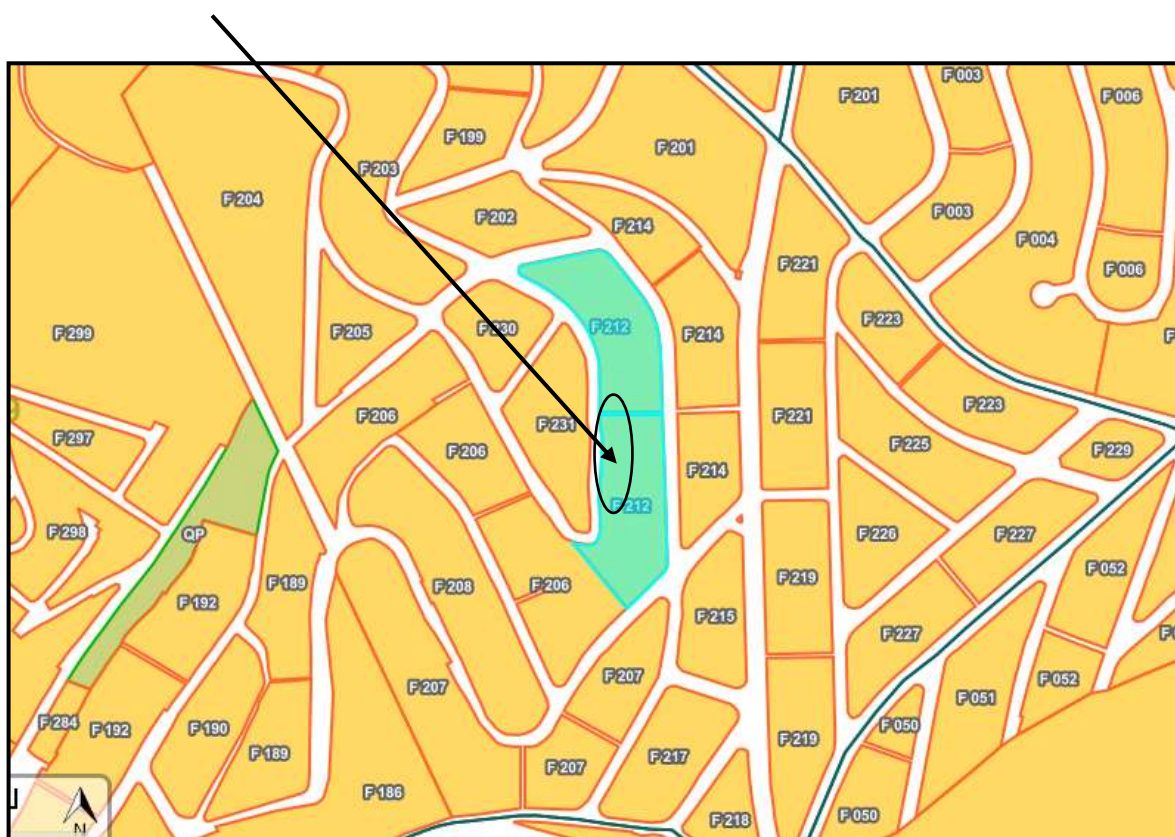
ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- A ilustração a seguir demonstra a localização dos imóveis:

• Fonte:

<https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

• Local dos imóveis:



LOCAL DOS IMÓVEIS: Rua Carvalho de Freitas, s/n^o, lotes 20, 21, 23, 24 e 25, da quadra 25, da Vila Andrade, no 29^o Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP: 05728-030.

Matrículas: 154.651, 12.405, 29.550, 233.765 e 179.685 - 11^o CRI de São Paulo/SP.

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/SP, os imóveis situados na Rua Carvalho de Freitas, s/nº, lotes 20, 21, 23, 24 e 25, da quadra 25, da Vila Andrade, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP: 05728-030 possuem a seguinte situação:

SETOR: **169**

QUADRA: **212**

ZONA: **ZEIS-5**

ÍNDICE FISCAL: **1.299,00/2022**

Rua Carvalho de Freitas => CODLOG: 66.300-0

NÚMEROS DOS CONTRIBUINTES: **169.212.0023-9,**
169.212.0022-0, 169.212.0020-4,
169.212.0019-0 e 169.212.0060-3
(área maior)

MATRÍCULAS: **154.651, 12.405, 29.550,**
233.765 e 179.685

Ambas do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: drenagem, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica e articulada, passeios, água potável, esgoto, telefone, fibra ótica, correios, energia elétrica, iluminação pública, transporte público e escolar, metrô, coleta de lixo, etc. No trecho da rua onde estão situados os lotes foi constatado serviços de terraplenagem.

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local está posicionado na região da zona sul, distante, aproximadamente 14,0 (quatorze) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região é de fácil acesso e está servida por diversas linhas regulares de ônibus, especialmente na Avenida Giovanni Gronchi, e estações de trens do metrô (Linha 5 Lilás: Giovanni Gronchi e Vila das Belezas)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A ocupação comercial na região dos imóveis é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, rede bancária, centros automotivos, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, shoppings, lojas varejistas, clínicas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes a Rua Carvalho de Freitas.

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, os imóveis pertence à Zona “ZEIS-5 - Zona Especial de Interesse Social - 5”, com as características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes apresentadas em anexo III.

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

Os terrenos possuem formato regular e topografia em declive, de quem olha da Rua Carvalho de Freitas para os fundos dos lotes. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas e confrontações principais segundo o documento de matrícula, bem como seu posicionamento na quadra fiscal são:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

LOTE 20 - QUADRA 25 - LOTEAMENTO "VILA ANDRADE"
MATRÍCULA Nº 154.651 (fls. 81/87)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 29 de maio de 19 84.	
154.651	01		
<p>IMÓVEL: - TERRENO situado à Rua Carvalho de Freitas, antiga Rua F-21, constante do lote 20 da quadra 25, da Vila Andrade, no 29º Subdistrito-Santo Amaro, medindo 10m de frente, 30m do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote nº 19; 30m do lado esquerdo onde confronta com o lote nº 21; 10m nos fundos, confrontando com o lote nº 7, perfazendo a área total de 300m². Contribuinte:- 169.212.0023-9.</p>			

CONTRIBUINTE: 169.212.0023-9

Lote 20 - Quadra 25 - Vila Andrade
Inscrição: 169.212.0023-9



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 06/08/2024 às 13:48, sob o número WCOA24700956496. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010271-56.2018.8.26.0152 e código 00SXT3Z0.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

LOTE 21 - QUADRA 25 - LOTEAMENTO "VILA ANDRADE"
MATRÍCULA Nº 12.405 (fls. 89/96)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 23 de agosto de 1976	
12.405	01		
<p>IMÓVEL:- Lote 21 da quadra 25 da Vila Andrade, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 10,00m. de frente para a Rua // F-21; 30,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, e - // 10,00m. nos fundos, confrontando de um lado com o lote 20, - de outro lado com o lote 22 e nos fundos com o lote 6, com a área de 300,00m².- Contribuinte nº 169.212.0022-0.</p>			

CONTRIBUINTE: 169.212.0022-0

Lote 21 - Quadra 25 - Vila Andrade
Inscrição: 169.212.0022-0



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 06/08/2024 às 13:48, sob o número WCOA24700956496. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010271-56.2018.8.26.0152 e código 00SXT3Z0.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

LOTE 23 - QUADRA 25 - LOTEAMENTO "VILA ANDRADE"
MATRÍCULA Nº 29.550 (fls. 97/104)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 26 de julho de 1977.	
29.550	1		
<p>IMÓVEL:- TERRENO constante do lote 23 da quadra 25, da Vila = Andrade, no 29º Subdistrito-Santo Amaro, medindo 10 m de frente para a Rua F-21; por 30 m da frente aos fundos, de ambos = os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a = área de 300 m2, confrontando pelo lado direito de quem da Rua olha para o terreno com o lote 22; do lado esquerdo com o lote 24, e nos fundos com o lote 4.-Contribuinte:-169.212.0020-</p>			

CONTRIBUINTE: 169.212.0020-

Lote 23 - Quadra 25 - Vila Andrade
Inscrição: 169.212.0020-4



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 06/08/2024 às 13:48, sob o número WCOA24700956496. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010271-56.2018.8.26.0152 e código 00SXT3Z0.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

LOTE 24 - QUADRA 25 - LOTEAMENTO "VILA ANDRADE"
MATRÍCULA Nº 233.765 (fls. 105/111)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		- 11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 11 de outubro de 1990.	
233.765	01		
<p>IMÓVEL:- TERRENO situado na Rua F-Vinte e Um, constante do lote 24 da quadra nº 25, da VILA ANDRADE, no 29º Subdistrito Santo Amaro, medindo 10,00m de frente, 30,00m do lado direito/de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 23, 30,00m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 25, e 10,00m nos fundos confrontando com o lote 3, encerrando a área de 300,00m². Contribuinte:- 169.212.0019-0.</p>			

CONTRIBUINTE: 169.212.0019-0

Lote 24 - Quadra 25 - Vila Andrade
Inscrição: 169.212.0019-0



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

LOTE 25 - QUADRA 25 - LOTEAMENTO "VILA ANDRADE"
MATRÍCULA Nº 179.685 (fls. 113/119)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		III CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS	
de São Paulo		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 07 de Janeiro de 19 86.	
179.685	01		
<p>IMÓVEL: TERRENO situado na Rua Carvalho de Freitas, antes Rua F-21 - lote 25 da quadra 25, da Vila Andrade, 29º Subdistrito Santo Amaro, - medindo 10,00ms de frente, por 30,00ms do lado direito de quem da -- rua olha para o terreno, confrontando com o lote 24, 30,00ms do lado esquerdo confrontando com o lote 26, tendo nos fundos 10,00ms, onde-confronta com o lote 2., encerrando a área de 300,00ms2., Contribuinte: 169.212.0060-3 (área - maior) .-</p>			

CONTRIBUINTE: 169.212.0060-3 (área maior)

Lote 25 - Quadra 25 - Vila Andrade

Inscrição atual: 169.212.0628-8



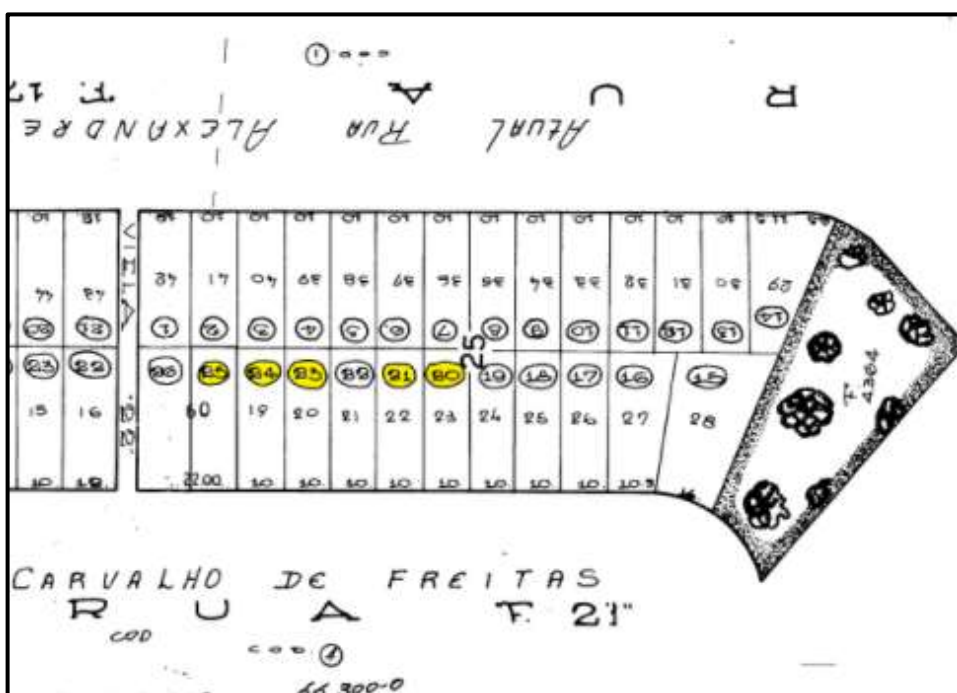
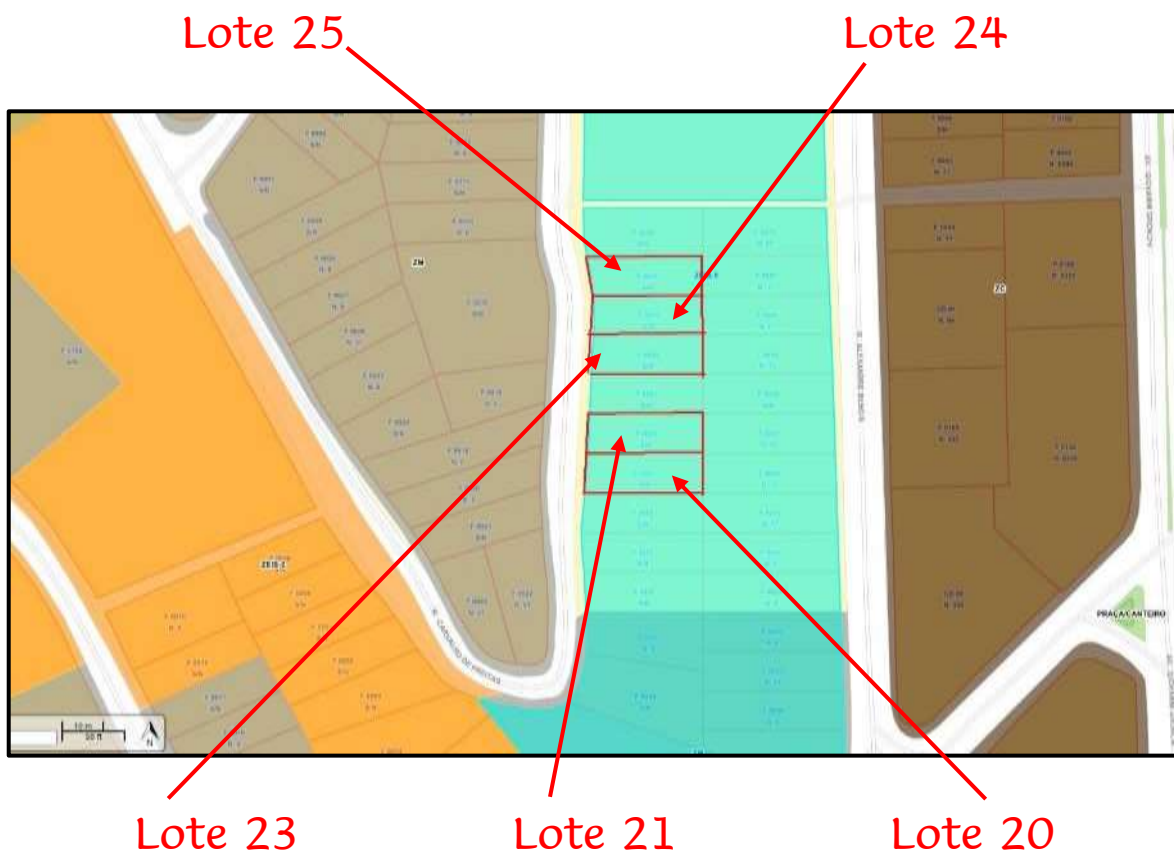
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 13:48, sob o número WCOA24700956496. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010271-56.2018.8.26.0152 e código 00SXT3Z0.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

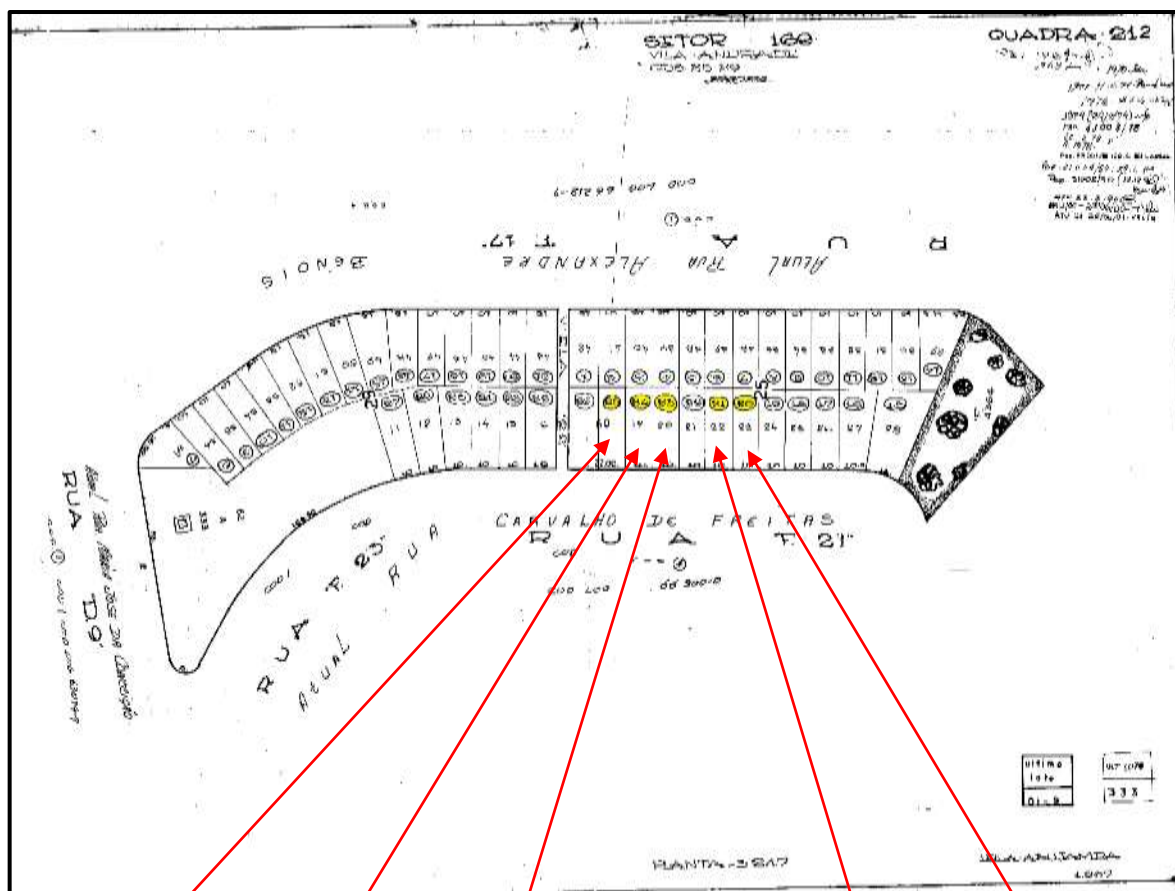
- A ilustração da quadra fiscal, que segue, demonstra a localização dos imóveis:

- Fonte: site oficial do GeoSampa.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Lote 25 Lote 24 Lote 23 Lote 21 Lote 20

LOCAL DOS IMÓVEIS: Rua Carvalho de Freitas, s/nº, lotes 20, 21, 23, 24 e 25, da quadra 25, da Vila Andrade, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP: 05728-030.

Contribuinte: 169.212.0023-9, 169.212.0022-0, 169.212.0020-4, 169.212.0019-0 e 169.212.0060-3 (área maior)

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na vistoria, o perito observou que sobre os terrenos anteriormente descritos e demonstrados não encontram nenhum tipo de construção.

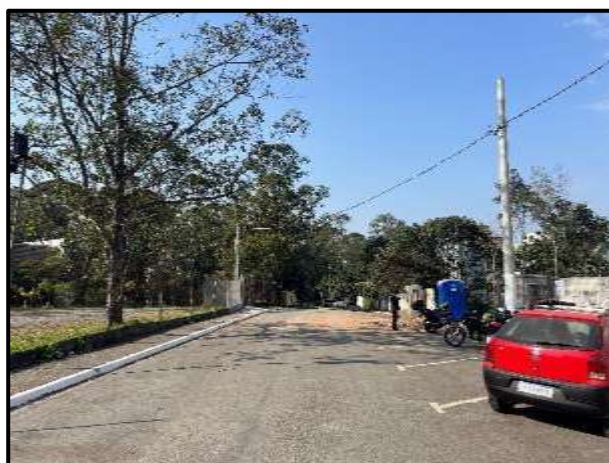
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 13:48, sob o número WCOA24700956496. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010271-56.2018.8.26.0152 e código 00SXT370.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias que seguem ilustram a Rua Carvalho de Freitas, no trecho onde estão situados os imóveis, objetos da lide, bem como seus aspectos gerais:

FOTOS Nº 1, 2 e 3:



**VISTAS DA RUA CARVALHO DE FREITAS EM AMBOS OS SENTIDOS,
NO TRECHO ONDE ESTÃO SITUADOS OS IMÓVEIS.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 4 e 5: Outras vistas da Rua Carvalho de Freitas, no trecho em estudo.



Observa-se pela indicação da **seta vermelha** as fachadas dos lotes 20, 21, 23, 24 e 25.

Fotos nº 6 e 7: Outras vistas da Rua Carvalho de Freitas, no trecho em estudo.



Observa-se pela indicação da **seta vermelha** as fachadas dos lotes 20, 21, 23, 24 e 25.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 8 e 9: Outras vistas da Rua Carvalho de Freitas, no trecho em estudo.



Observa-se pelas indicações das **setas vermelha** as fachadas dos lotes 20, 21, 23, 24 e 25.

Fotos nº 10 e 11: Vistas da fachada dos imóveis (lotes 20, 21, 23, 24 e 25), de quem olha da Rua Carvalho de Freitas.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 12 e 13: Outras vistas da fachada dos imóveis (lotes 20 e 21), de quem olha da Rua Carvalho de Freitas.



Fotos nº 14 e 15: Outras vistas da fachada dos imóveis (lotes 23, 24 e 25), de quem olha da Rua Carvalho de Freitas.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 16 e 17: Vistas dos imóveis (lotes 23, 24 e 25), de quem olha da Rua Carvalho de Freitas, observando a declividade da topografia no local.



Fotos nº 18 e 19: Outras vistas da fachada dos imóveis (lotes 23, 24 e 25, e 20 e 21), de quem olha da Rua Carvalho de Freitas.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

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

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

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

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

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

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

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, dos imóveis avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maiores que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

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

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário

M_s = Média saneada

C_f = Coeficiente de frente / testada

C_p = Coef. de profundidade

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

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

B) ZONA DE AVALIAÇÃO - A região dos imóveis classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 - Zonas de características homogêneas, das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Frente de referência: 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros

C) FATORES DE FRENTE E PROFUNDIDADE -

Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

- Cálculo do coeficiente de frente:

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

Observação: O expoente do fator frente “f” será igual a “0,20”.

- Cálculo do coeficiente de profundidade:

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

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

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

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

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

Observação: O expoente do fator profundidade “p” será igual a “0,50”.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

D) ATUALIZAÇÃO - A atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”, sendo que índice para a data contemporânea do laudo é de **687,9193**;

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

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

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

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

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

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

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP (NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES GESTÃO 2016/2017 e 2018/2019).

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

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP), sendo que para a data contemporânea do laudo o valor é de R\$ 2.002,49/m² (dois mil, dois reais e quarenta e nove centavos).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019”.

- TABELA DE COEFICIENTES: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - Simples	0,178	0,203	0,234	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480			
1.3.6 - Luxo	Acima de 3,490					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 - Fino	2,523	3,066	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,610				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 - Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 - Médio	1,368	1,659	1,871	
2.2.4 - Superior		Acima de 1,872				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 - Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

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

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

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

Onde:

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

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

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec:

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

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

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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

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

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 06/08/2024 às 13:48, sob o número WCOA24700956496. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010271-56.2018.8.26.0152 e código 00SXT370.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

Vu = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

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

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 300,00 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 1.642,92/\text{m}^2 \text{ (obtido em pesquisa de mercado)}$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.642,92/\text{m}^2$$

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

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência)}$$

$$P_e = 30,00 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

$$P_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima)}$$

$$P_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

A frente projetada do lote é igual a de referência para a zona de avaliação, portanto, $C_f = 1,0000$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote está dentro do intervalo para a zona de avaliação, portanto, $C_p = 1,0000$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.642,92/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 300,00m^2$$

$$VT = R\$492.876,00$$

Ou, em números redondos:

$VT_{(CADA\ LOTE)} = R\$ 490.000,00,00$

(QUATROCENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

PARA AGOSTO / 2024

Observação: Para o cálculo do valor unitário dentro da média saneada igual a **R\$ 1.642,92/m² (um mil, seiscentos e quarenta e dois reais e noventa e dois centavos)**, reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo I do presente Laudo, composta de 12 (doze) elementos comparativos, tendo atingido o Grau III de Precisão e Fundamentação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que o valor total dos imóveis será consignado pelo critério da composição, através da soma simples dos capitais de terreno calculado anteriormente, ou, pela multiplicação da quantidade de lotes, conforme segue:

$$VTI = VT_{(lote\ 20)} + VT_{(lote\ 21)} + VT_{(lote\ 23)} + VT_{(lote\ 24)} + VT_{(lote\ 25)}$$

Onde:

$$VT_{(lote\ 20)} = R\$ 490.000,00$$

$$VT_{(lote\ 21)} = R\$ 490.000,00$$

$$VT_{(lote\ 23)} = R\$ 490.000,00$$

$$VT_{(lote\ 24)} = R\$ 490.000,00$$

$$VT_{(lote\ 25)} = R\$ 490.000,00$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 490.000,00 \times 5$$

$$VI = R\$ 2.450.000,00$$

$$VTI = R\$ 2.450.000,00$$

**(DOIS MILHÕES, QUATROCENTOS E CINQUENTA
MIL REAIS)**

PARA AGOSTO / 2024

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

- IMÓVEL: -

Rua Carvalho de Freitas, s/nº, lotes 20, 21, 23, 24 e
25, da quadra 25, da Vila Andrade, no 29º
Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP:
05728-030.

Matrículas: 154.651, 12.405, 29.550, 233.765 e
179.685 - 11º CRI de São Paulo.

- VALOR AVALIATÓRIO: -

R\$ 490.000,00 (CADA LOTE)
(QUATROCENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

R\$ 2.450.000,00 (VALOR TOTAL DOS LOTES)
(DOIS MILHÕES, QUATROCENTOS E CINQUENTA
MIL REAIS)

DATA BASE: AGOSTO / 2024

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 42 (quarenta e duas) folhas digitalizadas, sendo a primeira e essa última, datada e *assinada digitalmente* pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

ANEXO III = ZONEAMENTO

- 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 pede deferimento

São Paulo, 06 de agosto de 2024.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Rua Carvalho de Freitas, s/nº
Vila Andrade
29º Subdistrito de Santo Amaro
São Paulo/SP

M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A
DESCRIÇÃO : Terreno no Morumbi

DATA : 05/08/2024

FA T O R O F E R T A / T R A N S A Ç Ã O : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Lotes 20, 21, 23, 24 e 25 - Quadra 25 - Loteamento "Vila Andrade"

29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo / SP

Matrículas nº 154.651, 12.405, 29.550, 233.765 e 179.685 - 11º CRI de São Paulo / SP

Z O N A D E A V A L I A Ç Ã O
De scrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FA T O R E S
FA T O R Í N D I C E

<input checked="" type="checkbox"/>	Localização	1.299,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Profundidade	
<input type="checkbox"/>	Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/>	Área	
<input checked="" type="checkbox"/>	Topografia	caído para os fundos mais de 20%
<input checked="" type="checkbox"/>	Consistência	seco

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

<input checked="" type="checkbox"/>	DATA	687,92	Terreno
-------------------------------------	------	--------	---------

Eventual atualização da oferta IPC / Fipe.

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 06/08/2024 às 13:48, sob o número WCOA24700956496. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010271-56.2014.8.26.0152 e código 00SXT3Z0.

M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

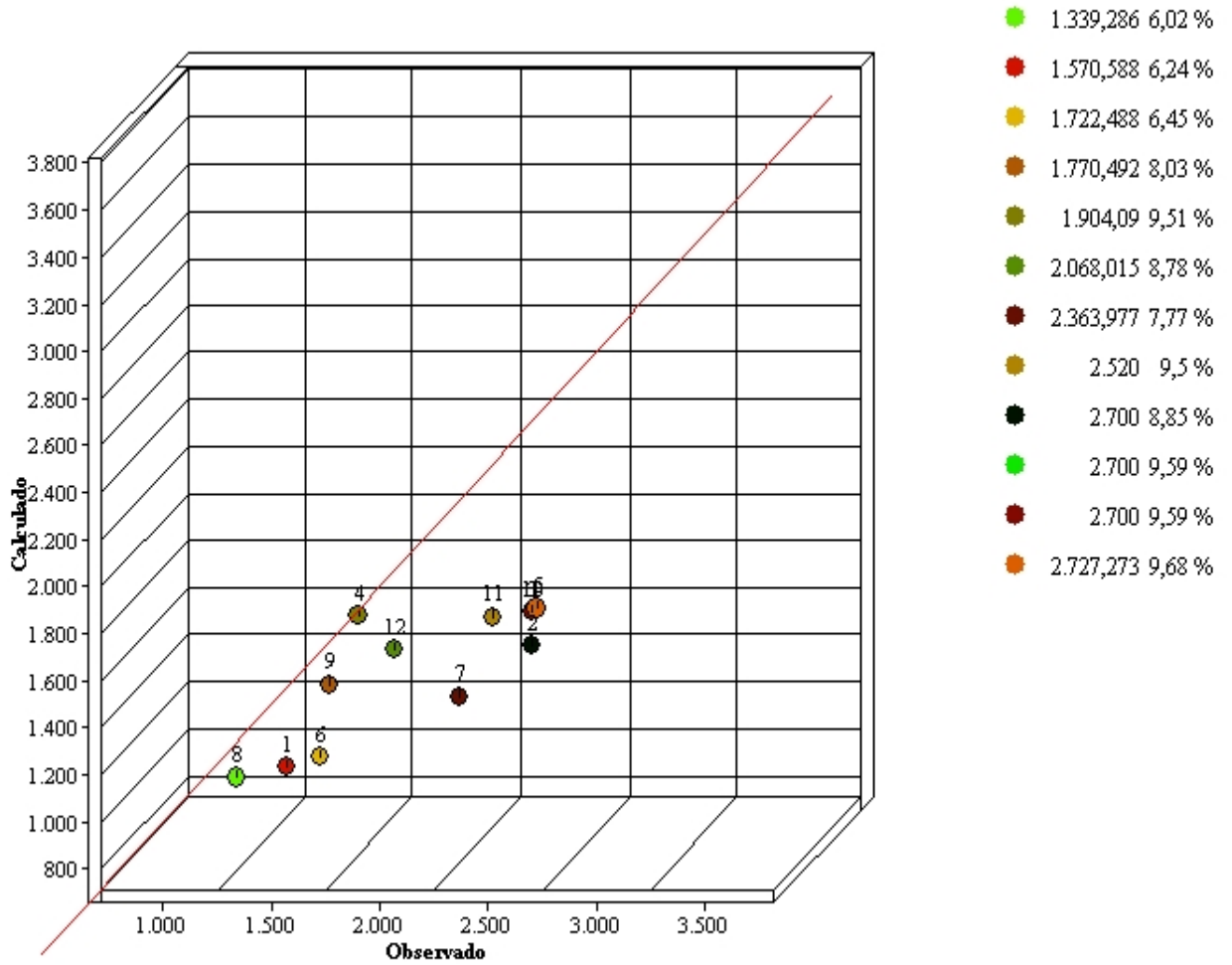
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Alexandre Archipenko ,SN	1.570,59	1.230,13	0,7832	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Alexandre Benois ,SN	2.700,00	1.744,03	0,6459	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Catarmenses ,22	2.700,00	1.890,00	0,7000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Caupe ,25	1.904,09	1.875,08	0,9848	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Dom Salomão Fezz ,136	2.727,27	1.909,09	0,7000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Maria José da Conceição ,SN	1.722,49	1.270,82	0,7378	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Maria José da Conceição ,SN	2.363,98	1.532,63	0,6483	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Maria José da Conceição ,SN	1.339,29	1.187,27	0,8865	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Iupeba ,SN	1.770,49	1.582,87	0,8940	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Clodion ,SN	2.700,00	1.890,00	0,7000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Francisco Pessoa ,SN	2.520,00	1.872,96	0,7432	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Celso Ramos ,SN	2.068,01	1.730,17	0,8366	0,9999

A DERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.570,59	1.230,13
2	2.700,00	1.744,03
3	2.700,00	1.890,00
4	1.904,09	1.875,08
5	2.727,27	1.909,09
6	1.722,49	1.270,82
7	2.363,98	1.532,63
8	1.339,29	1.187,27
9	1.770,49	1.582,87
10	2.700,00	1.890,00
11	2.520,00	1.872,96
12	2.068,01	1.730,17

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Valores Observados x Valores Calculados



A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO
Tipo : Terreno **Local :** Rua Carvalho de Freitas 0 Lotes 20, 21, 23, 24 e 25 Morumbi SAO PAULO - **Data :** 05/08/2024

Cliente : Proc : 1010271-56.2018.8.26.0152

Área m² : 300,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial
VALORES UNITÁRIOS
Média Unitários : 2.173,85

Desvio Padrão : 504,85

- 30% : 1.521,70

+ 30% : 2.826,01

Coefficiente de Variação : 23,2200

VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 1.642,92

Desvio Padrão : 277,95

- 30% : 1.150,04

+ 30% : 2.135,80

Coefficiente de Variação : 16,9200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : III

FORMAÇÃO DOS VALORES
MÉDIA SANEADA (R\$): 1.642,92

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.642,92000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 492.876,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.533,56

INTERVALO MÍNIMO : 1.444,31

INTERVALO MÁXIMO : 1.752,28

INTERVALO MÁXIMO : 1.841,53

GRAU DE PRECISÃO
GRAU DE PRECISÃO : III

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 06/08/2024 às 13:48, sob o número WCOA24700956496. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tsp.jus.br/estacadao/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010271-56.2018.8.26.0152 e código 00SXT3Z0.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024

SETOR : 169

QUADRA : 190

ÍNDICE DO LOCAL : 1.299,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Alexandre Archipenko

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Vila Andrade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05729-080

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 510,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUV. (Pe) : 17,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O
F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 687,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações com corretor

CONTATO : Sr. Tadeu - WhatsApp (11) 99287-6565

TELEFONE : (11)-992876565

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno vago - Fachada em curva - Lote 1 - Quadra 7 - CodLog: 66.215-1 (IF: 465,00) remanejado para o avaliando
 Zona: ZEIS-1

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 V A L O R U N I T Á R I O : 1.570,99
TESTADA Cf :	-0,13	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 1.230,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,21	FTADICIONAL03 : 0,00 V A R I A Ç Ã O : 0,7822
FREN TES M Ú L T I P L A S C e :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 0,9929
C O N S I S T Ê N C I A F c :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
T O P O G R A F I A F t :	-0,30	

Este documento é assinado digitalmente por JOÃO VÍCENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 13:48, sob o número WCOA24700956496. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010271-56.2018.8.26.0152 e código 00SXT3Z0.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024

SETOR : 169

QUADRA : 214

ÍNDICE DO LOCAL : 1.437,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Alexandre Benois

NÚMERO : SN

COMP.: Ao lado n° 94

BARRO : Vila Andrade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05729-090

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 360,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O
F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 687,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.080.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Bamberg Imóveis - Creci: 497-J

CONTATO : Sra. Madalena - Whatsapp (11) 3194-7500

TELEFONE : (11)-31947500

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno vago - Lote 21 - Quadra 26 - CodLog: 66.212-7 - Zona: ZC - Código: IM102697.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O Flo c :	-0,10	FTADICIONAL01 : 0,00 VA L O R U N I T Á R I O : 2.700,00
TESTADA Cf :	-0,04	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 1.744,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VA R I A Ç Ã O : 0,64
FREN TES M Ú L T I P L A S C e :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 VA R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TO P O G R A F I A Ft :	-0,22	

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024

SETOR : 169 QUADRA : 205 ÍNDICE DO LOCAL : 1.299,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua C a t a r i n e n s e s

NÚMERO : 22

COMP.: BARRO : Vila Andra de

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05728-050

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : acima do nível da rua até 1,0m
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O
F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 687,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ronal Faria Imóveis - Creci: 19.579-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 97441-8542

TELEFONE : (11)-5929899

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno vago e murado - Lote 7 - Quadra 36 - CodLog: 66.294-1 (IF: 993,00) remanejado para o avaliando - Zona: ZEIS-5 - Código: SZ12666.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O F l o c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA C f :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE C p :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FREN TES M Ú L T I P L A S C e :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA F c :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA C a :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TO P O G R A F I A F t :	-0,30	
		VALOR UNITÁRIO : 2.700,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.890,00
		VARIÇÃO : 0,70
		VARIÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024

SETOR : 169

QUADRA : 040

ÍNDICE DO LOCAL : 1.299,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Caupe

NÚMERO : 25

COMP.:

BARRO : Vila Andrade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05734-090

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 354,50 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EQUV. (Pe) : 8,86
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O
F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 687,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Apoio Imóveis - Creci: 30.483-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 98957-7616

TELEFONE : (11)-236924

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno vago - Fachada em curva - Lote 12 - Quadra 129 - CodLog: 66.691-2 (IF: 963,00) remanejado para o avaliando - Zona: ZM

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	FTADICIONAL03 : 0,00
FREN TES M Ú L T I P L A S Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,30	
		VALOR UNITÁRIO : 1.904,99
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.875,88
		VARIÇÃO : 0,98
		VARIÇÃO AVALIANDO : 1,00

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024

SETOR : 169

QUADRA : 206

ÍNDICE DO LOCAL : 1.299,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Dom Salomão Ferraz

NÚMERO : 136

COMP.:

BARRO : Vila Andrade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05729-140

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 330,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 33,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O
F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 687,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Viver Morumbi Imóveis - Creci: 31.482-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-41182888

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno vago - CodLog: 17.635-4 (IF: 474,00) remanejado para o avaliando - Zona: ZM - Código: NM5126.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FREN TES M Ú L T I P L A S Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TO P O G R A F I A Ft :	-0,30	
		VALOR UNITÁRIO : 2.727,77
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.909,89
		VARIÇÃO : 0,70
		VARIÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024

SETOR : 169

QUADRA : 190

ÍNDICE DO LOCAL : 1.299,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Maria José da Conceição

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Vila Andrade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05734-090

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 418,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 41,80
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O
F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 687,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

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

MOBILIÁRIA : 2AP Imóveis - Creci: 30.807-J

CONTATO : Sr. Celio - WhatsApp (11) 95876-0503

TELEFONE : (11)-238424

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno vago - Lote 3 - Quadra 31 - CodLog: 63.079-9 (IF: 993,00) remanejado para o avaliando - Zona: ZM - Código 1603963.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O F l o c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA C f :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE C p :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FREN TES M Ú L T I P L A S C e :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA F c :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA C a :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA F t :	-0,26	
		VALOR UNITÁRIO : 1.722,99
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.270,12
		VARIÇÃO : 0,7388
		VARIÇÃO AVALIANDO : 0,9988

Este documento é cópia digitalizada por JOÃO VICTOR DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 13:48, sob o número WCOA24700956496. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010271-56.2018.8.26.0152 e código 00SXT3Z0.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024

SETOR : 169

QUADRA : 206

ÍNDICE DO LOCAL : 1.299,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Maria José da Conceição

NÚMERO : SN

COMP.: Ao lado n° 412

BARRO : Vila Andrade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05734-090

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 1.066,00 TESTADA - (cf) m 32,00 PROF. EQUV. (Pe) : 33,31
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O
F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 687,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : 2AP Imóveis - Creci: 30.807-J

CONTATO : Sr. Celio - WhatsApp (11) 95876-0503

TELEFONE : (11)-2384242

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno vago - Lotes 1, 2 e 3 - Quadra 31 - CodLog: 63.079-9 (IF: 993,00) remanejado para o avaliando - Zona: ZM
 Código: 1603966

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O F l o c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 V A L O R U N I T Á R I O : 2.363,88
T E S T A D A C f :	-0,13	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 1.532,33
P R O F U N D I D A D E C p :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 V A R I A Ç Ã O : 0,64
F R E N T E S M Ú L T I P L A S C e :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 0,99
C O N S I S T Ê N C I A F c :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
Á R E A C a :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
T O P O G R A F I A F t :	-0,22	

Este documento é assinado digitalmente por JOÃO QUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 13:48, sob o número WCOA24700956496. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010271-56.2018.8.26.0152 e código 00SXT3Z0.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024

SETOR : 169

QUADRA : 190

ÍNDICE DO LOCAL : 1.299,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Maria José da Conceição

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Vila Andrade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05734-090

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 252,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUV. (Pe) : 42,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O
F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 687,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

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

MOBILIÁRIA : Apoio Imóveis - Creci: 30.483-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 98957-7616

TELEFONE : (11)-236924

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno vago - CodLog: 63.079-9 (IF: 462,00) remanejado para o avaliando - Zona: ZEIS-1 - Código: YO9622 - Ao lado do número 67.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FREN TES M Ú L T I P L A S Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TO P O G R A F I A Ft :	-0,22	
		VA L O R U N I T Á R I O : 1.339,99
		H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 1.187,77
		VA R I A Ç Ã O : 0,8855
		VA R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 0,9959

Este documento é cópia digitalmente assinado digitalmente por JOÃO VÍCENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 13:48, sob o número WCOA24700956496. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010271-56.2018.8.26.0152 e código 00SXT3Z0.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024

SETOR : 170 QUADRA : 022 ÍNDICE DO LOCAL : 1.125,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Iupeba

NÚMERO : SN

COMP.: Ao lado nº 110

BARRO : Vila Andrade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05713-500

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 915,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUV. (Pe) : 18,30
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O
F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 687,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Jardim do Golf Imóveis - Creci: 24.576-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 94321-9191

TELEFONE : (11)-5631555

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno vago - Fachada em curva - Lotes 1 (285,00m²), 2 (320,00m²) e 3 (310,00m²) - Quadra 212 - CodLog: 66.25
 - Zona: ZC

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O Floc :	0,15	FTADICIONAL01 : 0,00 V A L O R U N I T Á R I O : 1.770,99
TESTADA Cf :	-0,13	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 1.582,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,17	FTADICIONAL03 : 0,00 V A R I A Ç Ã O : 0,8500
FREN TES M Ú L T I P L A S Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 0,9900
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TO P O G R A F I A Ft :	-0,30	

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024

SETOR : 171 QUADRA : 217 ÍNDICE DO LOCAL : 1.299,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Clodion

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Vila Andrade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05727-190

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 310,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 31,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : acima do nível da rua até 1,0m
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O
F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 687,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 930.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Paulo Roberto Leardi Imóveis

CONTATO : Unidade Portal do Morumbi 196

TELEFONE : (11)-3582848

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno vago - Lote 19 - Quadra 153 - CodLog: 66.607-6 (IF: 993,00) remanejado para o avaliando - Zona: ZM - Código: 702844.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 V A L O R U N I T Á R I O :
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 V A R I A Ç Ã O :
FREN TES M Ú L T I P L A S Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TO P O G R A F I A Ft :	-0,30	

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024

SETOR : 171 QUADRA : 204 ÍNDICE DO LOCAL : 1.299,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Francisco Pessoa

NÚMERO : SN

COMP.: Ao lado n° 110

BARRO : Vila Andrade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05727-230

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 450,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 45,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O
F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 687,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Bamberg Imóveis - Creci: 497-J

CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 3194-7500

TELEFONE : (11)-31947500

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno vago - Lote 16 - Quadra 190 - CodLog: 66.295-0 (IF: 1243,00) remanejado para o avaliando - Zona: ZM - Código: PY1520.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FTADICIONAL03 : 0,00
FREN TES M ÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,26	
		VALOR UNITÁRIO : 2.520,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.872,66
		VARIÇÃO : 0,7482
		VARIÇÃO AVALIANDO : 0,9989

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024

SETOR : 169

QUADRA : 040

ÍNDICE DO LOCAL : 1.026,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Celso Ramos

NÚMERO : SN

COMP.: Esquina

BARRO : Vila Andrade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05734-080

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 1.088,00 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EQUV. (Pe) : 27,20
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O
F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 687,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Bamberg Imóveis - Creci: 497-J

CONTATO : Sra. Madalena - Whatsapp (11) 3194-7500

TELEFONE : (11)-31947500

O B S E R V A Ç Ã O :

Terreno vago de esquina com Rua Chapada de Minas (Codlog: 61.677-0) => IF2: 993,00 - Lotes 1, 2 e 3 - Quadra 129
 CodLog: 66.276-3

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P	F A T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O Flo c :	0,27	FTADICIONAL01 : 0,00 V A L O R U N I T Á R I O : 2.068,11
T E S T A D A C f :	-0,13	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 1.730,77
P R O F U N D I D A D E C p :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 V A R I A Ç Ã O : 0,8866
F R E N T E S M Ú L T I P L A S C e :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 0,9989
C O N S I S T Ê N C I A F c :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
Á R E A C a :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
T O P O G R A F I A F t :	-0,30	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Inscrição municipal: 169.212.0023-9

Matrícula nº 154.651

Lote 20 - Quadra 25 - Vila Andrade



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 169.212.0023-9

Local do Imóvel:
R CARVALHO DE FREITAS, S/N - LT 20 QD 25
VILA ANDRADE SANTO AMARO CEP 05728-030
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARIA JOSE DA CONCEICAO, 166
VL ANDRADE SAO PAULO CEP 05730-170

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		



Dados cadastrais da construção:
Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.428,00
- da construção:	Terreno sem construção

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	428.400,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	428.400,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo. Inclui-se em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/10/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Inscrição municipal: 169.212.0022-0

Matrícula nº 12.405

Lote 21 - Quadra 25 - Vila Andrade



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 169.212.0022-0

Local do Imóvel:
R CARVALHO DE FREITAS, S/N - LT 21 QD 25
VILA ANDRADE SANTO AMARO CEP 05728-030
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARIA JOSE DA CONCEICAO, 166
VL ANDRADE SAO PAULO CEP 05730-170

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		



Dados cadastrais da construção:

Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.428,00
- da construção:	Terreno sem construção

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	428.400,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	428.400,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo. Inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/10/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

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 06/08/2024 às 13:48, sob o número WCOA24700956496. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010271-56.2018.8.26.0152 e código 00SXT37o.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Inscrição municipal: 169.212.0020-4

Matrícula nº 29.550

Lote 23 - Quadra 25 - Vila Andrade



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 169.212.0020-4

Local do Imóvel:
R CARVALHO DE FREITAS, S/N - LT 23 QD 25
VILA ANDRADE SANTO AMARO CEP 05726-030
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARIA JOSE DA CONCEICAO, 166
VL ANDRADE CEP 05730-170

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		

Dados cadastrais da construção:
Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.428,00
- da construção:	Terreno sem construção

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	426.400,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	426.400,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/10/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Inscrição municipal: 169.212.0019-0

Matrícula nº 233.765

Lote 24 - Quadra 25 - Vila Andrade



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 169.212.0019-0

Local do Imóvel:
R CARVALHO DE FREITAS, S/N - LT 24 QD 25 VL A
NDRADE CEP 05728-030
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARIA JOSE DA CONCEICAO, 166
VL ANDRADE CEP 05730-170

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		

Dados cadastrais da construção:
Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.426,00
- da construção:	Terreno sem construção

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	426.400,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	426.400,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/10/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Inscrição municipal: 169.212.0628-8
Antigo: 169.212.0060-3 (área maior)

Matrícula nº 179.685

Lote 25 - Quadra 25 - Vila Andrade

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastramento do Imóvel: 169.212.0628-8			
Local do Imóvel:			
R. CARVALHO DE FREITAS, S/N - LT. 25 - QD. 25 VILA ANDRADE CEP 05728-030 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
RUA FERNANDO NOBRE, 293 - 487 COTIA - SAO PAULO CEP 06705-490			
Contribuinte(s):			
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área Incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não Incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		
Dados cadastrais da construção:			
Terreno sem construção			
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.428,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área Incorporada:	428.400,00		
- da área não Incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	428.400,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo. Inclui-se em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2024.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/10/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO III

ZONEAMENTO

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R CARVALHO DE FREITAS,S/N

SQL: 169.212.0022-0

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEIS-5	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 5	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO JURUBATUBA	0013	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU

DE = Despacho CTLU

PR = Pronunciamento CTLU

D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:

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

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

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEIS-5
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4 (f)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

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

Data e Hora

23/07/2024 11:50:15

Link

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

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R CARVALHO DE FREITAS,S/N SQL: 169.212.0022-0

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Zona	Nota
ZEIS-5	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (f) O C _Á máx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m ² (mil metros quadrados). (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

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

Data e Hora

23/07/2024 11:50:15

Link

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

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R CARVALHO DE FREITAS,S/N **SQL: 169.212.0022-0**

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

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 4
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,48
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,65
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,78
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas

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

NA = Não se Aplica

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	663000	CARVALHO DE FREITAS, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	663000	CARVALHO DE FREITAS, R	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE

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

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

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

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

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

Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona

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

Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

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

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

Quadro 9 – Viário Estrutural

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

Data e Hora

23/07/2024 11:50:15

Link

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

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R CARVALHO DE FREITAS,S/N

SQL: 169.212.0022-0

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

Data e Hora

23/07/2024 11:50:15

Link

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

Página 4 de 4