

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA -
COMARCA DA CAPITAL - SP**

AUTOS Nº 0002950-35.2021.8.26.0005

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**, requerida por **GILDEMAR GOMES DE SOUZA**, em face de **JOELMA DE JESUS SILVA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Rua do Cupido, nº 268, Vila Curuçá - São Miguel Paulista, São Paulo**, matriculado sob nº **152.705**, no **Décimo Segundo CRI de São Paulo - SP**.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 1 de junho de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 448.000,00

(Quatrocentos e quarenta e oito mil reais)

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 1.350,00

(Um mil, trezentos e cinquenta reais)

Data Base: Maio / 2.022



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua do Cupido, nº 268, Vila Curuçá - São Miguel Paulista, São Paulo, matriculado sob nº 152.705, no Décimo Segundo CRI de São Paulo - SP.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fl. 18/19, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**, em curso na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA - COMARCA DA CAPITAL - SP**, AUTOS Nº 0002950-35.2021.8.26.0005, requerida por **GILDEMAR GOMES DE SOUZA**, em face de **JOELMA DE JESUS SILVA**.

Rua do Cupido, nº 268, Vila Curuçá - São Miguel Paulista, São Paulo, matriculado sob nº 152.705, no Décimo Segundo CRI de São Paulo - SP.

II - VISTORIA

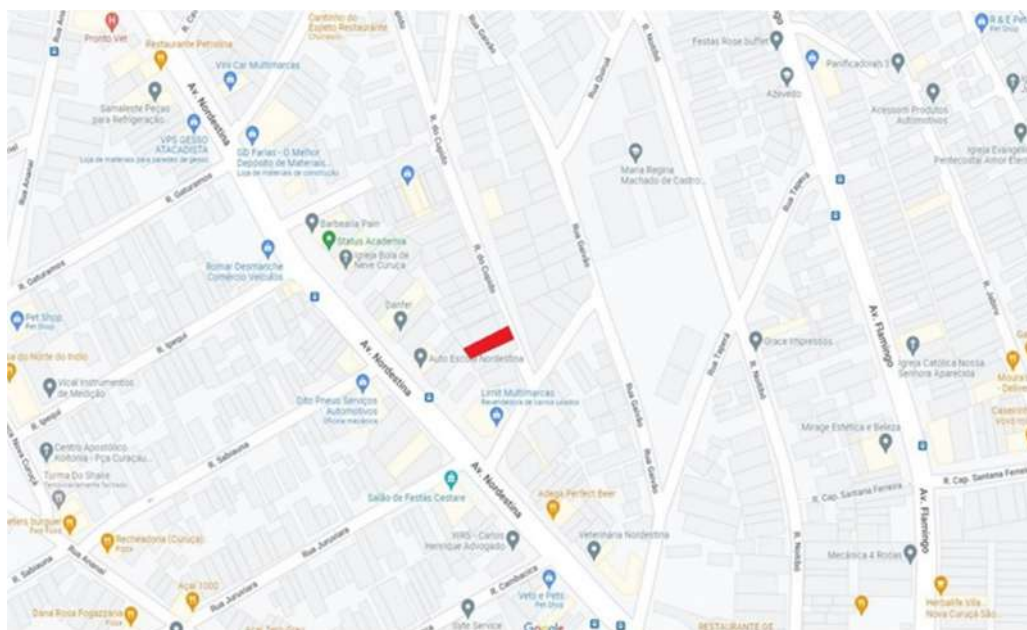
Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na **Rua do Cupido, nº 268, Vila Curuçá - São Miguel Paulista, São Paulo**, e após enviar o comunicado de vistoria, conforme preconiza o CPC e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, o signatário constatou que o proprietário não se encontrava no imóvel. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Os imóveis avaliando situa-se na **Rua Guaxupé, nº 253 e 259**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida Nordestina, Rua Antônio Carlos da Silva Correia e Rua Luiz Antônio Pereira**.

A reprodução do Mapa Oficial de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona de Centralidades (ZC)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 139.407.0042-7

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 139.407.0042-7

Local do Imóvel:
R DO CUPIDO, 268
VILA CURUCA VELHA CEP 08031-200
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DO CUPIDO, 268
VILA CURUCA VELHA CEP 08031-200

Contribuinte(s):
CPF 375.043.635-53 GILDEMAR GOMES DE SOUZA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	128	Testada (m):	5,25
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	128		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	106	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	106	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2000		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	689,00
- da construção:	1.291,00

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

- da área incorporada:	88.192,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	90.319,00
Base de cálculo do IPTU:	178.511,00

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 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/06/2022, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 29/03/2022
Número do Documento: 2.2022.003059408-1
Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada, em sua maioria, por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, padarias, farmácias, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona de Centralidade que são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1.1 - TERRENO

Topografia: Caído para os fundos 5%;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

De acordo com a matrícula o terreno possui as seguintes dimensões:

Frente: 5,25 m;

Fundos: 5,34 m;

Lateral Esquerda: 24,73 m;

Lateral Direita: 23,75 m;

Área: 127,25 m².

O imóvel está registrado no Décimo Segundo Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 152.705.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel avaliando, já descrito, encontram-se edificadas uma casa térrea e uma edícula de uso residencial, encerrando a área total de 142,00 m².

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observada na documentação fotográfica que segue:

Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011**, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

FOTO 05

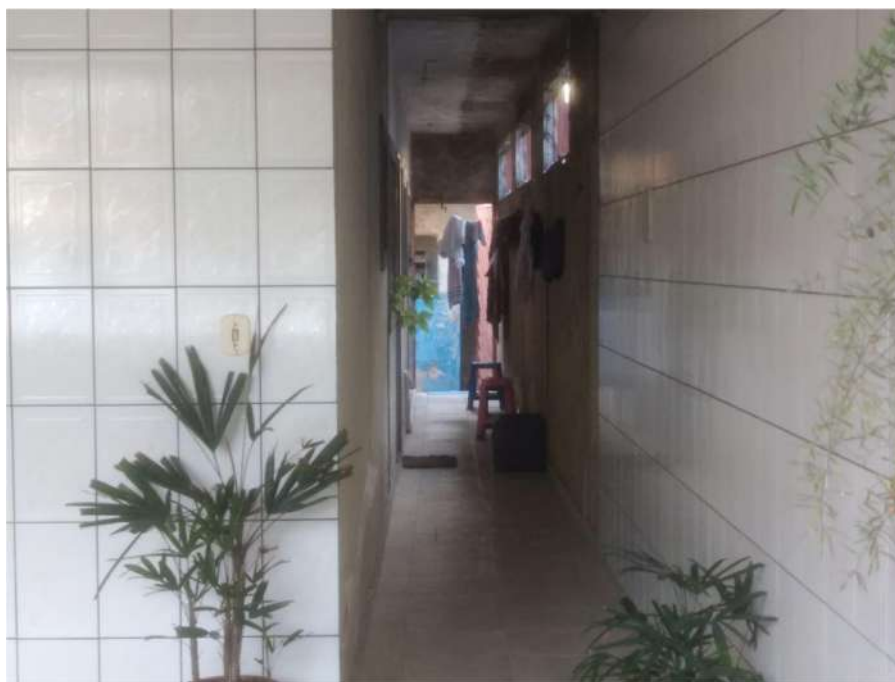


VISTA DA GARAGEM.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

FOTO 06



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
PossessóriasGeorreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Coef de área	Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina		Área de referência característico do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas, (m ²)	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _s			
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo		200	200 – 500	
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo		600	250 – 1000	
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

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

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

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

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

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

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

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

$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

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

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

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

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

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

Avaliações e Perícias de EngenhariaAvaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

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

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

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

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

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

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

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

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

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

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

3.2 - BENFEITORIAS

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

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

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

Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - SIMPLES	0,178	0,203	0,234
	Grupo 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	4,843	
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	2,473	2,748	3,023
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533
			C/elevador	3,562	3,958
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	3,828	4,218
			C/elevador	4,568	5,075
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974
			C/elevador	6,144	7,089
		1.3.5 - FINO	7,090	7,410	7,983
		1.3.6 - LUXO	7,984	8,683	9,551
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753
			C/elevador	3,742	4,158
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330
			C/elevador	4,745	5,273
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784
			C/elevador	5,768	6,371
		2.1.5- FINO	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- LUXO	9,935	10,376	
	GRUPO 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	1,872	
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	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

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
PossessóriasGeorreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

Tabela de Vida Referencial 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

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

Estado	Depreciação (%)
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 Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

I _u /I _r *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,806	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - VALOR DE VENDA

4.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 1.589,24/m^2 - \text{Data Base: Maio / 2022}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.589,24/m² (Um mil, quinhentos e oitenta e nove reais e vinte e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 834,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Nordestina

NÚMERO : 4500

COMP.: 144_2.123450

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: 135,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 85,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 104.650,01 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\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : BBL Imóveis

CONTATO : corretor

TELEFONE : (11)-30589916

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,17 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.624,81
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.367,53
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8417
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,02 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 696,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antônio da Silva Correia

NÚMERO : 16

COMP.: SO1423

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 208,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 23 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,712 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98

VAGAS : 1

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 278.369,96 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\$): 480.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : BeG Imóveis

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-947568523

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,01	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.229,04
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.216,68
		VARIAÇÃO : 0,9899
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 679,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Casa Nova

NÚMERO : 103

COMP.: CDM 50712

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: 127,00

TESTADA - (ct) m

5,50

PROF. EQUIV. (Pe) :

23,09

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

100,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98

VAGAS : 1

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 213.170,40

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\$) : 480.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Credimóveis

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-981915160

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS 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 : 1.723,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.753,92
		VARIAÇÃO : 1,0179
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 685.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tapera

NÚMERO : 71

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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²

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

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 29 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,663 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98

VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 124.621,38 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\$): 447.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Torre Forte Imóveis

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-979890377

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.851,19
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.930,75
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0430
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0005
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 711,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Taperá NÚMERO : 91
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: 150,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 197,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 22 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,783 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 289.939,26 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\$): 599.990,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : DF Casa Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-39262691
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,03	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.667,01
TESTADA CI: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.677,34
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1,0062
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,04	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Nova Curuçá - Rua do Cupido

DATA: 24/05/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

Setor: 139 Quadra: 407

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

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

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	689,00
☐ Testada	5,25
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Avenida Nordestina ,4500	1.624,81	1.367,53	0,8417	1,0005
☒ 2	Rua Antônio da Silva Correia ,16	1.229,04	1.216,68	0,9899	1,0008
☒ 3	Rua Casa Nova ,103	1.723,07	1.753,92	1,0179	1,0006
☒ 4	Rua Taperá ,71	1.851,19	1.930,75	1,0430	1,0005
☒ 5	Rua Taperá ,91	1.667,01	1.677,34	1,0062	1,0006

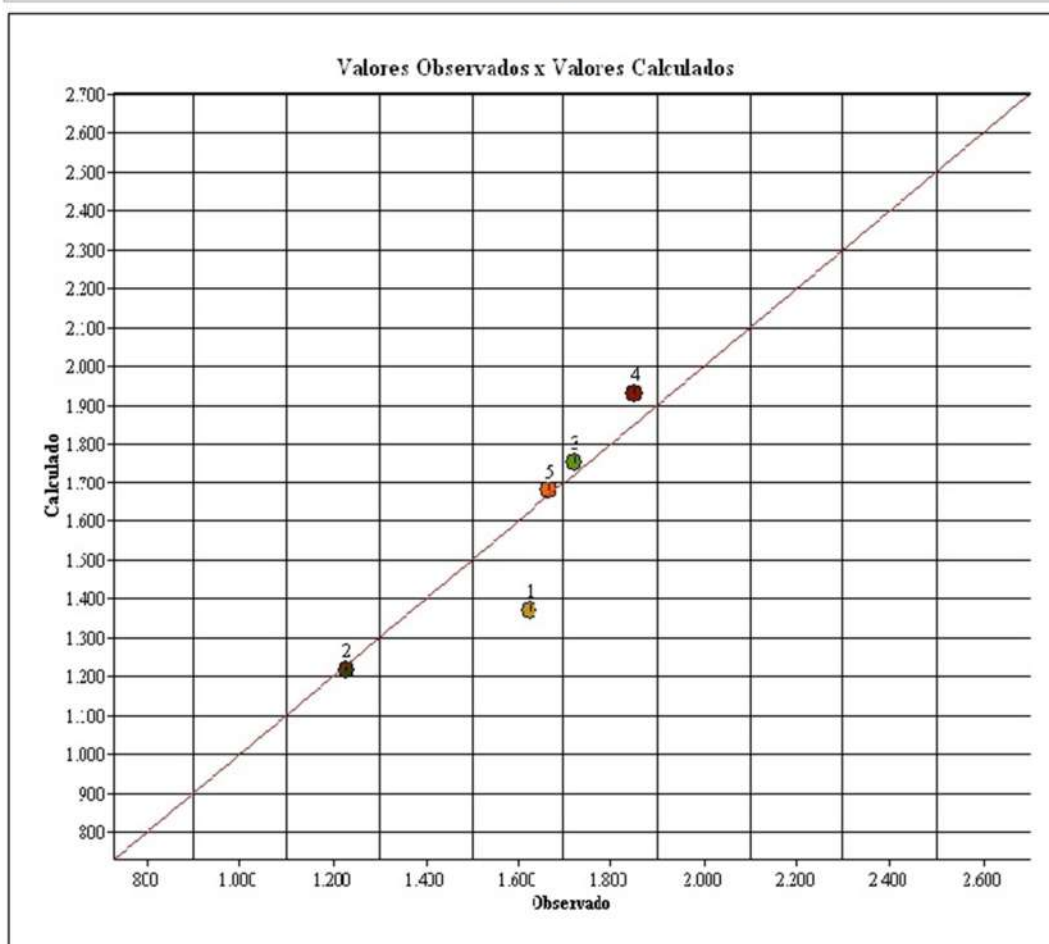
Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.624,81	1.367,53
2	1.229,04	1.216,68
3	1.723,07	1.753,92
4	1.851,19	1.930,75
5	1.667,01	1.677,34

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua do Cupido 268 SAO PAULO - SP

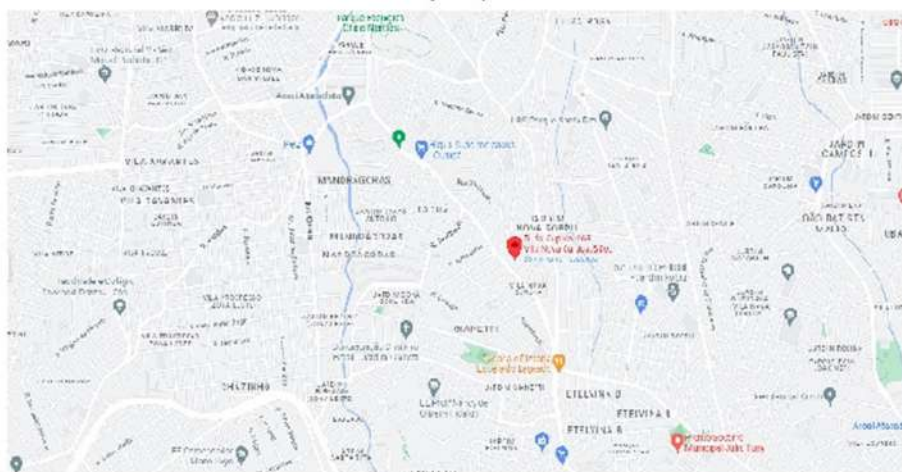
Data : 24/05/2022

Cliente : Eng. Walmir Modotti

Área m² : 127,25

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.619,03

Desvio Padrão : 234,07

- 30% : 1.133,32

+ 30% : 2.104,73

Coeficiente de Variação : 14,4600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.589,24

Desvio Padrão : 291,32

- 30% : 1.112,47

+ 30% : 2.066,02

Coeficiente de Variação : 18,3300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	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	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.589,24

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.389,52

INTERVALO MÁXIMO : 1.788,96

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.434,45

INTERVALO MÁXIMO : 1.755,39

4.1.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 127,25 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.589,24/m²;

Fp = 5,25 m;

Pe = 24,24 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o

imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1.589,24/m^2 \times 127,25 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 202.230,79}$$

(Duzentos e dois mil, duzentos e trinta reais e setenta e nove centavos)

Data Base: Maio / 2022

4.1.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,251 x R8-N;

$$Vu = 1,251 \times R\$ 1.779,98/m^2 = R\$ 2.226,75/m^2;$$

Área Construída: 142,00 m²;

Idade Estimada: 22 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2019, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 142,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 2.664,63/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 22 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,7207$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 142,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.226,75/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,7207 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 245.547,10}$$

(Duzentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e sete reais e
dez centavos)

Data Base: Maio / 2022

4.1.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 245.547,10 + R\$ 202.230,79.$$

$$VI = R\$ 447.777,89$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 448.000,00}$$

(Quatrocentos e quarenta e oito mil reais)

Data Base: Maio / 2022

4.2 - VALOR DA LOCAÇÃO

4.2.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 9,52/\text{m}^2 - \text{Data Base: Maio / 2022}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 9,52/m² (Nove reais e cinquenta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/05/2022
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 347,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Carlo Manelli NÚMERO: 22
COMP.: ALT22AGDS 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: 152,00 TESTADA - (cf) m: 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 11,69
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 68,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 27 anos COEF. DE DEP. (k): 0,680 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 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\$): 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 700,00
IMOBILIÁRIA: Liliar Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-977767047
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1,83	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,44	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11,53
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,2442
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 736,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Wilson Issano Minada

NÚMERO : 67

COMP.: 907580

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: 124,00 TESTADA - (cf) m: 6,60 PROF. EQUIV. (Pe): 18,79

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 26 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,688 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$): 0,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 736,00

IMOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-11111111

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,25	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6,62
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6,79
		VARIAÇÃO : 1,0244

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 658,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guaraita

NÚMERO : 910

COMP.: ADL01

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: 359,00 TESTADA - (cf) m: 24,10 PROF. EQUIV. (Pe): 14,90

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 90,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 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\$): 0,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 950,00

IMOBILIÁRIA: Imóveis Mancini

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-20310840

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,09	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -0,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9,43
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9931
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/05/2022
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 552,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Joaquim Miguel Dutra NÚMERO: 86
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: 130,00 TESTADA - (ct) m: 6,50 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 130,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 21 anos COEF. DE DEP. (k): 0,727 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 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\$): 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 1.200,00
IMOBILIÁRIA: Liliar Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-977767047
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,41	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -0,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8,66
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0419
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/05/2022
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 711,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Taperá NÚMERO: 91
COMP.: 893638394 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: 150,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 197,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 22 anos COEF. DE DEP. (k): 0,783 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 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\$): 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 2.750,00
IMOBILIÁRIA: Quinto Andar
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-996661176
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,08	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-0,81	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-0,50	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 12,56
		HOMOGENEIZAÇÃO: 11,17
		VARIAÇÃO: 0,8894

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Nova Curuçá - Rua do Cupido locação

DATA: 25/05/2022

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO: 8

OBSERVAÇÃO:

Setor: 139 Quadra: 407

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	689,00
☒ Obsolescência	Idade 22 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa simples
☒ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,04

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Carlo Manelli ,22	9,26	11,53	1,2442
☒ 2	Rua Doutor Wilson Issano Minada ,67	6,62	6,79	1,0244
☒ 3	Rua Guaraita ,910	9,50	9,43	0,9931
☒ 4	Rua Joaquim Miguel Dutra ,86	8,31	8,66	1,0419
☒ 5	Rua Taperá ,91	12,56	11,17	0,8894

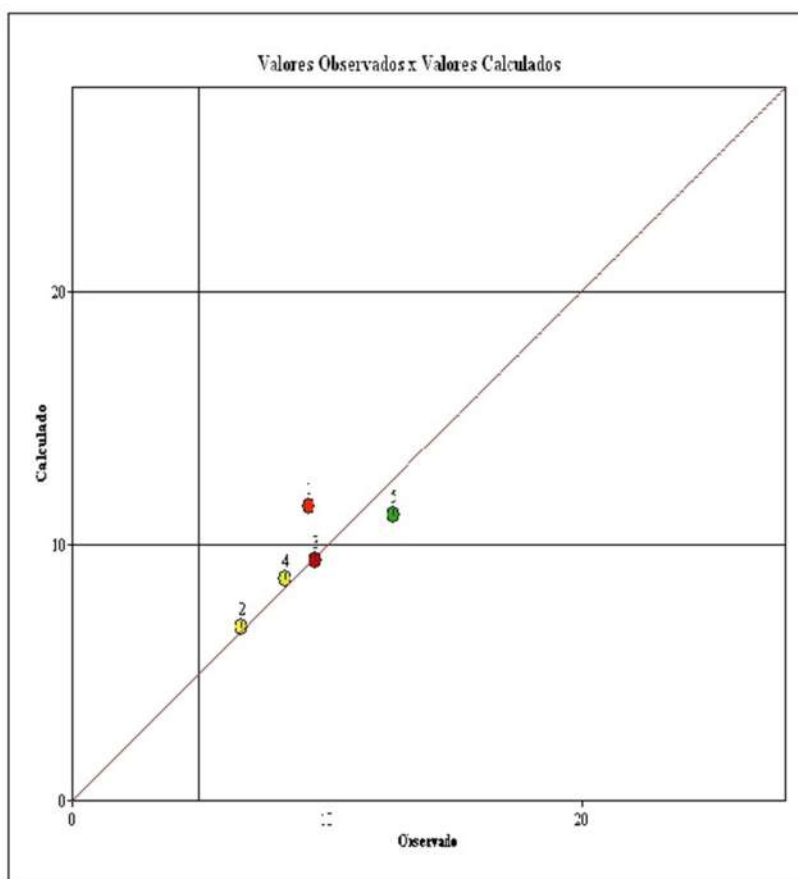
Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9,26	11,53
2	6,62	6,79
3	9,50	9,43
4	8,31	8,66
5	12,56	11,17

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção

Local : Rua do Cupido 268 SÃO PAULO - SP

Data : 25/05/2022

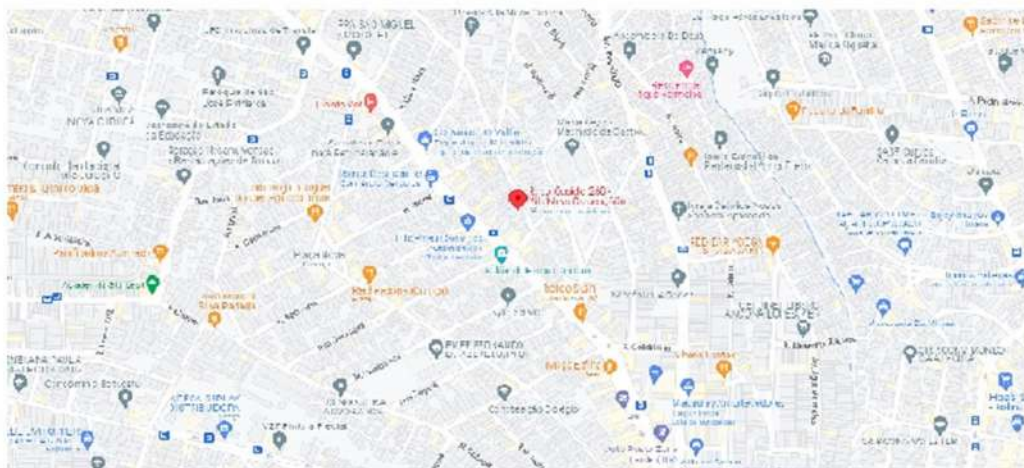
Cliente : Eng. Walmir Modotti

Área terreno m² : 127,25

Edificação m² : 142,00

Modalidade : Locação

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9,25

Desvio Padrão : 2,17

- 30% : 6,48

+ 30% : 12,03

Coeficiente de Variação : 23,4500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9,52

Desvio Padrão : 1,94

- 30% : 6,66

+ 30% : 12,37

Coeficiente de Variação : 20,3500

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 dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas 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\$): 9,52

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8,19

INTERVALO MÁXIMO : 10,85

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8,19

INTERVALO MÁXIMO : 10,85

4.2.2 - VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Será dado através da multiplicação do valor unitário pela área da benfeitoria, através da seguinte expressão:

$$VLI = V_u \times \text{ÁREA}$$

$$VLI = R\$ 9,52 \times 142,00 \text{ m}^2.$$

$$VLI = R\$ 1.351,84$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 1.350,00}$$

(Um mil, trezentos e cinquenta reais)

Data Base: Maio / 2022

V - RESPOSTA AOS QUESITOS

DO PATRONO DO JUÍZO (FLS. 27/28)

1. São quesitos do juízo: o valor do imóvel, o valor do aluguel do imóvel.

RESPOSTA: O valor de venda do imóvel é R\$ 448.000,00 (quatrocentos e quarenta e oito mil reais) e o valor de locação do imóvel é R\$ 1.350,00 (um mil, trezentos e cinquenta reais).

Avaliações e Perícias de EngenhariaAvaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes**VI - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua do Cupido, nº 268, Vila Curuçá - São Miguel Paulista, São Paulo, matriculado sob nº 152.705, no Décimo Segundo CRI de São Paulo - SP, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO, requerida por GILDEMAR GOMES DE SOUZA, em face de JOELMA DE JESUS SILVA, em curso na 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA - COMARCA DA CAPITAL - SP, AUTOS Nº 0002950-35.2021.8.26.0005, é de:

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**R\$ 448.000,00****(Quatrocentos e quarenta e oito mil reais)****VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL****R\$ 1.350,00****(Um mil, trezentos e cinquenta reais)****Data Base: Maio / 2.022**

VII - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 60 (sessenta) folhas impressas de um lado só, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

ANEXO I - Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "currículum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de junho de 2.022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

A N E X O I

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

01/06/2022 09:16

Yahoo Mail - Re: Comunicado de Vistoria - Processo nº 0002950-35.2021.8.26.0005

Re: Comunicado de Vistoria - Processo nº 0002950-35.2021.8.26.0005

De: izzo consultoria (izzoconsultoriajur@gmail.com)

Para: evandro.modotti@yahoo.com.br

Data: sexta-feira, 18 de fevereiro de 2022 13:39 BRT

Confirmado

Em sex., 18 de fev. de 2022 às 13:32, Evandro Henrique <evandro.modotti@yahoo.com.br> escreveu:

São Paulo, 18 de fevereiro de 2022.

Prezado

Dr. Carlos Roberto Alves de Souza

Tel.: (11) 2368-1315

E-mail: izzoconsultoriajur@gmail.com

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0002950-35.2021.8.26.0005

4ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista - Comarca da Capital - SP.

Ação: Liquidação por Arbitramento

Inventariante: Gildemar Gomes de Souza

Inventariado: Joelma de Jesus Silva

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 25 de fevereiro de 2022, às 16:30hs., no seguinte endereço Rua do Cupido, 268, Vila Curuçá, São Miguel Paulista, São Paulo - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBSERVAÇÕES:

1) A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

1/2

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

01/06/2022 09:16

Yahoo Mail - Re: Comunicado de Vistoria - Processo nº 0002950-35.2021.8.26.0005

2) Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

- Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
- Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
- Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
- Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

2/2

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

01/06/2022 09:18

Yahoo Mail - Comunicado de Vistoria - Processo nº 0002950-35.2021.8.26.0005

Comunicado de Vistoria - Processo nº 0002950-35.2021.8.26.0005

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)

Para: sidneiapsantos@adv.oabsp.org.br

Data: sexta-feira, 18 de fevereiro de 2022 13:33 BRT

São Paulo, 18 de fevereiro de 2022.

Prezadas

Dra. Sidneia da Penha dos Santos

Tel.: (11) 4280-9286

E-mail: sidneiapsantos@adv.oabsp.org.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0002950-35.2021.8.26.0005

4ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista - Comarca da Capital - SP.

Ação: Liquidação por Arbitramento

Inventariante: Gildemar Gomes de Souza

Inventariado: Joelma de Jesus Silva

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 25 de fevereiro de 2022, às 16:30hs., no seguinte endereço Rua do Cupido, 268, Vila Curuçá, São Miguel Paulista, São Paulo - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBSERVAÇÕES:

1) A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

2) Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1/2

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

01/06/2022 09:18

Yahoo Mail - Comunicado de Vistoria - Processo nº 0002950-35.2021.8.26.0005

- Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
- Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
- Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
- Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

2/2