



EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
I – SANTANA DA CAPITAL - SP



PROCESSO : Nº 0145950-96.2007.8.26.0001.0001
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL
REQUERENTE : ROBERTO YOSHIKAZU ISERI
REQUERIDO : LEANDRA CARBONARI BOLSONI E OUTRO(S)

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho que consistiu, conforme o despacho do MM. Juízo (fls.554) na apuração do justo, real e atual valor, para a data base de julho de 2.021, de **2 (dois) imóveis** residenciais, sendo:

- a) **Imóvel 01:** Uma casa e seu respectivo terreno, situada à Rua Anny, nº 274, antigo lote de nº 28, Vila Independência, São João Clímaco, Zona Sul, no 18º. Subdistrito – Ipiranga, do Município de São Paulo, SP;



b) **Imóvel 02:** Uma casa e seu respectivo terreno, situada à Rua Anny, n.º 304, antigo lote de n.º 26, Vila Independência, São João Clímaco, Zona Sul, no 18º. Subdistrito – Ipiranga, do Município de São Paulo, SP;

Vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores dos imóveis, e, posteriormente, os laudos de avaliação.

RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Imóvel	Endereço	Valor (R\$)
01	Rua Anny, n.º 274, antigo lote de n.º 28, Vila Independência, São João Clímaco, Zona Sul.	760.000,00
02	Rua Anny, n.º 304, antigo lote de n.º 26, Vila Independência, São João Clímaco, Zona Sul	834.000,00
Total		1.594.000,00

(um milhão quinhentos e noventa e quatro mil reais)

Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 23 de julho de 2.021

JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL



fls. 630
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

IMÓVEL 1 – RUA ANNY, Nº 274

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL**

Localização: Uma casa e seu respectivo terreno, situada à Rua Anny, n.º 274, antigo lote de n.º 28, Vila Independência, São João Clímaco, Zona Sul, no 18º. Subdistrito – Ipiranga, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: julho de 2.021

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 760.000,00
(setecentos e sessenta mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel residencial, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL.**

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



CAPÍTULO III – VISTORIA

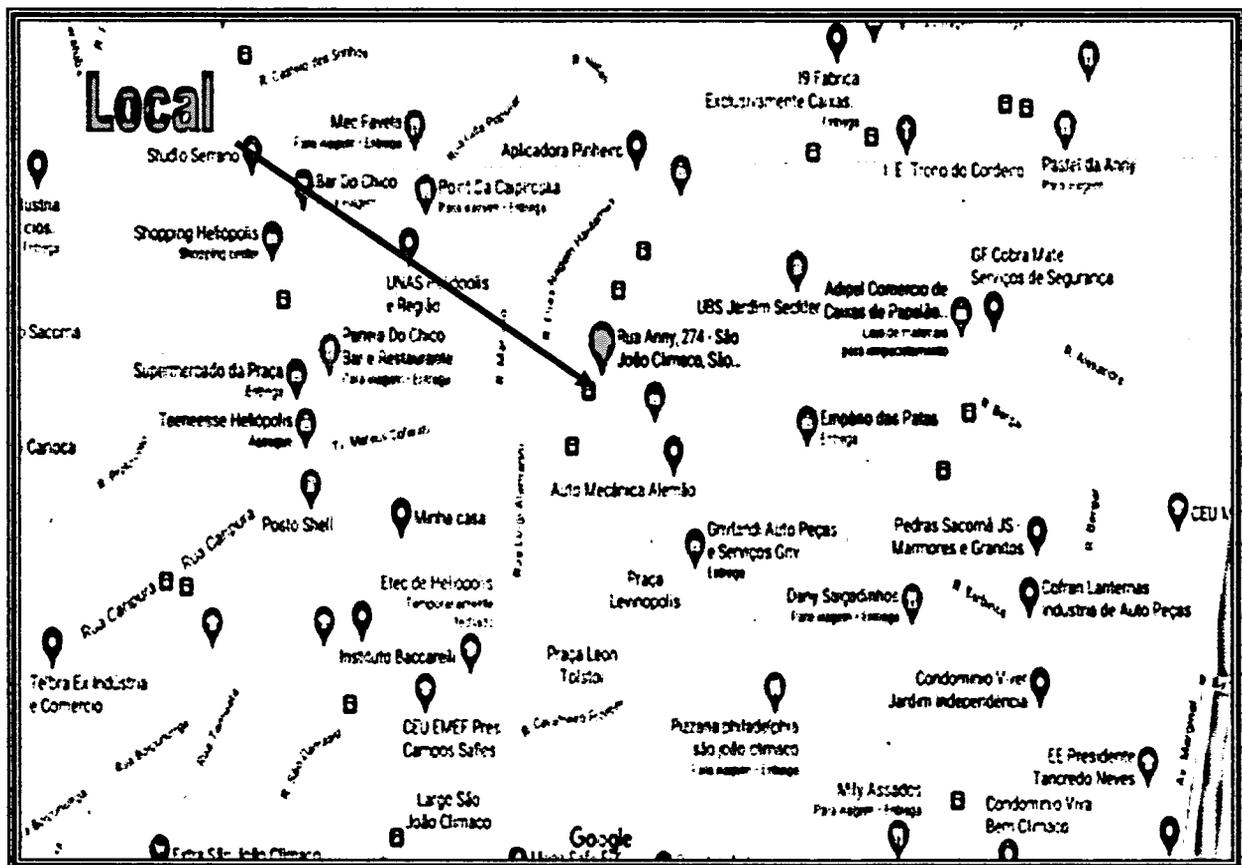
3.1. Localização

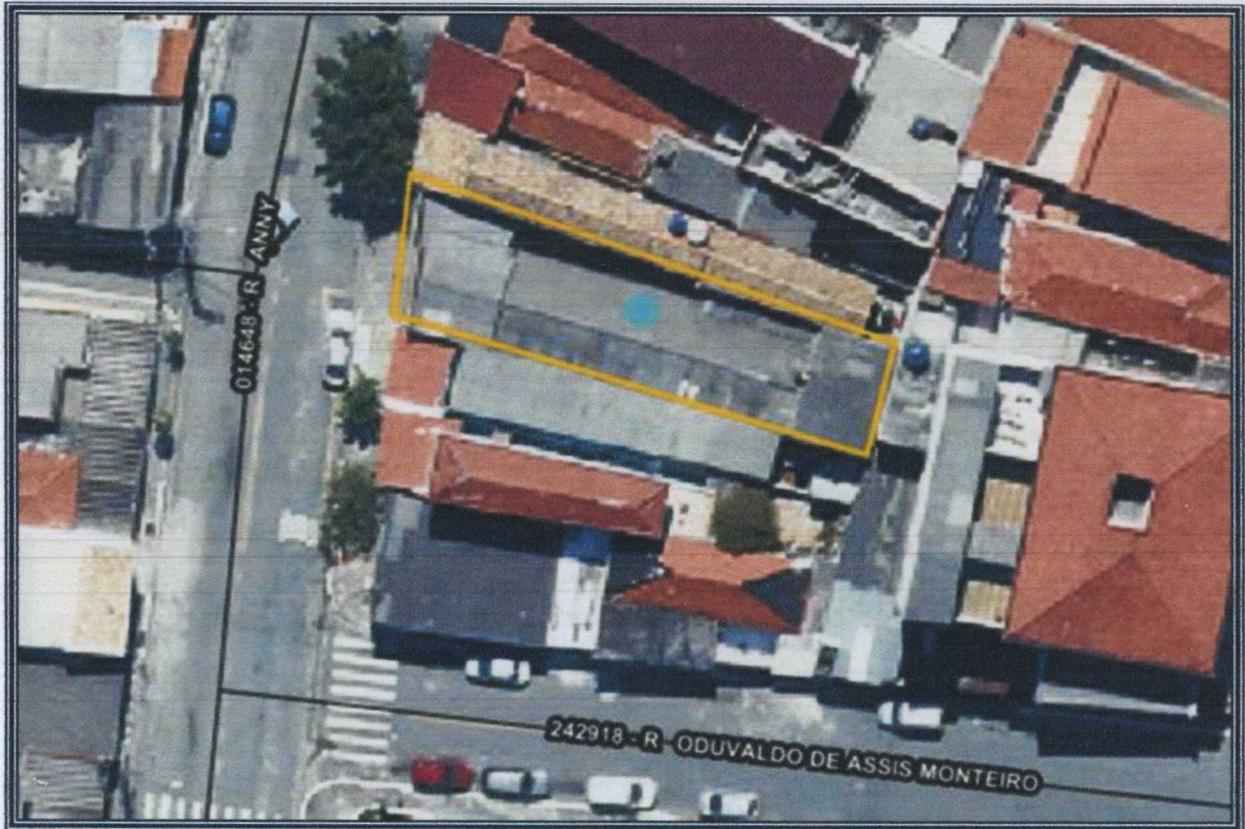
Uma casa e seu respectivo terreno, situada à Rua Anny, n.º 274, antigo lote de n.º 28, Vila Independência, São João Clímaco, Zona Sul, no 18º. Subdistrito – Ipiranga, do Município de São Paulo, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo o imóvel avaliando se encontra no Setor 050, Quadra 179, e Índice Fiscal 537,00

3.3. Plantas de Localização





3.4. Zoneamento

SQL:050.179.0035-7 R ANNY,274

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA	MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

1 de 1

9



3.5. Ilustração fotográfica externa

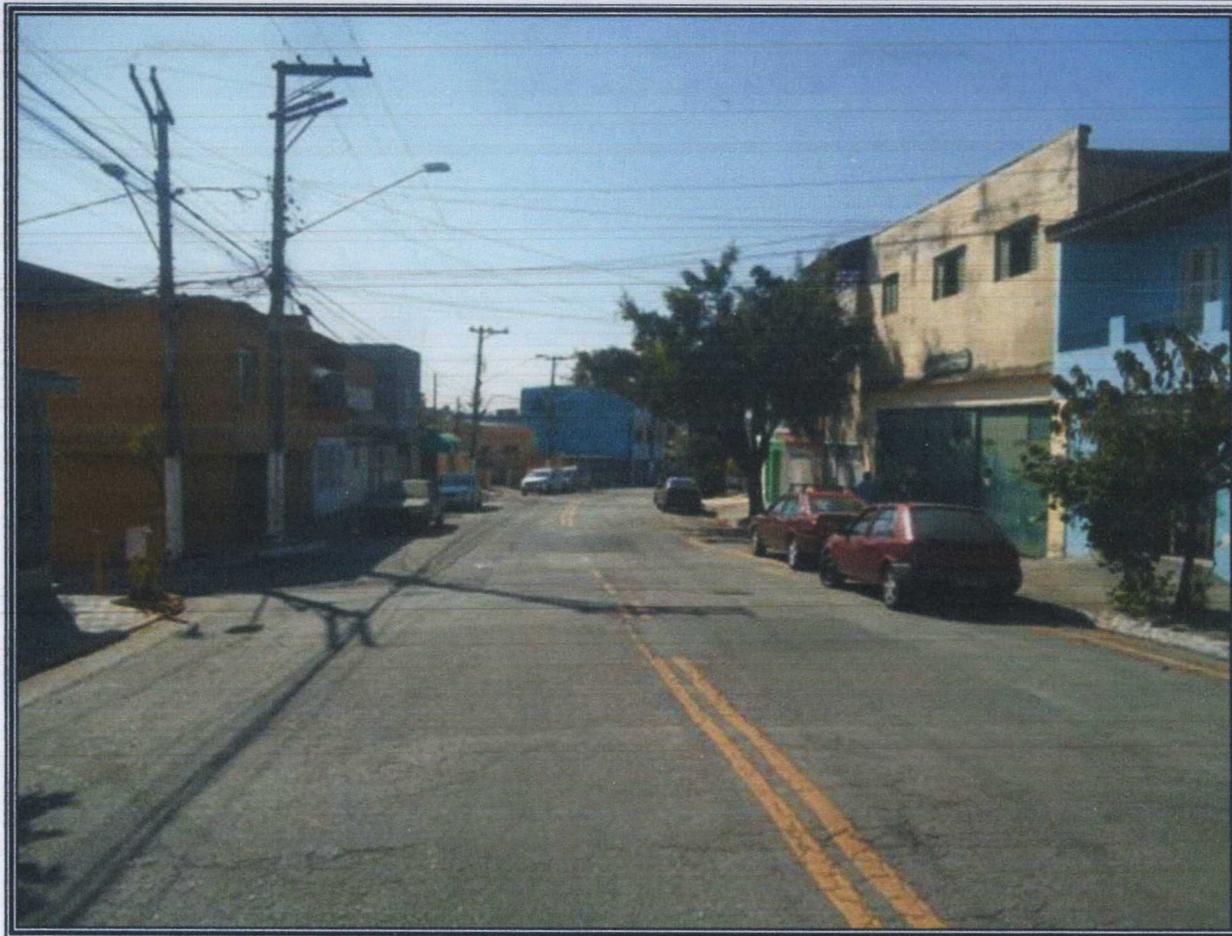


Vista da frente do imóvel avaliando.

P



636
X



Vista da Rua Anny, que lhe dá acesso.

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

P



3.8. Dimensões

O imóvel, possui a seguinte descrição:

"IMÓVEL: O lote de terreno sob o n.º 28 da quadra n.º 02 da Vila Independência no 18º Subdistrito – Ipiranga, medindo 9,20m de frente para a Rua Anny, por 31 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, 32,00m do lado esquerdo, também da frente aos fundos, tendo nos fundos a largura de 7,00m, encerrando a área de 253,50m², confrontando por ambos os lados e fundos, com propriedade de Raul de Araujo Diederichsen, descrito terreno tem sua lateral distante 206,40m, do início do canto chanfrado situado na confluência da Rua Anny com a Praça Leão Toletei. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob o n.º 050.179.0035-7, conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2021 (anexo IV) .

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 253,50 m² foi obtida através de consulta à Matrícula n.º 54.856 (fls.570).

3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Anny n.º 274.

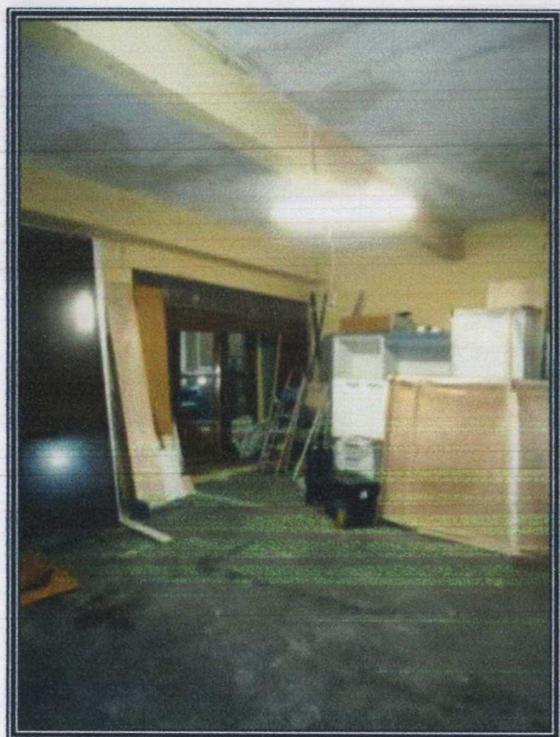


3.11. Benfeitorias do imóvel

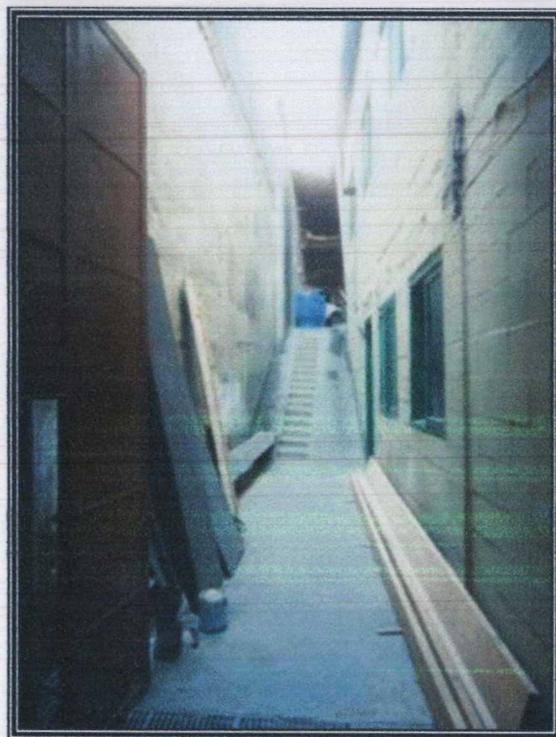
Classe	Comercial
Grupo	Casa
Padrão	Simplex
Estrutura	Convencional
Forro	Laje
Piso	Cerâmica, cimento
Revestimento interno	Argamassa fina
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro e madeira
Janelas	Tipo de correr e basculante
Portas	Ferro, madeira
Compartimentos	Garagem, 5 (cinco) salas, copa, 3 (três) banheiros, 2 (dois) depósitos, salão mercenaria.
Cobertura	Laje e telhas de fibrocimento
Idade real	45 anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
Área construída	340,00 m ²



3.12. Ilustração fotográfica do imóvel.



Garagem



Corredor lateral



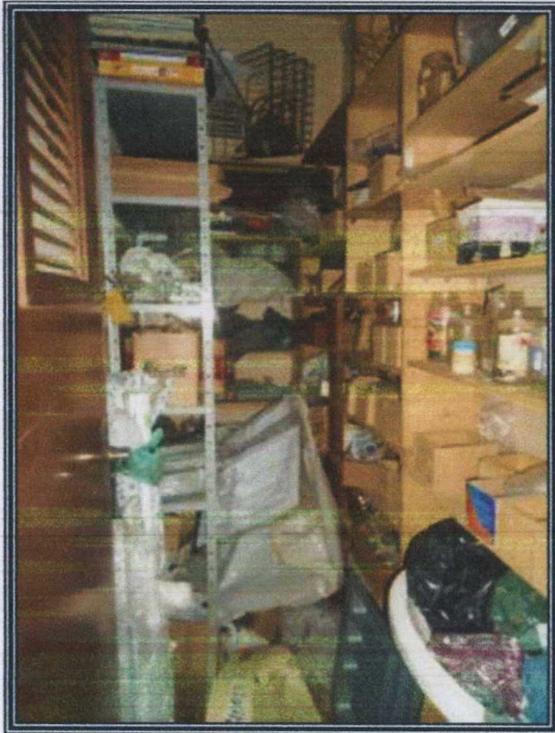
Hall de entrada



Circulação



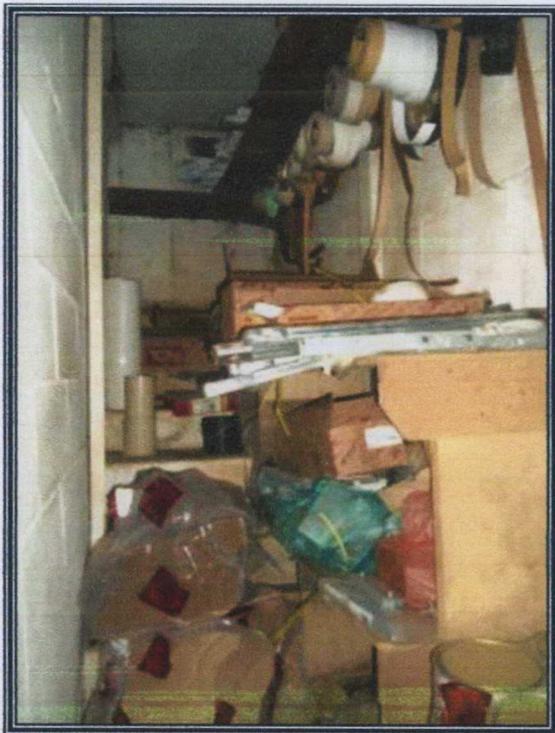
640
x



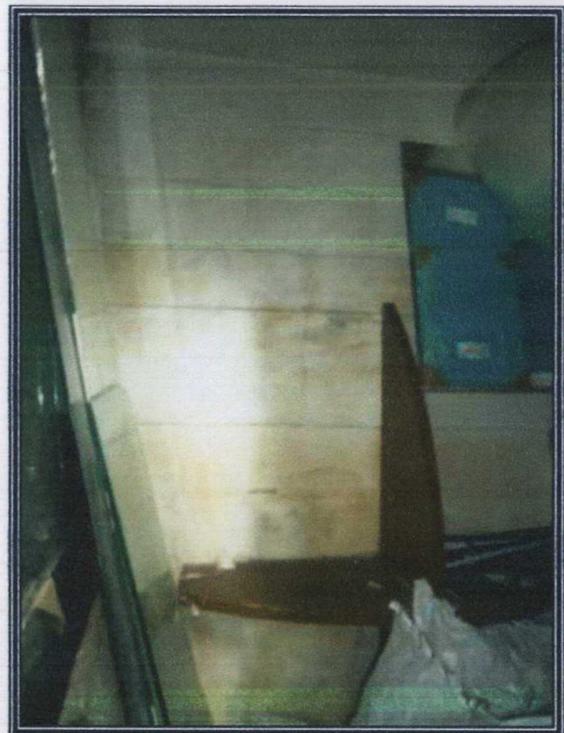
Banheiro I



Banheiro II



Deposito I

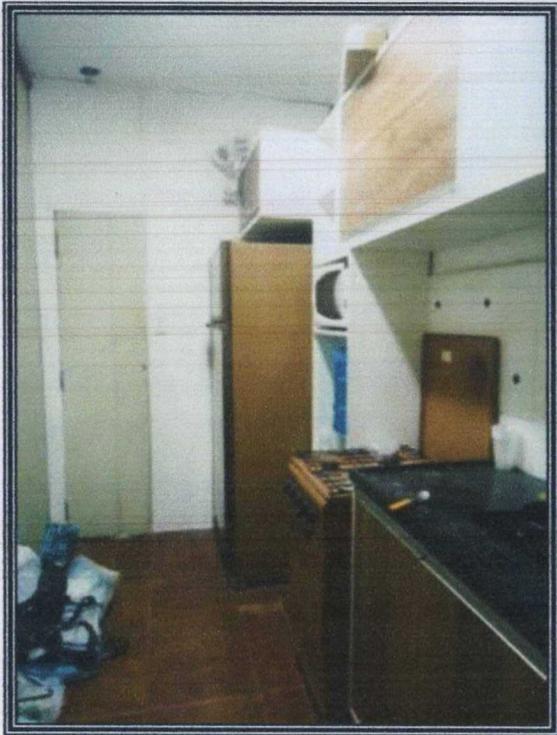


Deposito II

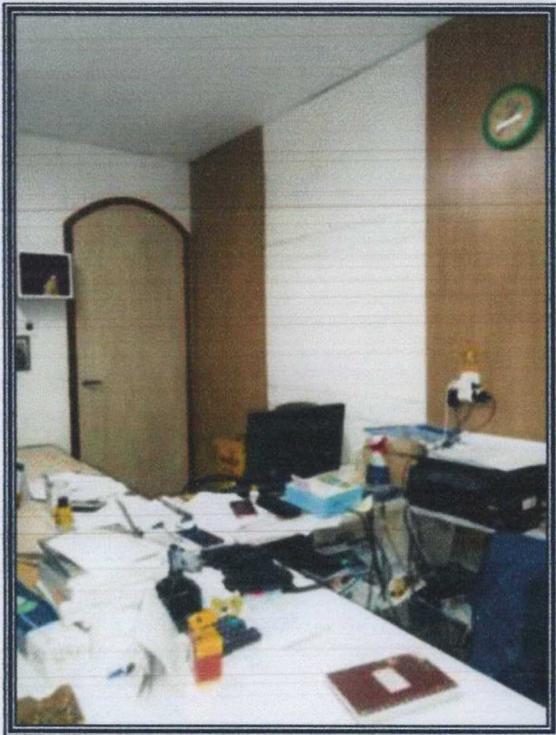
o



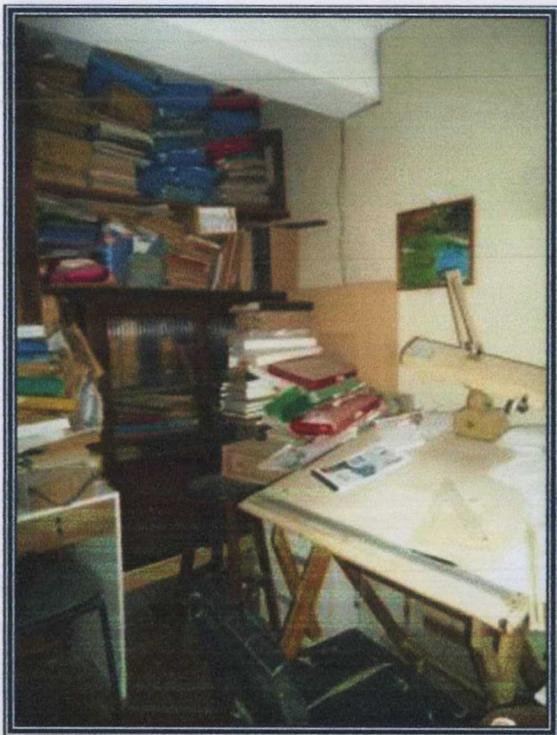
641
K



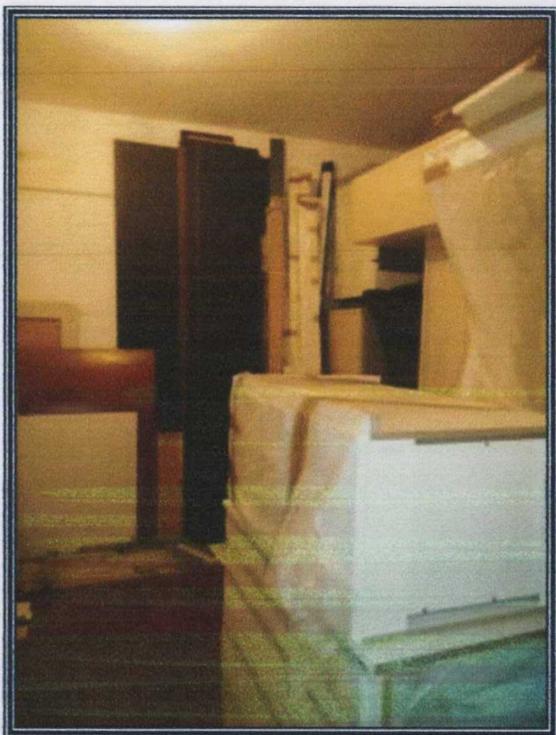
Copa



Sala I

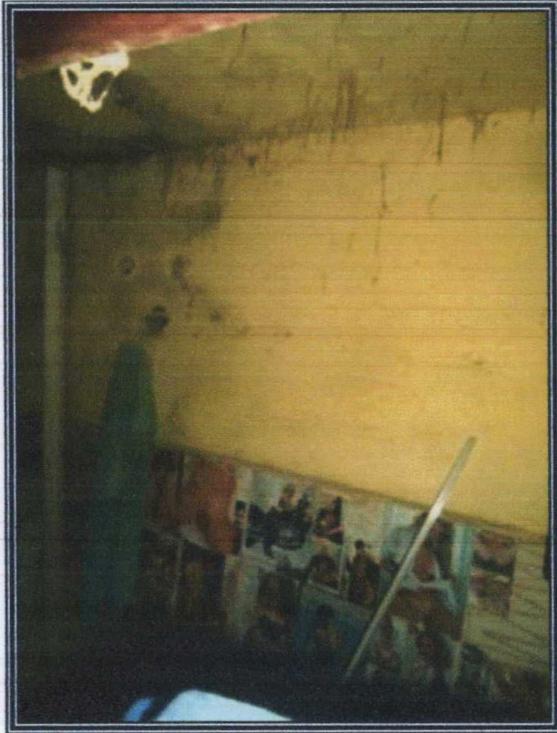


Sala II

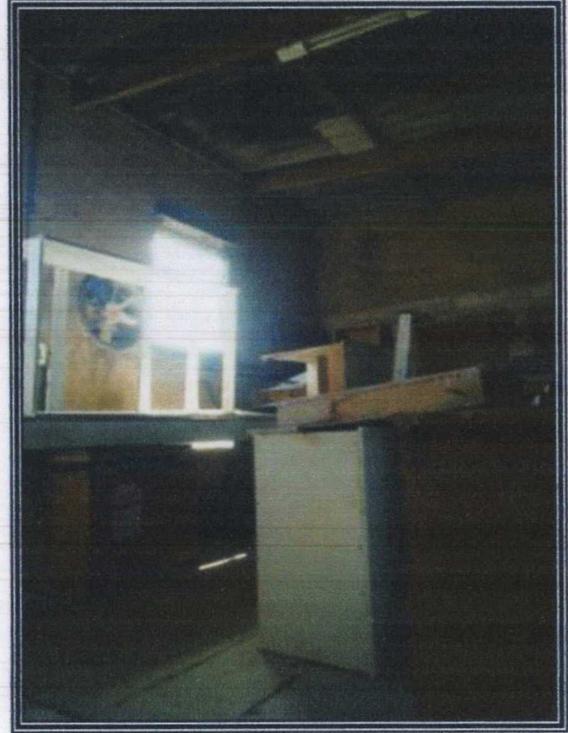


Sala III

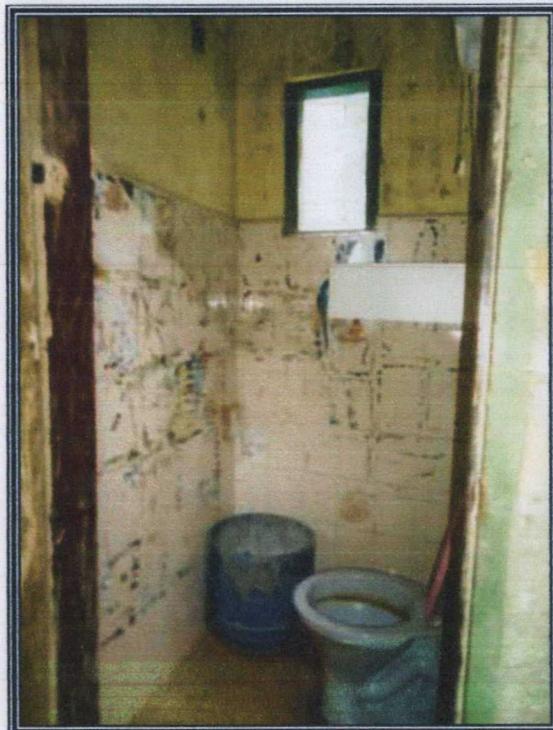
Q



Sala IV

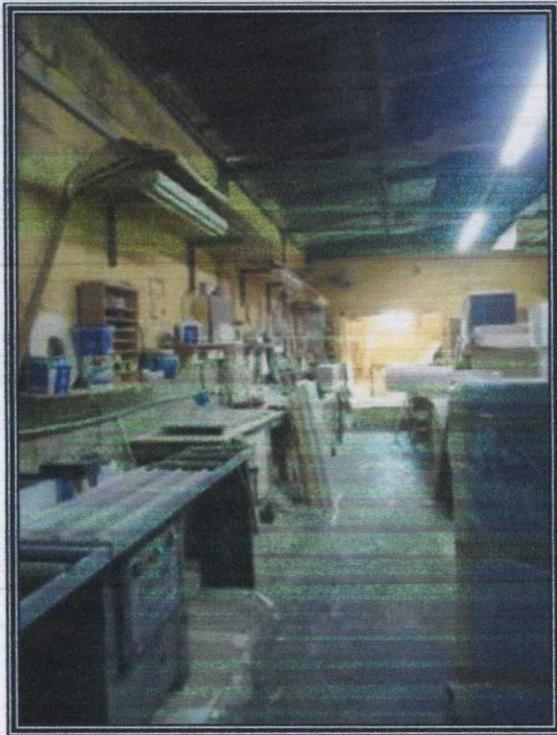


Sala V

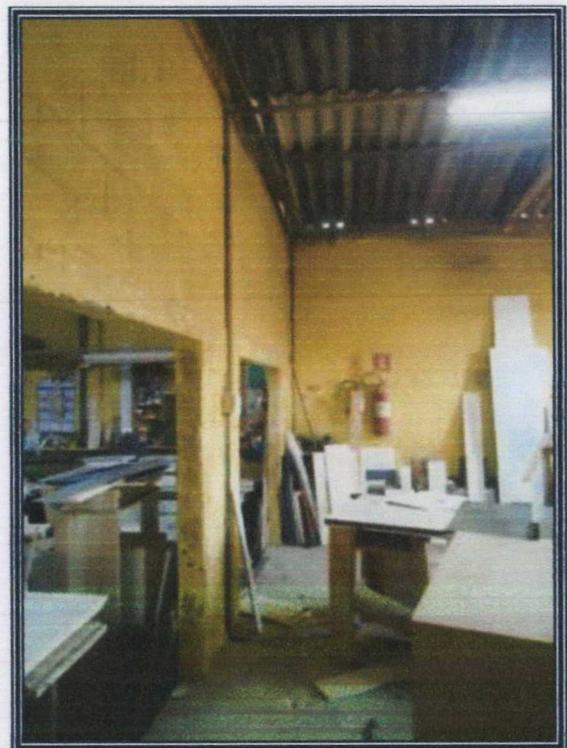
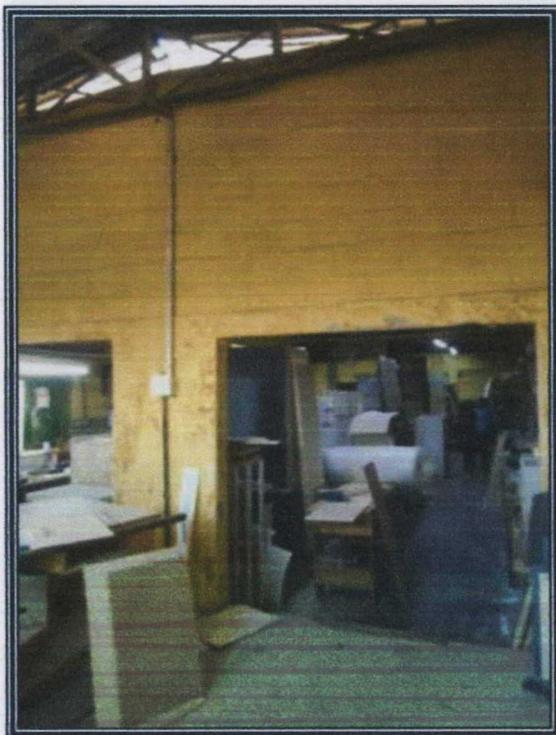


Banheiro III

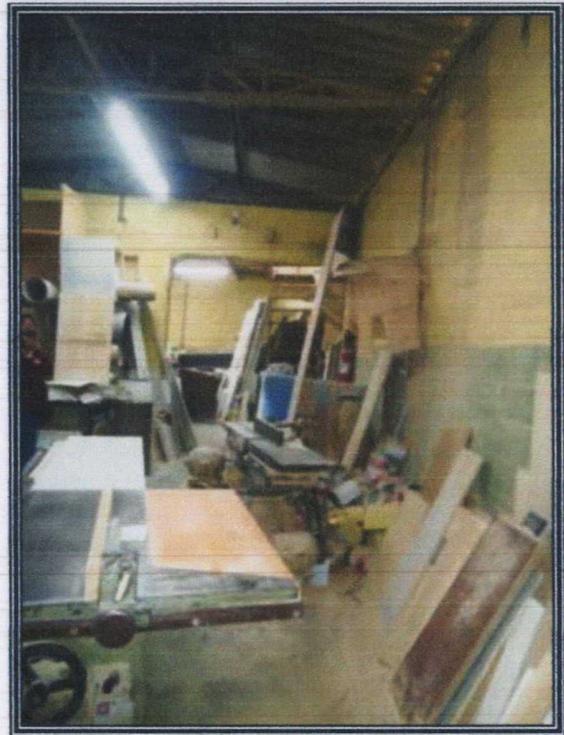
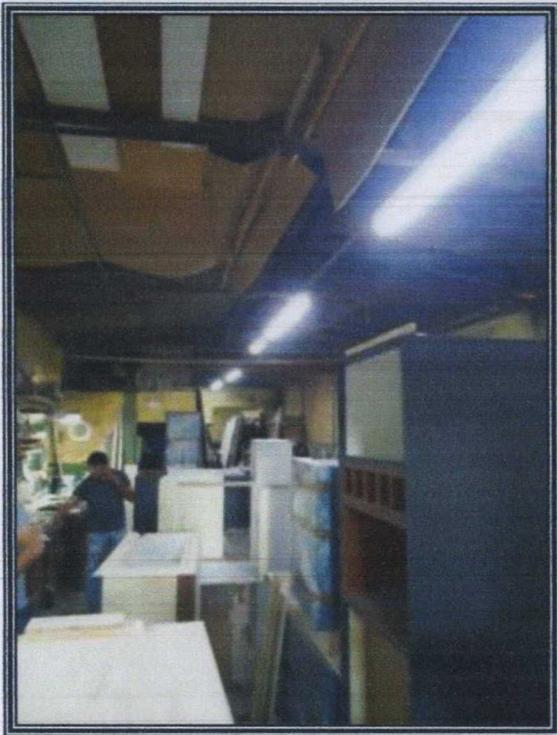
e



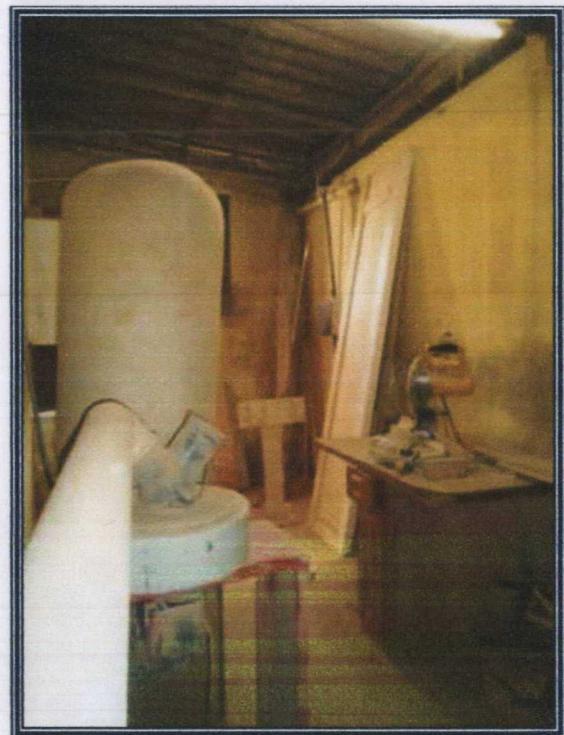
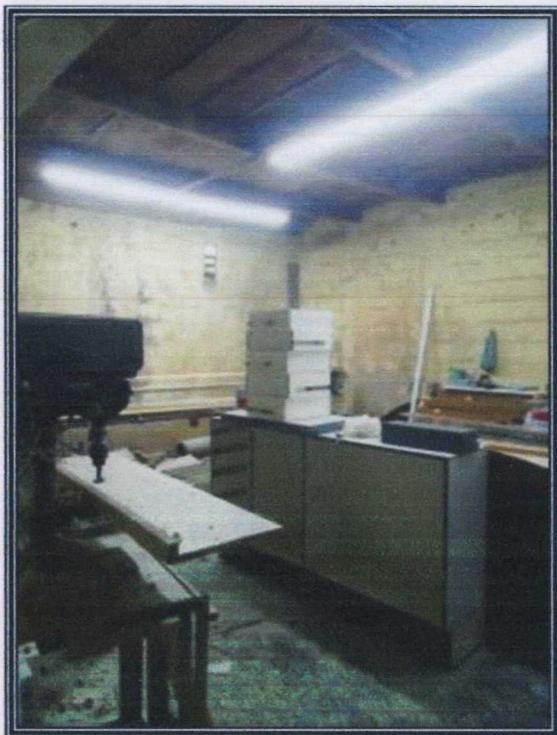
Vista do salão



Handwritten signature or mark.



Vista do salão





CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

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

e

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

Onde:

$$At = 254,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 1.898,63 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 1.867,23 \text{ m}^2$$

$$Fp = 9,20 \text{ m}$$

$$Fr = 10,00 \text{ m (frente de referência)}$$

$$Pe = 27,60 \text{ m (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ m (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

Expoente do fator de frente "f" = se aplica (0,20)

Expoente do fator de profundidade "p" = se aplica (0,50)

Cálculo do fator testada:



$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

$$C_f = (10,00 / 9,20)^{0,20};$$

$$C_f = 1,0168$$

Cálculo do Fator Profundidade:

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

$$C_p = (25,00 / 27,60)^{0,50}$$

$$C_p = 0,9517$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.867,23/m^2 / \{1 + [(1,0168 - 1) + (0,9517 - 1)]\} \times 254,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 489.702,03$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 1.898,63 (um mil oitocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

4.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS



No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2002/2006.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de julho de 2.021 da seguinte forma:

Classe:	Comercial.
Grupo:	Casa.
Padrão:	Médio
Custo de reprodução:	R\$ 1.557,80 m ² (RgN x 0,912).
I _e	45 anos.
I _r	70 anos.
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e).
F _{oc}	0,509
Área Construída:	340,00 m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = 1.557,80 \times 0,509 \times 340,00$$

$$V_b = \text{R\$ } 269.592,86$$



4.3- Valor Total do Imóvel (V_i)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (V_t) e das Benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 489.702,03 + 269.592,86$$

$$V_i = \text{R\$ } 759.294,89$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 760.000,00$$

(setecentos e sessenta mil reais)

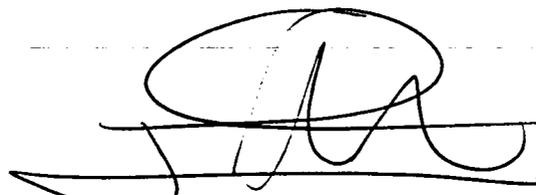


CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 22 (vinte e duas) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 23 de julho de 2.021



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL



IMÓVEL 2 – RUA ANNY, Nº 304

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL**

Localização: Uma casa e seu respectivo terreno, situada à Rua Anny, n.º 304, antigo lote de n.º 26, Vila Independência, São João Clímaco, Zona Sul, no 18º. Subdistrito – Ipiranga, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: julho de 2.021

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 834.000,00
(oitocentos e trinta e quatro mil reais)

**CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel residencial, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL.**

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



CAPÍTULO III – VISTORIA

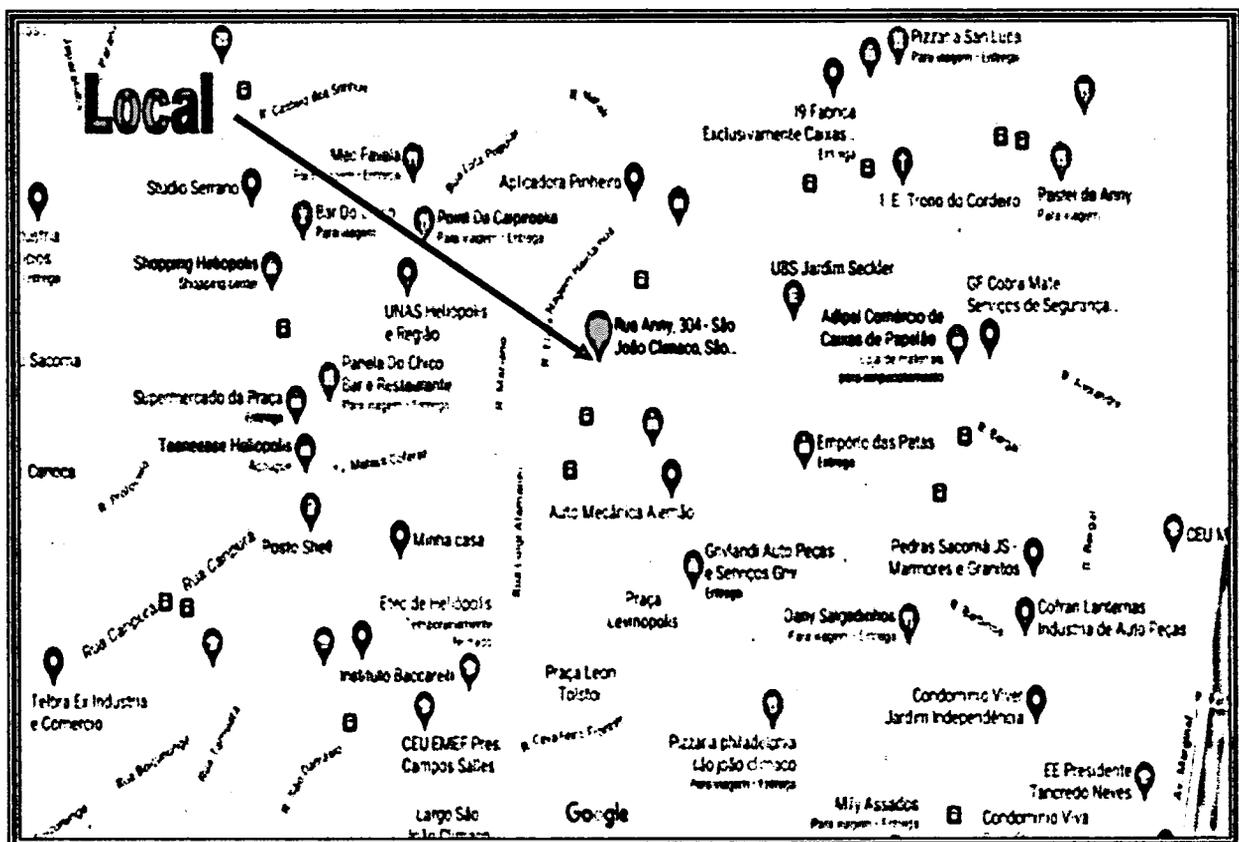
3.1. Localização

Uma casa e seu respectivo terreno, situada à Rua Anny, n.º 304, antigo lote de n.º 26, Vila Independência, São João Clímaco, Zona Sul, no 18º. Subdistrito – Ipiranga, do Município de São Paulo, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo o imóvel avaliando se encontra no Setor 050, Quadra 179, e Índice Fiscal 537,00

3.6. Plantas de Localização





3.7. Zoneamento

SQL:050.179.0033-0		R ANNY,304	
ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA	MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

1 de 1



655
K

3.8. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.

[Handwritten signature]



656
d



Vista da Rua Anny, que lhe dá acesso.

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

e



3.8. Dimensões

O imóvel, possui a seguinte descrição:

“IMÓVEL: Um terreno constituído do lote n.º 26 da quadra n.º 2, da Vila Independência no 18º Subdistrito – Ipiranga, na quadra formada pela rua Anny, rua Carlos Mauro, rua existente sem denominação, rua Joaquim Maria e rua Aruanás, medindo 9,20m de frente para a rua Anny, tendo aos fundos, pelo lado direito de quem de dentro do imóvel olha para a via pública, 33,20m confrontando com o lote n.º 25, pelo lado esquerdo, também da frente aos fundos, mede 34,00m, onde confronta com o terreno de Raul de Araújo Diederichsen, tendo nos fundos a largura de 7,00m onde confronta com parte dos lotes n.º 35 e 36 da rua Joaquim Maria, confrontantes estes, todos da mesma quadra e de propriedade de Raul Araújo Diederichsen, encerrando a área de 267,20m², tendo a sua lateral esquerda, distante 238,20m do início do canto chanfrado situado na confluência da rua Anny com a Praça Leão Tolstói . Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob o n.º 050.179.0033-0, conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2021 (anexo V) .

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 267,20 m² foi obtida através de consulta à Matrícula n.º 25.516 (fls.587).

3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Anny n.º 304.

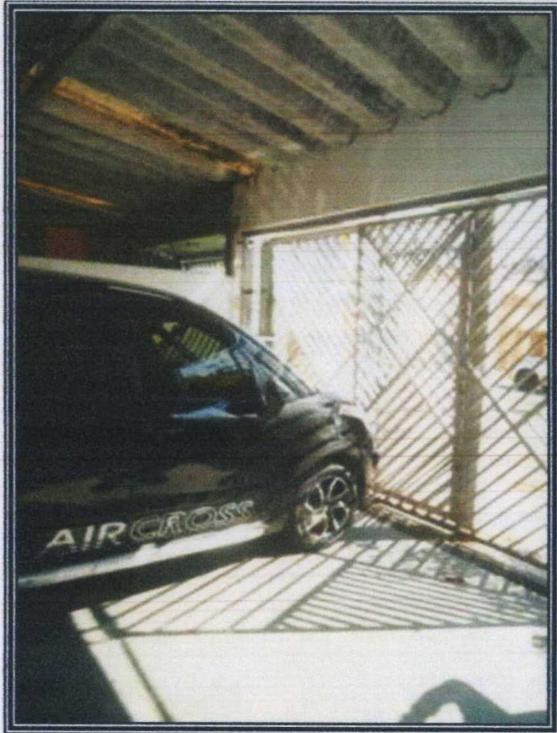


3.11. Benfeitorias do imóvel

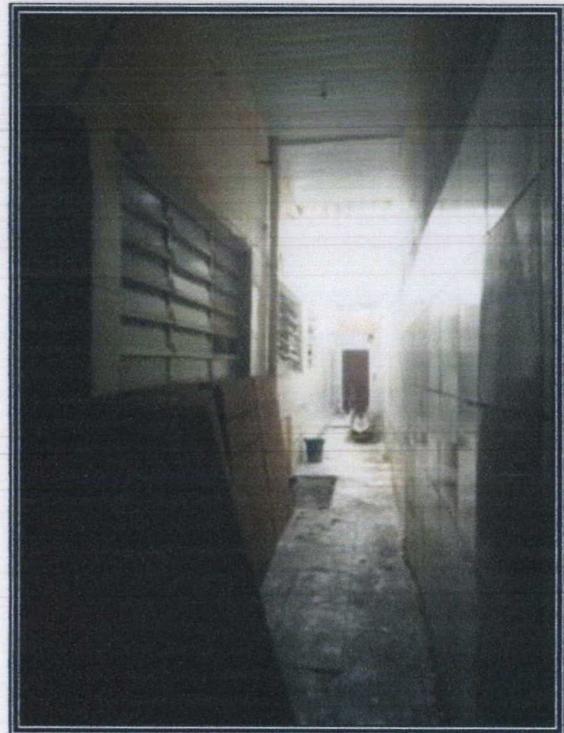
Classe	Comercial / Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simples
Estrutura	Convencional
Forro	Laje
Piso	Cerâmica, tábuas largas
Revestimento interno	Argamassa fina
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro e madeira
Janelas	Tipo de correr e basculante
Portas	Ferro, madeira
Compartimentos	Salão: Garagem, salão estoque, 2 (dois) banheiros, sala, cozinha e área de serviço. Casa: Garagem, sala, escritório 3 (três) dormitórios sendo uma suite, banheiro da suite, banheiro social, lavabo, cozinha, quintal, área de serviço e churrasqueira. Edícula: Cozinha, dormitório e banheiro.
Cobertura	Laje e calhetões de fibrocimento
Idade real	45 anos
Estado da edificação	Necessidade de reparos simples.(e)
Área construída	400,00 m ²



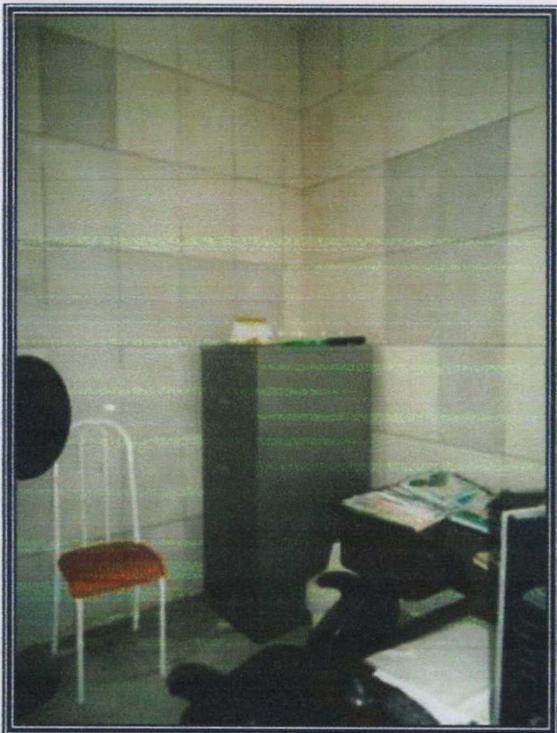
3.12. Ilustração fotográfica do imóvel.



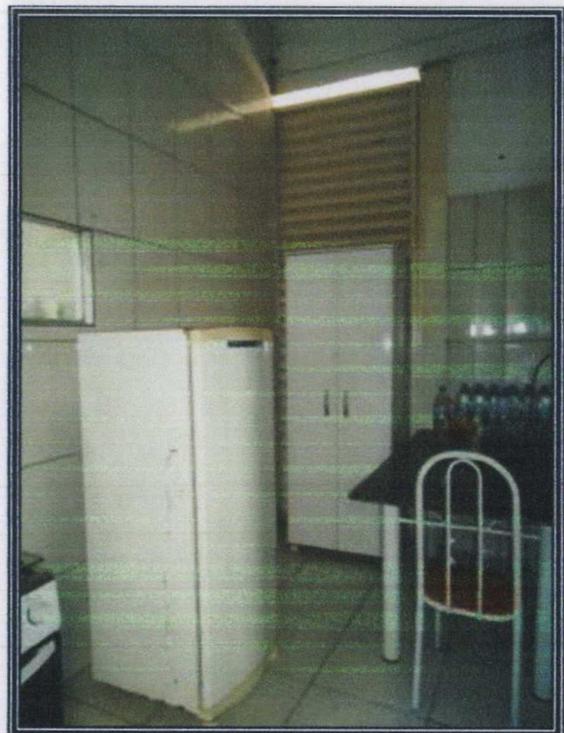
Garagem



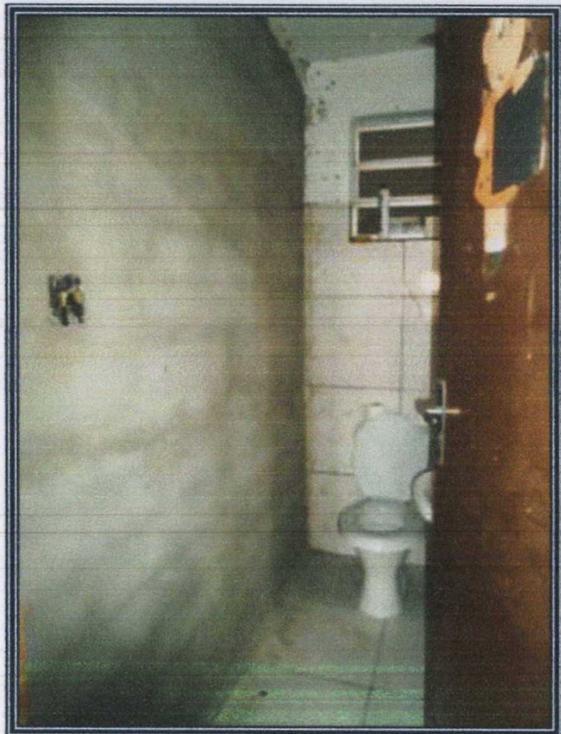
Corredor lateral



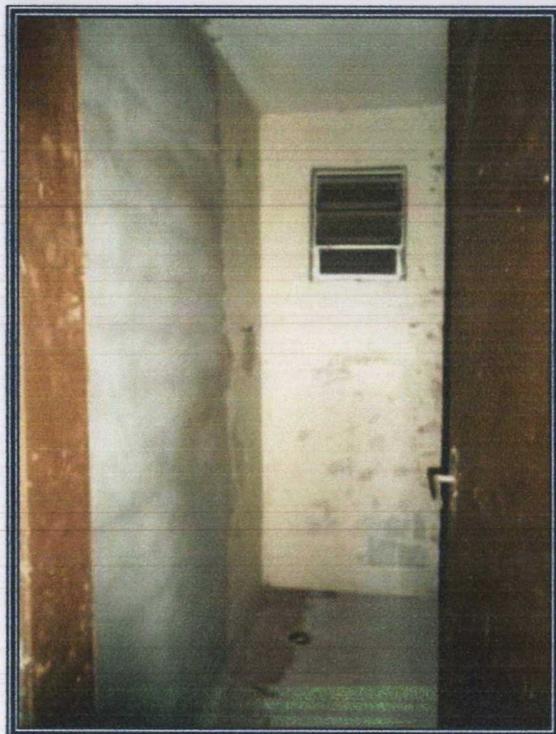
Escritório I



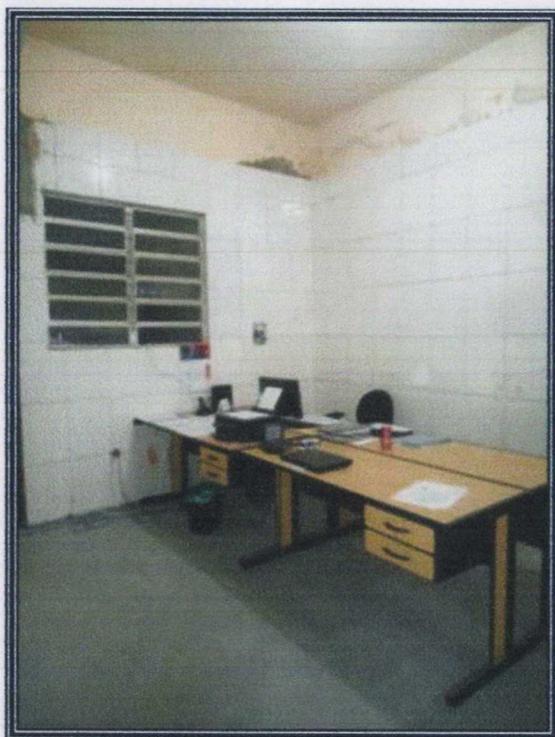
Copa



Banheiro I



Banheiro II

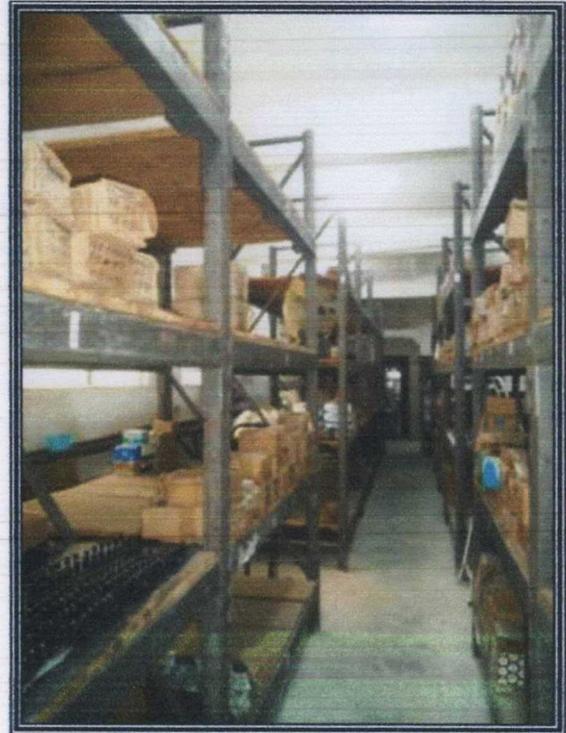
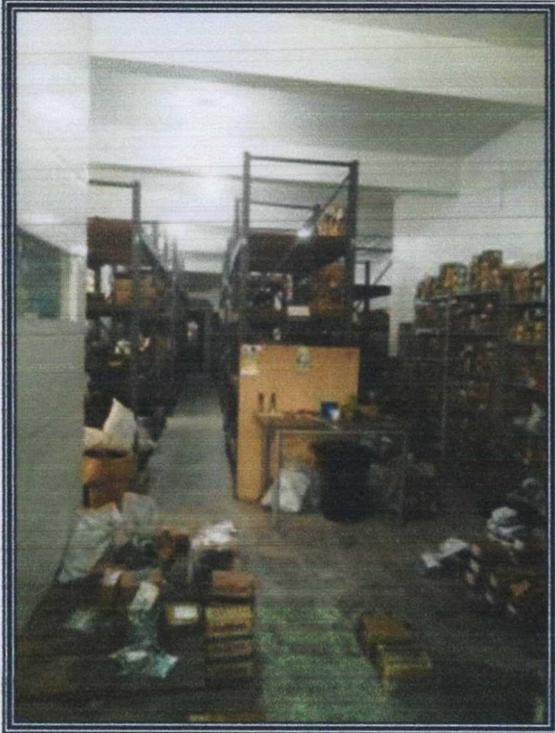


Escritório II

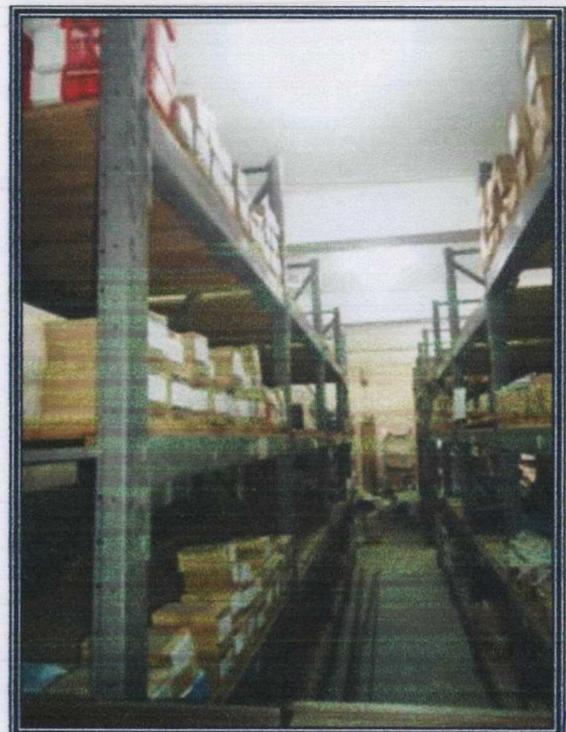
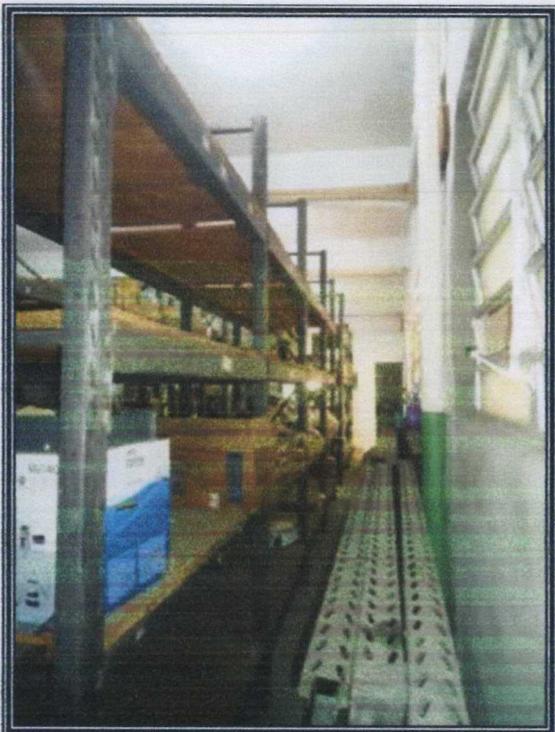
Handwritten blue mark resembling a stylized 'P' or a signature.



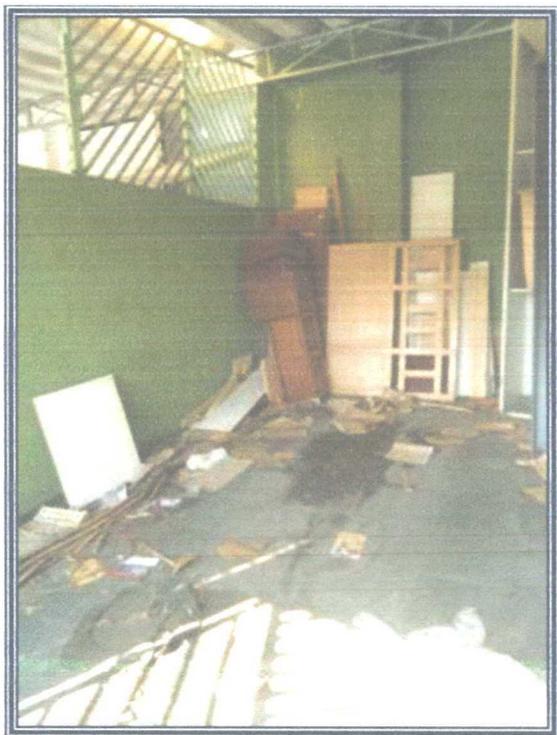
661
9



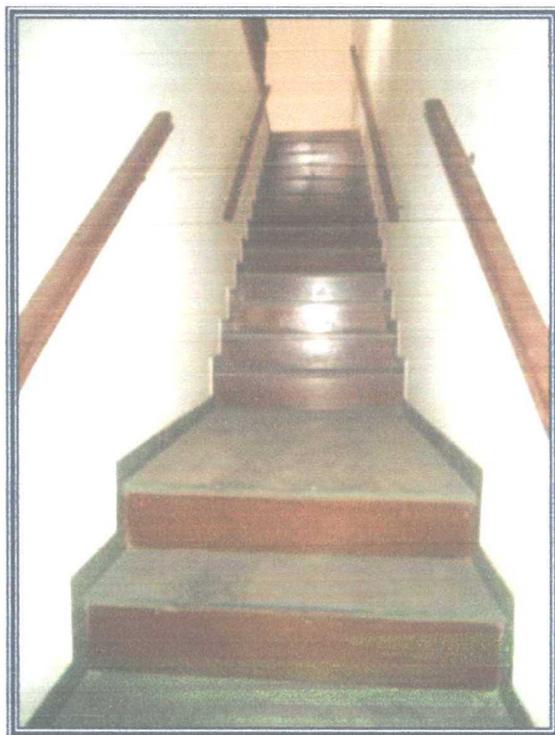
Vista do salão



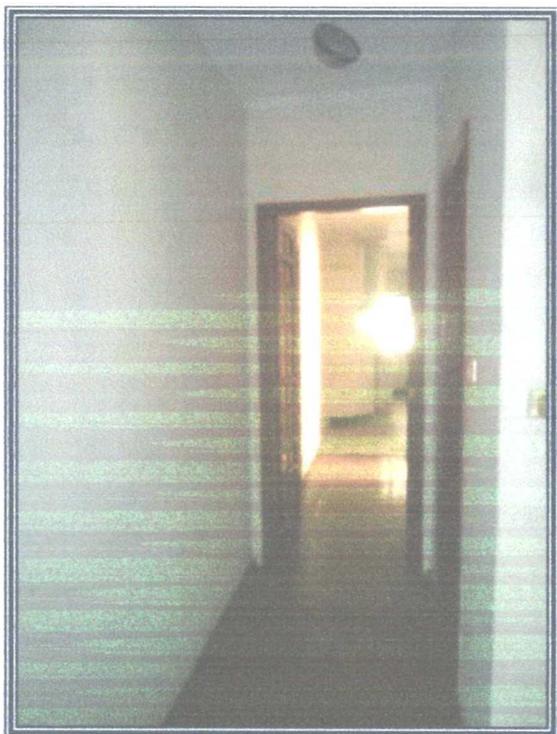
9



Garagem



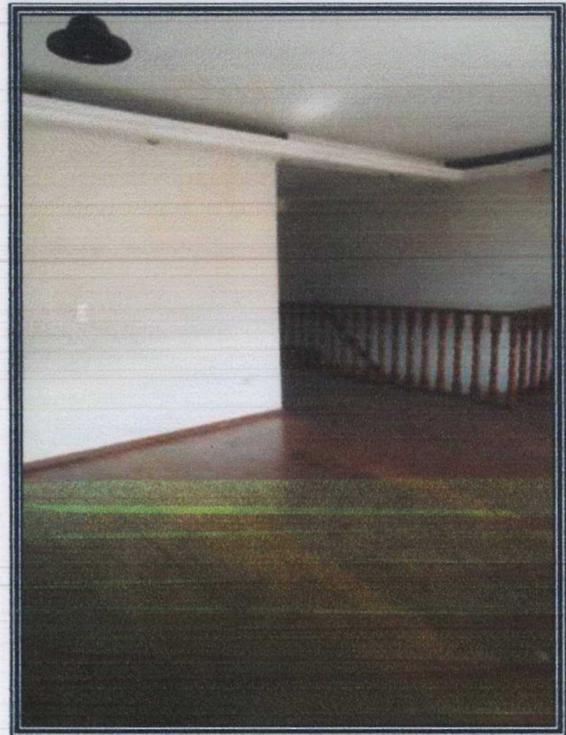
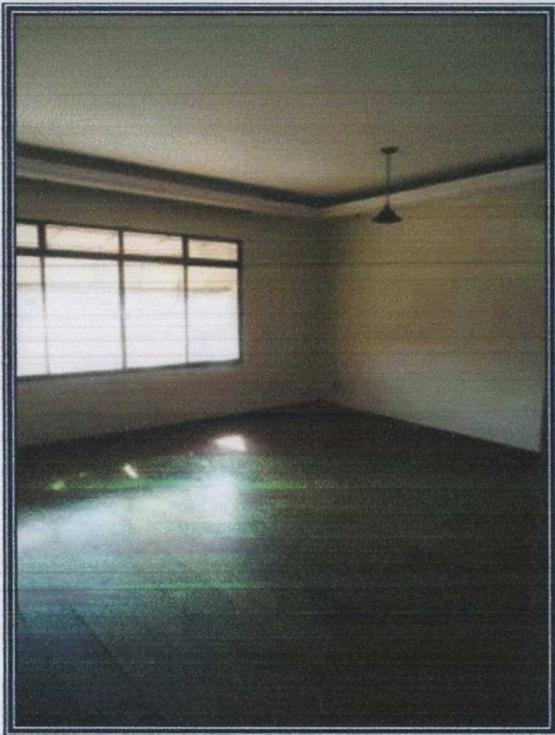
Escada de acesso ao 1º andar



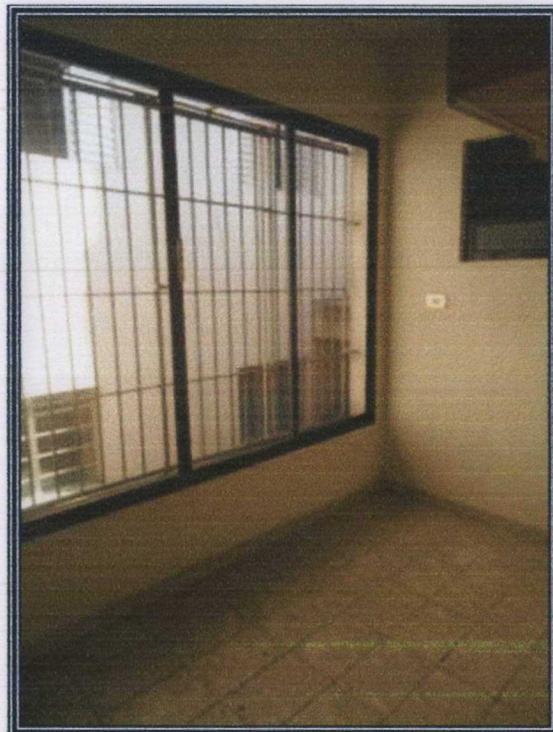
Circulação



Lavabo



Salas de estar / jantar



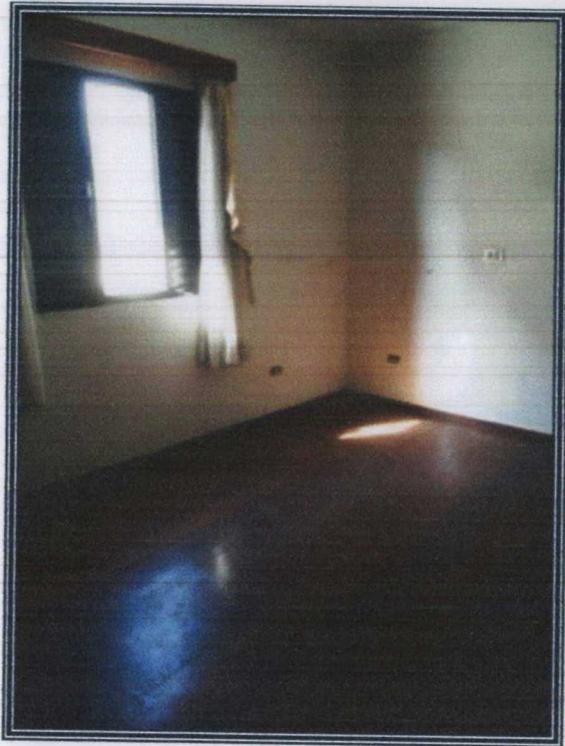
Escritório

Handwritten signature or mark in blue ink.



664

[Handwritten signature]



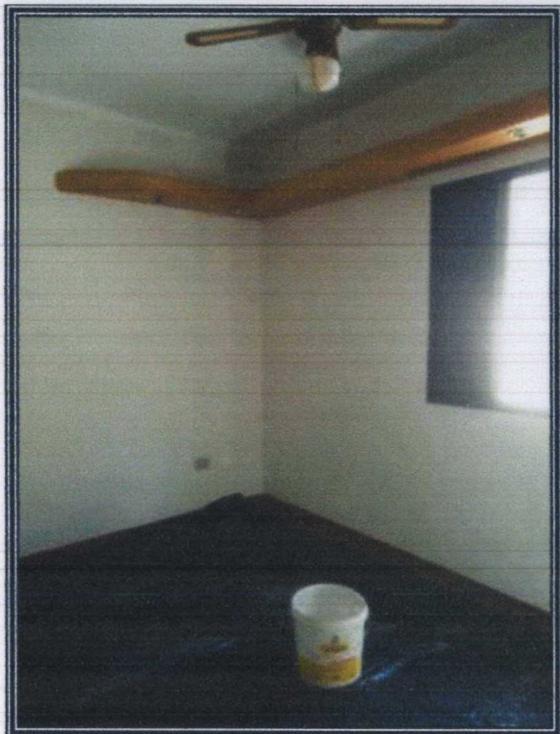
Suíte



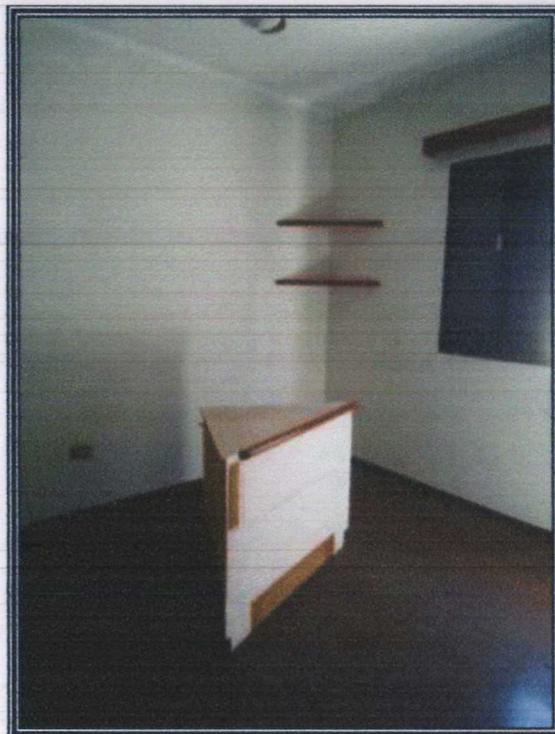
[Handwritten signature]



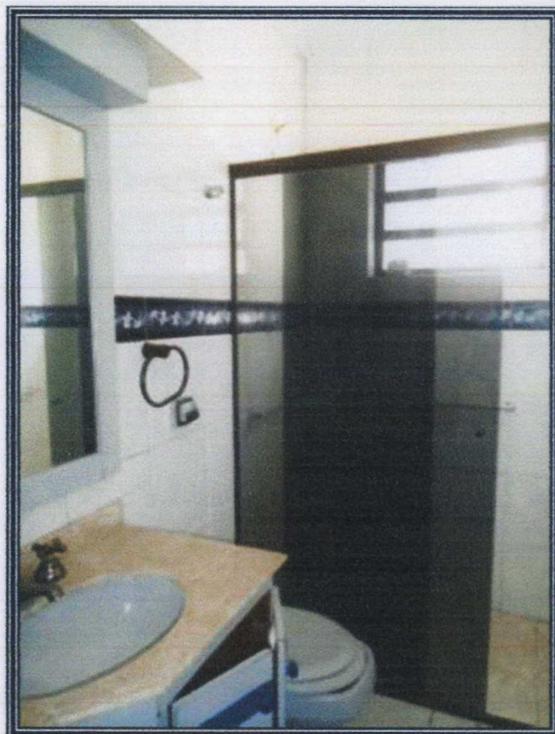
665
✍



Dormitório I



Dormitório II

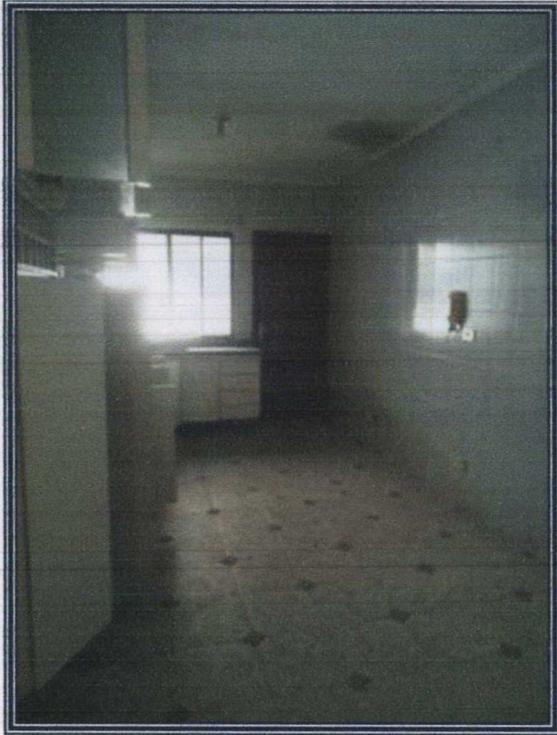


Banheiro

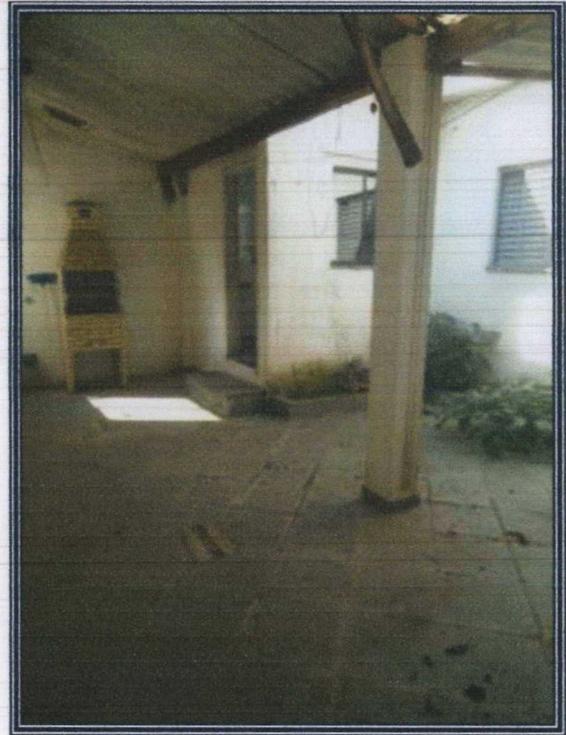
9



666
g



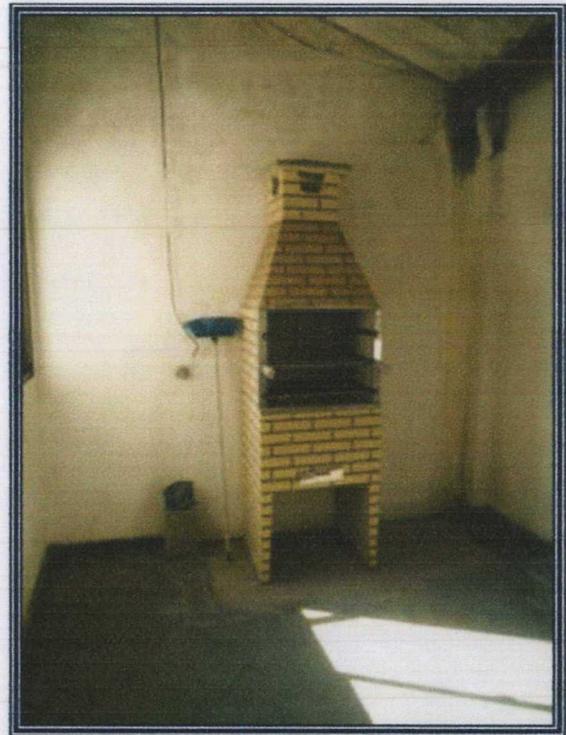
Cozinha



Área de serviço



Quintal



Churrasqueira

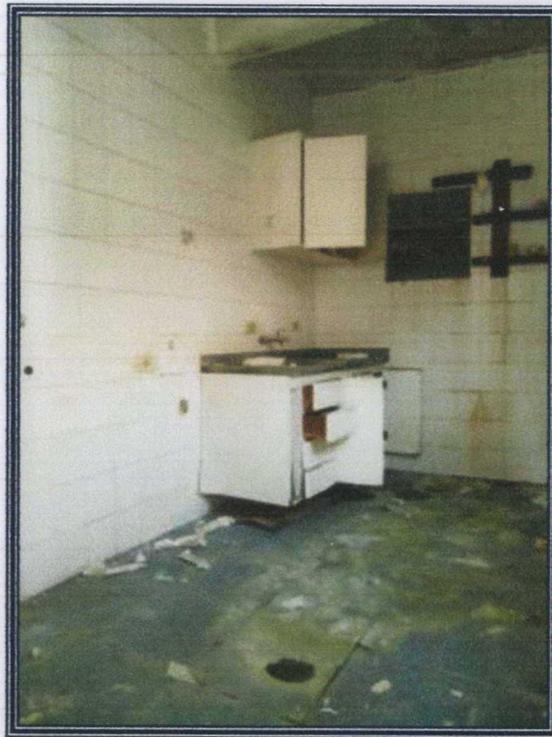
g



Dormitório da edícula



Banheiro da edícula



Cozinha da edícula



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

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

e

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

Onde:

$$At = 268,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 1.898,63 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 1.867,23 \text{ m}^2$$

$$Fp = 9,20 \text{ m}$$

$$Fr = 10,00 \text{ m (frente de referência)}$$

$$Pe = 29,13 \text{ m (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ m (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

Expoente do fator de frente "f" = se aplica (0,20)

Expoente do fator de profundidade "p" = se aplica (0,50)



Cálculo do fator testada:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

$$C_f = (10,00 / 9,20)^{0,20};$$

$$C_f = 1,0168$$

Cálculo do Fator Profundidade:

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

$$C_p = (25,00 / 27,60)^{0,50}$$

$$C_p = 0,9517$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.867,23/m^2 / \{1+[(1,0168 - 1) + (0,9517 - 1)]\} \times 268,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 516.693,28$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 1.898,63 (um mil oitocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.



4.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2002/2006.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de julho de 2.021 da seguinte forma:

Classe:	Comercial.
Grupo:	Casa.
Padrão:	Médio
Custo de reprodução:	R\$ 1.557,80 m ² (R _g N x 0,912).
I _e	45 anos.
I _r	70 anos.
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e).
F _{oc}	0,509
Área Construída:	400,00 m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = 1.557,80 \times 0,509 \times 400,00$$

$$V_b = \text{R\$ } 317.169,00$$



4.4- Valor Total do Imóvel (V_i)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (V_t) e das Benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 516.693,28 + 317.168,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 833.861,28$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 834.000,00$$

(oitocentos e trinta e quatro mil reais)

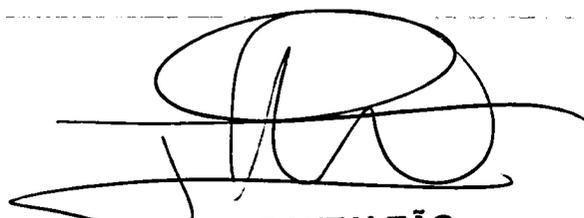


CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 23 (vinte e três) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 23 de julho de 2.021



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL



672



ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO



673
#

1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, 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:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

674
JK**1.1.- 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.

1.2.- 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".

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 geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

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

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", 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.

P

675

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 resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante 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;

676
✍

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

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 maior 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.

P

677

**1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -**

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de maio de 2011.

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 ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

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

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



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

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

C) – 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.

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

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

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

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

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

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



679

✗

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".

D) - 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";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

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

Coefficiente de esquina ou frente múltipla (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.

Coefficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

Coefficiente 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".

680
d**2.- BENFEITORIAS:=-**

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o **“ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”**, do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2002/2006**.

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

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do **R8-N (Cub - Sinduscon/SP)**.

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 DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006”**.



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 "le" e a vida referencial "lr".

Onde:

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

HEIDECKE = A + (1 - A). C Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação



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

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

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

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



Condição Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2021
SETOR : 050 QUADRA : 198 ÍNDICE DO LOCAL : 443 00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AMAZS NÚMERO : 242
COMP. : BARRIO : SÃO JOÃO CLÍMACO - ZONA SUL CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 365 00 TESTADA - (ct) m 9 80 PROF. EQUIV. (Pe): 37 24
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: Plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 850 000.00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0.00
IMOBILIÁRIA : JORGE TABA MÓVES - 14942
CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-22158809

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0.20 FT ADICIONAL 01 : 0.00	VALOR UNITÁRIO : 2.095 89
TESTADA CI :	0.00 FT ADICIONAL 02 : 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.532 01
PROFUNDIDADE Cp :	0.00 FT ADICIONAL 03 : 0.00	VARIAÇÃO : 1.206 1
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00 FT ADICIONAL 04 : 0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000 1
CONSISTÊNCIA Fc :	0.00 FT ADICIONAL 05 : 0.00	
ÁREA Co :	0.00 FT ADICIONAL 06 : 0.00	
TOPOGRAFIA FI :	0.00	



Cec Avaliar Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2021
SETOR : 050 QUADEIRA : 198 ÍNDICE DO LOCAL : 446 00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANZADIS NÚMERO : S/N
COMP. : AO LADO 2+2 BAIRRO : SÃO JOÃO CL. MACO - ZONA SUL CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400 00 TESTADA - (ct) m 10 00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRÁFICA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 700 000 00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0 00
IMOBILIÁRIA : GAIENES MOVES - 0001
CONTATO : SR GAIENES TELEFONE : (11)-997516878
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0 20 FT ADICIONAL 01 : 0 00	VALOR UNITÁRIO : 1.750 00
TESTADA Ct :	0 00 FT ADICIONAL 02 : 0 00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.107 00
PROFUNDIDADE Cp :	0 00 FT ADICIONAL 03 : 0 00	VARIAÇÃO : 1.204 00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0 00 FT ADICIONAL 04 : 0 00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000 00
CONSISTÊNCIA Fc :	0 00 FT ADICIONAL 05 : 0 00	
ÁREA Ca :	0 00 FT ADICIONAL 06 : 0 00	
TOPOGRÁFICA Fi :	0 00	



686



CredAvaliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2021
 SETOR: 050 QUADRA: 188 ÍNDICE DO LOCAL: 547,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ANNY NÚMERO: 190
 COMP.: BARRIO: SÃO JOÃO CLÍMACO - ZONA SUL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS:**

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 240,00 TESTADA - (ct) m 8,00 PROF. EQUIV. (Fe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 170,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: caso simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,055 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 185.518,23 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\$): 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: METROPOLIS BROOKERS
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-35653530
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,02	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,05	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: 1.814,51
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.864,15
		VARIAÇÃO: 1.027,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000



Car. Aval. Mar. Pro.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2021
 SETOR : 050 QUADRA : 214 ÍNDICE DO LOCAL : 398 00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANNY NÚMERO : 279/281
 COMP. : BAIRRO : SÃO JOÃO CL. MACO - ZONA SUL CIDADE : SÃO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 145,00 TESTADA - (ct) m 8,40 PROF. EQUIV. (Pe): 17,26
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência: ÁREA CONSTRUIDA: 158,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,485 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 138.223,26 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\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: S 3 MÓVEIS - S3cbe223
 CONTAIO: SR SONEY TELEFONE: (11)-970334796
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,35	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.088,12
TESTADA Ct: 0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.316,43
PROFUNDIDADE Cp: 0,20	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.588,26
FRENTES MÚLTIPLAS Co: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

[Handwritten signature]



GeoAvaliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2021
 SETOR: 050 QUADRA: 228 ÍNDICE DO LOCAL: 364.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ANNY NÚMERO: 585
 COMP.: BAIRRO: SÃO JOÃO CLÍMACO - ZONA SUL 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: 294.00 TESTADA - (ct) m 8.00 PROF. EQUIV. (Pe): 36.75
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 130.00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: a - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1.056 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0.547 CUSTO BASE (R\$): 1.708.12
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 128.266.42 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\$): 520.000.00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0.00
 MOBILIÁRIA: 33 MÓVEIS - 53m257
 CONTATO: SR SONEY TELEFONE: (11)-970334796
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0.48 FT ADICIONAL 01: 0.00	VALOR UNITÁRIO: 1.155.54
TESTADA Ct:	0.05 FT ADICIONAL 02: 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.757.50
PROFUNDIDADE Cp:	0.00 FT ADICIONAL 03: 0.00	VARIAÇÃO: 1.5209
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0.00 FT ADICIONAL 04: 0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0004
CONSISTÊNCIA Fc:	0.00 FT ADICIONAL 05: 0.00	
ÁREA Ca:	0.00 FT ADICIONAL 06: 0.00	
TOPOGRAFIA Ft:	0.00	



689



Gravação Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2021
 SETOR: 050 QUADRA: 176 ÍNDICE DO LOCAL: 558.00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BERGAL NÚMERO: 113
 COMP.: BAIRRO: SÃO JOÃO CLÍMACO - ZONA SUL 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 ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 250.00 TESTADA - (ct) m 10.00 PROF. EQUIV. (Pe): 25.00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 145.00 M²
 PADRÃO CONSTR: caso simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1.056 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0.650 CUSTO BASE (R\$): 1.708.12
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 172.421,24 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\$): 545.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: MOBILIÁRIA SUNSHINE - 1069
 CONTATO: SR NELSON TELEFONE: (11)-996766021
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,04 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.271,52
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.223,64
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9624
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Co:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	



690



Car. Aval. Res. Pro.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2021
 SETOR : 050 QUADRA : 182 ÍNDICE DO LOCAL : 540 00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAVALHEIRO FRONTINI NÚMERO : 617
 COMP. : BARRIO : SÃO JOÃO CL. MACO - ZONA SUL CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 265,00 TESTADA - (ct) m 9,60 PROF. EQUIV. (Pe): 27,60
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRÁFICA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 142,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,055 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R): 0,547 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 140.106,40 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\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : CORRETOR AUTÔNOMO - cavalheirofrontini
 CONTAO : SRA KATRÍLIA TELEFONE : (11)-962063122
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Ploc :	-0,01 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.339,22
TESTADA Ct :	0,01 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.342,76
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.002,5
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Co :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRÁFICA Ft :	0,00	

P



GenAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2021
 SETOR: 050 QUADRA: 175 ÍNDICE DO LOCAL: \$47,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANCISCO OLANDIM NÚMERO: 267
 COMP.: BAIRRO: SÃO JOÃO CLÍMACO - ZONA SUL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 248,00 TESTADA - (ct) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRÁFICA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR: Casa simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,055 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,605 CUSTO BASE (RS): 1.708,12
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 218.256,74 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CORRETOR AUTÔNOMO - Kc5267
 CONTATO: SR EDSON AP B TELEFONE: (11)-987840384
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,02	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.023,16
TESTADA CI: 0,05	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.078,51
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.027,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Co: 0,00	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRÁFICA FI: 0,00		

P



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2021
SETOR: 050 QUADRA: 193 ÍNDICE DO LOCAL: 644 00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA TAMUATA NÚMERO: 185/189
COMP: BAIRRO: SÃO JOÃO CLÁMACO - ZONA SUL CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 504 00 TESTADA - (ct) m 12 00 PROF. EQUIV. (Pe): 42,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRÁFICA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1 600 000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0 00
MOBIILIÁRIA: DOUGLAS MÓVES - 1e0008
CONTATO: SR DOUGLAS TELEFONE: (11)-29402873
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,17	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.857,14
TESTADA Ct: -0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.283,41
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7992
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft: 0,00		

[Handwritten signature]



ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: B- ROBERTO YOSHIKAZU ISER; X LEANDRA CARONARI BOLSONI E OUTRA: 21/07/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 09

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição 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

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	537,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	9,20
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA AMADIS 242	2.095,89	2.532,01	1.2081	1.0001
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA AMADIS 5/1	1.750,00	2.107,06	1.2040	1.0001
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA ANNY 190	1.814,51	1.864,15	1.0274	1.0000
<input type="checkbox"/>	4 RUA ANNY 279/281	2.068,12	3.316,43	1.5882	1.0003
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA ANNY 585	1.155,56	1.757,50	1.5209	1.0004
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA BERGAL 113	1.271,52	1.223,66	0.9824	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA CAVALHEIRO FRONTINI 617	1.339,22	1.342,76	1.0026	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA FRANCISCO OLANDINA 267	2.023,16	2.078,51	1.0274	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA TAMAJARA 185/189	2.857,14	2.283,41	0.7992	0.9999



696



wvdesk

ConstrutorProf

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.095,89	2.532,01
2	1.750,00	2.107,06
3	1.814,51	1.864,15
4	2.088,12	3.316,43
5	1.155,56	1.757,50
6	1.271,52	1.223,66
7	1.339,22	1.342,76
8	2.023,16	2.078,51
9	2.857,14	2.283,41

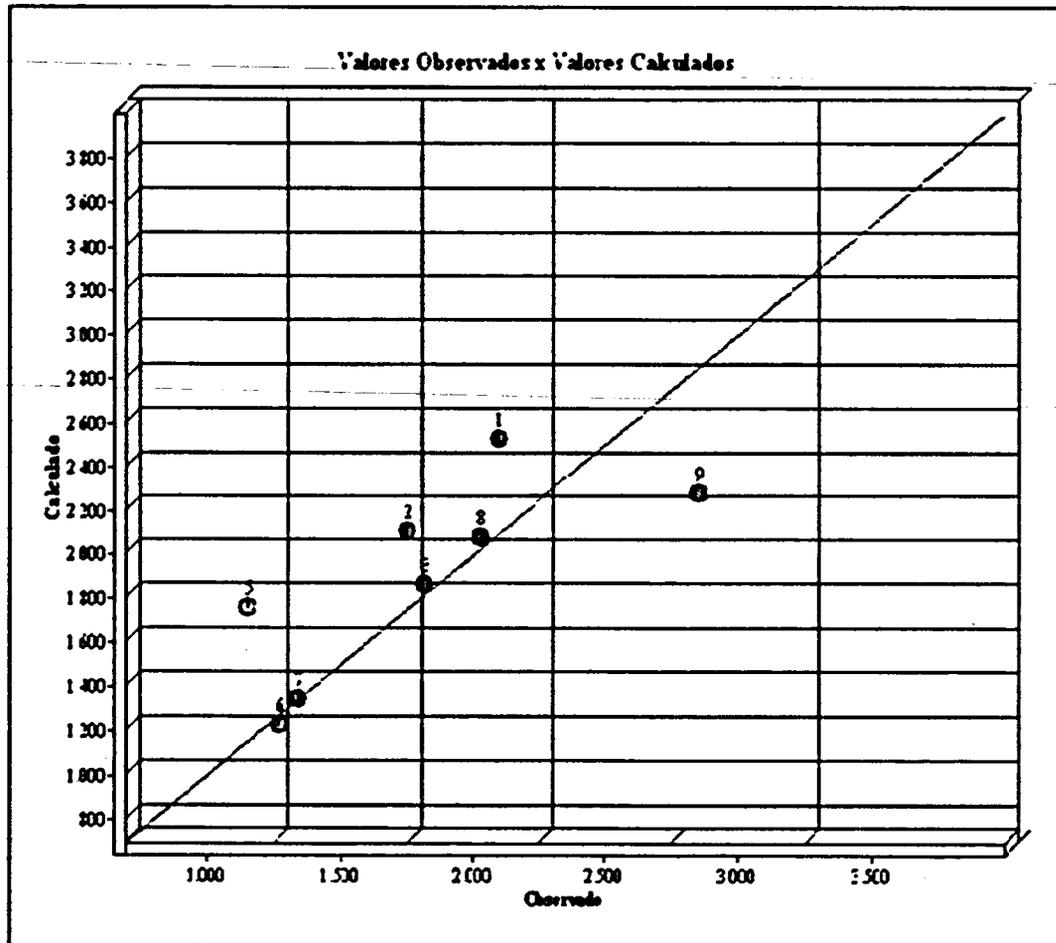


697



GerArqRatPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



f



698



Conduta: ParProf

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA ANNY 304 SÃO JOÃO CLÍMACO - Z SUL SAO PAULO - SP Data: 21/07/2021
 Cliente: 0145950-96 2007.8.26.0001
 Área m²: 268,00 Modalidade: Venda
 Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.788,37
 Desvio Padrão: 555,94
 - 30%: 1.251,86
 + 30%: 2.324,89

Coefficiente de Variação: 31,0900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.898,63
 Desvio Padrão: 448,92
 - 30%: 1.329,04
 + 30%: 2.468,22

Coefficiente de Variação: 23,6400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Correl. de dados analisados	Compreensão quanto a todos variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Compreensão qto aos fatores estudados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adequação de seleção paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade máxima de dados do mercado estudado	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados do mercado	AproPRIação de critérios ref a todos os caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	AproPRIação de critérios ref a todos os caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	AproPRIação critérios ref a todos os caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de custo labor e pro conv de labor	0,80 x 1,20 <input checked="" type="checkbox"/>	0,80 x 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 x 2,00 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.898,63

TESTADA: -0,0200

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.867,23000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 500.418,51

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.674,05

INTERVALO MÁXIMO: 2.123,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.589,17

INTERVALO MÁXIMO: 2.145,29

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 1.867,23m²
 (um mil oitocentos e sessenta e sete reais e vinte e três centavos)



699

**ANEXO IV – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL - IPTU – 2021
RUA ANNY Nº 274**



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 050.179.0035-7

Local do Imóvel:

R ANNY, 274 - LT 28 OD 2
VL INDEPENDENCIA CEP 04240-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ANNY, 274 - LT 28 OD 2
VL INDEPENDENCIA CEP 04240-000

Contribuinte(s):

CPF 205 640.158-49 ALCIDES VALERA ROMAN

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	254	Testada (m):	9,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	254		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	244	Padrão da construção:	5-D
Área ocupada pela construção (m²):	176	Uso: oficina	
Ano da construção corrigido:	1989		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	686,00
- da construção:	1.368,00

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

- da área incorporada:	174.244,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	223.641,00
Base de cálculo do IPTU:	397.885,00

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 2021.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/10/2021, em

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

Data de Emissão: 20/07/2021

Número do Documento: 2.2021.002056801-1



**ANEXO V – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL - IPTU – 2021
RUA ANNY Nº 304**



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 050.179.0033-0

Local do Imóvel:

R ANNY, 304
VL INDEP CEP 04240-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ANNY, 304
VL INDEP CEP 04240-000

Contribuinte(s):

CPF 205.640.158-49 ALCIDES VALERA ROMAN

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	268	Testada (m):	9,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	268		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	144	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	144	Uso: coml/resid.	
Ano da construção concluída:	1990		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	686,00
- da construção:	1.341,00

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

- da área incorporada:	183.848,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	133.242,00
Base de cálculo do IPTU:	317.090,00

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 2021.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/10/2021, em

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

Data de Emissão: 20/07/2021

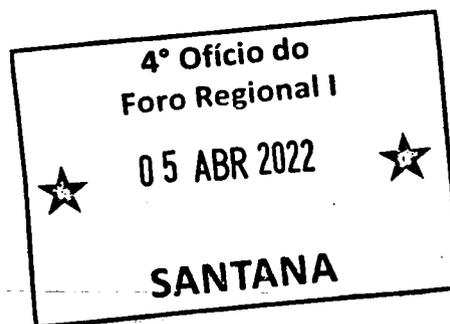
Número do Documento: 2.2021.002057007-3

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I -
SANTANA - SP

790
a

Análise - A
2526107

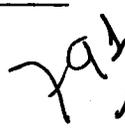


001 4 ESAN.22.00003594-8 04/4/22 15:27:53

PROCESSO : Nº 0145950-96.2007.8.26.0001
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL
REQUERENTE : ROBERTO YOSHOKAZU ISERI
REQUERIDOS : LEANDRA CARBONARI BOLSONI E OUTROS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo apresentado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, apresentar os esclarecimentos solicitados, conforme despacho de V. Exa., às fls. 771.

ESCLARECIMENTOS

A) Críticas do perito assistente técnico dos Requeridos (fls. 718 / 726) **1. Quanto ao valor das benfeitorias**

O nobre perito assistente técnico indicado pelos Requeridos informou que este perito cometeu equívoco na adoção do índice referente à classificação das benfeitorias de ambos os imóveis, pois, aplicou índice da tabela antiga do estudo "Valores de Venda – 2006", publicada pelo IBAPE, resultando em valor de mercado para venda do imóvel que não reflete a realidade do mercado imobiliário da região, logo, deveria ter sido aplicado o índice da tabela atual do estudo "Valores de Venda – 2019", publicada pelo IBAPE, resultando em valor de mercado para venda do imóvel que não reflete a realidade do mercado imobiliário da região.

Esclarece este perito que assiste razão ao nobre perito assistente técnico indicado pelos Requeridos e que, no capítulo "D", deste esclarecimento, procedeu as devidas correções.

B) Críticas da Requerida Denise Aparecida Valera e do perito assistente técnico da Requerida Denise Aparecida Valera (fls. 728 / 744)**1. Quanto ao valor do imóvel**

A nobre patrona da Requerida Denise Aparecida Valera e o nobre perito assistente técnico da Requerida Denise Aparecida Valera, informaram que este perito cometeu equívoco na adoção do índice referente à classificação das benfeitorias de ambos os imóveis, pois, aplicou índice da tabela antiga do estudo "Valores de Venda – 2006", publicada pelo IBAPE, resultando em valor de mercado para venda do imóvel que não reflete a realidade do mercado imobiliário da região, logo, deveria ter sido aplicado o índice da tabela atual do estudo "Valores de Venda – 2019", publicada pelo IBAPE, resultando em valor de mercado para venda do imóvel que não reflete a realidade do mercado imobiliário da região.

Esclarece este perito que assiste razão à nobre patrona da Requerida Denise Aparecida Valera e ao nobre perito assistente técnico da Requerida Denise Aparecida Valera e que, no capítulo "D", deste esclarecimento, procedeu as devidas correções.

C) Solicitação Defensoria Pública do Estado de São Paulo (fls. 769 / 769vº)

1. Quanto ao valor do imóvel

A nobre defensora pública da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, acompanhando as manifestações da Requerida Denise Aparecida Valera, solicitou a reavaliação dos imóveis.

Esclarece este perito que no capítulo "D", deste esclarecimento, procedeu a reavaliação dos imóveis.

D) Valor de mercado para venda dos imóveis

1. Imóvel 1 (Rua Anny, nº 274)

1.1. Valor do terreno (V_{t1})

$$V_{t1} = R\$ 489.702,00$$

1.2. Valor das benfeitorias (V_{b1})

Classe / Grupo / Padrão	Residencial Casa / Médio
R ₂ N (julho de 2021)	R\$ 1.724,52 / m ² (oficial)
Custo de reprodução	R\$ 3.281,76 / m ² (R ₂ N x 1,903)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
I _e / I _r / F _{oc} / A _c	45 anos / 70 anos / 0,509 / 340,00m ²

$$V_{b1} = (3.281,76 \times 0,509 \times 340,00)$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 567.941,00$$

1.3. Valor total do imóvel 1 (V_{i1})

$$V_{i1} = (489.702,00 + 567.941,00)$$

$$V_{i1} = \text{R\$ } 1.057.643,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_{i1} = \text{R\$ } 1.057.000,00$$

(um milhão e cinquenta e sete mil reais)

2. Imóvel 2 (Rua Anny, nº 304)
2.1. Valor do terreno (V_{t2})

$$V_{t2} = \text{R\$ } 516.693,00$$

2.2. Valor das benfeitorias (V_{b2})

Classe / Grupo / Padrão	Residencial Casa / Médio
R ₂ N (julho de 2021)	R\$ 1.724,52 / m ² (oficial)
Custo de reprodução	R\$ 3.281,76 / m ² (R ₂ N x 1,903)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
$I_e / I_r / F_{oc} / A_c$	45 anos / 70 anos / 0,509 / 400,00m ²

$$V_{b2} = (3.281,76 \times 0,509 \times 400,00)$$

$$V_{b2} = \text{R\$ } 668.166,00$$

2.3. Valor total do imóvel 2 (V_{i2})

$$V_{i2} = (516.693,00 + 668.166,00)$$

$$V_{i2} = \text{R\$ } 1.184.859,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_{i2} = \text{R\$ } 1.185.000,00$$

(um milhão, cento e oitenta e cinco mil reais)

3. Valor total dos imóveis (V_i)

$$V_i = (1.057.000,00 + 1.185.000,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.242.000,00$$

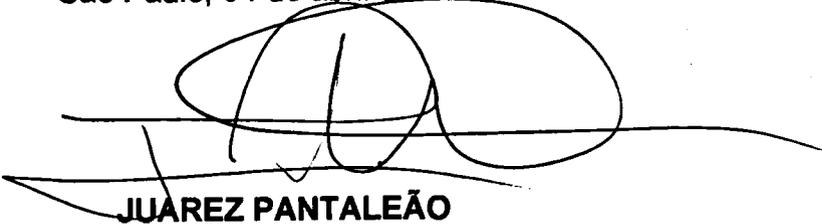
(dois milhões, duzentos e quarenta e dois mil reais)

Portanto, este perito, acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição de V. Exa. para dirimir quaisquer outras dúvidas ou esclarecimentos, que, porventura, venham a surgir.

Nestes termos,

P. Deferimento

São Paulo, 04 de abril de 2022.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL