

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 40ª VARA CÍVEL DO FORO CÍVEL DA CAPITAL-
SP.

PROCESSO DE Nº 0011950-66.2001.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da
AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida
por EDNALDO ASSIS DA SILVA, em face de
RETROSOLO EMPREENDIMENTOS E CONTRUÇÕES
LTDA., dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas
conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO

Termos em que pede deferimento

São Paulo, 16 de janeiro de 2023

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

II - VISTORIA

II.1. - DO LOCAL; -

II.1.1. - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL;

II.1.2. -CADASTRAMENTO SEGUNDO A
PREFEITURA MUNICIPAL;

II.1.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS;

II.1.4. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO;

II.1.5. - ZONEAMENTO;

II.2. - DO IMÓVEL;

II.2.1. - TERRENO;

II.2.2. - BENFEITORIA;

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

III.1. - TERRENO;

III.1.1 - -PESQUISA DE MERCADO

III.2. - BENFEITORIA;

III.3. - VALOR DO IMÓVEL;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO

IV.1. - AVALIAÇÃO DO TERRENO;

IV.2. - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA;

IV.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL;

V.- CONCLUSÃO

VI - ENCERRAMENTO

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II

DOCUMENTO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **EDNALDO ASSIS DA SILVA**, em face de **RETROSOLO EMPREENDIMENTOS E CONTRUÇÕES LTDA.**, processo nº **0011950-66.2001.8.26.0100**, em curso perante a **40ª VARA CÍVEL DO FORO CÍVEL DA CAPITAL- SP**, conforme segue:

Terreno situado na Rua Ana Aslan. antiga Rua Existente, constante do lote 01, no bairro do Pirajussara, junto ao Parque das Rosas, no 29 2 Subdistrito - Santo Amaro, que assim se descreve: tem início no ponto 11-A, situado no alinhamento da Rua Ana Aslan, do ponto onde divide os lotes "01" e "02". seguindo em linha reta, com azimute de 17°15'38 - e urna distância de 109,71m, até encontrar o ponto 4C situado sobre o eixo do Ribeirão Pirajussara, no ponto 11A ao ponto 4C confrontando com o lote "02". Do ponto 4C deflete à esquerda seguindo o leito do Ribeirão Pirajussara, pelo seu eixo, com azimute de 358°00'00" e distância de 16,00m, até encontrar o ponto 48. Do ponto 48 continua peio eixo do Ribeirão Pirajussara tendo azimute de 358°00'00" e uma distância de 36,00m, até encontrar o ponto 5. confrontando do ponto 4C ao ponto 6, com propriedade de José Fernandes

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Garrote; do ponto 5 deixa o leito do Ribeirão Pirajussara e deflete à esquerda tendo azimute de $68^{\circ}01'09''$ e uma distância de 106,87m, até ao ponto 6, deste ponto deflete à esquerda, tendo azimute de $163^{\circ}46'48''$ e uma distância de 57,52m, até o ponto 7, confrontando do ponto 5 ao ponto 6 com Vila Firmino, e do ponto 6 ao ponto 7 com o Parque Aliança. Co ponto 7, deflete à esquerda e segue com azimute de $147^{\circ}09'58''$ e distância de 27,85m, até encontrar o ponto 8. Do ponto 8 deflete à esquerda e segue com azimute de $135^{\circ}33'10''$ e distância de 21,99m, até encontrar o ponto 9, confrontando nesse trecho descrito, do ponto 7 ao ponto 9, com área verde da Prefeitura do Município de São Paulo. Do ponto 9, deflete à esquerda com azimute $41^{\circ}33'58''$ e distância de 14,17m, até encontrar o ponto 10. Do ponto 10, deflete :à direita e segue pela testada que a área faz para a Rua Ana Asian, até encontrar o ponto 11A, início desta descrição, com azimute de $133^{\circ}04'26''$ e distância de 24,00m, encerrando a área de 9.722,88m.

Deferida a prova pericial, à fl. 408, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram profissional para função de Assistente Técnico e não formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 507/508.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário constatou que a unidade avalianda encontrava-se fechada e sem ninguém para franquear o acesso ao imóvel para as vistorias internas.

Assim, com base na vistoria externa, estudo da região, colhendo-se todos os subsídios necessários para a elaboração do laudo pericial, e com os elementos coletados o signatário pôde, com segurança, concluir o presente trabalho, que procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

II.1. - DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, não é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Av. Dom Rodrigo Sanches, Rua João da Cruz e a Rua Soriano de Albuquerque e os logradouros circunvizinhos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

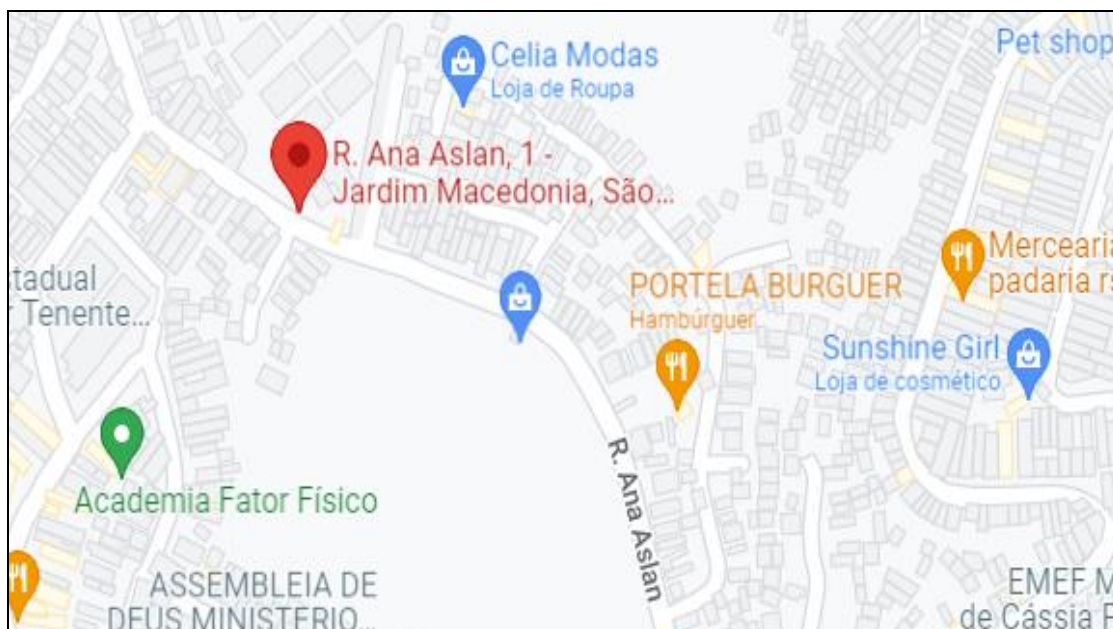
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.1. - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente ação, encontra-se situado na Rua Ana Aslan, bloco nº 01, Jardim Amália, São Paulo - SP, no quarteirão completado pelas citadas vias de acesso.

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

- Fonte: Site Oficial do Google Maps.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Fonte: Site Oficial do Google Maps.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

SETOR: 184

QUADRA: 203

INDICE FISCAL: 117,99/2019

ZONA: Zeis -2

CONTRIBUINTE: 184.203.0896-9

MATRÍCULA: 358.172, do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o imóvel avaliando, está servida por linhas regulares de ônibus e da linha lilás do metrô e linhas da CPTM.

O local fica posicionado na zona leste da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 28 (vinte e oito) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A ocupação comercial é bastante diversificada observando-se: lanchonetes, drogarias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros.

A destinação residencial se caracteriza por casa residenciais, com baixos padrões construtivos.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

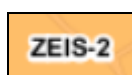
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.5. - ZONEAMENTO: -

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZEIS - 2), que são porções de glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde há interesse público ou privado em produzir empreendimentos de HIS.

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

| TIPO DE ZONA | ZONA | Dimensões mínimas de lote | | Dimensões máximas de lote | | |
|---------------|-------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|------------|
| | | Frente mínima (m) | Área mínima (m²) | Frente máxima (m) | Área máxima (m²) | |
| TRANSFORMAÇÃO | ZEU | ZEU | 20 | 1.000 | 150 | 20.000 |
| | | ZEUa | | | | |
| | | ZEUP | | | | |
| | ZEM | ZEUPa | 20 | 1.000 | 150 | 20.000 |
| | | ZEM | 20 | 1.000 | 150 | 20.000 |
| QUALIFICAÇÃO | ZC | ZEM | 20 | 1.000 | 150 | 20.000 |
| | | ZEMP | | | | |
| | | ZC | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | ZCOR | ZCa | | | | |
| | | ZC-ZEIS | | | | |
| | | ZCOR-1 | 10 | 250 | 100 | 10.000 |
| | | ZCOR-2 | | | | |
| | | ZCOR-3 | | | | |
| | ZM | ZCORa | | | | |
| | | ZM | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | | ZMa | | | | |
| | | ZMIS | | | | |
| | | ZMISa | | | | |
| | ZEIS | ZEIS-1 | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | | ZEIS-2 | | | | |
| | | ZEIS-3 | | | | |
| | | ZEIS-4 | | | | |
| | | ZEIS-5 | | | | |
| | ZDE | ZDE-1 | 5 | 125 | 20 | 1.000 |
| | | ZDE-2 | 10 | 1.000 | 150 | 20.000 (a) |
| ZPI-1 | | 10 | 1.000 | 150 | 20.000 (a) | |
| ZPI-2 | | 20 | 5.000 | 150 | 20.000 (a) | |
| ZPR | | 5 | 125 | 100 | 10.000 | |
| PRESERVAÇÃO | ZER | ZPR | 5 | 125 | 100 | 10.000 |
| | | ZER-1 | 10 | 250 | 100 | 10.000 |
| | | ZER-2 | 5 | 125 | 100 | 10.000 |
| | ZPDS | ZERa | 10 | 500 | 100 | 10.000 |
| | | ZPDS | 20 | 1.000 | NA | NA |
| | ZEPAM | ZPDSr | NA | 20.000 | NA | NA |
| | | ZEPAM | 20 | 5.000 (b) | NA | NA |

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

| TIPO DE ZONA | ZONA (a) | Coeficiente de Aproveitamento | | | Taxa de Ocupação Máxima | | Gabarito de altura máxima (metros) | Recuos Mínimos (metros) | | | Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²) | |
|---------------|----------|-------------------------------|-------------|-----------------|---------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------|-------------------|---|--|----|
| | | C.A. mínimo | C.A. básico | C.A. máximo (m) | T.O. para lotes até 500 metros² | T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros² | | Frente (f) | Fundos e Laterais | Altura da edificação superior a 10 metros | | |
| TRANSFORMAÇÃO | ZEU | ZEU | 0,5 | 1 | 4 | 0,85 | 0,70 | NA | NA | NA | 3 (j) | 20 |
| | | ZEUP | NA | 1 | 2 | 0,70 | 0,50 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 40 |
| | | ZEUPa (c) | 0,5 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA |
| | ZEM | ZEM | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEMP | 0,5 | 1 | 2 (d) | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 20 |
| QUALIFICAÇÃO | ZC | ZC | 0,3 | 1 | 2 (e) | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 40 |
| | | ZCa | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 48 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZC-ZEIS | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,70 | 20 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | ZCOR | ZCOR-1 | 0,5 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZCOR-2 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZCOR-3 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZCORa | NA | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZM | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | ZM | ZMa | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 15 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZMIS | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZMISa | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 15 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEIS | 0,5 | 1 | 2,5 (f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEIS-2 | 0,5 | 1 | 4 (f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | ZDE | ZEIS-3 | 0,5 | 1 | 4 (g) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEIS-4 | NA | 1 | 2 (h) | 0,70 | 0,50 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEIS-5 | 0,5 | 1 | 4 (f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZDE-1 | 0,5 | 1 | 2 | 0,70 | 0,70 | 28 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZDE-2 | 0,5 | 1 | 2 | 0,70 | 0,50 | 28 | 5 | 3 | 3 | NA |
| | ZPI | ZPI-1 | 0,5 | 1 | 1,5 | 0,70 | 0,70 | 28 | 5 | 3 | 3 | NA |
| | | ZPI-2 | NA | 1 | 1,5 | 0,50 | 0,30 | 28 | 5 | 3 | 3 | NA |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2. - DO IMÓVEL: -

II.2.1. - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo imóvel avaliando, possui formato regular, meio da quadra topografia plana, área de 9.722,88 m².

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

II.2.2. - BENFEITORIAS: -

Na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado 09 blocos, com características residenciais, com 16 unidades de apartamento por bloco, quatro pavimentos com quatro unidades por andar totalizando 144 unidades de apartamentos residências.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Como pode ser observado na matrícula do imóvel não consta averbação das construções, bem como não há instituição de condomínio e não há matrícula individual das unidades.

Portanto o signatário irá avaliar somente o terreno, conforme descrito na matrícula e solicitado por este juízo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01:



VISTAS DA RUA ANA ASLAN.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02:



VISTAS DA RUA ANA ASLAN.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03:



VISTAS DA RUA ANA ASLAN

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04:



VISTAS DA RUA ANA ASLAN

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05:

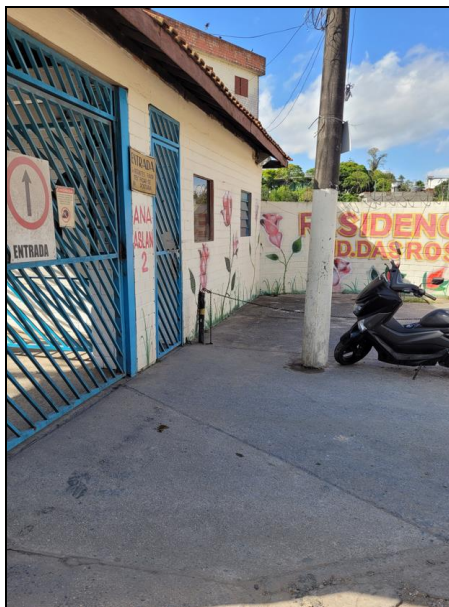


VISTAS DA RUA ANA ASLAN

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06:



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07:



VISTAS DA RUA ANA ASLAN

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

III.1 - TERRENO

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

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

Tabela 1 – Grupos I e II

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela 2 – Grupos III e IV

| ZONA | Fatores de Ajuste | | | | | | | | Características e Recomendações | | |
|---|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------|--|---|----------------|--|
| | Frente e Profundidade | | | | | | | | Área | | Observações gerais |
| | Referências | | | Expoente do Fator Frente "f" | Expoente do Fator Profundidade "p" | Múltiplas frentes ou esquina C _e | Coef de área C _a | Área de referência do Lote (m ²) | Intervalo característico de áreas (m ²) | | |
| | Frente de Referência F _r | Prof. Mínima P _{mi} | Prof. Máxima P _{ma} | | | | | | | | |
| Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços | 7ª Zona Comercial Padrão Popular | 5 | 10 | 30 | 0,20 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 | Não se aplica dentro do intervalo | 100 | 80 - 300 | |
| | 8ª Zona Comercial Padrão Médio | 10 | 20 | 40 | 0,25 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 | Não se aplica dentro do intervalo | 200 | 200 – 500 | |
| | 9ª Zona Comercial Padrão Alto | 15 | 20 | 60 | 0,15 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 | Não se aplica dentro do intervalo | 600 | 250 – 1000 | |
| Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões | 10ª Zona Industrial | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica dentro do intervalo | 5.000 | 2.000 – 20.000 | Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área |
| | 11ª Zona Galpões | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica dentro do intervalo | 500 | 250 - 3.000 | |

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

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

$$CE = Ce \times Amin$$

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

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

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Obtidos os 09 (nove) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 1.735,14/m^2$$

(mil, setecentos e trinta e cinco reais e quatorze centavos por metro quadrado)

Base: novembro / 2022.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

IV.1. - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para a obtenção do valor unitário de metro quadrado, foram selecionados 09 (nove) elementos comparativos de imóveis em oferta para venda, localizados na mesma região geoeconômica do imóvel em estudo.

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

Onde:

VT = valor do terreno procurado

AT = área do terreno = 9.722,88 m²

Valor unitário = R\$ 1.735,14/m²

Substituindo e calculando:

$VT = 9.722,88 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.735,14/\text{m}^2$

$VT = \text{R\$ } 16.870.558,00$

Ou, em números redondos: $VT = \text{R\$ } 17.000.000,00$

(dezessete milhões).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **EDNALDO ASSIS DA SILVA**, em face de **RETROSOLO EMPREENDIMENTOS E CONTRUÇÕES LTDA.**, processo nº **0011950-66.2001.8.26.0100**, em curso perante a **40ª VARA CÍVEL DO FORO CÍVEL DA CAPITAL- SP**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Rua Ana Aslan, bloco nº 01, Jardim Amália - São Paulo.
Matrícula: 358.172, do 11º CRI de São Paulo - SP.

R\$ 17.000.000,00
(DEZESSETE MILHÕES)



DATA BASE: NOVEMBRO / 2022

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 60 (sessenta) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II - DOCUMENTO

Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Termos em que pede deferimento
São Paulo, 16 de janeiro de 2023
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes



ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/11/2022
 SETOR : 166 QUADRA : 096 ÍNDICE DO LOCAL : 383,98 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim Urdia NÚMERO : 1
 COMP : BAIRRO : Capão Redondo 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: 1.364,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 13,64
 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\$) : 1.980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imóvel Web
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110767
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,69 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : |
| TESTADA Cf : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,61 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/01/2023 às 11:34, sob o número WJMJ23400333670. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011950-66.2001.8.26.0100 e código gb3eXokY.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

| | |
|--|---------------------|
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | NÚMERO ELEMENTO : 1 |
| DATA DA PESQUISA : 23/11/2022 | |
| SETOR : 166 | QUADRA : 096 |
| CHAVE GEOGRÁFICA : | |





FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/01/2023 às 11:34, sob o número WJMJ23400333670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011950-66.2001.8.26.0100 e código gb3eXokY.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/11/2022

SETOR: 167 QUADRA: 067 ÍNDICE DO LOCAL: 269,10 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av Elis Moas NÚMERO: 1

COMP.: BAIRRO: Capão Redondo 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: 1.369,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 13,69

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: N5o

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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\$): 5.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Imóvel Web

CONTATO: TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO:



RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|---|
| LOCALIZAÇÃO Hloc: | -0,56 | FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 3.418,55 |
| TESTADA Cf: | 0,00 | FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 3.597,83 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 1,0524 |
| 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: | 0,61 | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | 0,00 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/01/2023 às 11:34, sob o número WJMJ23400333670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011950-66.2001.8.26.0100 e código gb3eXoKy.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 23/11/2022

SETOR : 167

QUADRA : 067

CHAVE GEOGRÁFICA :






FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/01/2023 às 11:34, sob o número WJMJ23400333670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011950-66.2001.8.26.0100 e código gb3eXokY.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | | | | |
|---|---|---|--|----------------------|-----------|-------------|
| DADOS DA FICHA 3 | | | | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 | | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/11/2022 | | | |
| SETOR: 167 | QUADRA: 67 | ÍNDICE DO LOCAL: 269,10 | CHAVE GEOGRÁFICA: | | | |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | | | | |
| ENDEREÇO: Av Elis Maas | | | NÚMERO: 3 | | | |
| COMP.: | BAIRRO: Capão Redondo | | CIDADE: SAO PAULO - SP | | | |
| CEP: | UF: SP | | | | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | | | | |
| MELHORAMENTOS: | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | | | | |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input type="checkbox"/> TV A CABO | | | | |
| DADOS DO TERRENO | | | | | | |
| ÁREA (Ar) m ² : | 4.873,00 | TESTADA - (cf) m | 100,00 | PROF. EQUIV. (Pe): | 45,73 | |
| 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\$): | 11.980.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$): | 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA: | Imóvel Web | | | | | |
| CONTATO: | | | | | TELEFONE: | 11-50110787 |
| OBSERVAÇÃO: | | | | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | | | | |
| LOCALIZAÇÃO Floc: | -0,56 | 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: | 1,08 | FT ADICIONAL 06: 0,00 | | | | |
| TOPOGRAFIA Ft: | 0,00 | | | | | |
| | | VALOR UNITÁRIO: 2.212,60 | | | | |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.360,96 | | | | |
| | | VARIAÇÃO: 1.5190 | | | | |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0008 | | | | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/01/2023 às 11:34, sob o número WJMJ23400333670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011950-66.2001.8.26.0100 e código gb3eXokY.




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

| | |
|--|---------------------|
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | NÚMERO ELEMENTO : 3 |
| DATA DA PESQUISA : 23/11/2022 | |
| SETOR : 167 | QUADRA : 67 |



CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/11/2022

SETOR : 167 QUADRA : 139 ÍNDICE DO LOCAL : 191,47 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Visconde do Rio Grande NÚMERO : 3

COMP : BAIRRO : Capão Redondo 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: 1.672,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 16,72

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Imóvel Web

CONTATO : TELEFONE : 11-50110767

OBSERVAÇÃO :



RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -0,38 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.346,15 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.796,38 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.234,5 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.001,5 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,72 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/01/2023 às 11:34, sob o número WJMJ23400333670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011950-66.2001.8.26.0100 e código gb3eXokY.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

| | |
|--|---------------------|
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | NÚMERO ELEMENTO : 4 |
| DATA DA PESQUISA : 23/11/2022 | |
| SETOR : 167 | QUADRA : 159 |
| CHAVE GEOGRÁFICA : | |




FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes



ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

| umidesk | | GeoAvaliarPro | |
|--|---|---|--------------------|
| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
| DADOS DA FICHA 5 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/11/2022 | |
| SETOR : 167 | QUADRA : 067 | ÍNDICE DO LOCAL : 269,10 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : Estrada de Itapeirica | | NÚMERO : 1 | |
| COMP.: | BAIRRO : Capão Redondo | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 2.300,00 | TESTADA - (cf) m | 100,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular |
| TOPOGRAFIA : | plano | ESQUINA : | Não |
| CONSISTÊNCIA : | seco | | |
| SEM CONSTRUÇÃO | | | |
| FATORES ADICIONAIS | | | |
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 |
| ADICIONAL 04: | 1,00 | ADICIONAL 05: | 1,00 |
| ADICIONAL 03: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA : Oferta | VALOR VENDA (R\$) : 3.800.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA : | Imovel Web | | |
| CONTATO : | | TELEFONE : 11-50110787 | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,56 | FF ADICIONAL 01 : | 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FF ADICIONAL 02 : | 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FF ADICIONAL 03 : | 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FF ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FF ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,79 | FF ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | |
| | | VALOR UNITÁRIO : | 1.486,96 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1.827,35 |
| | | VARIAÇÃO : | 1,2289 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0012 |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/01/2023 às 11:34, sob o número WJMJ23400333670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011950-66.2001.8.26.0100 e código gb3eXokY.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

| | |
|---|--------------------|
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 | NÚMERO ELEMENTO: 5 |
| DATA DA PESQUISA: 23/11/2022 | |
| SETOR: 167 | QUADRA: 067 |
| CHAVE GEOGRÁFICA: | |






Foto N° 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA &

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/11/2022
 SETOR: 151 QUADRA: 68 ÍNDICE DO LOCAL: 255,64 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Estrada de Itapeirica NÚMERO: 8380
 COMP: BAIRRO: Capão Redondo 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: 2.390,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,90
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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\$): 4.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Imóvel Web
 CONTATO: TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAFE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
|------------------------|------------------------|--------------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | -0,54 FT ADICIONAL 01: | 0,00 VALOR UNITÁRIO: | 1.506,28 |
| TESTADA Cf: | 0,00 FT ADICIONAL 02: | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: | 1.906,65 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,00 FT ADICIONAL 03: | 0,00 VARIAÇÃO: | 1,2658 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | 0,00 FT ADICIONAL 04: | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: | 1,0012 |
| CONSISTÊNCIA Fc: | 0,00 FT ADICIONAL 05: | 0,00 | |
| ÁREA Ca: | 0,80 FT ADICIONAL 06: | 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft: | 0,00 | | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

| | |
|--|---------------------|
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | NÚMERO ELEMENTO : 6 |
| DATA DA PESQUISA : 23/11/2022 | |
| SETOR : 181 | QUADRA : 68 |
| CHAVE GEOGRÁFICA : | |






FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/01/2023 às 11:34, sob o número WJMJ23400333670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011950-66.2001.8.26.0100 e código gb3eXokY.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes



ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | | | | |
|---|---|---|--|----------------------|-----------|-------------|
| DADOS DA FICHA 7 | | | | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 | | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/11/2022 | | | |
| SETOR: 161 | QUADRA: 018 | ÍNDICE DO LOCAL: 270,35 | CHAVE GEOGRÁFICA: | | | |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Chapadão | | | NÚMERO: 1 | | | |
| COMP.: | BAIRRO: Capão Redondo | | CIDADE: SAO PAULO - SP | | | |
| CEP: | UF: SP | | | | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | | | | |
| MELHORAMENTOS: | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | | | | |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input type="checkbox"/> TV A CABO | | | | |
| DADOS DO TERRENO | | | | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 3.420,00 | TESTADA - (cf) m | 100,00 | PROF. EQUIV. (Pe): | 34,20 | |
| ACESSIBILIDADE: | Direta | FORMATO: | Regular | ESQUINA: | Não | |
| TOPOGRAFIA: | plano | | | | | |
| CONSISTÊNCIA: | seco | | | | | |
| S E M C O N S T R U Ç Ã O | | | | | | |
| FATORES ADICIONAIS | | | | | | |
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 | ADICIONAL 03: | 1,00 | |
| ADICIONAL 04: | 1,00 | ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 | |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | | | | |
| NATUREZA: | Oferta | VALOR VENDA (R\$): | 3.500.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$): | 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA: | Imóvel Web | | | | | |
| CONTATO: | | | | | TELEFONE: | 11-50110787 |
| OBSERVAÇÃO: | | | | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | | | | |
| LOCALIZAÇÃO Floc: | -0,56 | 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: | 0,94 | FT ADICIONAL 06: 0,00 | | | | |
| TOPOGRAFIA Ft: | 0,00 | | | | | |
| | | VALOR UNITÁRIO: 921,08 | | | | |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.266,21 | | | | |
| | | VARIAÇÃO: 1,3747 | | | | |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0020 | | | | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes


ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA



| | | | |
|----------------------|-----------------------|-------------------|-----|
| NÚMERO DA PESQUISA : | SAO PAULO - SP - 2022 | NÚMERO ELEMENTO : | 7 |
| DATA DA PESQUISA : | 23/11/2022 | | |
| SETOR : | 181 | QUADRA : | 018 |
| CHAVE GEOGRÁFICA : | | | |

FOTO Nº 1



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/11/2022

SETOR : 183 QUADRA : 054 ÍNDICE DO LOCAL : 362,25 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Galvão Raul de Forton Bousquet NÚMERO : 1

COMP. : BAIRRO : Capão Redondo 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: | 1.454,00 | TESTADA - (cf) m | 100,00 | PROF. EQUIV. (Pe) : | 14,64 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular | ESQUINA : | Não |
| TOPOGRAFIA : | plano | | | | |
| CONSISTÊNCIA : | seca | | | | |

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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

IMOBILIÁRIA : Imóvel Web

CONTATO : TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|---|
| LOCALIZAÇÃO Flocc : | -0,67 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 983,61 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 945,74 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9615 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0017 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,64 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA



| | | | |
|----------------------|-----------------------|-------------------|-----|
| NÚMERO DA PESQUISA : | SAO PAULO - SP - 2022 | NÚMERO ELEMENTO : | 8 |
| DATA DA PESQUISA : | 23/11/2022 | | |
| SETOR : | 183 | QUADRA : | 054 |

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/11/2022
 SETOR: 66 QUADRA: 04 ÍNDICE DO LOCAL: 327,06 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Sanatório NÚMERO: 1947
 COMP: BAIRRO: Capão Redondo 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: 640,00 TESTADA - (cf) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 6,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Imóvel Web
 CONTATO: TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO:



RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAFE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: -0,64 | FF ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 2.109,38 |
| TESTADA Cf: 0,00 | FF ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.575,81 |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,00 | FF ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,7470 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00 | FF ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0008 |
| CONSISTÊNCIA Fc: 0,00 | FF ADICIONAL 05: 0,00 | |
| ÁREA Ca: 0,39 | FF ADICIONAL 06: 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ff: 0,00 | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/01/2023 às 11:34, sob o número WJMJ23400333670. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011950-66.2001.8.26.0100 e código gb3eXokY.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA



| | | | |
|----------------------|-----------------------|-------------------|----|
| NÚMERO DA PESQUISA : | SÃO PAULO - SP - 2022 | NÚMERO ELEMENTO : | 9 |
| DATA DA PESQUISA : | 23/11/2022 | | |
| SETOR : | 66 | QUADRA : | 04 |

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0011950-66.2001.8.26.0100 DATA : 23/11/2022
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL 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 |
|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 117,99 |
| <input type="checkbox"/> Testada | 100,00 |
| <input type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input checked="" type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|-------------------------------------|--|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Jardim Lúcia ,1 | 1.306,45 | 1.202,04 | 0,9201 | 1,0013 |
| <input type="checkbox"/> | 2 Av Ellis Maas ,1 | 3.418,55 | 3.597,83 | 1,0524 | 1,0005 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Av Ellis Maas ,3 | 2.212,60 | 3.360,96 | 1,5190 | 1,0008 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Av Visconde do Rio Grande ,3 | 1.346,15 | 1.796,38 | 1,3345 | 1,0015 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Estrada de Itapeicirica ,1 | 1.486,96 | 1.827,35 | 1,2289 | 1,0012 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Estrada de Itapeicirica ,8380 | 1.506,28 | 1.906,65 | 1,2658 | 1,0012 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Rua Chapadão ,1 | 921,05 | 1.266,21 | 1,3747 | 1,0020 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8 Rua Gatão Raul de Forton Bousquet ,1 | 983,61 | 945,74 | 0,9615 | 1,0017 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 9 Av. Sanatório ,1947 | 2.109,38 | 1.575,81 | 0,7470 | 1,0008 |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



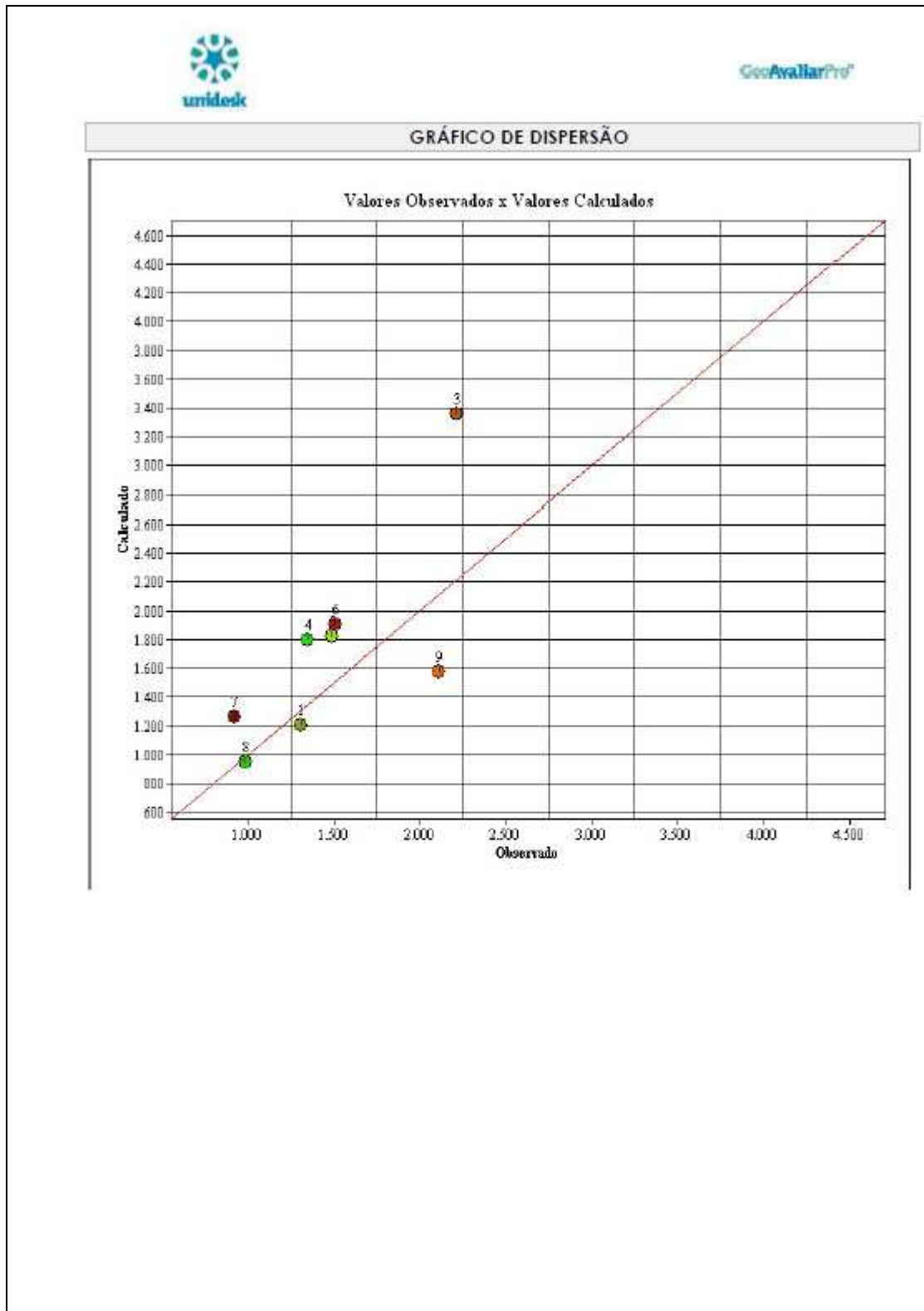
GeoAvallarPro

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 1.306,45 | 1.202,04 |
| 2 | 3.418,55 | 3.597,83 |
| 3 | 2.212,60 | 3.360,96 |
| 4 | 1.346,15 | 1.796,38 |
| 5 | 1.486,96 | 1.827,35 |
| 6 | 1.506,28 | 1.906,65 |
| 7 | 921,05 | 1.266,21 |
| 8 | 983,61 | 945,74 |
| 9 | 2.109,38 | 1.575,81 |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA ANA ASLAN 02 LOTE 01 CAPAO REDONDO SAO PAULO - SP Data : 23/11/2022
 Cliente : RUA ANA ASLAN
 Área m² : 9.722,88 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.484,06
 Desvio Padrão : 469,09
 - 30% : 1.038,84
 + 30% : 1.929,28
 Coeficiente de Variação : 31,6100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.735,14
 Desvio Padrão : 740,42
 - 30% : 1.214,60
 + 30% : 2.255,68
 Coeficiente de Variação : 42,6700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | | 10 |
|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|----|
| | Completar quanto a todas variáveis analisadas | <input checked="" type="checkbox"/> | Completar qto aos fatores usados no tratamento | <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma | <input type="checkbox"/> | |
| 1 Caracter. do imóvel avaliado | | <input checked="" type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mensado usados | 12 | <input type="checkbox"/> | 6 | <input checked="" type="checkbox"/> | 3 | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3 Identificação dos dados de mensado | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores | 0,80 a 1,25 | <input type="checkbox"/> | 0,60 a 2,00 | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,40 a 2,60 "a | <input type="checkbox"/> | 2 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.735,14
 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,5800
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.144,88000 VALOR TOTAL (R\$): 40.300.150,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
 INTERVALO MÍNIMO : 1.364,72 INTERVALO MÍNIMO : 3.910,21
 INTERVALO MÁXIMO : 2.105,56 INTERVALO MÁXIMO : 4.379,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/01/2023 às 11:34, sob o número WJMJ23400333670. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011950-66.2001.8.26.0100 e código gb3eXokY.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

DOCUMENTO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: - 184.203.1499-3

Local do Imóvel:
 R ANA ASLAN, 2 - LT 01
 PIRAJUSSARA CEP 05892-385
 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R ANA ASLAN, 2 - LT 01
 PIRAJUSSARA CEP 05892-385

Contribuinte(s):
 CNPJ 48.874.572/0001-26 RETROSOLO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA

| | | | |
|-------------------------------------|-------|---------------|--------|
| Dados cadastrais do terreno: | | | |
| Área incorporada (m²): | 9,723 | Testada (m): | 88,01 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²): | 9,723 | | |

| | | | |
|--|-------|-----------------------|-----|
| Dados cadastrais da construção: | | | |
| Área construída (m²): | 9,600 | Padrão da construção: | 2-A |
| Área ocupada pela construção (m²): | 2,400 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 2007 | | |

| | |
|-----------------------------|--------|
| Valores de m² (R\$): | |
| - de terreno: | 268,00 |
| - da construção: | 680,00 |

| | |
|--|---------------------|
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | |
| - da área incorporada: | 1.571.276,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 5.614.080,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 7.185.356,00 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/01/2023 às 11:34, sob o número WJMJ23400333670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011950-66.2001.8.26.0100 e código gb3eXokY.