

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, por determinação judicial do M.M. Juiz de Direito FERNANDO JOSÉ CÚNICO, da 40ª Vara Cível da Comarca de São Paulo – SP, determinar o valor de mercado atualizado dos imóveis objeto deste Processo de nº 1113052-16.2021.8.26.0100.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº. 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

2. OBJETIVO

O presente Laudo tem por escopo a determinação técnica do valor de mercado do imóvel, visando atender às necessidades de Avaliação Imobiliária de um Terreno conforme Matrícula 150.949, caracterizado por dois números de contribuinte distintos, sendo estes 052.230.0135-4 e 052.230.0135-7. Trata-se de um imóvel de natureza residencial, situado na Rua IBÓ, com os números 248-A e 248 B, devidamente registrado no 7º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO, na localidade da Vila Regente Feijó, no 33º SUBDISTRITO – ALTO DA MOOCA, 28º, em São Paulo - SP, CEP 03346-000.

O escopo deste Laudo abrange a análise técnica minuciosa das características físicas, localização, contexto mercadológico e demais variáveis relevantes que influenciam no valor de mercado do referido imóvel. O objetivo primordial é fornecer uma avaliação embasada e criteriosa, refletindo com precisão o valor que o mercado atribui a esta propriedade específica.

É importante ressaltar que este Laudo de Avaliação segue as normas técnicas e legais pertinentes, buscando fornecer uma avaliação justa e precisa, essencial para a tomada de decisões relacionadas a este imóvel no contexto mercadológico atual.

Portanto, com base nas informações levantadas e na análise criteriosa efetuada, este Laudo de Avaliação busca contribuir de forma substancial para o entendimento do valor de mercado do imóvel em questão, proporcionando um embasamento técnico sólido para as deliberações e procedimentos que envolvem esta propriedade.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO E CASA RESIDENCIAL MATRÍCULAS – 150.949

IMÓVEL: Terreno situado na Rua Imbò, constituído de parte do lote nº 19, da quadra nº 13, da Vila Regente feijó, no 33º SUBDISTRITO DA MOOCA, com as seguintes confrontações: partindo da divisa com o imóvel de nº 254 da rua citada, mede 5 m de frente até encontrar a divisa do imóvel de número 248 da mesma rua, daí deflete a esquerda seguindo por 22,70 m; da deflete à direita medindo 4 metros confrontando com os fundos do imóvel de nº 248 da mesma rua; daí deflete a direita seguindo por 22,70 m até encontrar a divisa de frente para a rua Imbó, confrontando com o imóvel de nº 248 da mesma rua; daí deflete à esquerda seguindo por 1,00 m até encontrar a divisa com o imóvel de nº 238 da mesma rua; daí deflete à esquerda seguindo por 50,00 m, sempre confrontando com a lateral do imóvel de nº 238, da mesma rua; daí deflete à esquerda seguindo 10 m, confrontando com os fundos do imóvel de nº 319 da Rua Anália Franco; daí defletindo à esquerda seguindo por 50 m, confrontando com a lateral de nº 254 da mesma rua até encontrar o ponto inicial da presente descrição junto a Rua Imbó', perfazendo um total de 409 m² (...)

4. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL

O imóvel em questão, localizado na Rua Imbó, nº 248, teve como seu proprietário inicial o Sr. Camilo Louzada, cidadão brasileiro, casado e construtor, com residência e domicílio nesta capital.

Conforme registros presentes na averbação **R 05, datada de 10 de junho de 2008**, do Formal de Partilha que resultou na averbação 01, o referido imóvel foi objeto de partilha entre os herdeiros filhos do Sr. Camilo Louzada. Os herdeiros são: a) Pedro Jair Louzada, brasileiro, solteiro e industrial, que realizou o desmembramento de sua parte ideal junto à Prefeitura de São Paulo, conforme número do contribuinte 052.230.0135-4; b) Sibebe Louzada da Costa, casada; c) Nancy Louzada Rodrigues, também casada; e d) Sonia Louzada Gonçalves. Cada um destes herdeiros detém ¼ do referido bem.

É relevante mencionar que as herdeiras supracitadas, Sibebe Louzada da Costa, Nancy Louzada Rodrigues e Sonia Louzada Gonçalves, não efetuaram o desmembramento de suas respectivas partes ideais. Portanto, até a presente data, as partes pertencentes às herdeiras permanecem registradas em nome do Sr. Camilo Louzada, pai das mencionadas herdeiras, e estão consolidadas em um único cadastro de contribuinte, sob o número 052.230.0137-0, conforme consta na Matrícula do imóvel em questão.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Este histórico de propriedade ressalta a complexidade da situação cadastral do imóvel, com partes do mesmo registradas em nome do Sr. Camilo Louzada e outras partes ainda não desmembradas e permanecendo sob a responsabilidade das herdeiras.

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

O imóvel em avaliação, composto pela casa e terreno com casas, apresenta-se com um ônus real, especificamente:

A) Uma Penhora foi realizada sobre a casa e terreno com casas, objeto deste Laudo, conforme prenotação de número 479.259 em 17 de novembro de 2021, registrada sob a AV.08 na Matrícula 150.949, no 7º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO. Nesta penhora, figura como depositário o EXECUTADO Sr. Jair Pedro Louzada.

Este gravame, devidamente registrado, impõe uma restrição legal à propriedade do imóvel em questão, com a penhora realizada sobre o mesmo em virtude de procedimentos judiciais envolvendo o Sr. Jair Pedro Louzada como parte executada.

A presente informação sobre a situação legal do imóvel é essencial para uma avaliação completa e precisa, visto que o ônus de uma penhora pode impactar diretamente no valor de mercado e na viabilidade de transações futuras envolvendo esta propriedade.

6. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

A) Casa Residencial - Rua IBÓ, nº 248-A

Trata-se de uma casa residencial localizada na Rua IBÓ, nº 248-A, situada no Bairro Vila Regente Feijó, no 33º subdistrito – Alto da Mooca, na Capital de São Paulo - SP, com o CEP 03346-000.

A descrição física detalhada deste imóvel inclui:

- Uma casa com testada de 4,46 metros.
- Uma porta de acesso ao fundo da casa pela lateral esquerda, medindo 0,80 metros de largura, fechada com portão de ferro.
- Uma área de acesso com 24,08 m², fechada com laje, utilizada como garagem e entrada social.

Detalhes do interior da casa foram fornecidos pelo Sr. Marco Antônio Augusto da Costa, CPF 805.602.298-87, marido de Sibebe Louzada da Costa, irmã do executado, devido à porta de acesso estar emperrada. Ele descreveu o seguinte:

- 1) Parte inferior - composta por uma sala, uma cozinha e nos fundos uma área.
- 2) Parte superior - composta por dois quartos, um deles voltado para a Rua IBÓ e o outro para o terreno registrado na Matrícula, além de um banheiro.
- 3) Para estimar a área aproximada de 139 m², utilizei o GOOGLE EARTH, um aplicativo que dispõe de um mecanismo de medição para garantir a precisão da área mencionada no espelho do IPTU.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

B) Terreno com Duas Casas Térreas - Rua IBÓ, nº 248-B

Este terreno abriga duas casas térreas, acessíveis pela Rua IBÓ, nº 248-B, com uma testada de 1,09 metros e um corredor de 22,51 metros que conduz ao terreno propriamente dito. A área aproveitável deste terreno é de aproximadamente 273,0 m², onde se encontram 3 casas em estado de degradação, conforme retratam as fotografias disponíveis.

Detalhamento das duas casas presentes no terreno:

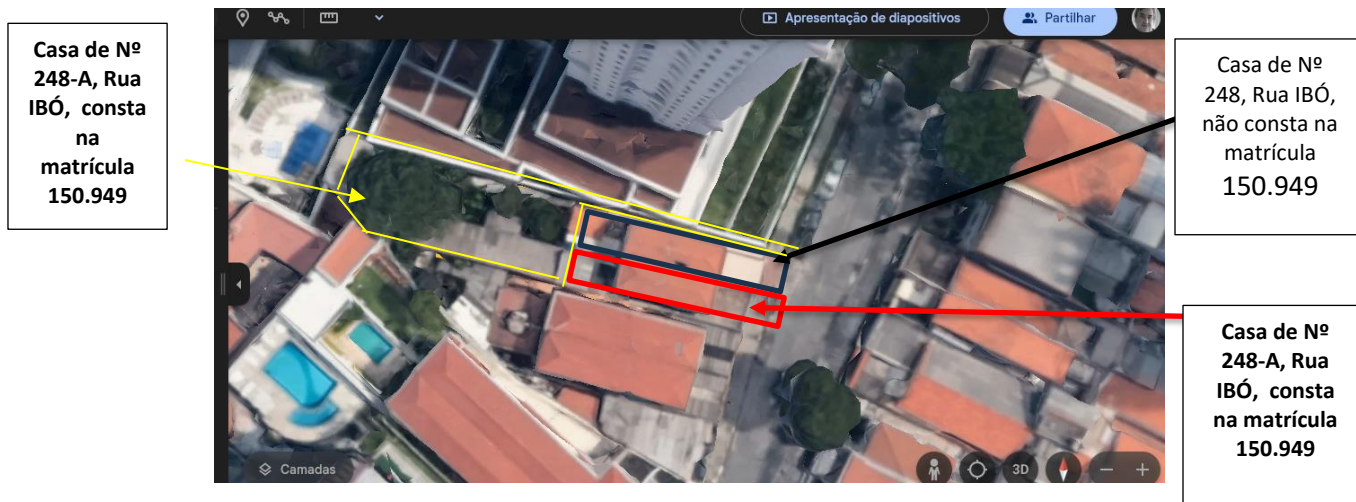
A) Casa do Fundo:

- Casa fechada, com acesso pelos vidros da sala, com largura de 5,28 metros.
- Compreende 1 quarto, uma sala, cozinha, uma área fechada não identificada e uma área aberta medindo 9,48 m², possivelmente utilizada como lavanderia com espaço para máquina de lavar e varais.
- A área aproximada desta primeira casa é de 46 m², apresentando algumas trincas nas paredes, infiltrações, entre outras necessidades de manutenção.

B) Casa Lateral:

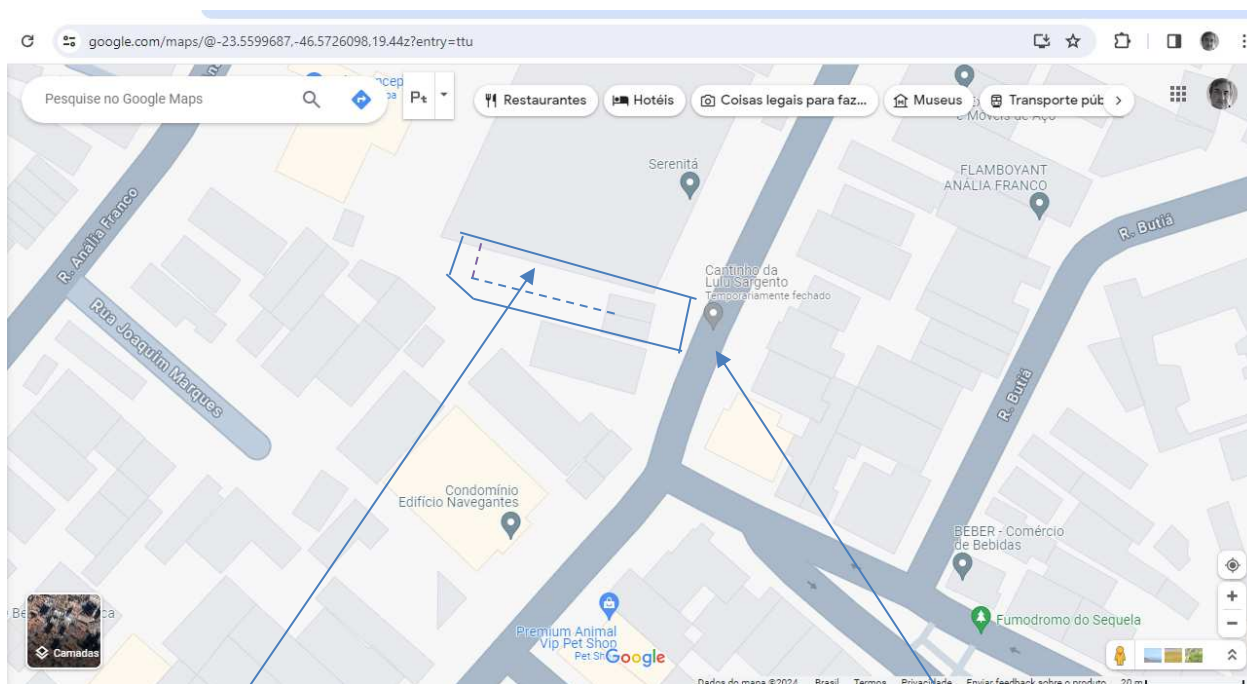
- Esta casa estava aberta e foi acessada pelos fundos através da porta da cozinha.
- À direita e ao fundo, há um quarto, seguido por uma cozinha totalmente azulejada em amarelo.
- À esquerda do corredor, há entrada para um banheiro revestido em azulejos verde e branco, com louças correspondentes.
- Após o banheiro, encontra-se uma sala e em seguida mais um quarto.
- A área total desta casa é de aproximadamente 85 m², totalizando uma área de 131,0 m².

Esta descrição minuciosa dos imóveis em questão visa fornecer um panorama detalhado das características físicas e estruturais, contribuindo para uma avaliação precisa e completa destas propriedades.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis



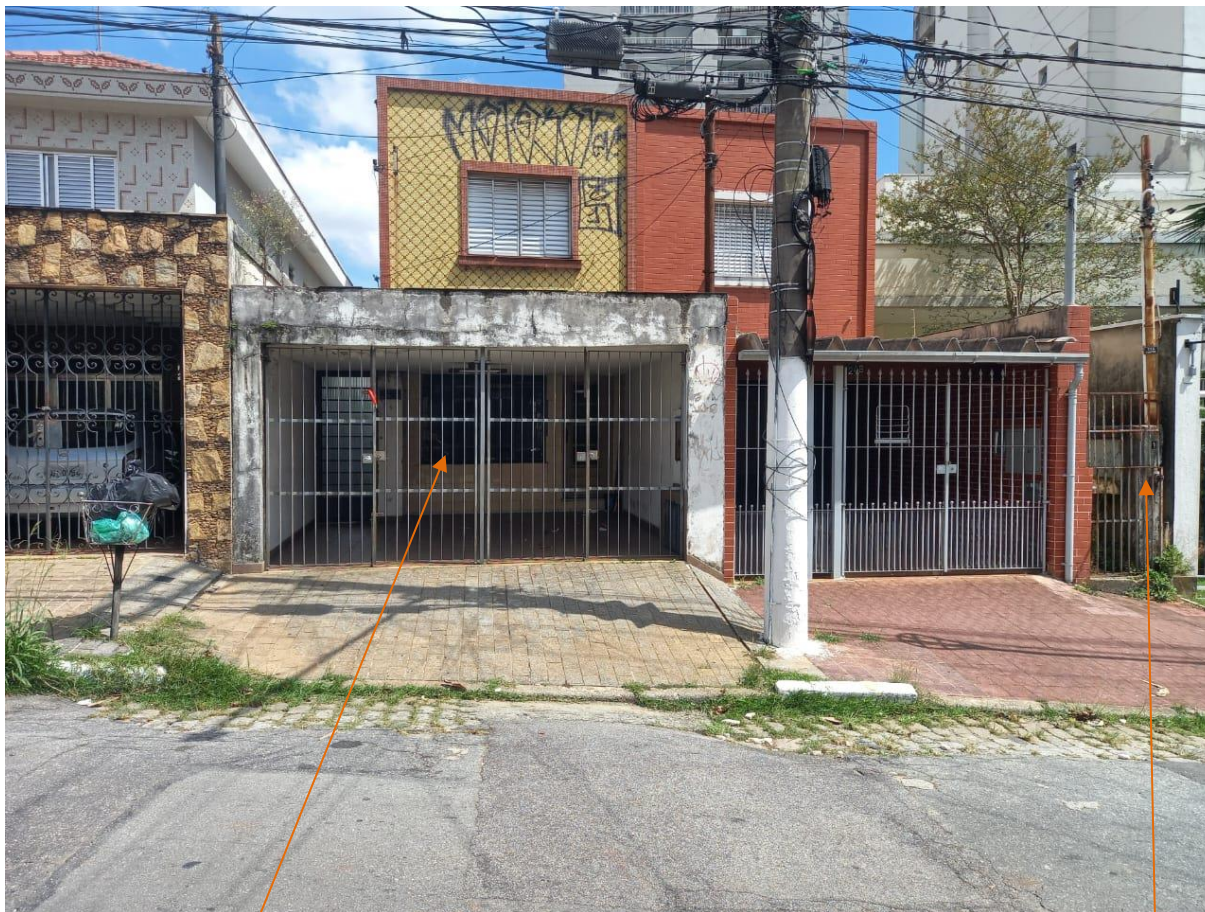
MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno

Rua IBÓ
248-A e 248-B

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

VISTA FRONTAL DO IMÓVEL E DO ACESSO AOS FUNDOS DO TERRENO



Rua Ibó 248-A, casa,
CAD.CONTRIBUINTE
052.230.0137-4

Rua Ibó 248-B Fundos
Acesso ao terreno com
casas - CAD.IMÓVEL
052.230.0137-0

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

DETALHE DO ACESSO LATERAL PARA OS FUNDOS DO TERRENO



PORTÃO DE ACESSO AOS FUNDOS
DO TERRENO

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

VISTA LATERAL ESQUERDA



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

VISTA DOS FUNDOS DA CASA 248-A



7. EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Durante os exames e levantamentos realizados para a elaboração deste Laudo de Avaliação, foram utilizados os seguintes equipamentos:

1. Câmera Digital CANON SL1 18 Megapixels:

- Esta câmera digital da marca CANON, modelo SL1, com resolução de 18 Megapixels, foi empregada para capturar imagens detalhadas e de alta qualidade dos imóveis em avaliação. As fotografias obtidas por este equipamento são fundamentais para documentar visualmente o estado físico e estrutural das propriedades.

2. Trena Laser BOSCH GLM 40m:

- A trena laser da marca BOSCH, modelo GLM 40m, foi utilizada para realizar medições precisas e rápidas das dimensões dos ambientes e terrenos. Com um alcance de medição de até 40 metros, este equipamento oferece uma metodologia eficiente para determinar as áreas e distâncias com exatidão.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

3. Trena Metálica de 10 metros:

- Além da trena laser, foi utilizada uma trena metálica convencional com extensão de 10 metros. Este instrumento é essencial para medições mais detalhadas em locais de difícil acesso ou para conferir medidas específicas que requerem precisão manual.

4. Celular Samsung A31:

- O celular da marca Samsung, modelo A31, câmera 48 megapixels foi empregado como uma ferramenta adicional para registros, anotações e comunicação durante o processo de avaliação. Este dispositivo portátil permite a consulta de informações relevantes, bem como o registro de dados complementares para enriquecer o laudo.

Estes equipamentos foram selecionados e utilizados de acordo com as melhores práticas de avaliação imobiliária, garantindo a precisão e confiabilidade dos dados obtidos. A combinação destes instrumentos técnicos e eletrônicos permitiu uma avaliação minuciosa e completa dos imóveis em questão.

8. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

9. VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 12 de março de 2024, às 11:30, dirigi-me ao imóvel localizado na Rua IBÓ, número 248, na Vila Regente Feijó, no 33º SUBDISTRITO – ALTO DA MOOCA. No local, fui recebido pelo Sr. Marco Antônio Augusto da Costa, marido de Sibeles Louzada da Costa, irmã do executado. O Sr. Marco Antônio gentilmente abriu o portão de número 248-B, que dá acesso a um corredor de 22 metros até a parte aproveitável do terreno.

Durante a vistoria, o Sr. Marco Antônio optou por não me acompanhar devido à presença de mato alto e entulhos no terreno, mencionando preocupação com o problema da dengue. Nesse momento, iniciei as medições nas áreas acessíveis e, em seguida, dei início ao registro fotográfico.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

No terreno, identifiquei duas construções completamente degradadas. Na parte de trás, há uma casa na qual não pude ter acesso direto, mas pela janela foi possível observar o total abandono da estrutura. As paredes apresentam trincas, o piso está solto, e a pintura das paredes encontra-se bastante deteriorada. A porta de acesso está danificada em madeira.

Ao lado, encontra-se outra construção em condições semelhantes de deterioração, como pode ser visualizado nas fotografias no RELATÓRIO FOTOGRÁFICO. Há uma área que lembra uma lavanderia, seguida pela cozinha à direita, um quarto, um corredor com acesso ao banheiro, uma sala e outro quarto. Ambas as construções possuem telhado de telhas Brasilit.

Além disso, observou-se a falta de manutenção do espaço, com vegetação alta e árvores que dificultam o acesso a outras partes do terreno. O local evidencia ausência de cuidados, encontrando-se em estado de total abandono. Ao concluir a vistoria na parte posterior do terreno, dirigi-me à casa situada na frente da rua, de número 248-A, também parte da Matrícula 150.949.

Esta casa residencial é descrita da seguinte forma:

- Parte inferior: contém uma sala, uma cozinha e nos fundos uma edícula (área de serviço).
- Parte superior: composta por dois quartos e um banheiro.

Observações importantes:

- a) Não foi possível acessar a parte interna da casa devido a problemas com a chave que estava em posse do Sr. Marco Antônio. No entanto, o mesmo, conhecedor do imóvel, forneceu a descrição acima mencionada.
- b) A casa encontra-se em completo estado de abandono e deterioração.
- c) O único acesso realizado foi pela área de garagem e entrada social da casa. A fachada frontal superior encontra-se pichada, e nos fundos também foram notadas necessidades de reparos.

Esta detalhada descrição do estado físico e estrutural do imóvel é fundamental para a elaboração de um laudo preciso e completo, refletindo as condições reais observadas durante a vistoria.

10. PESQUISA

A pesquisa foi realizada nos dias 13, 14, 15 e 16 de março, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras partes 1 e 2, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias no local, periódicos, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores e imobiliários locais.



A Rua IBÓ, nº 248-A, está situada no Bairro Vila Regente Feijó, no 33º subdistrito – Alto da Mooca, na Capital de São Paulo - SP. Esta região é conhecida por sua proximidade com o tradicional bairro da Mooca, caracterizado por uma mistura de residências, comércios e serviços variados. A Vila Regente Feijó é um bairro residencial tranquilo, ideal para famílias, e está em uma localização estratégica próxima a importantes vias de acesso da cidade.

- * Norte: Tatuapé
- * Sul: Vila Prudente
- * Leste: Água Rasa
- * Oeste: Mooca

* 2 km do Shopping Metrô Tatuapé
* 2,5 km do Hospital Santa Marcelina

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

- * 3 km da Universidade São Judas Tadeu
- * 4 km do Centro da Mooca

Clima:

O clima predominante na cidade de São Paulo é classificado como subtropical úmido, com verões quentes e úmidos e invernos amenos e secos. Os meses mais quentes são de dezembro a fevereiro, com temperaturas médias entre 20°C e 30°C. Já os meses mais frios ocorrem de junho a agosto, com médias em torno de 10°C a 20°C.

****Clima tropical úmido:****

- * Temperaturas médias: 18°C a 28°C
- * Verões quentes e úmidos, com chuvas frequentes
- * Invernos amenos e secos

Acessibilidade:

A região da Vila Regente Feijó possui boa acessibilidade, estando próxima a importantes vias como a Avenida Paes de Barros, a Avenida Salim Farah Maluf e a Radial Leste. Além disso, o bairro é atendido por diversas linhas de ônibus e está próximo a estações de metrô, facilitando o deslocamento para outras regiões da cidade.

****Transporte público:****

- * Metrô: Linha 2-Verde (Estação Vila Prudente)
- * CPTM: Linha 10-Turquesa (Estação Tatuapé)
- * Ônibus: diversas linhas da SPTrans

Vias de acesso:

- * Avenida Salim Farah Maluf
- * Avenida do Estado
- * Rua da Mooca
- * Radial Leste

Demografia e População:

A Vila Regente Feijó é um bairro residencial de classe média, com uma demografia diversificada. A população local é composta por famílias, jovens profissionais e idosos, proporcionando um ambiente diversificado e acolhedor.

****População:**** cerca de 40.000 habitantes

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Composição:

- * Predominantemente classe média
- * Famílias tradicionais
- * Imigrantes italianos, japoneses e portugueses
- * Comunidade afro-brasileira

Economia:

A economia da região é impulsionada principalmente pelo comércio local, que inclui pequenos estabelecimentos, lojas de conveniência, mercados, farmácias e serviços diversos. Além disso, a proximidade com a região central de São Paulo favorece a atividade econômica da Vila Regente Feijó.

****Baseada na prestação de serviços:****

- * Comércio local
- * Empresas de pequeno e médio porte
- * Instituições de ensino
- * Hospitais e clínicas

Outras atividades:

- * Indústria leve
- * Artesanato
- * Turismo

Comércio:

O comércio local na Vila Regente Feijó é diversificado e atende às necessidades cotidianas dos moradores. Há uma variedade de mercados, padarias, farmácias, lojas de roupas, restaurantes, bares e serviços diversos, proporcionando conveniência e praticidade para os residentes.

****Variedade de lojas e serviços:****

- * Supermercados
- * Padarias
- * Farmácias
- * Restaurantes
- * Bares
- * Bancos
- * Lojas de roupas
- * Lojas de eletrodomésticos

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

- * Papelarias
- * Postos de gasolina

Infraestrutura:

A infraestrutura do bairro é bem desenvolvida, com ruas asfaltadas, iluminação pública, rede de esgoto e água encanada. Além disso, a região conta com escolas, creches, postos de saúde e espaços de lazer, como parques e praças, para atender às necessidades da comunidade.

Boa infraestrutura:

- * Rede de água encanada
- * Rede de esgoto
- * Rede elétrica
- * Iluminação pública
- * Coleta de lixo
- * Pavimentação das ruas

Saúde:

Em termos de saúde, a Vila Regente Feijó está próxima a hospitais e clínicas renomadas, garantindo o acesso dos moradores a serviços de saúde de qualidade. Além disso, o bairro possui unidades básicas de saúde e postos de atendimento para atender à população local.

****Rede de saúde pública e privada:****

- * Unidades Básicas de Saúde (UBS)
- * Centros de Saúde
- * Hospitais
- * Clínicas

Segurança:

A segurança na região é uma preocupação constante e, portanto, o bairro conta com policiamento da Polícia Militar e rondas frequentes para garantir a tranquilidade dos moradores. Além disso, há uma rede de vigilância privada atuante na área.

****Segurança pública:****

- * Policiamento ostensivo
- * Câmeras de monitoramento

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Transporte:

A Vila Regente Feijó possui um bom sistema de transporte público, com diversas linhas de ônibus que conectam o bairro a diferentes regiões da cidade. Além disso, está próxima a estações de metrô, como a Estação Belém da Linha 3-Vermelha, facilitando o deslocamento dos moradores.

Diversas opções de transporte:

- * Metrô
- * CPTM
- * Ônibus
- * Táxis
- * Carros particulares

Atrações Turísticas:

Apesar de ser uma região mais residencial, a Vila Regente Feijó está próxima a atrações turísticas famosas da cidade de São Paulo. O bairro está a uma curta distância do Museu do Ipiranga, do Parque da Independência e do Parque Estadual do Belém. Além disso, a proximidade com a região central permite fácil acesso a pontos turísticos como o Mercado Municipal, o Teatro Municipal e a Avenida Paulista.

- * Parque da Aclimação
- * Museu da Imigração Italiana
- * Centro Cultural da Penha
- * Igreja Nossa Senhora da Mooca

Esta descrição abrangente destaca a localização privilegiada, o ambiente residencial e tranquilo, a infraestrutura completa e as facilidades oferecidas na Vila Regente Feijó, tornando-a uma área atrativa para residência e negócios na cidade de São Paulo.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Água Rasa, Vila Regente Feijó



Vila Reg. Feijó
São Paulo - SP

MAPA Água Rasa, Vila Regente Feijó

12. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

TENDÊNCIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO ALTO DA MOOCA, EM SÃO PAULO, PARA OS PRÓXIMOS 6 MESES:

A região do Alto da Mooca, na capital paulista, tem se destacado como um polo atrativo para quem busca moradia com qualidade de vida e boa infraestrutura. Nos últimos tempos, temos observado uma tendência de valorização contínua dos imóveis nessa área, o que pode se manter nos próximos meses. A procura por imóveis residenciais, tanto para moradia quanto para investimento, permanece sólida devido à sua localização estratégica e proximidade com serviços essenciais.

A digitalização do mercado imobiliário também está em ascensão, o que pode resultar em uma busca mais virtual por parte dos compradores. Com a comodidade de tours virtuais e atendimento online, os compradores têm a oportunidade de explorar os imóveis sem sair de casa.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Investimentos em empreendimentos de médio e alto padrão continuam em alta, com construções que oferecem não apenas espaços confortáveis, mas também uma gama de facilidades, como áreas de lazer e segurança. Além disso, a preocupação com sustentabilidade e eficiência energética está cada vez mais presente, o que pode impulsionar a incorporação de tecnologias verdes nos novos projetos.

Para os próximos 6 meses, é esperado que os preços dos imóveis se mantenham estáveis ou apresentem uma ligeira elevação, refletindo a demanda consistente por moradia na região. Em um mercado pós-pandemia, também podemos esperar uma maior flexibilidade nas negociações, com proprietários e incorporadoras oferecendo condições especiais para atrair compradores.

Em resumo, o Alto da Mooca continua a ser uma região atrativa e em constante evolução no mercado imobiliário de São Paulo, oferecendo oportunidades tanto para quem busca um lar quanto para investidores em busca de retorno sólido a longo prazo.

13. ESCLARECIMENTOS

É comum que proprietários tenham uma avaliação subjetiva de seus imóveis, muitas vezes superestimando seus valores e estabelecendo preços acima da média do mercado. Este comportamento, geralmente baseado em melhorias realizadas para o conforto pessoal ou funcionalidade do espaço, pode não refletir a realidade do mercado imobiliário.

Para realizar uma avaliação precisa de um imóvel, é necessário realizar uma vistoria minuciosa, levando em consideração não apenas as condições físicas do próprio imóvel, mas também fatores externos que podem influenciar em seu valor. Entre estes fatores, destacam-se a vizinhança, localização, disponibilidade de comércio, escolas, transporte público, infraestrutura de lazer como clubes, instituições religiosas como Igrejas, entre outros aspectos.

Como mencionado pelo mestre Ari Travassos em sua renomada obra "Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos", 3ª Edição, editora Cop, 1991, página 68, "Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados, ...para uma avaliação a ponto do mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que somados, chegam perto de 180 itens para que se possa avaliar com precisão." Essa citação ressalta a complexidade e abrangência do processo de avaliação, que vai muito além das características físicas visíveis.

É crucial ressaltar que até mesmo a situação política e econômica do país é levada em consideração neste processo, pois esses elementos têm impacto direto no mercado imobiliário. Portanto, o resultado final de uma avaliação imobiliária é o resultado de uma análise detalhada e abrangente que incorpora diversos fatores, tanto internos quanto externos.

Sendo assim, reitero que o objetivo desta avaliação é proporcionar ao senhor juiz e às partes envolvidas uma base sólida e fundamentada para determinação do valor justo do imóvel em questão, considerando todas as variáveis relevantes.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

EM VIRTUDE DO EXPOSTO ACIMA, CABE A ESTE AVALIADOR AFIRMAR QUE:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para compra e venda nos valores de:

R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais)

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 13 de abril de 2024.

RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO
Perito Judicial Avaliador e Corretor de Imóveis
CRECI 2ª. Região: 233889 - F

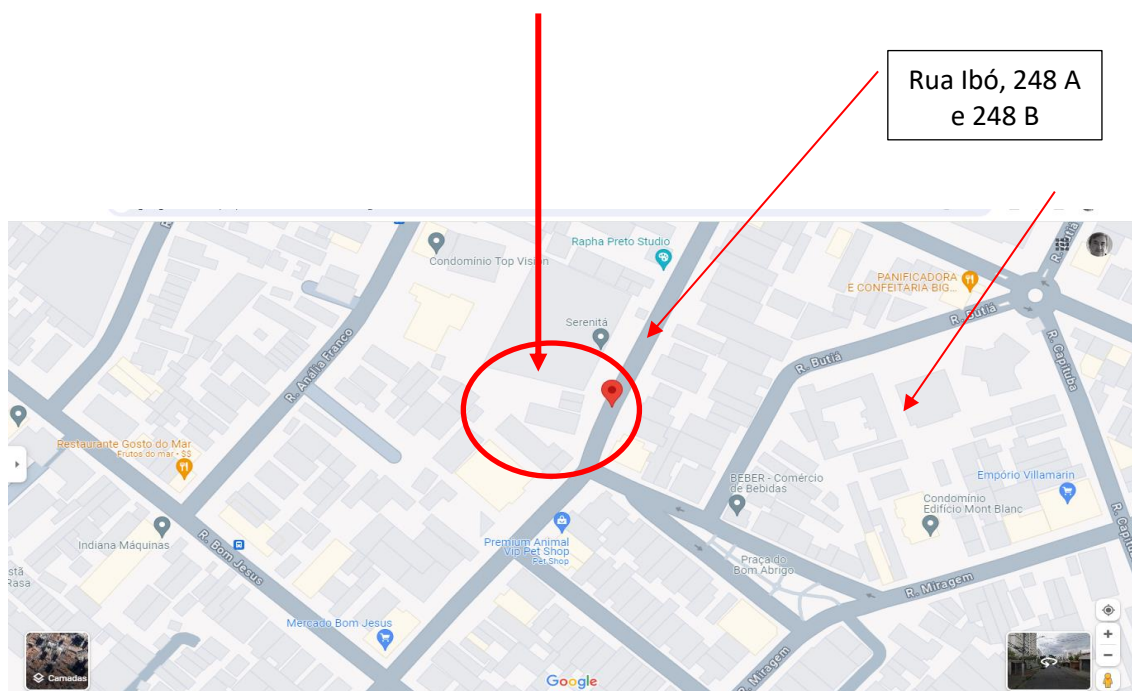
Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

ANEXOS

1. **ANEXO - MAPA DE LOCALIZAÇÃO;**
2. **ANEXO - VISTA ÁEREA;**
3. **ANEXO - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL;**
4. **CONCLUSÃO;**
5. **ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO;**
6. **ANEXO – CERTIDÃO VALOR VENAL;**
7. **ANEXO – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL;**
8. **ANEXO – PLANTA DO LOTEAMENTO EXTRAÍDO APLICATIVO GEOSAMPA**
9. **ANEXO – ESPELHO IPTU**
10. **ANEXO – MATRÍCULA DO IMÓVEL**
11. **ANEXO – METRAGEM DO IMÓVEL;**
12. **ANEXO - QUADRO DE ÁREAS**
13. **ANEXO – TABELA ROSS HEIDECKE**

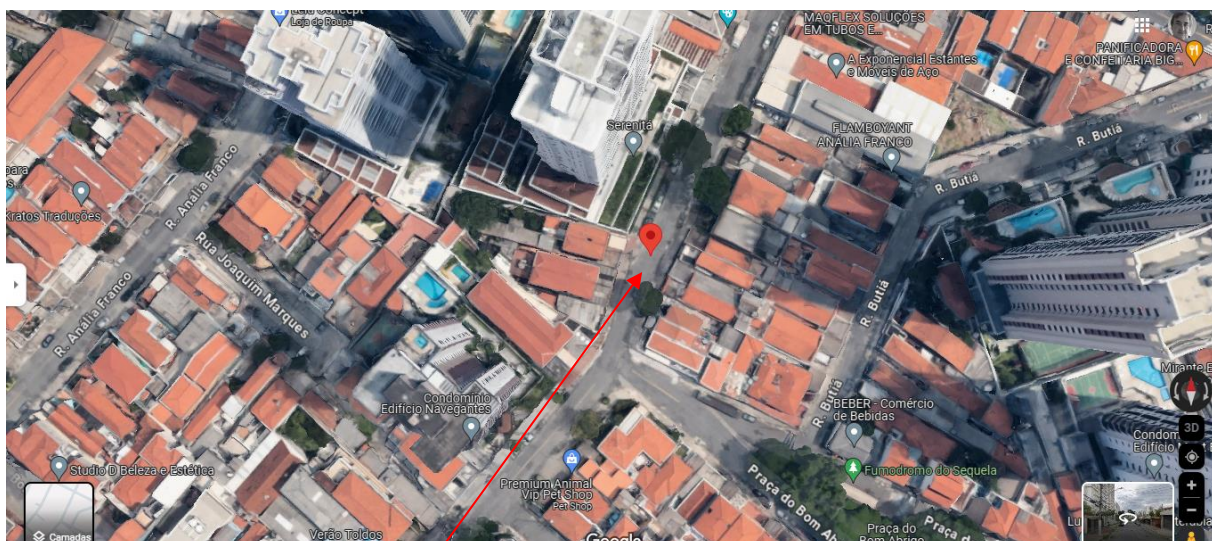
Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

1 ANEXO - MAPA DE LOCALIZAÇÃO Rua Ibó, 248 A e 248 B – Vila Regente Feijó Cep 03346-000 – São Paulo - SP



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

2 ANEXO - VISTA ÁEREA Rua Ibó, 248 A e 248 B – Vila Regente Feijó Cep 03346-000 – São Paulo - SP



Rua Ibó 248ª e
248 B

3 ANEXO - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Os Peritos Avaliadores entendem que a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por ser a Metodologia mais recomendada pela Norma Brasileira Avaliatória - NBR - 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor mercadológico do imóvel.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIANDO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO, E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA d da NBR 14.653-2).

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

1 - QUADRO AMOSTRAL – TERRENO RUA IBÓ 248-B

Nº	ENDEREÇO	FONTE	TELEFONE	VALOR	ÁREA M²	FATOR ANÚNCIO	VALOR HOMOGENIZADO	Valor m2
						-10%		
1	Rua Cor.José Teófilo Ramos,125	Viva Real		950.000,00	360	-10%	855.000,00	2.375,00
2	Rua Sanches de Aguiar 449	Viva Real		750.000,00	320	-10%	675.000,00	2.109,38
3	Rua Padre Otto Maria	Viva areal		2.800.000,00	1400	-10%	2.520.000,00	1.800,00
4	Rua Plácido de Castro 977	Castan		2.350.000,00	470	-10%	2.115.000,00	4.500,00
5	Rua Xavier da Silveira,224	Special Imóveis Tatuapé	2672-6672	800.000,00	312	-10%	720.000,00	2.307,69
6	Rua João Teixeira da Silva,354	Special Imóveis Tatuapé	2672-6672	1.350.000,00	312	-10%	1.215.000,00	3.894,23
7	Av.Sapopemba,83	Torres &Picolomini	3469-9696	1.999.000,00	570	-10%	1.799.100,00	3.156,32
8	Rua Vladimir Jorge 167	Special Imóveis Tatuapé	2672-6672	2.128.000,00	500	-10%	1.915.200,00	3.830,40
9	Rua Corumbaiba,361	Rf imóveis	2672-1212	2.400.000,00	709	-10%	2.160.000,00	3.046,54
10	Rua Almirante Alexandrino, 440	Doorz Ass.Imobiliaria	41-99788-0145	1.100.000,00	440	-10%	990.000,00	2.250,00
11	Rua Plácido de Castro, 352	Aruom Imóveis	012-3887-9745	860.000,00	260	-10%	774.000,00	2.976,92
12	Rua Vladimir Jorge, 296	Sasso Imóveis	2386-0591	2.500.000,00	497	-10%	2.250.000,00	4.527,16
13	Rua Dr. José Higino, 574	Bella Casa Imóveis	2081-0591	850.000,00	311	-10%	765.000,00	2.459,81
14	Rua Capitão Lorena	Bella Casa Imóveis	2081-0591	700.000,00	268	-10%	630.000,00	2.350,75
15	Rua Pantojo	Romano Imóveis	97486-1957	2.000.000,00	400	-10%	1.800.000,00	4.500,00
16	Rua Corumbaiba, 361	RF imoveis	2672-1212	2.400.000,00	709	-10%	2.160.000,00	3.046,54
17	Rua Engenheiro Cestari	Lello Imóveis	3387-0000	1.800.000,00	400	-10%	1.620.000,00	4.050,00
18	Pça Xavier da Silveira	Lello Imóveis	3387-0000	1.700.000,00	450	-10%	1.530.000,00	3.400,00
19	Av.Regente Feijo, 397	D' AngelusNegócios Imob.	2743-5100	3.000.000,00	460	-10%	2.700.000,00	5.869,57
20	Rua Bom Jesus,	Torres e Picolomini	3469-9696	570.000,00	320	-10%	513.000,00	1.603,13
21	Rua Miguel Mota	Guia Praia Grande Imóveis	1082-0892	550.000,00	250	-10%	495.000,00	1.980,00
22	Rua Água Rasa 33/37	Remax	1241-2121	1.700.000,00	420	-10%	1.530.000,00	3.642,86
23	Rua Barão do Serro Largo	Special Imóveis Tatuapé	2672-6672	2.000.000,00	214	-10%	1.800.000,00	8.411,21
24	Av.Sapopemba, 492	Special Imóveis Tatuapé	97486-1957	1.400.000,00	270	-10%	1.260.000,00	4.666,67
25	Rua Bom Jesus,	Ferrari Ramos	3387-0000	520.000,00	308	-10%	468.000,00	1.519,48

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

QUADRO AMOSTRAL - TERRENO

**PESQUISA DE MERCADO-IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL
AVALIANDO**

Nº	VALOR	ÁREA / m2	Valor
	HOMOGEINIZADO		m2
1	855.000,00	360	2.375,00
2	675.000,00	320	2.109,38
3	2.520.000,00	1400	1.800,00
4	2.115.000,00	470	4.500,00
5	720.000,00	312	2.307,69
6	1.215.000,00	312	3.894,23
7	1.799.100,00	570	3.156,32
8	1.915.200,00	500	3.830,40
9	2.160.000,00	709	3.046,54
10	990.000,00	440	2.250,00
11	774.000,00	260	2.976,92
12	2.250.000,00	497	4.527,16
13	765.000,00	311	2.459,81
14	630.000,00	268	2.350,75
15	1.800.000,00	400	4.500,00
16	2.160.000,00	709	3.046,54
17	1.620.000,00	400	4.050,00
18	1.530.000,00	450	3.400,00
19	2.700.000,00	460	5.869,57
20	513.000,00	320	1.603,13
21	495.000,00	250	1.980,00
22	1.530.000,00	420	3.642,86
23	1.800.000,00	214	8.411,21
24	1.260.000,00	270	4.666,67
25	468.000,00	308	1.519,48
			84.273,65

ANEXO IV - MEMORIAL DE CÁLCULOS

HOMOGENEIZAÇÃO: Neste caso não há necessidade de realizarmos homogeneização porque não existe uma riqueza de critérios. Tratamos as amostras somente por meio de critérios matemáticos.

TRATAMENTO MATEMÁTICO: Determina-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras dividindo-se o valor do imóvel por sua área.

MÉDIA ARITMÉTICA

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

$$MA = \frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 25 Amostras}}{25} = \frac{\text{R\$ 84.273,65}}{25} = \text{R\$ 3.370,95 m}^2$$

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Área} \times MA$$

$$\text{Valor do imóvel} = 298 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 3.370,95} = \text{R\$ 1.004.541,90}$$

$$\begin{array}{lcl}
 \text{MF} = \text{MA} = \text{R\$ 3.370,95} & \begin{array}{l} \nearrow \\ \searrow \end{array} & \begin{array}{l} + 20\% = \text{R\$ 4.045,15/ m}^2 \\ - 20\% = \text{R\$ 2.696,76 / m}^2 \end{array}
 \end{array}$$

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Eliminam-se as amostras que estão fora do intervalo de tolerância, ou seja, as que possuem o valor do m² acima do limite máximo (R\$ **4.045,15** / m²) e abaixo do limite mínimo (R\$ **2.696,76** / m²). São eliminadas somente as amostras nº1,2,3,4,5,10,12,13,14,15, 17,19,20,21,23,24 e 25. A Média Final será calculada, nesta etapa, com base em 8 amostras que ficou dentro da variação aceitável.

TERRENO

Nº	VALOR	ÁREA / m2	Valor
	HOMOGEINIZADO		m2
1	855.000,00	360	2.375,00
2	675.000,00	320	2.109,38
3	2.520.000,00	1400	1.800,00
4	2.115.000,00	470	4.500,00
5	720.000,00	312	2.307,69
6	1.215.000,00	312	3.894,23
7	1.799.100,00	570	3.156,32
8	1.915.200,00	500	3.830,40
9	2.160.000,00	709	3.046,54
10	990.000,00	440	2.250,00
11	774.000,00	260	2.976,92
12	2.250.000,00	497	4.527,16
13	765.000,00	311	2.459,81
14	630.000,00	268	2.350,75
15	1.800.000,00	400	4.500,00
16	2.160.000,00	709	3.046,54
17	1.620.000,00	400	4.050,00
18	1.530.000,00	450	3.400,00
19	2.700.000,00	460	5.869,57
20	513.000,00	320	1.603,13
21	495.000,00	250	1.980,00
22	1.530.000,00	420	3.642,86
23	1.800.000,00	214	8.411,21
24	1.260.000,00	270	4.666,67
25	468.000,00	308	1.519,48
	35259300		84.273,65

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Soma-se o valor do metro quadrado do quadro amostral e divide-se pelo número de amostras restantes.

MÉDIA FINAL
TERRENO

Nº	VALOR	ÁREA / m2	Valor
	HOMOGEINIZADO	0	m2
6	1.215.000,00	312	3.894,23
7	1.799.100,00	570	3.156,32
8	1.915.200,00	500	3.830,40
9	2.160.000,00	709	3.046,54
11	774.000,00	260	2.976,92
16	2.160.000,00	709	3.046,54
18	1.530.000,00	450	3.400,00
22	1.530.000,00	420	3.642,86
			26.993,82

$$\frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 8 Amostras}}{8} = \frac{\text{R\$ 26.993,82}}{8} = \text{R\$ 3.374,23}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do Imóvel avaliando.

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Área do Terreno} \times \text{MF}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = 298,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 3.374,23 / m}^2 = \text{R\$ 1.005.520,54}$$

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda do TERRENO , objeto deste LAUDO DE AVALIAÇÃO é:

4 – CONCLUSÃO VALOR DO TERRENO

VALOR MÉDIO ESTIMADO R\$ 1.015.575,75
(Arredondamento até o máximo de 1%)

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:
R\$ 865.000,00
(OITOCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

- **LIMITE INFERIOR: R\$ 863.239,38**
- **LIMITE SUPERIOR: R\$ 1.167.912,11**

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

2 - QUADRO AMOSTRAL – CASA RUA IBÓ 248-A

Nº	ENDEREÇO	FONTE	TELEFONE	ÁREA m²	Dorm	Banh	2 Vag.	VALOR ANÚNCIO	FATOR	VALOR HOMOGEINIZADO	Valor m2
1	Rua Barraquinha, 42	Rossi Imóveis	2915-2222	93	2	1	1	550.000,00	-10%	495.000,00	5.322,58
2	Rua Miguel Mota, 235	JS imóveis	99822-7022	150	2	2	2	750.000,00	-10%	675.000,00	4.500,00
3	Rua Barão do Serro Largo	Imobiliária Balbi		147	2	2	2	1.300.000,00	-10%	1.170.000,00	7.959,18
4	Av. Regente Feijó	Quinto Andar	4020-1955	120	2	1	1	669.000,00	-10%	602.100,00	5.017,50
5	Rua Luiz Geraldo da Silva	Quinto Andar	4020-1955	78	2	2	2	460.000,00	-10%	414.000,00	5.307,69
6	Rua Rodrigues Barbosa	Quinto Andar	4020-1955	90	2	1	2	511.111,00	-10%	459.999,90	5.111,11
7	Rua Ibó, 60	Quinto Andar	4020-1955	500	2	1	2	2.250.000,00	-10%	2.025.000,00	4.050,00
8	Rua Bom Jesus	Pierre corretor	993297887	170	2	1	1	830.000,00	-10%	747.000,00	4.394,12
9	Rua Bom Jesus	Pedro lima neg.imob.	2674-2222	89	2	2	2	755.000,00	-10%	679.500,00	7.634,83
10	Rua Bom Jesus	Abilel Neg. Imob.	2671-5311	230	2	1	2	636.000,00	-10%	572.400,00	2.488,70
11	Rua Maestro Artur Elias Kaufr	Quinto Andar	4020-1955	236	2	1	2	1.100.000,00	-10%	990.000,00	4.194,92
12	Rua Antonio Moutino, 36	Dreamcasa	99540-1816	100	2	1	1	800.000,00	-10%	720.000,00	7.200,00
13	Av. Sapopenmba	Verdandi Imóveis	2737-4666	120	2	2	1	470.000,00	-10%	423.000,00	3.525,00
14	Rua Marechal Barbacena	Ciano Imóveis	2495-5799	175	2	1	2	1.250.000,00	-10%	1.125.000,00	6.428,57
15	Rua Luiza Canero	Paulo Robero Leardi	328582061	120	2	1	1	380.000,00	-10%	342.000,00	2.850,00
16	Rua Dante Pellacani	Grupo Capi	2097-0088	140	2	1	1	380.000,00	-10%	342.000,00	2.442,86
17	Av. Sapopenmba, 369	Torres e Picolini	98954-8309	75	2	1	1	525.000,00	-10%	472.500,00	6.300,00
18	Rua Barão do Serro do Lago,	Personalité Imóveis	2076-5656	147	2	2	2	1.150.000,00	-10%	1.035.000,00	7.040,82
19	Rua Alípio, 100	Étic Imóveis	97093-2722	100	2	2	2	649.000,00	-10%	584.100,00	5.841,00
20	Rua Bom Jesus, 892	Faichel Imóveis e consu	97020-0012	90	2	2	2	700.000,00	-10%	630.000,00	7.000,00
21	Rua Pantoajo 628	DF Casa Imóveis	3571-6636	117	2	2	2	970.000,00	-10%	873.000,00	7.461,54
22	Rua Sebastião Barbora, 147	Santa Sales Imob.	5591-3199	200	2	1	1	1.548.000,00	-10%	1.393.200,00	6.966,00
23	Rua Anália Franco, 415	Lopes Barão	3214-5074	305	2	2	2	1.830.000,00	-10%	1.647.000,00	5.400,00
24	Rua do Alípio, 100	Étic Imóveis	97093-2722	100	2	2	2	649.000,00	-10%	584.100,00	5.841,00
25	Rua Guandu, 6	Personalité Imóveis	2076-5656	176	2	2	2	1.200.000,00	-10%	1.080.000,00	6.136,36

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

CASA
QUADRO AMOSTRAL
PESQUISA DE MERCADO-IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL
AVALIANDO

Nº	VALOR	ÁREA	VALOR
	HOMOGEINIZADO	M2	M2
	-		-
1	495.000,00	93	5.322,58
2	675.000,00	150	4.500,00
3	1.170.000,00	147	7.959,18
4	602.100,00	120	5.017,50
5	414.000,00	78	5.307,69
6	459.999,90	90	5.111,11
7	2.025.000,00	500	4.050,00
8	747.000,00	170	4.394,12
9	679.500,00	89	7.634,83
10	572.400,00	230	2.488,70
11	990.000,00	236	4.194,92
12	720.000,00	100	7.200,00
13	423.000,00	120	3.525,00
14	1.125.000,00	175	6.428,57
15	342.000,00	120	2.850,00
16	342.000,00	140	2.442,86
17	472.500,00	75	6.300,00
18	1.035.000,00	147	7.040,82
19	584.100,00	100	5.841,00
20	630.000,00	90	7.000,00
21	873.000,00	117	7.461,54
22	1.393.200,00	200	6.966,00
23	1.647.000,00	305	5.400,00
24	584.100,00	100	5.841,00
25	1.080.000,00	176	6.136,36
		TOTAL	136.413,77

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

ANEXO IV - MEMORIAL DE CÁLCULOS:

HOMOGENEIZAÇÃO: Neste caso não há necessidade de realizarmos homogeneização porque não existe uma riqueza de critérios. Tratamos as amostras somente por meio de critérios matemáticos.
TRATAMENTO MATEMÁTICO: Determina-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras dividindo-se o valor do imóvel por sua área.

MÉDIA ARITMÉTICA

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

$$MA = \frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 25 Amostras} = \text{R\$ } 136.413,77}{25} = 5.456,55 \text{ R\$ m}^2$$

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

Valor do Imóvel = Área X MA

Valor do imóvel = 140 m² X R\$ 5.456,55 = R\$ 763.917,11

$$\begin{array}{lcl} \text{MF} = \text{MA} = & \text{R\$ } 5.456,55 & \begin{array}{l} \nearrow + 20\% = \text{R\$ } 6.547,86 / \text{m}^2 \\ \searrow - 20\% = \text{R\$ } 4.365,24 / \text{m}^2 \end{array} \end{array}$$

Eliminam-se as amostras que estão fora do intervalo de tolerância, ou seja, as que possuem o valor do m² acima do limite máximo (R\$ 6.547,86 / m²) e abaixo do limite mínimo (R\$ 4.365,24 / m²). São eliminadas somente as amostras nº.3,7,9,10,11,12,13,15,16,20,21, e 22. A Média Final será calculada, nesta etapa, com base em 13 amostras que ficou dentro da variação aceitável.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

CASA

Nº	VALOR	ÁREA	VALOR
	HOMOGEINIZADO	M2	M2
	-		-
1	495.000,00	93	5.322,58
2	675.000,00	150	4.500,00
3	1.170.000,00	147	7.959,18
4	602.100,00	120	5.017,50
5	414.000,00	78	5.307,69
6	459.999,90	90	5.111,11
7	2.025.000,00	500	4.050,00
8	747.000,00	170	4.394,12
9	679.500,00	89	7.634,83
10	572.400,00	230	2.488,70
11	990.000,00	236	4.194,92
12	720.000,00	100	7.200,00
13	423.000,00	120	3.525,00
14	1.125.000,00	175	6.428,57
15	342.000,00	120	2.850,00
16	342.000,00	140	2.442,86
17	472.500,00	75	6.300,00
18	1.035.000,00	147	7.040,82
19	584.100,00	100	5.841,00
20	630.000,00	90	7.000,00
21	873.000,00	117	7.461,54
22	1.393.200,00	200	6.966,00
23	1.647.000,00	305	5.400,00
24	584.100,00	100	5.841,00
25	1.080.000,00	176	6.136,36
		TOTAL	136.413,77

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Soma-se o valor do metro quadrado do quadro amostral e divide- se pelo número de amostras restantes

CASA

Nº	-	ÁREA	VALOR
	-	M2	M2
	-		-
1	495.000,00	93	5.322,58
2	675.000,00	150	4.500,00
4	602.100,00	120	5.017,50
5	414.000,00	78	5.307,69
6	459.999,90	90	5.111,11
8	747.000,00	170	4.394,12
14	1.125.000,00	175	6.428,57
17	472.500,00	75	6.300,00
18	1.035.000,00	147	7.040,82
19	584.100,00	100	5.841,00
23	1.647.000,00	305	5.400,00
24	584.100,00	100	5.841,00
25	1.080.000,00	176	6.136,36
		TOTAL	72.640,75

Soma do Valor do M² das 13 Amostras = R\$ 72.640,75 = R\$ 5.587,75 M²
13

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do Imóvel avaliando.

Valor do Imóvel = Área do Terreno X MF

Valor do Imóvel = 140m² X R\$ 5.587,75 / m² = R\$ 782.285,00

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda da casa, objeto deste LAUDO DE AVALIAÇÃO é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO R\$ 790.107,85
(Arredondamento até o máximo de 1%)

4 – CONCLUSÃO VALOR DA CASA RUA IBÓ 248 - A

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:
R\$ 900.000,00
(Novecentos mil reais)

- LIMITE INFERIOR: R\$ 671.591,67
- LIMITE SUPERIOR: R\$ 908.624,03

Em função do estado de conservação foi aplicado o fator de depreciação de acordo com a Tabela de ROSS HEIDECKE, EM 60,40 %

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO

RESUMO DAS AVALIAÇÕES
É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

Valor de Mercado Médio Estimado

CASA	R\$ 356.000,00 (VALOR DEPOIS DA DEPRECIAÇÃO)
TERRENO	R\$ 865.000,00
TOTAL -----	R\$ 1.221.000,00

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:
VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais)
▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 1.048.228,50
▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 1.418.191,54

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2024 às 14:48 , sob o número WJMJ24407532211. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1064188-20.2016.8.26.0100 e código ij1dDuYy.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

5 ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 1 – Vista Frontal



Foto 2 – Vista frontal



Foto 3 – Vista Lateral esquerda



Foto 4 – Portão acesso terreno ao fundo



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 5 – Corredor de acesso terreno ao fundo

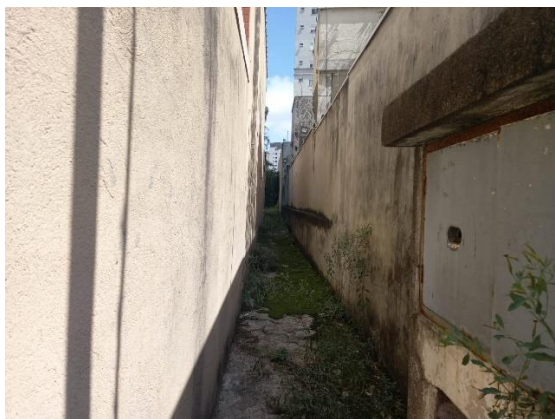


Foto 6 – Vista do terreno ao final do Corredor de 22 metro.



Foto 7 – Casa nos fundos do terreno



Foto 8 – Sala com acesso a direita ao quarto e a esquerda a cozinha



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 9 - Lateral do terreno, continuação da Casa dos fundos



Foto 10 – Área aberta, provável lavandeira



Foto 11 – Vista da 2ª casa da lateral do terreno



Foto 12 – acesso pela porta da cozinha



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 13 - quarto ao lado da cozinha



Foto 14 quarto ao lado da cozinha



Foto 15 – cozinha

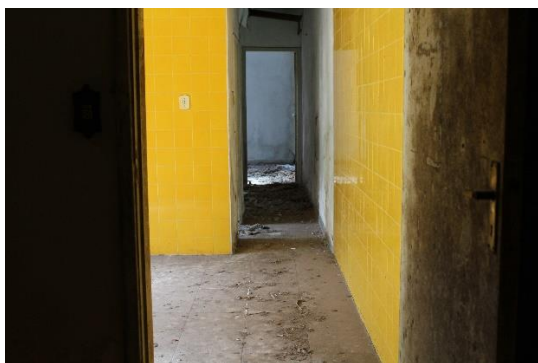
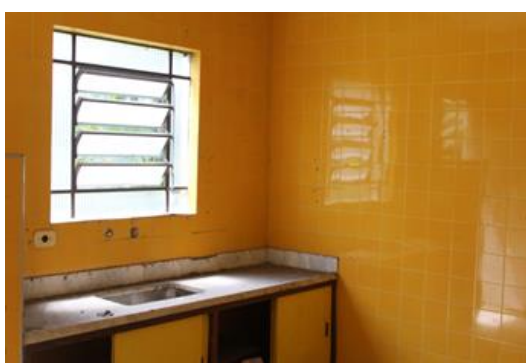


Foto 16 - cozinha



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

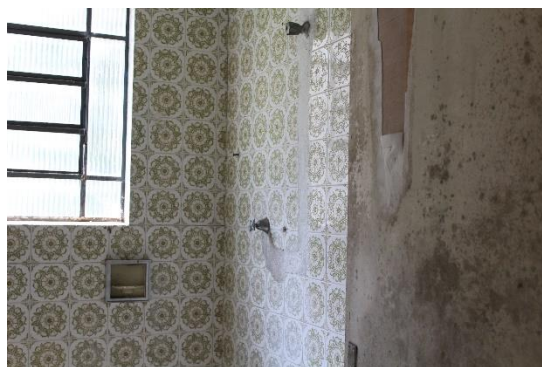
Foto 17 acesso a sala, quarto e banheiro



Foto 18 banheiro Social



Foto 19 banheiro social



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 20 – teto da sala



Foto 21 – Sala e entrada social



Foto 22 - telhado do quarto ao lado da sala



Foto 23 - quarto ao lado da sala



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 24 – Entrada da garagem e acesso a casa



Foto 25 – dos portões, duas vagas de carro e entrada social



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

6.ANEXO – CERTIDÃO VALOR VENAL – Rua Ibó 248 A – Cad.Cont. 052.230.0135-4

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	052	230	0135	4	• ?	Data	25/03/2024
--	-----	-----	------	---	-----	------	------------

SQL	Valor	Endereço
052.230.0135.4	473.114,00	R IBO, 00248 A 03346-000

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

6.ANEXO – CERTIDÃO VALOR VENAL – Rua Ibó 248 B – C ad.Cont. 052.230.0137-0



Secretaria Municipal da Fazenda (SEF)



Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	052	230	0137	0	•	?	Data	25/03/2024
--	-----	-----	------	---	---	---	------	------------

SQL	Valor	Endereço
052.230.0137.0	772.085,00	R IBO, 00248 B 03346-000
Pesquisar	Limpar	Voltar

7. ANEXO – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL): 052.230.0137-0

Código da imagem:



Ouvir Som

Gerar Novo Código

Consultar débitos de IPTU

Limpar

SQL: 052.230.0137-0

Endereço: R. IBO , 248 B - CEP: 03346-000

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2024	1	R\$3.413,92	EM ABERTO

Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL): 052.230.0135-4

Código da imagem:



Ouvir Som

Gerar Novo Código

Consultar débitos de IPTU

Limpar

SQL: 052.230.0135-4

Endereço: R. IBO , 248 A - CEP: 03346-000

SQL ascendente

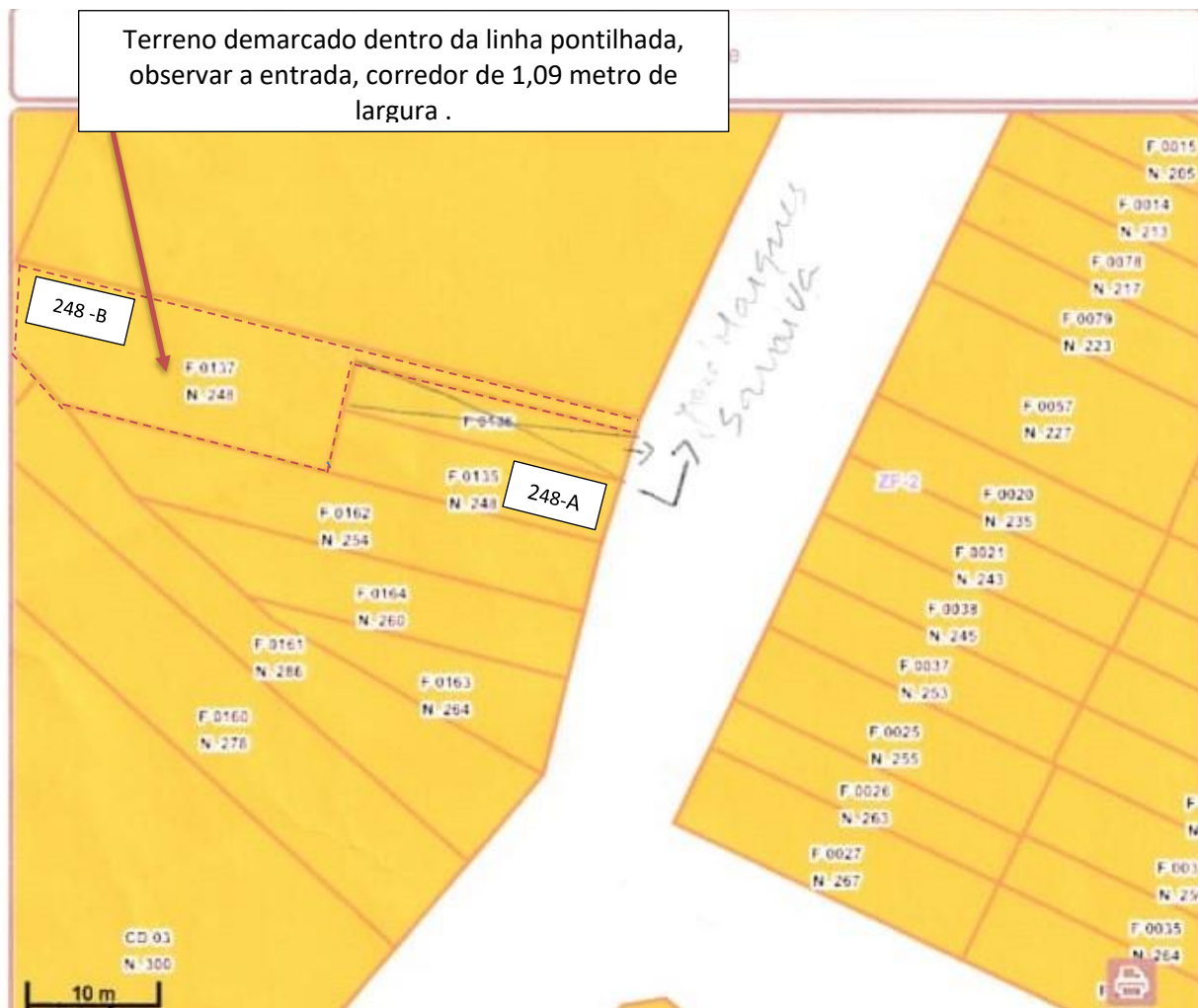
Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2024	1	R\$1.258,40	EM ABERTO

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

8. NEXO – loteamento extraído aplicativo Geosampa.



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

9. Espelho de IPTU .

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 052.230.0137-0	EXERCÍCIO 2024	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2024
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do imóvel:
R IBO, 248 - B
CEP 03346-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R IBO, 248 - B
CEP 03346-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 298
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 298
Testada (m): 0,00

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 140
Área ocupada pela construção (m²): 140
Ano da construção corrigido: 1984
Padrão da construção: 1-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:
BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR
Área total	140	1,951,00	152.959,00	1,000000
Área não incorporada	298	2.504,00	447.716,00	1,000000
Área total				

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO	600.675,00	ALÍQUOTA	0,010	DETERMINAÇÃO	-297,98	IMPOSTO CALCULADO	5.798,77	FAT. ESPEC.	1,000000	DETERMINAÇÃO	-1.441,37	IMPOSTO A PAGAR	4.267,40
-----------------	------------	----------	-------	--------------	---------	-------------------	----------	-------------	----------	--------------	-----------	-----------------	----------

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO		ALÍQUOTA		DETERMINAÇÃO		IMPOSTO CALCULADO		FAT. ESPEC.		DETERMINAÇÃO		IMPOSTO A PAGAR	0,00
-----------------	--	----------	--	--------------	--	-------------------	--	-------------	--	--------------	--	-----------------	------

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DO IMPOSTO (3) + (4)	4.267,40	VALOR COMPENSADO EDO CREDITO DA NF ELETRÔNICA	0,00	DETERMINAÇÃO	0,00	TOTAL A PAGAR	4.267,40	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTACÃO	09/02/2024
----------------------------	----------	---	------	--------------	------	---------------	----------	------------------------------------	------------

Data de Emissão: 26/03/2024
Número do Documento: 1.2024.001655006-5
Solicitante: RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO 60757379853 (CPF) 20.739.573/0001-13

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 24/06/2024, em www.prefeitura.sp.gov.br