

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Cível
do Foro Regional X - Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP.****Processo digital: nº 0000558-44.2020.8.26.0010****Ação: Cheque**

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e
Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Cheque**,
promovida por **Anderson Marcelino**, contra **Elisali Garcia Poppi - Epp.**, vem,
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após diligências e estudos
técnicos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO

Membro titular do
IBAPE SP nº 664

I. RESUMO DE VALOR

Imóvel residencial localizado na Rua Simão Lopes, nº 381, Vila Moares, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula nº 229.972, do 14º CRI/SP.:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 395.000,00
(Trezentos e noventa e cinco mil reais)
válido para data base “setembro de 2023”



Foto: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação **Cheque**, promovida por **Anderson Marcelino**, contra **Elisali Garcia Poppi - Epp.**, processo nº 0000558-44.2020.8.26.0010, em curso perante esse E. Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga da Comarca de São Paulo.
- 2.2) À fl. 132 dos autos, o signatário foi honrado com a nomeação para exercer o encargo de auxiliar da justiça (perito) para avaliar o bem imóvel descrito na Certidão de Penhora:

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital nº:	0000558-44.2020.8.26.0010
Classe – Assunto:	Cumprimento de sentença - Cheque
Exequente:	Anderson Marcelino
Executado:	Elisali Garcia Poppi - Epp
Em São Paulo, aos 13 de janeiro de 2022, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro Regional X - Ipiranga, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): O imóvel de matrícula nº 229.972, registrado no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, situado à Rua Simão Lopes nº 381, no bairro das Mercês, Saúde, 21º Subdistrito de São Paulo, "UM PRÉDIO com a área construída de 80,00m E RESPECTIVO TERRENO medindo 4,25m de frente, por 20,80m de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 82,20m2, confrontando do lado direito com a casa nº 385, do lado esquerdo com a casa nº 377 e nos fundos com quem de direito", do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), Elisali Garcia Poppi - Epp, CNPJ nº 25.165.029/0001-54. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.	

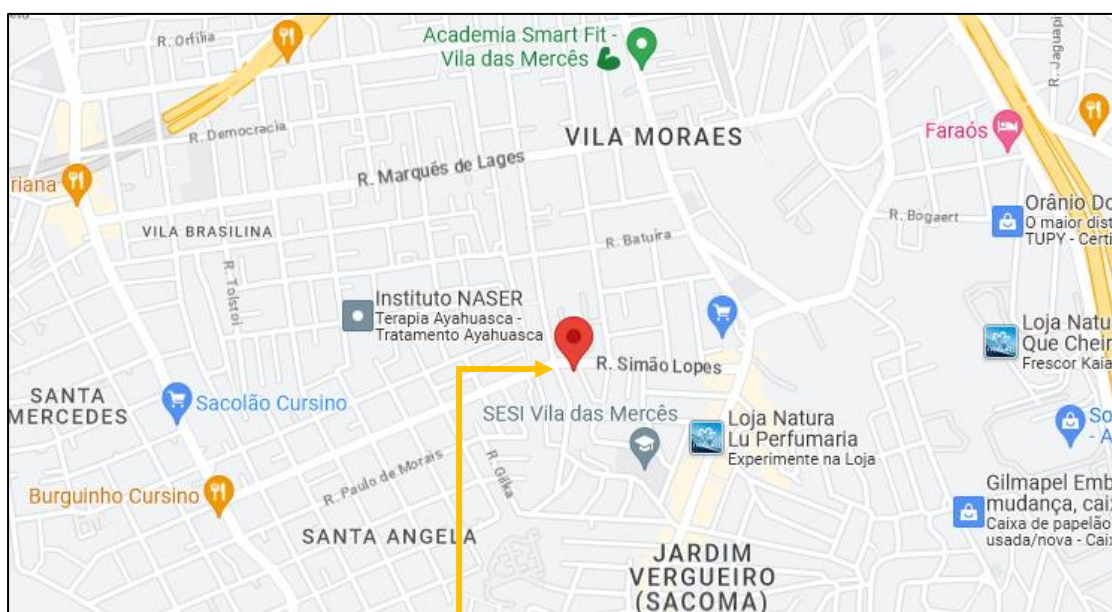
- 2.3) As partes não indicaram assistentes técnicos, bem como deixaram de formular rol de quesitos a serem respondidos pelo signatário.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA**3.1) Localização:**

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, localiza-se na **Rua Simão Lopes, nº 381, Vila Moraes, nesta Capital de São Paulo**, conforme destacado nas imagens da plataforma digital “Google Maps”:



3.2) Melhoramentos Públicos:

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒	Pavimentação asfáltica;
⇒	Iluminação pública;
⇒	Rede de energia elétrica;
⇒	Rede telefonia;
⇒	Rede de água;
⇒	Coleta de Lixo;
⇒	TV a cabo;
⇒	Linhas de Transportes coletivos.

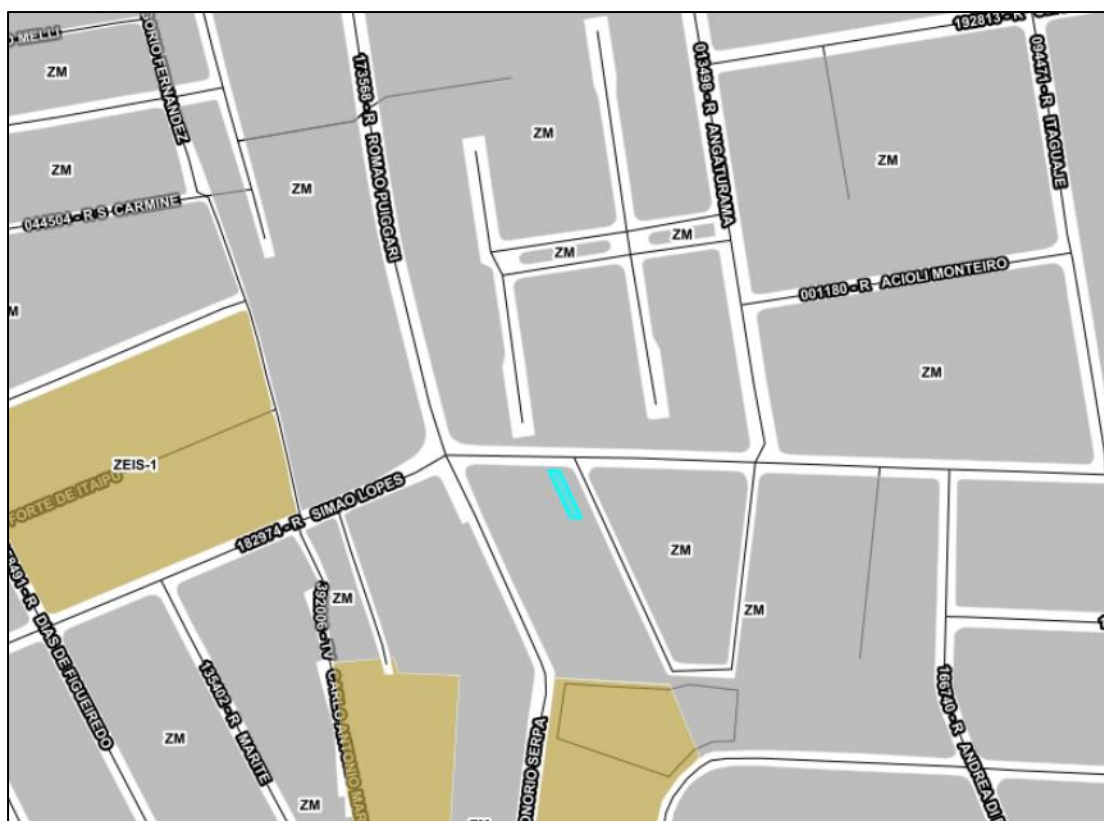
3.3) Características da Região:

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒	Ocupação da Região:	Heterógena;
⇒	Ocupação Comercial:	Padrão Proletário a Médio;
⇒	Ocupação Residencial:	Padrão Simples;
⇒	Escolas:	Municipais;
⇒	Serviços Médicos:	Hospital / Posto de Saúde

3.4) Zoneamento Municipal:

3.4.1) De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de maio de 2016, de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS ou Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona Urbana “**ZM**” Zona mista de média densidade demográfica, conforme destacado no mapa parcial da plataforma “Geosampa”:

**Zona Mista – ZM**Vista Aérea ⁽¹⁾Foto Aérea ⁽²⁾Vista do Pedestre ⁽³⁾

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover **usos residenciais e não residenciais**, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

A ZM é dividida em:

I – Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.5) Cadastramento Municipal:

3.5.1) O imóvel se encontra devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, na seguinte situação:

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 049.433.0090-1

Local do Imóvel:
R SIMAO LOPES, 381
CEP 04167-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SIMAO LOPES, 381
CEP 04167-000

Contribuinte(s):
CPF 058.042.058-20 EDMUNDO POPPI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	84	Testada (m):	4,25
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	84		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	40	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1973		



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6) Do Imóvel e Características Gerais:

3.6.1) Terreno: O terreno possui área total de 80,00 m², conforme descrição contida na certidão de matrícula nº 61.392 do 8º CRI/SP, reproduzida a seguir:

14º Registro de Imóveis

060165496D

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles verificou constar:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 229.972 ficha: 01

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 19 de julho de 2.019.

IMÓVEL: Rua Simão Lopes nº 381, no Bairro das Mercês, Saúde – 21º Subdistrito.

UM PRÉDIO com a área construída de 80,00m² E RESPECTIVO TERRENO medindo 4,25m de frente, por 20,80m de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 82,20m², confrontando do lado direito com a casa nº 385, do lado esquerdo com a casa nº 377 e nos fundos com quem de direito.

PROPRIETÁRIOS: EDMUNDO POPPI, mensageiro, e sua mulher ELISALI GARCIA POPPI, do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Coronel Francisco Inácio nº 47.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 129.428, de 09 de dezembro de 1.974, deste Registro.

CONTRIBUINTE:

Prenotação nº 771.676 de 05 de julho de 2019.

O Escr. Aut. (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 771.676 de 05 de julho de 2019.

Av. 1/229.972, em 19 de julho de 2.019.

Conforme Av. 1, feita em 19 de julho de 2.018, na transcrição da certidão de 15 de junho de 2018, expedida pelo do Foro Regional X - Ipiranga desta Capital, e do requerimento consta a existência da ação de execução de título extrajudicial dos autos nº 1002610-64.2018.8.26.0010, distribuída em 07 de maio de 2018; movida por PALOMA THAYNA MOURA SOARES, solteira, estudante, RG nº 35952144-7, CPF nº 458.120.348-18, e TÂNIA MARA MOURA SOARES, casada, cirurgiã dentista, RG nº 343640600, CPF nº 271.498.608-00, brasileiras, domiciliadas nesta Capital, residentes nas Ruas Adelino Polesi nº 67, Vila Verde e Corumbaita nº 589, apartamento nº 52, Vila Oratório, respectivamente, em face de ELISALI GARCIA POPPI, casada, do lar, qualificada no título com o RG nº 5550925-3, CPF nº 103.074.828-47, ROGÉRIO GARCIA POPPI, divorciado, empresário, RG. nº 202145529, CPF. nº 272.085.148-52, e FÁBIO GARCIA POPPI, casado, administrador de empresas, RG nº 17179348, CPF nº 170.104.128-63, brasileiros, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Costa Aguiar nº 754, Ipiranga. Valor da causa: R\$152.635,32 (cento e cinquenta e dois mil, seiscentos e trinta e cinco reais e trinta e dois centavos).

O Escr. Aut. (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 771.676 de 05 de julho de 2019.

Av. 2/229.972, em 19 de julho de 2.019.

- continua no verso -

Certidão emitida pelo SREI

3.6.2) Características topográficas: O terreno retro descrito possui formato regular, topografia acima da rua com testada ao nível do passeio público para qual faz frente. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às Leis e posturas municipais vigentes do município de São Paulo.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.3) Construção: Sobre a área de terreno retro descrito, encontra-se edificado uma construção destinada ao uso residencial, de tipologia sobrado com garagem, contendo divisões cômodas assim dispostas:

PAVTO.	DEPENDÊNCIAS
Térreo	Garagem coberta
	Sala de estar
	Cozinha
	Banheiro externo
	Quintal descoberto
Superior	2 dormitórios Banheiro

3.6.4) Características Construtivas: Em linhas gerais, as edificações possuem concepção arquitetônica simples com as seguintes características:

- Estrutura: convencional de vigas e pilares de concreto;
- Fachada revestida com pintura, portões;
- Cobertura: telhas;
- Portas/Caixilhos: madeira/ferro/com vidros;
- Paredes internas: pintura látex/azulejo até o teto/barra;
- Pisos internos/externos: cerâmica simples;
- Instalações hidráulicas: embutidas com componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias e metais de escala comercial;
- Instalações elétricas: completas com circuitos elétricos independentes, satisfazendo a distribuição interna para o tipo de edificação;

3.6.5) Padrão construtivo: Considerando a tipologia das construções, espelhando-se nos padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

CONSTRUÇÃO	TIPOLOGIA	
Residência	Grupo	2. Casa
	Padrão	2.4 Simples

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.6) Estado de conservação: A construção no geral, necessita de manutenção corretiva, através de revisão do sistema de cobertura, recuperação de fissuras, pintura externas/interna e eventual substituição de peças cerâmicas danificadas.

3.6.7) Da área total construída “IPTU”: Conforme consta encartado nos dados cadastrais da PMSP, o imóvel possui área total construída de 80,00 m², assim, disposta:

Dados de Integração IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano		Fechar painel
Atributo	Valor	
Setor	049	
Quadra	433	
Lote	0090	
Situação	ATIVO	
Dígito SQL	1	
Condomínio	00	
Nome do Logradouro	R SIMAO LOPES	
Número da Porta	381	
Tipo de Uso	Residência	
Tipo do terreno	Normal	
Área do terreno	84	
Área construída	80	

3.6.8) Da área construída “Projeto Arquitetônico”: Não foi disponibilizado à perícia de forma indireta (nos autos) ou direta (vistoria) projeto arquitetônico aprovado do imóvel.

3.6.9) Da área total construída levantada: Após medições *in loco* associados a estudos técnicos, o imóvel possui área total construída atual de 100,00 m² na seguinte disposição:

TIPOLOGIA	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)
Garagem Frontal	20,00
Residência (Corpo Principal)	80,00
→ Total	100,00

3.6.10) Ocupação do imóvel: O imóvel se encontra habitado a título de locação para o Sr. Cleber Neres que, na data da diligência estava ciente da ação, autorizando o acesso onde tudo acompanhou do início ao fim dos trabalhos periciais.

3.7) Relatório Fotográfico:

3.7.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens obtidas no decorrer da vistoria.

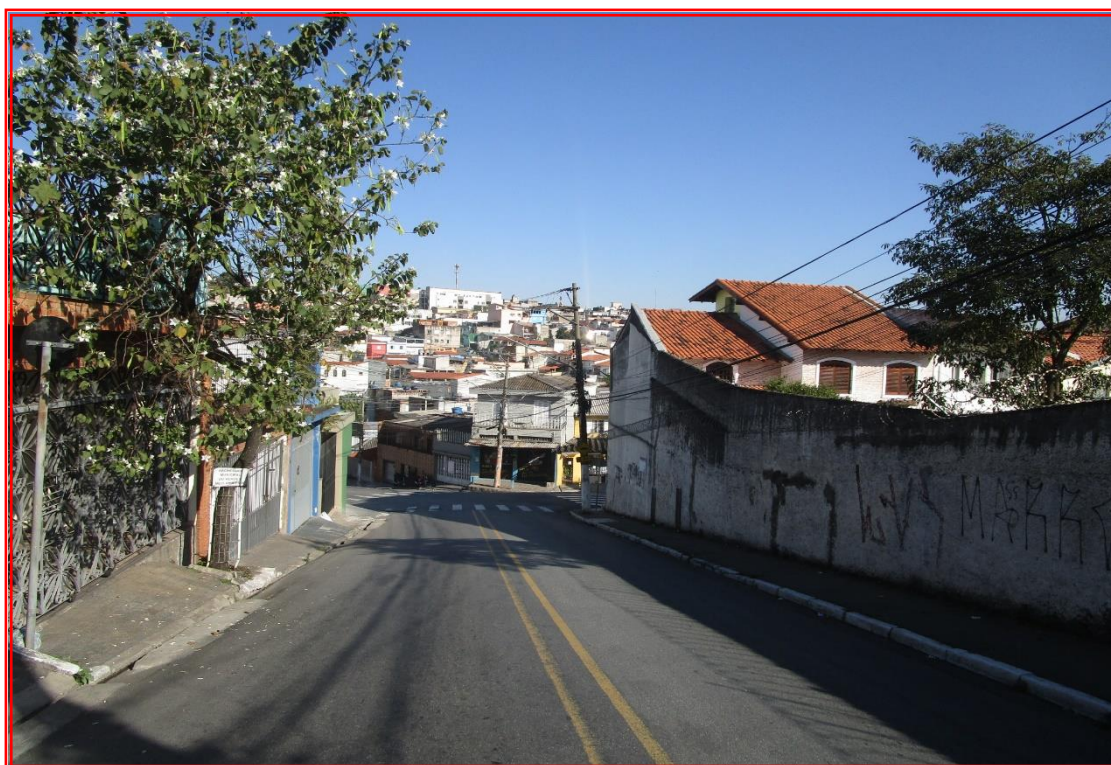


Foto nº 01: Vista parcial da Simão Lopes, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista parcial da garagem coberta.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista parcial da sala de estar/jantar.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista parcial da cozinha.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista parcial da área descoberta dos fundos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista parcial da fachada posterior e banheiro externo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista parcial do dormitório 01.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista parcial do dormitório 02.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

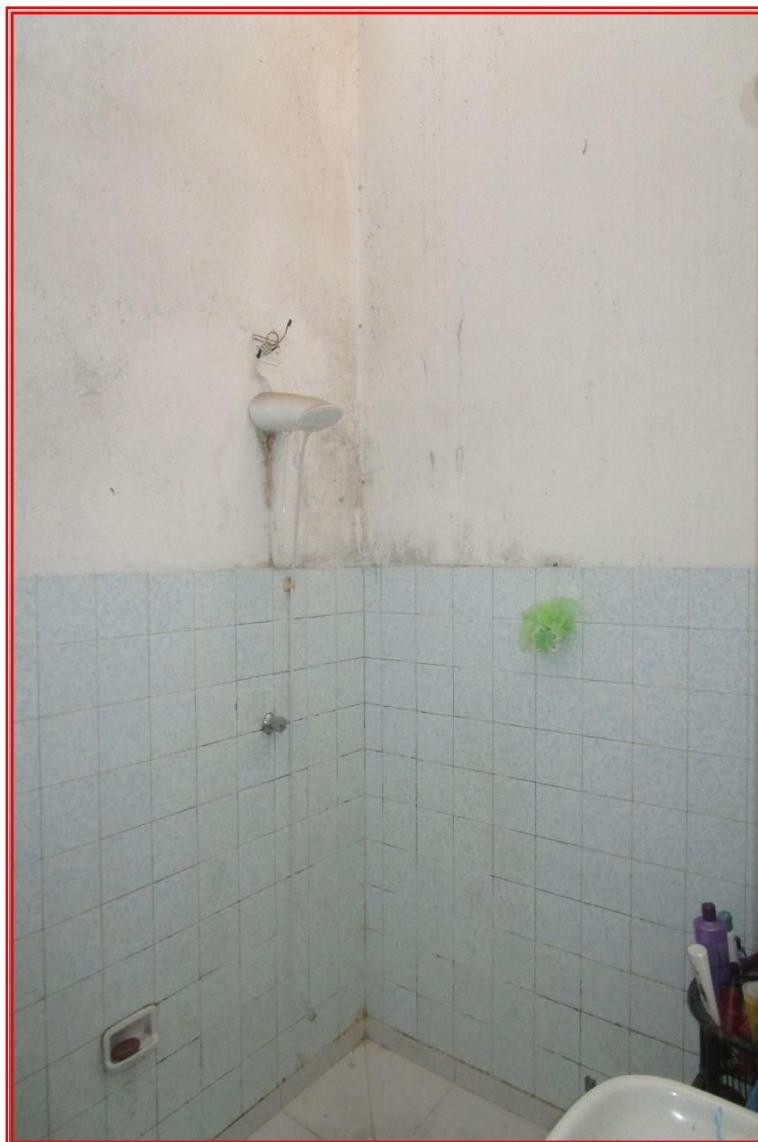


Foto nº 10: Vista parcial do banheiro.

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Normas Técnicas:

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos", Norma Técnica "2011" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

4.2) Metodologia:

4.2.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

⇒ COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

⇒ EVOLUTIVO

⇒ INVOLUTIVO

⇒ CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

4.2.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda que sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja para venda ou locação, seja determinado com o emprego do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pois, tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado, onde se destacam as seguintes definições técnicas, literárias e normativas.

➤ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

→ Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel com maior similaridade possível em seus conceitos territoriais e prediais. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário por metro quadrado.

→ Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a venda de imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

4.2.3) No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-1 e do IBAPE/SP 2011 também confirma a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

Norma do IBAPE-SP

Trata-se de procedimento preferencial que exige o conhecimento de dados de mercado de imóveis quanto à contemporaneidade dos dados obtidos.

NBR 14653-2

Trata-se de procedimento preferencial e usualmente empregado em avaliações de imóveis. Para sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a ofertas de imóveis semelhantes.

4.2.4) Portanto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, por melhor se enquadrar no trato pericial em tela e que atende a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

4.2.5) Trata-se de metodologia aplicável utilizando-se para tal o “Tratamento de Dados Fatores ou Homogeneização”, consoante determina as atuais Normas Técnicas vigentes, cujos resultados são comparados com o imóvel avaliando, a fim de parametrizar os dados obtidos.

4.3) Pesquisa Amostral Comparativa:

4.3.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como diligenciou e empresas especializadas (imobiliárias) a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas de imóveis comerciais.

4.3.2) Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros de fatores de ajustes:

- ✓ **Localização** (índice fiscal de transposição): Serão considerados valores expressos na PGV de Osasco.
- ✓ **Elasticidade de preços**: Será representado pelo fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta -item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ✓ **Padrão construtivo**: As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação dos seus respectivos padrões, onde será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.
- ✓ **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC)**: Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a consagrada expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$

4.4) Características do Imóvel:

4.4.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Casa
Padrão Construtivo	Simplex
Área Construída “Corpo Principal”	80,00 m ²
Garagem coberta	20,00 m ²
Área Total	100,00 m ²
Área Homogeneizada	$Ah = [(80,00m^2 \times 1,00) + (20,00m^2 \times 0,50)] = 90,00m^2$

4.5) Valor Total de Mercado do Imóvel:

4.5.1) O cálculo do valor de mercado do imóvel em apreço, será proveniente do valor unitário final por metro quadrado de área privativa após cálculos e homogeneização em conformidade com as Normas com auxílio do conceituado software “Geo Avaliar Pro”, onde se obteve dados estatísticos, média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Grau de Fundamentação: II	
<u>Resultado final da avaliação</u>	
Média saneada 4.391,94	
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo 3.954,99	Máximo 4.828,89
Valor unitário 4.391,94	Valor total 395.274,60
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo 3.954,99	Máximo 4.828,89
Grau de precisão: III	

4.5.2) Portanto, o valor total de mercado do imóvel, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), resulta em:

R\$ 395.274,60

em números redondos:

Valor Total de Mercado “Capital Imóvel”
Vi = R\$ 395.000,00
(Trezentos e noventa e cinco mil reais)
Válido para a data base “setembro de 2023”

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

V. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, conclui-se o valor total de mercado do imóvel residencial localizado na Rua Simão Lopes, nº 381, Vila Moraes, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula nº 229.972, do 14º CRI/SP, calculado em total consonância com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 395.000,00
(Trezentos e noventa e cinco mil reais)
Válido para a data base “setembro de 2023”

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 26 laudas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

Prestigiado pela honrosa nomeação, este subscritor agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo, 27 de setembro de 2023.

Rui das Neves Martins

Engº Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

Pesquisa de Elementos Comparativos

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2023		
SETOR : 049	QUADRA : 074	ÍNDICE DO LOCAL : 1.260,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA SIMÃO LOPES			NÚMERO : 207		
COMP. : RESIDENCIA	BAIRRO : VILA MORAES		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:	240,00	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	24,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	acima do nível da rua de 1,00m até 2,00m				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	106,00
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico (+)	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	0,900	IDADE REAL :	35 anos	COEF. DE DEP. (K) :	0,609
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	560.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	KAVALESKI IMOVEIS				
CONTATO :	SR. GALICIO				TELEFONE : (11)-20625494
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-91,32	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.754,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-468,45	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.054,77
PADRÃO Fp :	859,82	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.0631
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2023		
SETOR : 049	QUADRA : 433	ÍNDICE DO LOCAL : 1.139,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA SIMÃO LOPES			NÚMERO : 245		
COMP.: RESIDENCIA	BAIRRO : VILA MORAES		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:	270,00	TESTADA - (cf) m :	10,30	PROF. EQUIV. (Pe) :	26,21
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	80,00
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DE PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	30 anos	COEF. DE DEP. (K) :	0,655
CUSTO BASE (R\$):		0,00			
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	430.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	TRADE HOUSE				
CONTATO :	SRA. ALESSANDRA				TELEFONE : (11)-50633900
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.837,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-714,92	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.122,58
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8522
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2023
 SETOR : 049 QUADRA : 485 ÍNDICE DO LOCAL : 1.164,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SIMÃO LOPES NÚMERO : 337
 COMP.: RESIDENCIA BAIRRO : VILA MORAES 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: 111,00 TESTADA - (cf) m: 5,72 PROF. EQUIV. (Pe): 19,41
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: acima do nível da rua até 1,0m
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 119,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 28 anos COEF. DE DEP. (K): 0,672 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: GONÇALO IMOVEIS
 CONTATO: SR. SEBASTIÃO TELEFONE: (11)-29462666
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -18,84	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.386,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -720,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.647,06
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.8314
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2023
 SETOR : 049 QUADRA : 485 ÍNDICE DO LOCAL : 1.164,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SIMÃO LOPES NÚMERO : 355
 COMP.: RESIDENCIA BAIRRO : VILA MORAES 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: 77,20 TESTADA - (cf) m: 4,00 PROF. EQUIV. (Pe): 19,30
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: acima do nível da rua até 1,0m
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 102,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DE PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEP. (K): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: MT. IMOVEIS
 CONTATO: SRA. MARIA TELEFONE: (11)-29694250
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -15,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.529,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.069,48
PADRÃO Fp : 555,23	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1530
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2023
 SETOR : 049 QUADRA : 485 ÍNDICE DO LOCAL : 1.164,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SIMÃO LOPES NÚMERO : 359
 COMP.: RESIDENCIA BAIRRO : VILA MORAES 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: 148,00 TESTADA - (cf) m: 1.227,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,12
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: acima do nível da rua até 1,0m
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 85,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (K): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: PLACA NO LOCAL
 CONTATO: SRA. MARGARETH TELEFONE: (11)-948013356
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -27,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.352,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.259,85	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.065,80
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7974
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VILA MORAES DATA : 21/09/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.139,00
☒ Obsolescência	Idade 35 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	casa simples

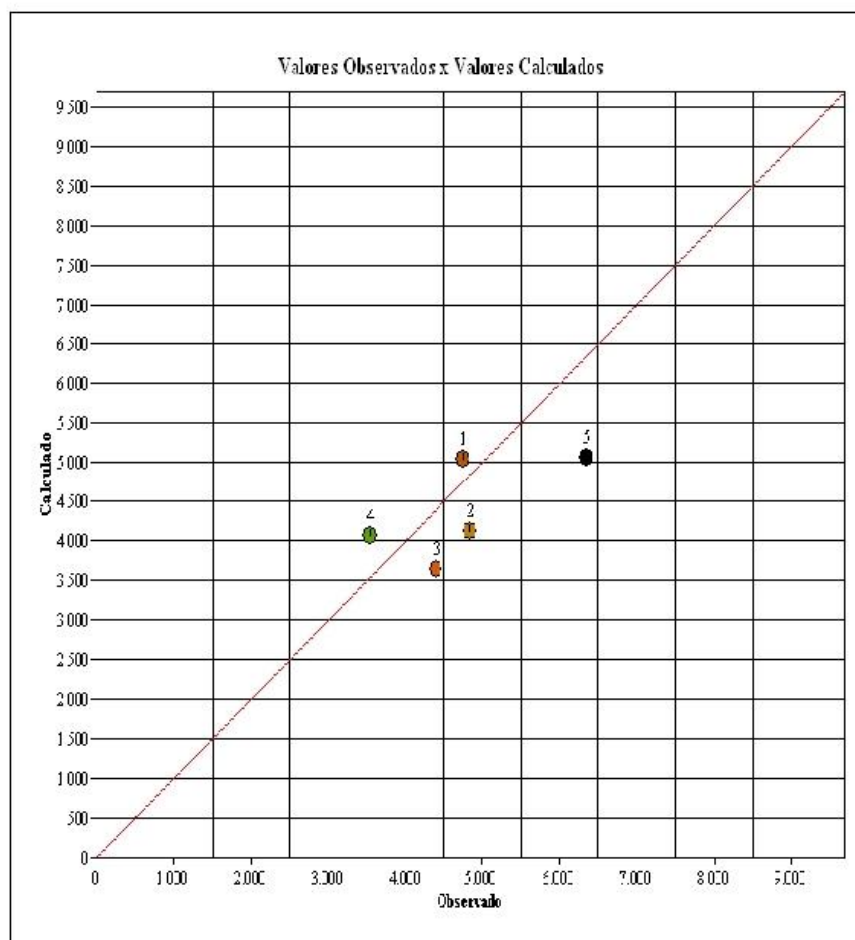
GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA SIMÃO LOPES ,207	4.754,72	5.054,77	1,0631
☒ 2	RUA SIMÃO LOPES ,245	4.837,50	4.122,58	0,8522
☒ 3	RUA SIMÃO LOPES ,337	4.386,55	3.647,06	0,8314
☒ 4	RUA SIMÃO LOPES ,355	3.529,41	4.069,48	1,1530
☒ 5	RUA SIMÃO LOPES ,359	6.352,94	5.065,80	0,7974

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	4.754,72	5.054,77
2	4.837,50	4.122,58
3	4.386,55	3.647,06
4	3.529,41	4.069,48
5	6.352,94	5.065,80

GeoAvaliarPro[®]**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Construção Local : RUA SIMÃO LOPES 381 VILA MORAES SAO PAULO - SP Data : 21/09/2023

Cliente : 2a VARA FORO IPIRANGA

Área terreno m² : 82,20

Edificação m² : 90,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.772,22

Desvio Padrão : 1.024,28

- 30% : 3.340,56

+ 30% : 6.203,89

Coeficiente de Variação : 21,4600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.391,94

Desvio Padrão : 637,34

- 30% : 3.074,36

+ 30% : 5.709,52

Coeficiente de Variação : 14,5100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.391,94

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.391,94000

VALOR TOTAL (R\$): 395.274,60

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 3.954,99

INTERVALO MÍNIMO : 3.954,99

INTERVALO MÁXIMO : 4.828,89

INTERVALO MÁXIMO : 4.828,89

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Cível
do Foro Regional X - Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP.****Processo digital: n° 0000558-44.2020.8.26.0010****Ação: Cheque**

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Cheque**, promovida por **Anderson Marcelino**, contra **Elisali Garcia Poppi – Epp.**, após entrega do laudo técnico digital, vem, **respeitosamente** à presença de Vossa Excelência, após protocolizar o Laudo Técnico digital, requerer o levantamento de sua remuneração reservada a fl. 170 dos autos (ofício SPP 10236 032023), portanto, solicita que seja comunicado quanto à realização do trabalho a contento para que à Defensoria Pública do Estado de São Paulo, proceda o crédito dos honorários na conta corrente deste signatário.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 27 de setembro de 2023.

Rui das Neves Martins**Engº Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho****Mestre pelo IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.**Pós-graduado pela FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.**Membro** Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.**CREA 060.149.660.4**