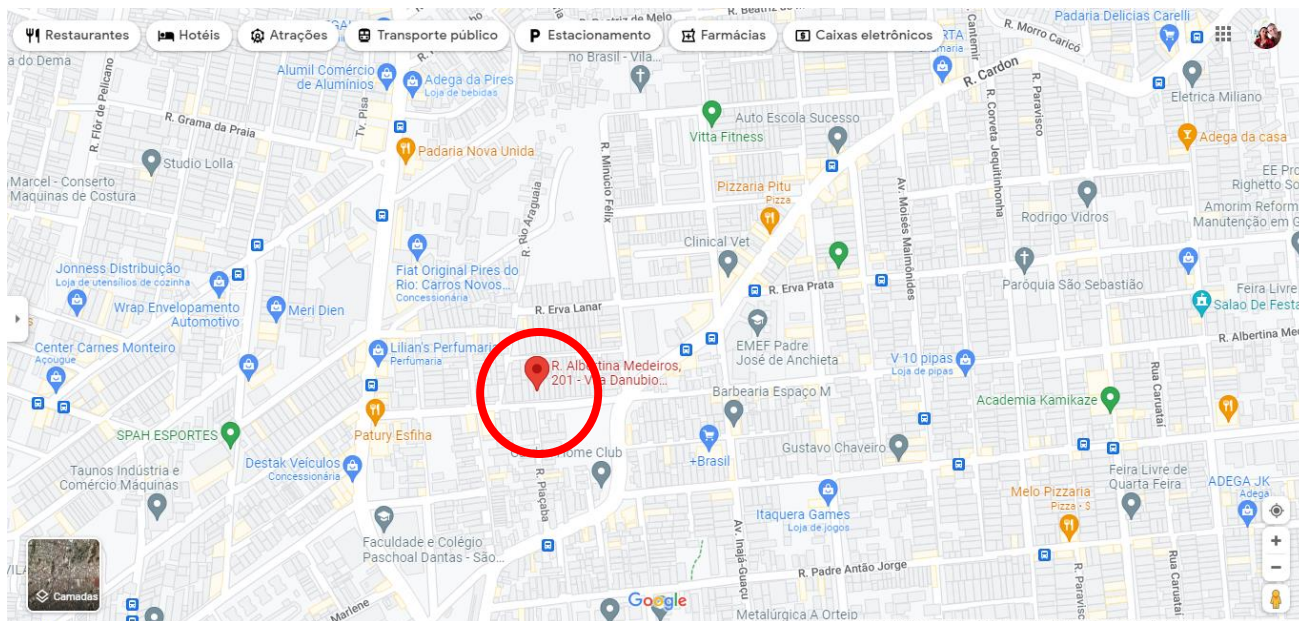


FABIO
FERNANDES

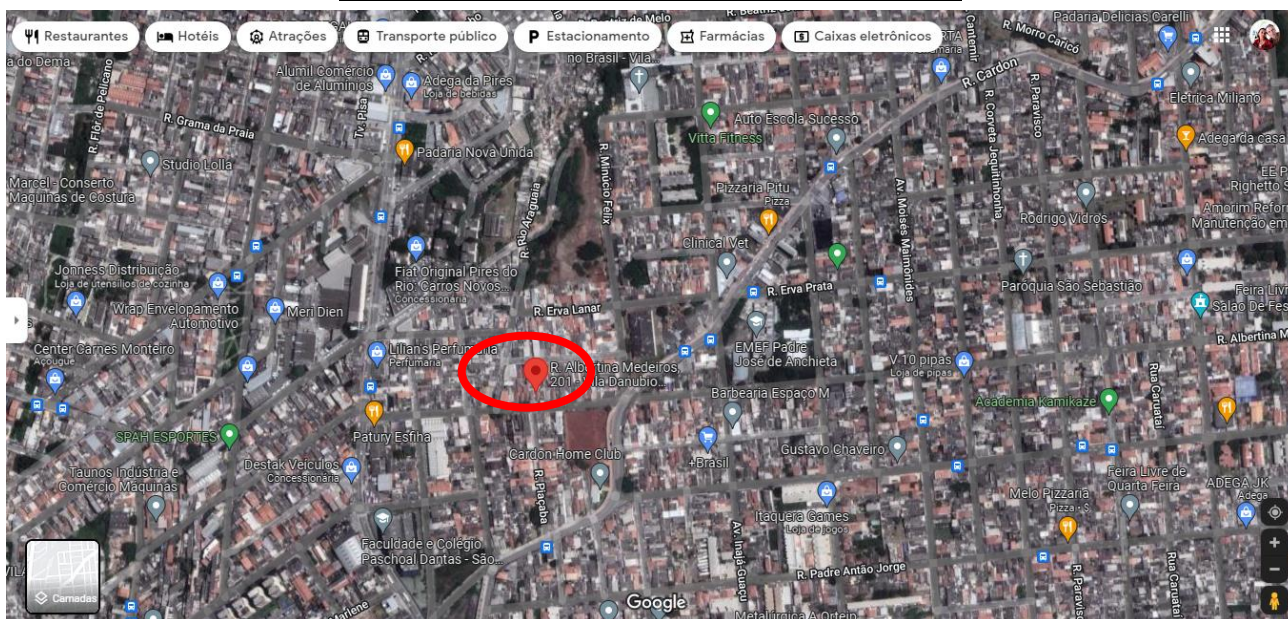
FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

“O GUIA”



“AEROFOTO”



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

O terreno situado a Rua Albertina de Medeiros, nº 201 – Vila Danúbio Azul – São Miguel Paulista – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Área do Terreno

136,50m²

Vila Danúbio Azul

Município de São Paulo

Inscrição Cadastral

139.416.0019-1

I.5 - DESCRIÇÃO

I.5.i – LOCAL

O Local onde se situa a área objeto da demanda objetivado no presente Laudo Técnico apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, energia elétrica, e transporte coletivo, sem gás encanado.

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.5.iii – O IMÓVEL VISTORIADO

O terreno possui formato regular e topografia plana para os fundos. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

A medida do imóvel situado de Frente para a Rua Albertina de Medeiros

TESTADA ===== 6,00 mts.

PARA A RUA ALERTINA DE MEDEIROS

LATERAL DIREITA ===== 22,75 mts

LATERAL ESQUERDA ===== 22,75 mts

FUNDOS ===== 6,00 mts

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL 136,50 M²

(Cento e trinta e seis metros e cinquenta centímetros quadrados)

Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP – Fone/Fax: (012) 3896.6188
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernan@uol.com.br

[illegible]

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação dos lotes.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.3.iii Fatores homogeneizantes:

Como fatores de homogeneização, o jurisperito adotou os que seguem:

Foi obtido através do Programa Statvalor um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

Ref.	VUtot	Nat	At	F	Pe	zona	Ac	Vc	Vtot	Vt	VUterr	IF	Topografia	Consistência
1	4.537,69	oferta	130,00	5,0	26,0	2ª zona	120,0	222.013,3	589.900,0	367.886,7	2.829,9		terreno plano	seco
2	4.615,38	oferta	130,00	5,0	26,0	2ª zona	120,0	222.013,3	600.000,0	377.986,7	2.907,6		terreno plano	seco
3	4.769,23	oferta	130,00	5,0	26,0	2ª zona	120,0	222.013,3	620.000,0	397.986,7	3.061,4		terreno plano	seco
4	2.333,33	oferta	150,00	5,0	30,0	2ª zona	0,0	0,0	350.000,0	350.000,0	2.333,3		terreno plano	seco
5	2.333,33	oferta	150,00	5,0	30,0	2ª zona	0,0	0,0	350.000,0	350.000,0	2.333,3		terreno plano	seco
6	2.333,33	oferta	150,00	5,0	30,0	2ª zona	0,0	0,0	350.000,0	350.000,0	2.333,3		terreno plano	seco

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

		Fator Oferta: 0,9				
Ref.	Valor total	Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	589.900,00	oferta	0,90	-58.990,00	-0,10	2.376,13
2,00	600.000,00	oferta	0,90	-60.000,00	-0,10	2.446,05
3,00	620.000,00	oferta	0,90	-62.000,00	-0,10	2.584,51
4,00	350.000,00	oferta	0,90	-35.000,00	-0,10	2.100,00
5,00	350.000,00	oferta	0,90	-35.000,00	-0,10	2.100,00
6,00	350.000,00	oferta	0,90	-35.000,00	-0,10	2.100,00

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

- TESTADA : Calculado segundo recomendação do item 10.3.1-b da NORMA IBAPE - 2005 admitindo 10,00m como testada de referência para o local (aproveitamento eficiente), limitada a um mínimo de 12,5m e máximo de 16,25m, calculada do seguinte modo:

$$C_f = (F_p / F_r)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Expoente de Ff = 0,2				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
5,00	0,87	307,59	0,13	2.683,72
5,00	0,87	316,64	0,13	2.762,69
5,00	0,87	334,56	0,13	2.919,08
5,00	0,87	271,84	0,13	2.371,84
5,00	0,87	271,84	0,13	2.371,84
5,00	0,87	271,84	0,13	2.371,84

Desta forma obtendo as seguintes diferenças entre os fatores :

Diferenças			Fatores		
Fo	Ff	Fp	Fo	Ff	Fp
2376,129	307,59	0,00	0,90	0,87	1,00
2446,052	316,64	0,00	0,90	0,87	1,00
2584,513	334,56	0,00	0,90	0,87	1,00
2100	271,84	0,00	0,90	0,87	1,00
2100	271,84	0,00	0,90	0,87	1,00
2100	271,84	0,00	0,90	0,87	1,00

- ATUALIZAÇÃO : Todos os elementos são válidos para o **mês de Março/2022;**

III.3 Grau de fundamentação do Laudo:

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	4
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,9 a 1,0	0,8 a 1,2	0,5 a 1,0

Os campos identificados pela cor azul mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 1

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Situado a Rua Albertina de Medeiros, nº 201

Vila Danúbio Azul

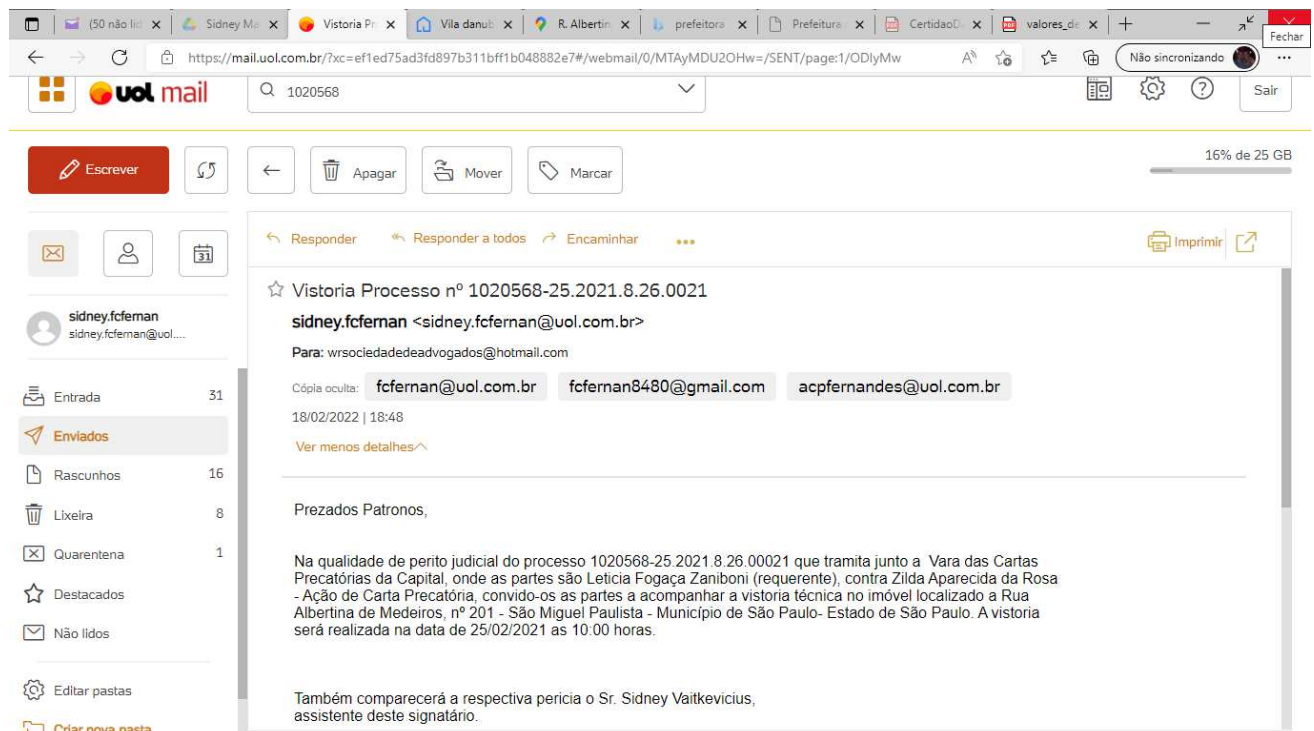
Município de São Paulo

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado Vaitkevicius

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029768-22.2020.8.26.0002 e o código 000000000000.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 3

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do imóvel: 139.416.0019-1

Local do imóvel:
 R ALBERTINA MEDEIROS, 201 - LT 19 QD 7A
 CEP 08041-250
 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R ALBERTINA MEDEIROS, 201 - LT 19 QD 7A
 CEP 08041-250

Contribuinte(s):
 CPF 608.114.558-15 MARIA WERENICHS BRAHA
 CPF 131.791.848-76 ZILDA APARECIDA DA ROSA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	137	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	137		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	42	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	42	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	327,00
- da construção:	612,00

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

- da área incorporada:	44.799,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	5.141,00
Base de cálculo do IPTU:	49.940,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/07/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 04/04/2022
Número do Documento: 2.2022.003135224-1
Solicitante: SIDNEY MACHADO VAITKEVICIUS (CPF 190.702.598-77)

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Para maior proteção de dados, este documento contém o código de acesso 0002482322020835840021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002482322020835840021 e código 0002482322020835840021.



**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
SETOR DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - CAP
SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS
VIADUTO DONA PAULINA, 80 - 13º ANDAR, São Paulo-SP - CEP
01501-020
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1020568-25.2021.8.26.0021**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Letícia Fogaça Zaniboni**
 Requerido: **Zilda Aparecida da Rosa**

Número do processo na origem: 0000737-18.2020.8.26.0126 - 3ª Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba - SP

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA LUIZA MADEIRO CRUZ ESERIAN**

Fls. 173/174: diante do cumprimento do ato deprecado, devolva-se para apreciação do E. Juízo de origem.

Int.

São Paulo, 20 de junho de 2023.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica sem a assinatura digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020568-25.2021.8.26.0021 e código 906677380.