

 Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	--

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL – FORO
REGIONAL I – SANTANA – COMARCA DE SÃO PAULO**

PROCESSO No.: 0019393-15.2017.8.26.0001
CLASSE-ASSUNTO: Cumprimento de Sentença – Perdas e Danos
EXEQUENTE: Mario Borrielo
EXECUTADO: ADAH Indústria e Comércio de Instrumentos
Musicais Ltda e outros

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, Engenheiro, CREA SP nº
5060262015, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado
seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

L A U D O

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Localização:	Trata-se de um imóvel sito à Rua Lúcio Paim, 03, Cangaíba, São Paulo, SP, 03732-090, e seu respectivo terreno, descritos na matrícula Nº 53.506 do 17º oficial de registro de imóveis da capital.
---------------------	---

Avaliação do valor de mercado de venda, R\$ 1.178.313,00.

Em números redondos, permitido pela norma:

Vimóvel avaliando = R\$ 1.180.000,00

(um milhão, cento e oitenta mil reais)

Obs: Referente à matrícula Nº 53.506 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Data da avaliação: Julho de 2023.

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVO

Trata-se de ação de cumprimento de sentença, sendo que a MM. Juíza deferiu a avaliação do imóvel penhorado às fls. 285-286, honrando este perito com sua nomeação, às fls. 514-515.

O objetivo do presente laudo pericial é o cálculo do valor de mercado de venda do imóvel de matrícula Nº 53.506 do 17º oficial de registro de imóveis da capital.

CAPÍTULO III – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Trata-se de um imóvel sito à Rua Lúcio Paim, 03, Cangaíba, São Paulo, SP, e seu respectivo terreno, descritos na matrícula N° 53.506 do 17º oficial de registro de imóveis da capital.

Cangaíba é um bairro localizado na Zona Leste da cidade de São Paulo, no Brasil. Ele faz parte do distrito de Cangaíba e está situado em uma região predominantemente residencial.

Alguns pontos de referência e vias importantes próximas a Cangaíba são a Avenida Cangaíba, Avenida Tiquatira e Avenida Governador Carvalho Pinto. O bairro também possui acesso à Rodovia Ayrton Senna, facilitando a conexão com outras regiões da cidade e do estado.

Como ocorre com muitos bairros de São Paulo, Cangaíba tem uma diversidade de comércios locais, escolas, praças e serviços que atendem à comunidade local.

III.1 - LOCALIZAÇÃO

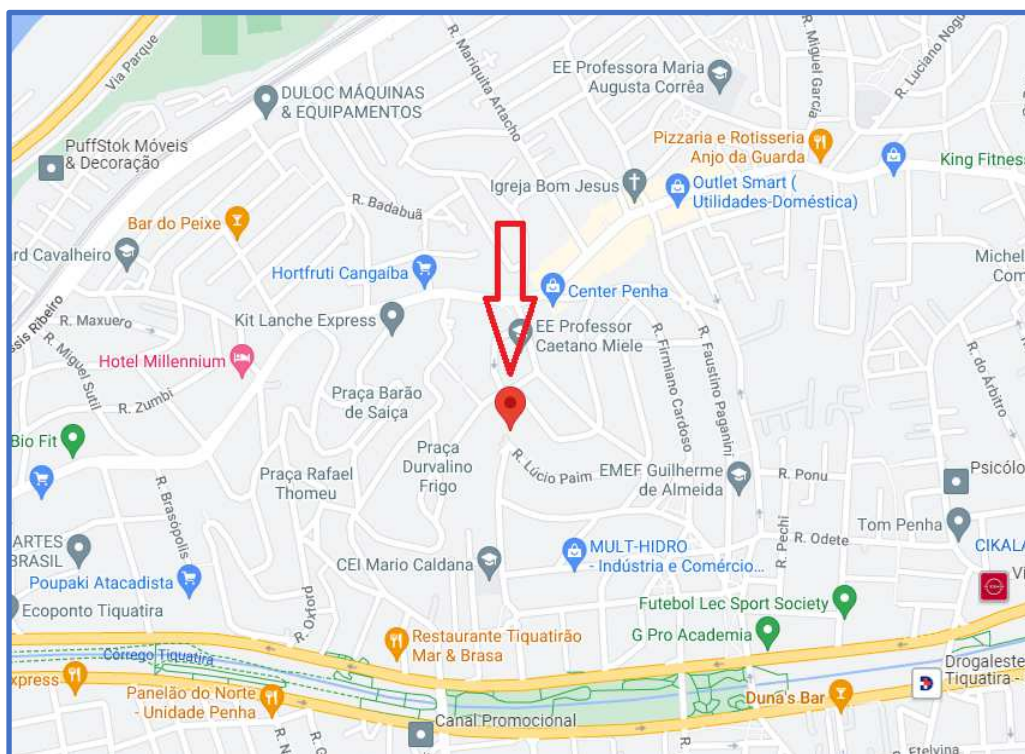


Figura: Mapa de Localização do imóvel objeto. Fonte: Google Maps.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: Mapa satelital do imóvel objeto. Fonte: Google Earth Pro.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

III.2 – DADOS CADASTRAIS DO IPTU - PMSP

Segundo dados cadastrais – IPTU, da PMSP, a idade do imóvel objeto da demanda é de 17 (dezesete) anos.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 060.259.0084-1			
Local do Imóvel: R LUCIO PAIM, 3 LT 45 A - CEP 03732-090 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R LUCIO PAIM, 3 LT 45 A - CEP 03732-090			
Contribuinte(s): CPF 014.054.508-51 EDVALDO DE SOUZA MELLO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	273	Testada (m):	5,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	273		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	276	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2006		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	820,00		
- da construção:	2.088,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	202.258,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	489.845,00		
Base de cálculo do IPTU:	692.103,00		
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 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/10/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 25/07/2023 Número do Documento: 2.2023.017364622-8 Solicitante: MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO (CPF 449.001.804-59)			

Figura: Certidão de dados cadastrais do lote de N° 170, PMSP.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

III.3 – ZONEAMENTO

Zoneamento 'Zona Mista', PMSP, Fonte: Sistema Geosampa.

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.

Dados de Integração
SISZON - Sistema de Zoneamento

SQL:060.259.0084-1

Visualizar Impressão
Fechar janela

R LUCIO PAIM,3

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Le
ZM	ZONA MISTA	0000	L 1
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0002	L 1
MA	MEM SUBSETOR ARCO LESTE	0008	L 1

Para as espécies normativas diferentes de 'L 16.402/2016' efetuar consultas nos links correspondentes conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Figura: Zoneamento.

CAPÍTULO IV – DA VISTORIA

Inicialmente, cumpre informar que a metodologia básica adotada para a realização das análises do laudo cumpre os requisitos constantes da NBR 13.752:1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.

A vistoria judicial foi realizada em 04/07/2023, quando foram coletadas as informações e as fotografias a seguir, em todo o imóvel objeto.



Foto: identificação do logradouro.



Foto: visão da rua do imóvel objeto.

CAPÍTULO V – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto: fachada.



Foto: entrada da garagem.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: garagem.



Foto: acesso pela garagem.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: escada lateral de acesso.



Foto: acesso à porta de entrada social.



Foto: churrasqueira e corredor de acesso lateral.



Foto: churrasqueira.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: fachada dos fundos.



Foto: muro lateral dos fundos.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: lavanderia.



Foto: quarto de empregada no térreo.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: copa.



Foto: copa / cozinha.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: teto da cozinha com sinais de infiltração.



Foto: teto da cozinha com sinais de infiltração.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: copa.

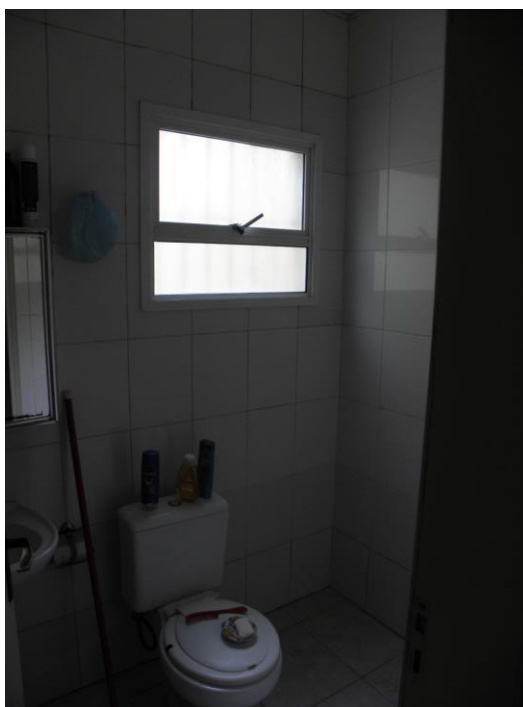


Foto: lavabo.



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito



Foto: sala.



Foto: sala.



Foto: sala com escada de acesso ao 1o pavimento.



Foto: visão do portão de entrada.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: escada de acesso ao 1o pavimento.



Foto: escada de acesso ao 1o pavimento.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

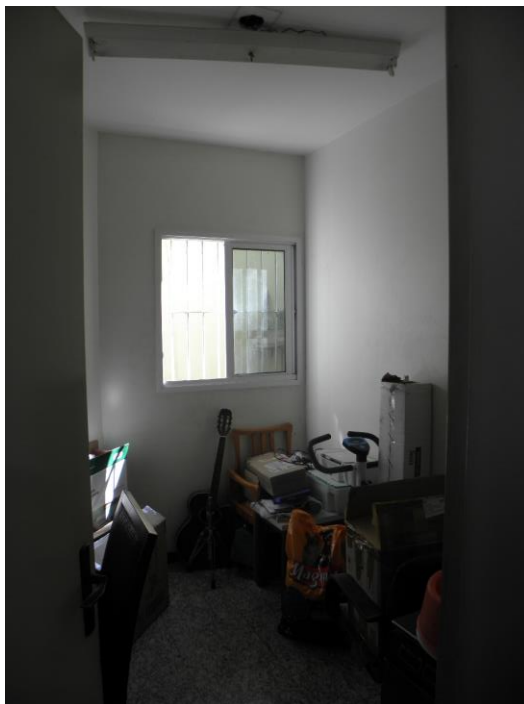


Foto: escritório.



Foto: lavabo.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: sala íntima de acesso às suites.



Foto: rachadura sem risco estrutural.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: suite principal.



Foto: banheiro da suite principal.



Foto: closet da suite principal.



Foto: suite principal.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: Varanda da suíte principal.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: suite 01.



Foto: suite 01.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: suite 01.



Foto: banheiro suite 01.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: Porta da suíte 02. Foi informado a este perito que não seria possível acesso a esta suíte, pois havia criança dormindo no momento da vistoria.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

Características do Imóvel Avaliando

Piso:	Porcelanato.
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos.
Portas / Janelas:	Alumínio.
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Alumínio de correr em estrutura de alumínio.
Compartimentos:	Unidade habitacional residencial com: • No térreo, garagem para 04 (quatro) veículos), e acesso ao pavimento superior pela garagem e pela lateral; • Pavimento superior: sala, sala de jantar, lavabo, escritório, cozinha com copa, lavanderia, quarto de empregada, quintal dos fundos com churrasqueira. • 1º pavimento: 3 (três) suítes, sendo a suíte principal e mais 02 suítes, 01 sala íntima, 01 escritório.
Vagas de Garagem:	04 vagas.
Idade Estimada:	Ano de construção, 2006, ou seja, idade de 17 anos. Fonte: IPTU PMSP.
Estado da edificação:	D – Entre regular e reparos simples. Fonte: IBAPE SP.
Padrão:	Casa padrão 'Superior'. Fonte: IBAPE SP.

 Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	--

Áreas

Vide matrícula, abaixo:

fls. 281

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula **53.506** ficha **1**

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

São Paulo, 25 de junho de 2009

IMÓVEL: Um prédio residencial de dois pavimentos e embasamento, com a área construída de 275,72m², situado na Rua Lucio Paim, nº 03 e seu respectivo terreno constituído de parte do lote 45 da quadra 4A da Chácara Cruzeiro do Sul, designado como lote **45A** no projeto de desdobro, no 41º Subdistrito - Cangaíba, medindo 5,50 metros de frente, por 27,50 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua o olha, confrontando com o lote 45B do projeto, onde acha-se edificado o prédio nº 07; 29,00 metros do lado esquerdo, confrontando com propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo, tendo nos fundos a largura de 14,30 metros, confrontando com parte dos lotes 01 e 02, encerrando a área de 272,25 metros quadrados.
Contribuinte: 060.259.0046-9 (área maior)

PROPRIETÁRIA: MARCIA STANGARI, brasileira, solteira, maior, capaz, gerente comercial, RG nº 19.334.718-SP, inscrita no CPF sob nº 131.818.598-00, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Bento Manuel, nº 75, ap.152, Tatuapé.

REGISTRO ANTERIOR: R.07/M.6.874 deste Oficial de Registro, feito em 14 de dezembro de 2000.

O Escrevente Marta Heleida de Matos Silva
Marta Heleida de Matos Silva
Escrevente Autorizada

R.01/M.53.506, em 25 de junho de 2009
Prenotação nº 136.076, de 12 de junho de 2009
Pela escritura de 28 de maio de 2009, do 28º Tabelião de Notas desta Capital (livro 1.209, págs.285/288), a proprietária, MARCIA STANGARI, solteira, maior, capaz, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula a EDVALDO DE SOUZA MELLO, do comércio, e sua mulher SILVANA EMILIA GAYA DE SOUZA MELLO, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, RGs nºs 12.101.428-9-SP e 17.780.200-5-SP, inscritos no CPF sob nºs 014.054.508-51 e 053.857.698-78, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Lucio Paim, nº 03, Chácara Cruzeiro do Sul,
(Continua no Verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:10/4/2018 16:02:12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO EDUARDO PINTO, protocolado em 10/04/2018 às 16:53, sob o número WSA18700936790. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019393-15.2017.8.26.0001 e código 598B208.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

CAPÍTULO VI– AVALIAÇÃO

VI.1 - Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2019, bem como a Norma NBR 14.653 de Avaliação de Bens, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciadoras, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor.

Os principais fatores ou variáveis são:

- Valor/M2: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.
- ÁREA: variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área do imóvel avaliando e elementos pesquisados, em metros quadrados.
- VAGAS: variável independente, de natureza quantitativa, relativa ao número de vagas de garagem do imóvel avaliando e pesquisados

Todos os elementos comparativos são similares, e assim foram considerados na análise estatística por regressão linear do SW GEOAVALIAR utilizado por este perito.

VI.2 - Valor Unitário Básico (Vu)

A **Média Saneada**, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de Julho de 2023, é de R\$ 4.269,25:

$$Vu = R\$ 4.269,25 / m^2$$

(quatro mil, duzentos e sessenta e nove reais, e vinte e cinco centavos, por m²)

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

- **Valor** → $V_a = V_u \times A_u$, sendo:

- **Vimóvel avaliando** = R\$ 4.269,25 X 276,00m² (vide matrícula)
- **Vimóvel avaliando** = R\$ 1.178.313,00

CAPÍTULO VII – CONCLUSÃO

Localização:	Trata-se de um imóvel sito à Rua Lúcio Paim, 03, e seu respectivo terreno, descritos na matrícula Nº 53.506 do 17º oficial de registro de imóveis da capital.
---------------------	---

Avaliação do valor de mercado de venda, R\$ 1.178.313,00. Em números redondos, permitido pela norma:

Vimóvel avaliando = R\$ 1.180.000,00

(um milhão, cento e oitenta mil reais)

Obs: Referente à matrícula Nº 53.506 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Data da avaliação: Julho de 2023.

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
-----------	--	--

CAPÍTULO VIII – RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não há quesitos a serem respondidos.

Este perito se coloca à disposição para eventual pedido de informações adicionais.

CAPÍTULO IX – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 32 (trinta e duas) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 25 de julho de 2023



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO
ENGENHEIRO

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (Ff)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.019.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (Flocal)

Para a transposição de valores de um local para outro, é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do município de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IFa) e no denominador, o do apartamento comparativo (IFe).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (Firp)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (Fpcp)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

5. FATOR DE EQUIVALÊNCIA

Utilizado quando fator da amostra difere daquele do imóvel avaliando, com o objetivo de homogeneizar a amostra.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa **GEOAVALIAR PRO**, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias), que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações (Anexo II).

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária, onde este perito logrou buscar todos em condomínio, foram homogeneizados para a situação paradigma definida nos anexos.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ANEXO II – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA




APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : RUA LUCIO PAIM 3 LT 45A CANGAÍBA SAO PAULO - SP Data : 25/07/2023

Cliente : 6A VARA CIVEL SANTANA

Área terreno m² : 273,00 Edificação m² : 276,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.986,60
Desvio Padrão : 421,88
- 30% : 2.090,62
+ 30% : 3.882,57

Coefficiente de Variação : 14,1300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.269,25
Desvio Padrão : 1.286,79
- 30% : 2.988,47
+ 30% : 5.550,02

Coefficiente de Variação : 30,1400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☒	Adoção de situação paradigma ☐	2
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 valores ☐	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 ☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.269,25

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.269,25000

VALOR TOTAL (R\$): 1.178.313,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.625,50 INTERVALO MÍNIMO : 3.625,50

INTERVALO MÁXIMO : 4.913,00 INTERVALO MÁXIMO : 4.913,00

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.116,15	3.488,82
2	2.415,22	2.485,18
3	3.464,03	4.693,60
4	2.643,68	5.877,37
5	2.970,30	3.638,60
6	3.664,40	4.625,69
7	2.677,81	3.226,16
8	2.941,18	6.118,55



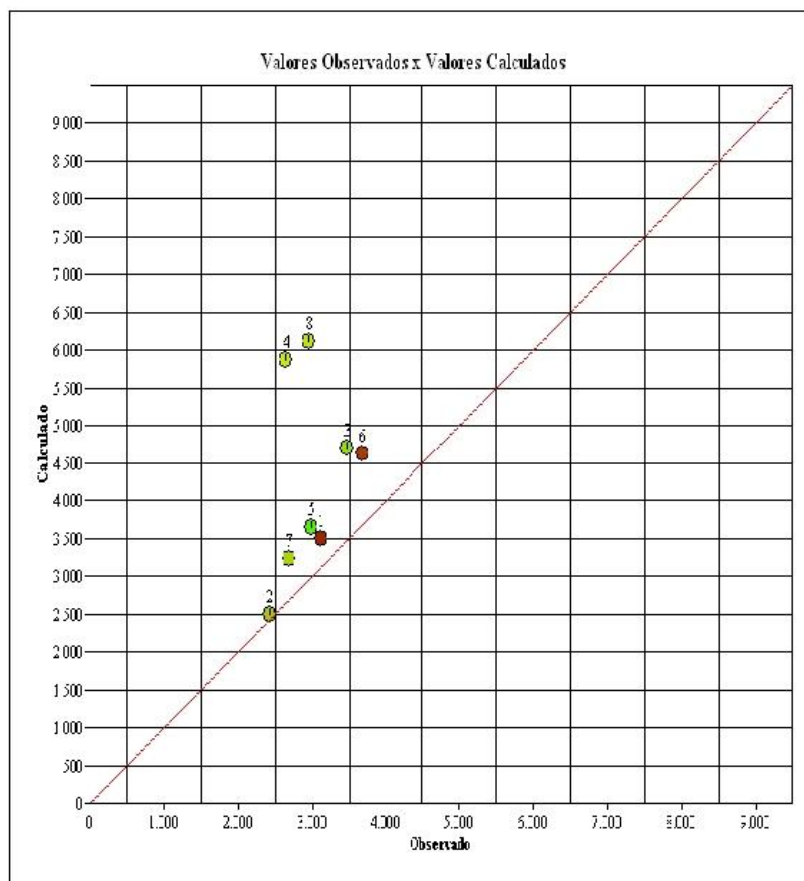
Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA LUCIO PAIM 3 CANGAÍBA SP SP

DATA : 25/07/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIO 0,8

OBSERVAÇÃO :

AVALIACAO DE VALOR DE VENDA

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	820,00
☒ Obsolescência	Idade 17
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☐ Padrão	casa superior
☐ Vagas	Vagas 4
	Acréscimo 0



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 RUA ARI SIQUEIRA ,86	3.116,15	3.488,82	1,1196
☒	2 RUA BALBINA HARES ,138	2.415,22	2.485,18	1,0290
☒	3 RUA BUERU ,452	3.464,03	4.693,60	1,3550
☒	4 RUA MIGUEL GARCIA ,100	2.643,68	5.877,37	2,2232
☒	5 RUA GUARAITA ,587	2.970,30	3.638,60	1,2250
☒	6 RUA ISAIAS GOMES ,78	3.664,40	4.625,69	1,2623
☒	7 RUA TENENTE MIGUEL DELIA ,142	2.677,81	3.226,16	1,2048
☒	8 RUA JOSE OITICICA FILHO ,439	2.941,18	6.118,55	2,0803



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/07/2023	
SETOR: 058	QUADRA: 184	ÍNDICE DO LOCAL: 1.092,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA ARI SIQUEIRA		NÚMERO: 86	
COMP.: CASA	BAIRRO: VILA MATILDE	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP: 03513-040	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:	250,00	TESTADA - (cf) m:	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00	ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano	CONSISTÊNCIA:	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	353,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	COEF. DE PADRÃO:	1,572
IDADE REAL: 33 anos	COEF. DE DEP. (k):	0,680	CUSTO BASE (R\$):
0,00	VAGAS: 4	PAVIMENTOS: 2	
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: Transação	VALOR VENDA (R\$): 1.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	ITBI PMSP		
CONTATO:	MARCUS DANIEL	TELEFONE: (11)-999003257	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-155,24	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	527,91	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.116,15
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.488,82
		VARIAÇÃO: 1.119,6



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2023
SETOR : 060 QUADRA : 282 ÍNDICE DO LOCAL : 834,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BALBINA HARES NÚMERO : 138
COMP.: CASA BAIRRO : CANGAÍBA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 03715-090 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: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 335,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 21 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,792 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
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\$) : 899.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : VARGAS IMOB
CONTATO : VARGAS IMOB TELEFONE : (11)-982640076
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -8,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.415,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 78,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.485,18
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0290
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2023
SETOR : 060 QUADRA : 066 ÍNDICE DO LOCAL : 818,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BUERU NÚMERO : 452
COMP.: CASA BAIRRO : CANGAÍBA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 03710-000 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: 166,00 TESTADA - (ct) m: 9,70 PROF. EQUIV. (Pe): 17,11
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 139,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 43 anos COEF. DE DEP. (K): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
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\$) : 535.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : DF CASA IM
CONTATO : DF CASA IM TELEFONE : (11)-43692409
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1,69	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.464,03
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.227,88	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.693,60
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3550
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2023
SETOR : 110 QUADRA : 050 ÍNDICE DO LOCAL : 967,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MIGUEL GARCIA NÚMERO : 100
COMP.: CASA BAIRRO : CANGAÍBA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 03720-170 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: 260,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 174,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 62 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,321 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ITBI PMSP
CONTATO : MARCUS DANIEL TELEFONE : (11)-999003257
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -80,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.643,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 3.314,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.877,37
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.2232
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/07/2023
SETOR: 112 QUADRA: 685 ÍNDICE DO LOCAL: 725,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA GUARAITA NÚMERO: 587
COMP.: CASA BAIRRO: SAO MIGUEL PAULISTA CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: 08030-310 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: 293,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,30
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 202,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEP. (K): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
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: Transação VALOR VENDA (R\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: ITBI PMSP
CONTATO: MARCUS DANIEL TELEFONE: (11)-999003257
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 77,84	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.970,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 590,46	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.638,60
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,2250
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/07/2023
SETOR: 112 QUADRA: 694 ÍNDICE DO LOCAL: 665,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ISAIAS GOMES NÚMERO: 78
COMP.: CASA BAIRRO: SAO MIGUEL PAULISTA CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: 08030-530 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: 146,00 TESTADA - (cf) m: 5,95 PROF. EQUIV. (Pe): 24,54
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 162,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 36 anos COEF. DE DEP. (K): 0,649 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1
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: Transação VALOR VENDA (R\$): 593.633,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: ITBI PMSP
CONTATO: MARCUS DANIEL TELEFONE: (11)-999003257
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 170,82	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.664,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 790,47	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.625,69
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,2623
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 1.180.000,00
Indexador	IPCA (IBGE)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Julho/2023 a Abril/2026

Valores Calculados

Fator de correção	1005 dias	1,132972
Percentual correspondente	1005 dias	13,297210 %
Valor em 01/04/2026	=	R\$ 1.336.907,08

[Fechar](#) [Imprimir](#)

Descobrir mais

 Cursos de Excel para finanças

 E-books sobre legislação financeira

