

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
DO FORO REGIONAL DE SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº: 1032641-55.2022.8.26.0001

REQUERENTE: EDNILCE PEREIRA DOS ANJOS

GABRIEL KOMATSU DE MELO, Arquiteto e Urbanista, Engenheiro de Avaliações e Perito Judicial, legalmente habilitado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), inscrito sob o nº A271798-0, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – TOMADA DE DECISÃO APOIADA**, promovida por **EDNILCE PEREIRA DOS ANJOS**, vem, à presença de Vossa Excelência apresentar **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel sito à Rua Araguaia Feitosa Martins nº 256, Vila Nova Mazzei, São Paulo – SP.

Nestes termos,

Respeitosamente,

Pede-se Deferimento

São Paulo, 08 de agosto de 2023

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Arquiteto e Engenheiro de Avaliações

CAU/SP nº: A271798-0

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Por definição – ABNT NBR 14.653 – 2 – item 3.1.3. O laudo de Avaliação “Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem”

Método Evolutivo

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Tratamento Científico por Modelo de Regressão Múltipla

Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias

Os dados utilizados foram extraídos de pesquisas e estudos referentes ao mercado imobiliário compatíveis com as exigências técnicas da ABNT NBR 14.653, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos.

Responsável Técnico

Gabriel Komatsu de Melo (Arquiteto e Urbanista) – CAU/SP nº A271798-0

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

RESUMO

OBJETO	Imóvel residencial localizado na Rua Araguaia Feitosa Martins, 256 – casa, no bairro Vila Nova Mazzei – Zona Norte, Município de São Paulo/SP. 
OBJETIVO	Determinar o valor de mercado de compra e venda
FINALIDADE	Apresentar um valor de venda para proposta de venda do imóvel
SOLICITANTE	4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de dados de Mercado Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias Método Evolutivo
ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO	Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 810.000,00
DATAS	Vistoria do Imóvel: 27/06/2023 Finalização do Laudo: 08/08/2023
RESPONDÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO	Arquiteto: Gabriel Komatsu de Melo CAU/SP nº: A271798-0

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	4
1.1.	SOLICITANTE.....	4
2.	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3.	FINALIDADE DO LAUDO	4
4.	OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	5
5.	PRINCÍPIOS E PREMISSAS	5
6.	CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	5
6.1.	VISTORIA	5
6.2.	DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	6
6.3.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	6
6.4.	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
6.4.1.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
6.4.1.1.	TERRENO.....	6
6.4.1.2.	EDIFICAÇÕES.....	6
6.4.2.	LOCALIZAÇÃO E OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	9
6.4.3.	MELHORAMENTOS PÚBLICOS E MEIOS DE TRANSPORTES	10
7.	METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	10
8.	PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS	10
8.1.	SELECIONAMENTO DE DADOS.....	11
8.2.	TRATAMENTO DE DADOS	11
8.2.1.	AVALIAÇÃO DO TERRENO	11
8.2.2.	AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	13
8.2.2.1.	CÁLCULO PARA A REEDIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	18
8.2.3.	RESUMO DE VALORES.....	26
8.2.4.	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	26
9.	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	27
10.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	29
11.	ENCERRAMENTO	36
	ANEXO I – DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO	13
	ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DO ENTORNO	17
	ANEXO III – FOTOS DOS DADOS AMOSTRAIS DOS LOTES/TERRENOS	59
	ANEXO IV – TRATAMENTO ESTATÍSTICOS DOS DADOS E TABELA DE ENQUADRAMENTO NO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ...	65

1. INTRODUÇÃO

1.1. SOLICITANTE

4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana – Comarca de São Paulo, SP.

Processo: 1032641-55.2022.8.26.0001

Ação: Alienação de Bens – Tomada de Decisão Apoiada

Requerente: Ednilce Pereira dos Anjos

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação é chegar em um valor de mercado para a venda do imóvel em questão.

De acordo com a NBR 14653-1:2019:

3.1.47 valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3.1.5 avaliação de bens, de seus frutos e direitos: análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.

3.1.30 laudo de avaliação: relatório com a fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem.

3. FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado do bem para proposta de venda e atende as atividades básicas da ABNT 14.653-1:2019.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto do trabalho pericial foi delimitado pela i. Magistrada em decisão às fls. 192 dos autos, a saber: “avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 186.975 junto ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo...”

5. PRINCÍPIOS E PREMISSAS

O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios e premissas:

- a) Este laudo é pautado pelas normas e orientações técnicas pertinentes ao objetivo do trabalho pericial em questão;
- b) O perito signatário deste laudo inspecionou pessoalmente o imóvel avaliando;
- c) O perito signatário é responsável pela elaboração integral deste laudo;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f) O perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação;

6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1. VISTORIA

A vistoria realizada no imóvel avaliando foi realizada no dia 27/06/2023 às 10:00, acompanhado pelo advogado Darcy dos Santos Peixoto.

Durante a diligência foi possível visitar o imóvel de forma integral e realizar a documentação fotográfica, apresentada a seguir, bem como os apontamentos para análise do estado de conservação das casas. Realizou-se, também, o levantamento métrico-arquitetônico simplificado do imóvel por meio de medição tradicional com trena analógica. Este levantamento simplificado é dotado de medidas aproximadas em função da limitação de equipamentos e impossibilidade de levantamento cadastral realizado por meio de serviço de

topografia. Ainda assim, possibilitou a realização das medidas aproximadas das áreas das benfeitorias do imóvel.

Foi analisado também a parte externa do imóvel para fins de reconhecimento da região, observando o entorno e a circunvizinhança para obtenção de dados de mercado.

6.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O laudo foi elaborado com base na documentação fornecida pelo solicitante reproduzida no ANEXO I, consistente da Matrícula nº 186.975 do 15º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo e Cadastro Municipal (carnê do IPTU).

6.3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

6.4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.4.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.4.1.1. TERRENO

Segundo os dados extraídos da matrícula do imóvel, o terreno do avaliando possui 10,00 metros de frente para a referida rua (Rua Araguaia Feitosa Martins), 40,00 metros do lado direito para quem olha a citada rua, 50,00 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos a largura de 14,14 metros, totalizando em uma área de 450,00 m².

6.4.1.2. EDIFICAÇÕES

No terreno vistoriado, observou-se a construção de 5 edificações ao longo do terreno. O acesso para a casa principal é feito pela própria rua, já o acesso as demais construções se dão por um corredor de uso comum.



Segue abaixo as descrições dos imóveis vistoriados:

Casa 01: A casa 01 é a construção principal, localizada no mesmo nível da rua. Possui 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 3 dormitórios, 1 lavanderia, 1 depósito, 1 porão e um quintal com acesso pela lavanderia. Tem também uma garagem com duas vagas.

Possui uma área equivalente de aproximadamente 124,00 m²

Na vistoria foi observado que o padrão construtivo da edificação é entre simples e média e o estado de conservação é entre intermediário (entre regular e reparo simples).

Casa 02: A casa 02 está localizada na continuação da casa 01 aos fundos. Possui 1 sala, 1 dormitório, 1 banheiro e 1 cozinha.

Possui uma área equivalente de aproximadamente 33,80 m²

Na vistoria foi observado que o padrão construtivo da edificação é econômico e o estado de conservação é regular (reparo simples).

Casa 03: A casa 03 está localizado do lado oposto a entrada da casa 02, ela corresponde a construção de uma edificação de 2 pavimentos, cada pavimento possui um único quarto, o acesso entre eles se dá por uma escada externa. No pavimento térreo possui um banheiro externo.

Possui uma área construída de aproximadamente 22,90 m²

Na vistoria foi observado que o padrão construtivo da edificação é proletário e o estado de conservação é regular (reparo simples).

Casa 04: A casa 04 é um sobrado e está localizada nos fundos do terreno, é a penúltima edificação. Possui 1 sala, 1 cozinha, 2 dormitórios e uma lavanderia.

Possui uma área construída de aproximadamente 76,00 m²

Na vistoria foi observado que o padrão construtivo da edificação é simples e o estado de conservação é regular (reparos simples).

Casa 05: A casa 05 é um sobrado e está localizada nos fundos do terreno, é a última edificação. Possui 1 sala, 1 cozinha, 2 dormitórios e uma lavanderia.

Possui uma área construída de aproximadamente 68,90 m²

Na vistoria foi observado que o padrão construtivo da edificação é simples e o estado de conservação é deficiente (entre reparo simples e importantes). A parede externa apresenta alguns problemas estruturais devido a um possível vazamento da fossa séptica.

O imóvel no geral está com o estado de conservação entre intermediário e regular, necessitando de alguns reparos em alguns ambientes, porém nada que comprometa a estrutura ou a funcionalidade (somente no ambiente próximo a Casa 04 e 05, deve-se ter uma atenção especial para a fossa séptica e algumas rachaduras próximo ao local).

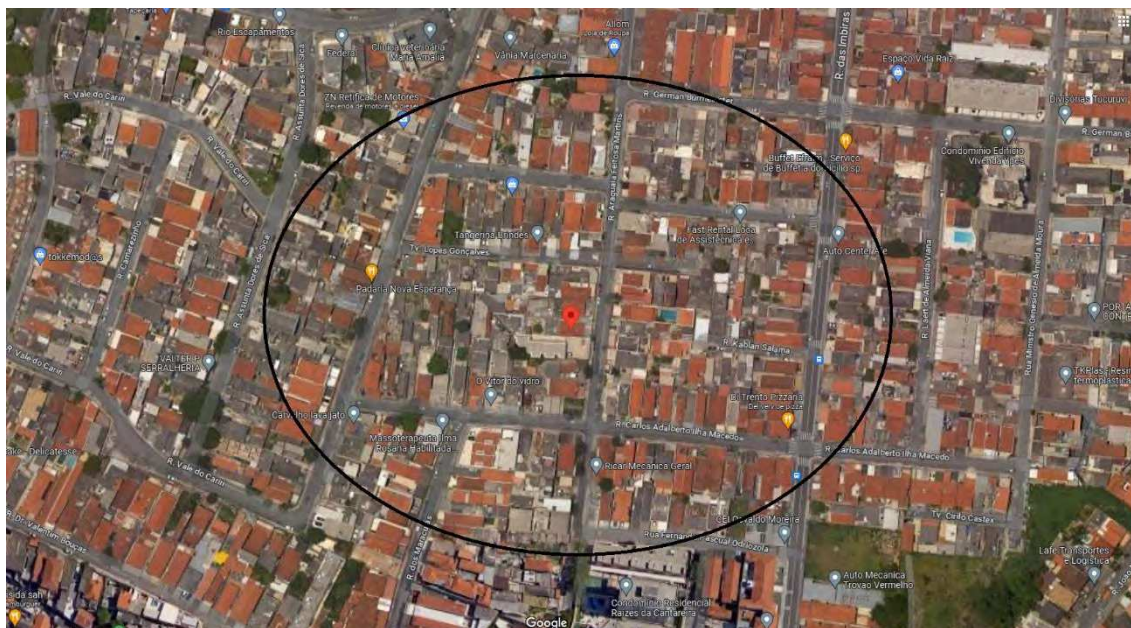
Os registros fotográficos do imóvel e do entorno estão, presentes no ANEXO II

6.4.2. LOCALIZAÇÃO E OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O bairro Vila Nova Mazzei, pertence ao distrito Tremembé – de acordo com os dados do Geosampa (Mapa digital de São Paulo – dados da Prefeitura Municipal de São Paulo) que se situa na zona norte da cidade de São Paulo. O bairro tem uma ocupação mista – comercial / residencial multifamiliar, porém, em sua maioria residencial.

O zoneamento em que o imóvel está localizado é a ZM (Zona Mista), que segundo o site da prefeitura descreve *“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 vizinhança imediata do imóvel é composta por casas residenciais com padrão médio. A rua em quem o imóvel está localizado é íngreme, isso é uma característica comum do bairro, a existência de muitas ladeiras.



Mapa da região (fonte: googlemaps.com.br)

6.4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E MEIOS DE TRANSPORTES

A região é dotada dos diversos melhoramentos públicos usuais *que normalmente servem as áreas urbanas*, tais como: pavimentação, energia elétrica, redes de água, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo.

A região é servida por infraestrutura básica e de transporte público, inclusive, o imóvel vistoriado fica a 2,8 km da estação de metrô Tucuruvi (aproximadamente 36 minutos caminhando, além de linhas de ônibus que circulam pelas principais avenidas, inclusive em ruas próximas a rua Rua Araguaia Feitosa Martins.

7. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Os cálculos do valor do mercado do imóvel serão conduzidos pelos **Método Evolutivo, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento científico dos dados com a utilização da regressão linear (inferência estatística), **Método da Quantificação do custo**, conforme as recomendações da Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

O cálculo inferencial estatístico, será conduzido com uso do Sisdea, software específico para modelagem através de Regressão Linear na área de Engenharia de Avaliações.

8. PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS

8.1. SELECIONAMENTO DE DADOS

O levantamento dos dados foi realizado com objetivo de obter dados de terrenos/lotos os mais semelhantes possíveis ao terreno do imóvel avaliando. Neste sentido optou-se por limitar os dados de terrenos no bairro Vila Nova Mazzei e também no bairro Vila Mazzei e Tucuruvi, vizinho do terreno avaliando.

A pesquisa de valores foi efetuada no período de **julho e agosto de 2023** e compreende uma amostra com 17 elementos comparativos, utilizados no resultado final da análise e selecionados de acordo com os preceitos da ABNT – NBR 14.653-2.

8.2. TRATAMENTO DE DADOS

Diante da complexidade apresentada para a avaliação de um imóvel singular, caracterizado pela presença, num mesmo terreno de cinco edificações (Casa 01, Casa 02, Casa 03 - Quarto 1 e 2, Casa 04 e Casa 05) construídas em períodos distintos e que apresentam estados de conservação também díspares entre si, foi adotado o Método de Avaliação Evolutivo, que “identifica o valor do bem pelo somatório das parcelas componentes do mesmo” (ABNT, 2001apud Fiker, 2019, p.15).

Assim, foram realizadas avaliações das seguintes parcelas componentes:

- a) Terreno
- b) Casa 01
- c) Casa 02
- d) Casa 03
- e) Casa 04
- f) Casa 05

8.2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para tratamento dos dados do terreno foi utilizada a Metodologia Científica, com uso da Estatística Inferencial, por análise de Regressão Linear Múltipla.

Foram identificadas as seguintes variáveis para explicar a variação dos valores de mercado:

Variável Dependente	Valor Total	Valor Total do imóvel (Descontados os 10% do valor de oferta)
Variáveis Independentes	Classificação	Descrição da variável
Área total do terreno	Quantitativa	Área privativa da unidade em m ²
Localização (Bairro)	Qualitativa (Códigos Alocados)	Localização, onde o valor 3 é mais valorizado, sendo: Vila Nova Mazzei = 1; Vila Mazzei = 2 e Tucuruvi = 3
Testada (Frente) (*)	Quantitativa	Medida em metros da frente do terreno
Profundidade (*)	Quantitativa	Medida em metros da profundidade do terreno

Meio/Esquina (*)	Qualitativa (Dicotômica)	Localização na quadra, onde o valor 1 é mais valorizado que o 0, sendo: Meio = 0 e Esquina = 1
Topografia	Qualitativa (Códigos Alocados)	Inclinação do relevo, onde o mais plano é mais valorizado do que aquele que possui maior inclinação, sendo: Muito Inclinado = 1; Inclinação Média = 2 e Plano = 3

Legenda: (*): Variáveis não utilizadas.

Para a construção do modelo foram utilizadas diversas simulações para a verificação do melhor conjunto de variáveis a serem utilizadas no modelo. Analisados diversos modelos, testadas variáveis, com uso do teste t para averiguar a significância das variáveis, foram retiradas do modelo as variáveis: Testada (Frente), Profundidade, Meio/Esquina, Rua/Avenida. Analisados os dados, não foram descartados nenhum dos elementos no modelo.

A equação de regressão, que representa o valor total do apartamento na tipologia investigada, de acordo com cálculos procedidos no **ANEXO Nº IV**, é a seguinte

$$\begin{aligned}
 1 / \text{Valor total} = & \\
 & +5.967361532\text{E-}06 \\
 & -7.194196125\text{E-}07 * \ln (\text{Área Total}) \\
 & +4.92790521\text{E-}07 / \text{Localização (Bairro)} \\
 & -2.870470264\text{E-}07 * \text{Topografia}
 \end{aligned}$$

A interpretação deste modelo leva às seguintes circunstâncias lógicas para cada uma das variáveis:

- A relação proporcional da área total com o valor total, ou seja, quanto maior a área, maior será o valor total.
- Os terrenos situados no bairro Tucuruvi são mais valorizados que os terrenos localizados no Bairro Vila Nova Mazzei.
- Os imóveis possuem a topografia do relevo mais plana são mais valorizados do que os terrenos com maior inclinação (active ou declive).

Substituindo os dados do terreno da avaliação (área de 450 m², localizado no bairro Vila Nova Mazzei e apresentando a Topografia de declive médio) na

equação de regressão, tem-se o valor unitário e total do imóvel, de acordo com cálculos do **ANEXO IV**:

Dados para projeção de valores:

Área do Terreno = 450 m²

Localização (Bairro) = 1

Topografia = 2

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário (m²)

Mínimo = R\$ 1.337,44

Médio = R\$ 1.490,48

Máximo = R\$ 1.683,07

Valor Total

Mínimo (10,27%) = R\$ 601.848,11

Médio = R\$ 670.715,34

Máximo (3,23%) = R\$ 757.379,44

8.2.2. AValiação das Benfeitorias

Para a avaliação das benfeitorias foi utilizado o Método do Custo de Reprodução (ou Reedição). Este método tem como base o valor por m² do Custo Unitário Básico da construção (CUB) elaborado pelo Sinduscon-SP.

Neste método, normalmente, utiliza-se a quantificação do Custo Unitário Básico da construção com aplicação de fator de depreciação para obtenção do custo de reedição da edificação. No entanto, as cinco construções contida dentro do terreno (Casa 01, Casa 02, Casa 03 - Quarto 1 e 2, Casa 04 e Casa 05) não se adequam aos padrões adotados nos estudos para desenvolvimento do CUB pelos Sinduscon das unidades da federação. Caracterizam-se por construções simples com algumas áreas ainda rústicas e sem preocupações com projetos.

Para viabilizar a determinação do Custo de Reedição das benfeitorias diante da particularidade do padrão construtivo das cinco casas, foi utilizado o índice de Custo Unitário da Construção Civil fornecido pelo Sinduscon/SP, mês de julho/2023, com aplicação do índice de Ajuste Padrão, e posteriormente foi

considerada a sua depreciação, aplicando-se o Método de Ross Heidecke, que leva em consideração a idade aparente e o estado de conservação de cada construção. Nesse cálculo não será considerado o valor do BDI, serão considerados os valores relacionados ao CUB.

Para estimar o custo de cada construção, foi utilizada a fórmula abaixo conforme item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 da ABNT:

$$C = \frac{(CUB * IAP + OE + OI + (OFe - OFd)) * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)}{S}, \text{ onde:}$$

CUB: Custo unitário básico;

IAP: Índice de ajuste de padrão, conforme tabela apresentada pelo Eng. José Fiker;

OE: Orçamento de elevadores; OI: Orçamento de Instalações Especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos, etc.

OFe: Orçamento de fundações especiais; OFd: Orçamento de fundações diretas;

S: Área equivalente de construção; A: Taxa de administração da obra;

F: Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L: Percentual correspondente ao lucro ou à remuneração da construtora.

A tabela elaborada pela Comissão de Peritos do Estado de São Paulo apresentada pelo Eng. José Fiker em seu livro Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos (pg 37-38), apresenta índices para diferentes tipos e padrões de construções. Neste laudo, tais índices são identificados como IAP – Índice de Ajuste de Padrão, que serve para ajustar o valor do m² da construção divulgado pelo CUB ao tipo e padrão construtivo que se enquadra às especificidades das benfeitorias avaliadas.

Para os ajustes de padrão no presente Laudo são consideradas cinco casas (Casa 01, Casa 02, Casa 03 - Quarto 1 e 2, Casa 04 e Casa 05), com os seguintes Padrões Construtivos sugeridos pelo Eng. José Fiker:

Casa 01: Padrão Médio

Casa 02: Padrão Econômico

Casa 03: Padrão Proletário

Casa 04: Padrão Simples

Casa 05: Padrão Simples

2.2 PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeira não estruturada, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.

Classificação das edificações em tipologia construtiva: Padrão Proletário. Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, IBAPE.

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Classificação das edificações em tipologia construtiva: Padrão Econômico. Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, IBAPE.

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

Classificação das edificações em tipologia construtiva: Padrão Simples. Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, IBAPE.

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

Classificação das edificações em tipologia construtiva: Padrão Médio. Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, IBAPE.

Em seguida foi aplicado o Método de Depreciação de Imóveis Ross Heidecke, cuja fórmula é a seguinte:

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Percentual de Depreciação: $d = 100 - K / 100$

Onde K é determinado em uma tabela, que por sua vez é elaborada a partir da vida útil do tipo da edificação, seu valor e seu estado de conservação

Para elaboração da TABELA da determinação de K, levou-se em consideração fatores de depreciação observada em experiências cujos valores são transcritos abaixo:

DEPRECIÇÃO DE IMÓVEIS			
TIPO (DECIMAL)	VIDA ÚTIL (ANOS)	VALOR RESIDUAL	
Casa	60	0,20	
Apartamento	50	0,10	
Sala	50	0,10	
Loja	60	0,20	
Galpão	60	0,20	

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,90	31,80	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,60	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,00	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,00	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,60
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,80	83,60	86,80	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,60
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,60
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

8.2.2.1. CÁLCULO PARA REEDIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

CASA 01

Área Equivalente Aproximada: 124,00

Padrão de Acabamento: Residencial padrão médio (R1) (Sinduscon)

Tipo e Padrão de construção – Eng. José Fiker: Residência – Padrão Médio – IAP: 0,47

Estado de Conservação: (d) Entre Regular e Reparo Simples

Idade Aparente: 36 anos = 60% de vida útil

Custo Unitário Básico da Construção Nova: R\$ 2.183,16

- Tipo e Padrão: Residencial padrão médio – *ajustado p/ Padrão Médio.*
- Índice Pesquisado: Custo Unitário Básico (CUB) do Sinduscon – SP
- Época de Referência: julho/2023

Custo da Construção com padrão ajustado:

$$C = \frac{(CUB * IAP + OE + OI + (OFe - OFd))}{S} * (1+A) * (1+F) * (1+L), \text{ onde:}$$

$$CUB = R\$ 2.183,16$$

$$IAP = 0,47$$

$$OE = 0$$

$$OI = 0$$

$$OFe = 0$$

$$OFd = 0$$

$$S = 97,00 \text{ m}^2$$

$$A = 0\%$$

$$F = 0\%$$

$$L = 0\%$$

$$C = \frac{(2.183,16 * 0,47 + 0,00)}{97} * (1+0) * (1+0) * (1+0)$$

$$C = R\$ 1026,08/\text{m}^2$$

Depreciação (Método de Ross-Heidecke):

Valor Unitário da Edificação Depreciada

Percentual de Depreciação = $d = 100 - K/100$

$K = 36$ anos (60% de vida útil)

Estado de conservação Entre Regular e Reparo simples (d), $K = 36$.

Levando o valor de K na fórmula $d = 100 - K/100$ temos que o percentual de depreciação da edificação é $d = 69,5\%$.

$K = 30,5$ (tabela)

$D = \frac{100 - k}{100}$ $D = \frac{100 - 30,5}{100}$ $D = 0,695$

... Assim o CUSTO de Reedição da edificação é:

$Vd = R\$ 1026,08/m^2 \times 0,695 = R\$ 713,12/m^2$

Valor da Edificação (Casa 01)

$VT' = 97,00 m^2 \times R\$ 713,12 / m^2$

$VT' = R\$ 88.426,88$

CASA 02

Área Equivalente Aproximada: 33.80 m²

Padrão de Acabamento: Residencial padrão baixo (R1) (Sinduscon)

Tipo e Padrão de construção – Eng. José Fiker: Residência – Padrão Econômico – IAP: 0,54

Estado de Conservação: (e) Reparo Simples

Idade Aparente: 29 anos = 48% de vida útil

Custo Unitário Básico da Construção Nova: R\$ 1.795,56

- Tipo e Padrão: Residencial padrão baixo – *ajustado p/ Padrão Econômico.*

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

- Índice Pesquisado: Custo Unitário Básico (CUB) do Sinduscon – SP

- Época de Referência: julho/2023

Custo da Construção com padrão ajustado:

$$C = \frac{(CUB * IAP + OE + OI + (OFe - OFd))}{S} * (1+A) * (1+F) * (1+L), \text{ onde:}$$

$$CUB = R\$ 1.795,56$$

$$IAP = 0,54$$

$$OE = 0$$

$$OI = 0$$

$$OFe = 0$$

$$OFd = 0$$

$$S = 33,80 \text{ m}^2$$

$$A = 0\%$$

$$F = 0\%$$

$$L = 0\%$$

$$C = \frac{(1.795,56 * 0,54 + 0,00)}{33,80} * (1+0) * (1+0) * (1+0)$$

$$C = R\$ 969,60/\text{m}^2$$

Depreciação (Método de Ross-Heidecke):

Valor Unitário da Edificação Depreciada

$$\text{Percentual de Depreciação} = d = 100 - K/100$$

$$K = 29 \text{ anos (46\% de vida útil)}$$

Estado de conservação Reparos simples (E), K = 29.

Levando o valor de K na fórmula $d = 100 - K/100$ temos que o percentual de depreciação da edificação é $d = 67,2\%$.

$$K = 32,8 \text{ (tabela)} - \text{aproximei a idade em \% de vida para 28}$$

$$D = \frac{100 - k}{100} \quad D = \frac{100 - 32,8}{100} \quad D = 0,672$$

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

... Assim o CUSTO de Reedição da edificação é:

$$Vd = R\$ 969,60/m^2 \times 0,672 = R\$ 651,57/m^2$$

Valor da Edificação (Casa 02)

$$VT' = 33,80 \text{ m}^2 \times R\$ 651,57 / \text{m}^2$$

$$VT' = R\$ 22.023,06$$

CASA 03

Área Equivalente Aproximada: 22,00 m²

Padrão de Acabamento: Residencial padrão baixo (R1) (Sinduscon)

Tipo e Padrão de construção – Eng. José Fiker: Residencial – Padrão Proletário – IAP: 0,61

Estado de Conservação: (e) Reparo Simples

Idade Aparente: 22 anos = 36% de vida útil

Custo Unitário Básico da Construção Nova: R\$ 1.795,56

- Tipo e Padrão: Residencial padrão baixo – *ajustado p/ Padrão Proletário.*

- Índice Pesquisado: Custo Unitário Básico (CUB) do Sinduscon – SP

- Época de Referência: julho/2023

Custo da Construção com padrão ajustado:

$$C = (CUB \cdot IAP + \frac{OE+OI+(OF_e-OF_d)}{S}) \cdot (1+A) \cdot (1+F) \cdot (1+L), \text{ onde:}$$

$$CUB = R\$ 1.795,56$$

$$IAP = 0,61$$

$$OE = 0$$

$$OI = 0$$

$$OF_e = 0$$

$$OF_d = 0$$

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

$$S = 22,90 \text{ m}^2$$

$$A = 0\%$$

$$F = 0\%$$

$$L = 0\%$$

$$C = \frac{(1.795,56 * 0,61 + 0,00) \times (1+0)^* (1+0)^* (1+0)}{22,90}$$

$$C = R\$ 1.095,29/\text{m}^2$$

Depreciação (Método de Ross-Heidecke):

Valor Unitário da Edificação Depreciada

$$\text{Percentual de Depreciação} = d = 100 - K/100$$

$$K = 22 \text{ anos (36\% de vida útil)}$$

Estado de conservação Reparos simples (E), K = 22.

Levando o valor de K na fórmula $d = 100 - K/100$ temos que o percentual de depreciação da edificação é $d = 70,9\%$.

$$K = 29,1 \text{ (tabela)}$$

$$D = \frac{100 - k}{100} \quad D = \frac{100 - 29,1}{100} \quad D = 0,709$$

... Assim o CUSTO de Reedição da edificação é:

$$Vd = R\$ 1.095,29/\text{m}^2 \times 0,709 = R\$ 776,56/\text{m}^2$$

Valor da Edificação (Casa 03)

$$VT' = 22,90 \text{ m}^2 \times R\$ 776,56 / \text{m}^2$$

$$VT' = R\$ 17.783,22$$

CASA 04

Área Equivalente Aproximada: 76,00 m²

Padrão de Acabamento: Residencial padrão baixo (R1) (Sinduscon)

Tipo e Padrão de construção – Eng. José Fiker: Residencial – Padrão Simples – IAP: 0,60

Estado de Conservação: (e) Reparo simples

Idade Aparente: 23 anos = 38% de vida útil

Custo Unitário Básico da Construção Nova: R\$ 1.795,56

- Tipo e Padrão: Residencial padrão baixo – *ajustado p/ Padrão Simples.*

- Índice Pesquisado: Custo Unitário Básico (CUB) do Sinduscon – SP

- Época de Referência: julho/2023

Custo da Construção com padrão ajustado:

$$C = \frac{(CUB \cdot IAP + OE + OI + (OFe - OFd))}{S} \cdot (1+A) \cdot (1+F) \cdot (1+L), \text{ onde:}$$

$$CUB = R\$ 1.795,56$$

$$IAP = 0,60$$

$$OE = 0$$

$$OI = 0$$

$$OFe = 0$$

$$OFd = 0$$

$$S = 76,00 \text{ m}^2$$

$$A = 0\%$$

$$F = 0\%$$

$$L = 0\%$$

$$C = \frac{(1.795,56 \cdot 0,60 + 0,00)}{76} \times (1+0) \cdot (1+0) \cdot (1+0)$$

$$C = R\$ 1.077,33/\text{m}^2$$

Depreciação (Método de Ross-Heidecke):

Valor Unitário da Edificação Depreciada

Percentual de Depreciação = $d = 100 - K/100$

$K = 23$ anos (38% de vida útil)

Estado de conservação Reparos simples (E), $K = 23$.

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Levando o valor de K na fórmula $d = 100 - K/100$ temos que o percentual de depreciação da edificação é $d = 70,9\%$.

$K = 29,1$ (tabela)

$$D = \frac{100 - k}{100} \quad D = \frac{100 - 29,1}{100} \quad D = 0,709$$

... Assim o CUSTO de Reedição da edificação é:

$$Vd = R\$ 1.077,33/m^2 \times 0,709 = R\$ 763,82/m^2$$

Valor da Edificação (Casa 04)

$$VT' = 76,00 \text{ m}^2 \times R\$ 763,82 / \text{m}^2$$

$$VT' = R\$ 58.050,32$$

CASA 05

Área Equivalente Aproximada: 68,82 m²

Padrão de Acabamento: Residencial padrão baixo (R1) (Sinduscon)

Tipo e Padrão de construção – Eng. José Fiker: Residencial – Padrão Simples – IAP: 0,49

Estado de Conservação: (f) Entre Reparo simples e importantes

Idade Aparente: 23 anos = 38% de vida útil

Custo Unitário Básico da Construção Nova: R\$ 1.795,56

- Tipo e Padrão: Residencial padrão baixo – *ajustado p/ Padrão Simples.*
- Índice Pesquisado: Custo Unitário Básico (CUB) do Sinduscon – SP
- Época de Referência: julho/2023

Custo da Construção com padrão ajustado:

$$C = \frac{(CUB * IAP + OE + OI + (OFe - OFd)) * (1+A) * (1+F) * (1+L)}{S}, \text{ onde:}$$

$$CUB = R\$ 1.795,56$$

$$IAP = 0,49$$

$$OE = 0$$

$$OI = 0$$

$$OFe = 0$$

$$OFd = 0$$

$$S = 76,00 \text{ m}^2$$

$$A = 0\%$$

$$F = 0\%$$

$$L = 0\%$$

$$C = \frac{(1.795,56 * 0,49 + 0,00) * (1+0) * (1+0) * (1+0)}{68,82}$$

$$C = R\$ 879,82/\text{m}^2$$

Depreciação (Método de Ross-Heidecke):

Valor Unitário da Edificação Depreciada

Percentual de Depreciação = $d = 100 - K/100$

$K = 23$ anos (38% de vida útil)

Estado de conservação Reparos simples (E), $K = 23$.

Levando o valor de K na fórmula $d = 100 - K/100$ temos que o percentual de depreciação da edificação é $d = 57,8\%$.

$K = 42,2$ (tabela)

$$D = \frac{100 - k}{100} \quad D = \frac{100 - 42,2}{100} \quad D = 0,578$$

... Assim o CUSTO de Reedição da edificação é:

$$Vd = R\$ 879,82/\text{m}^2 \times 0,578 = R\$ 508,53/\text{m}^2$$

Valor da Edificação (Casa 05)

$$VT' = 76,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 508,53 / \text{m}^2$$

$$VT' = \text{R\$ } 38.648,28$$

VALOR TOTAL DE TODAS AS BENFEITORIAS = R\$ 224.931,76

8.2.3. RESUMO DE VALORES

O objeto do trabalho pericial foi delimitado pela i. Magistrada em decisão às fls. 192 dos autos, a saber: **“avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 186.975 junto ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo...”**. Assim:

8.2.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Vi = Valor do imóvel

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização

Foi adotado o $Fc = 0,90$ (deságio de 10%) em razão do custo de reedição das benfeitorias, sua depreciação atual e também pela irregularidade na matrícula devido a ausência das demais construções.

$$Vi = (670.715,34 + 224.931,76) \times 0,9$$

$$Vi = \text{R\$ } 806.082,39$$

Valor total do Imóvel arredondado* = R\$ 810.000,00

*A NBR 14653 permite o arredondamento do valor em até 1%

9. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão da avaliação do terreno:

Grau de Fundamentação: II – de acordo com a classificação descrita na NBR 14653-2 e planilha anexa

Grau de Precisão: III – de acordo com a NBR 14653, sendo a amplitude total do intervalo de confiança igual a 23,19%

O Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Grau de Fundamentação: II – de acordo com a classificação descrita na NBR 14653-2 e planilha anexa

O Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Grau de Fundamentação: II – de acordo com a classificação descrita na NBR 14653-2 e planilha anexa

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Em função das análises anteriormente descritas e dos cálculos procedidos no **ANEXO IV e nos itens 9 a 9.2.4.** em função das características do imóvel e da forma como está inserido no mercado, será atribuído como mais provável o Valor Médio, referenciado para a data **08/agosto/2023:**

VALOR DE MERCADO = R\$ 810.000,00

11. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido este LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 28 (vinte e oito) páginas digitadas de um só lado.

Acompanham anexos:

Anexo I: Documentos do imóvel avaliando

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

- Anexo II Fotos do imóvel avaliando e do entorno
- Anexo III Fotos de dados amostrais de lotes/terrenos
- Anexo IV Tratamento Estatísticos dos Dados e Tabela de
enquadramento no Grau de Fundamentação

São Paulo, 08 de agosto de 2023

Responsável Técnico

Gabriel Komatsu de Melo - CAU/SP nº A271798-0

CAU/SP nº A271798-0 / RG: 33.497.616-9

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

ANEXO I

Documentos do imóvel avaliando

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Matrícula nº 186.975 do 15º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo

(C) PROTOCOLO 1956450

PROTOCOLO 1956450/ELIAS/PATRICIA FLS. 001/003
fls. 25

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRICULA
186.975

FICHA
001

São Paulo, 08 de Janeiro de 2007

IMÓVEL: Um terreno situado Rua Independência, na Vila Brasil, bairro do Guapira, no 22º Subdistrito Tucuruvi, medindo 10,00 metros de frente para a referida rua, por 40,00 metros do lado direito, de quem olha do terreno para a referida rua, onde confina com o lote 3, que tem o número 264 e 270, da mesma (contribuinte 067.022.0003), de propriedade de Linneu Muniz de Souza e sua mulher; 50,00 metros no lado esquerdo, onde confina com o lote um, onde tem o nº 250 da mesma rua (contribuinte 067.022.0001), de propriedade de Humberto Mendes Leal e Digerina Garcia de Melo; tendo nos fundos a largura de 14,14 metros, confrontando com o lote 8 (oito), de propriedade de Tertuliano Rodrigues Cangussu, onde tem a casa nº 8-A, da Rua Carlos Adalberto Ilha de Macedo (contribuinte 067.022.0008), perfaz a área de 450,00 metros quadrados. Cadastro Municipal nº 067.022.0030-7.

PROPRIETARIOS: LINNEU MUNIZ DE SOUZA, brasileiro, e sua mulher, FRANCISCA CECILIA MUNIZ DE SOUZA, italiana, proprietários, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Itália, RG nºs 4.374.752-SSP-SP e 375.097-SSP-SP (para estrangeiro), respectivamente, CPF do casal nº 055.049.988-61.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 18.941 em 20 de abril de 1923, no 2º Registro. O Escrevente autorizado, [assinatura] (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto, [assinatura] (Nelson Amoroso).

Av.01 - 186.975 - São Paulo, 08 de janeiro de 2007.
(prenotação nº 513.399 - 26.12.2006)

Continua no Verso

15º. Oficial de Registro de Imóveis
OS PEIXOTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2022 às 23:59, sob o número 1032641-55/2022-820001
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032641-55/2022-820001 e código 118883AF.

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações - CAU/SP: A271798-0

fls. 26

MATRÍCULA 186.975 FICHA 001 VERSO

Da certidão n° 019131/87-9 emitida em 13 de fevereiro de 1987, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que a Rua Independência passou a denominar-se Rua Araguaia Feitosa Martins. O Escrevente autorizado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso). 7

R.02 - 186.975 - São Paulo, 08 de janeiro de 2007.
(prenotação n° 513.399 - 26.12.2006)

TRANSMITENTES: LINNEU MUNIZ DE SOUZA e sua mulher FRANCISCA CECILIA MUNIZ DE SOUZA, já qualificados.

ADQUIRENTE: JOSÉ PEREIRA DOS ANJOS, fotógrafo, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com ENY DOS SANTOS PEIXOTO, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Araguaia Feitosa Martins, 256, RG n°s 5.823.736-SSP-SP, e 6.066.939-SSP-SP, respectivamente, ele inscrito no CPF n° 574.442.428-87.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 18 de fevereiro de 1987, do 2° Tabelião de Notas desta Capital, Livro 1614, folha 02.

VALOR: Cz\$ 80,00 (oitenta cruzados). O Escrevente autorizado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.03 - 186.975 - São Paulo, 08 de janeiro de 2007.
(prenotação n° 513.399 - 26.12.2006)

Da escritura de 18 de fevereiro de 1987, do 2° Tabelião de Notas desta Capital, Livro 1614, folha 02, verifica-se

Continua na ficha 002

Qualquer adulteração, rasura ou emenda, invalida este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DARCY DOS SANTOS PEIXOTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2022 às 23:59, sob o número 103264155202282600. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032641-55/2022.8.26.0001 e código 11BB3AF.

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações - CAU/SP: A271798-0

PROTOCOLO 1956450/ELIAS/PATRICIA FLS. 002/003
fls. 27



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL **15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

MATRÍCULA 186.975 FICHA 002 São Paulo, 08 de Janeiro de 2007

que, foi edificado no terreno da matrícula um prédio que recebem o nº 256 da Rua Araguaia Feitosa Martins, com 97,00 metros quadrados de área construída, conforme prova Certidão de Dados Cadastrais, emitida em 08 de janeiro de 2007, pela Prefeitura do Município de São Paulo, sendo atribuído o valor da obra de Cz\$ 20.000,00, e estando quites perante do INSS conforme prova Certidão Negativa de Débito - CND nº 179932006-21002050, emitida em 12 de dezembro de 2006, via internet. O Escrevente autorizado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.4 - 186.975 - São Paulo, 26 de dezembro de 2019.
PRENOTAÇÃO nº. 874.787 - 12/12/2019
TRANSMITENTE: O espólio de JOSÉ PEREIRA DOS ANJOS (RG. nº 5.823.736-SSP/SP e CPF/MF. nº 574.442.428-87), falecido em 08 de maio de 2014, no estado civil de casado pelo regime da comunhão de bens anteriormente a Lei nº 6.515/77 com ENY DOS SANTOS PEIXOTO.
ADQUIRENTES: ENY DOS SANTOS PEIXOTO, brasileira, viúva, RG. nº 6.066.939-1-SSP/SP, CPF. nº 255.557.478-61, residente e domiciliada na Rua Araguaia Feitosa Martins nº 256, Vl. Nova Mazzei, nesta Capital; ENILZA PEREIRA DOS ANJOS, brasileira, RG. nº 17.322.329-1-SSP/SP, CPF. nº 175.939.428-99, solteira, residente e domiciliada na Rua Araguaia Feitosa Martins nº 256, Vl. Nova Mazzei, nesta Capital; EDNILCE PEREIRA DOS ANJOS, brasileira, RG. nº 23.054.510-5-SSP/SP, CPF. nº 168.682.678-86, solteira, residente e domiciliada na Rua Araguaia Feitosa Martins

Continua no Verso

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

15º. Oficial de Registro de Imóveis
JOSÉ ODIVAL FIGUEIREDO MALHEIROS
O presente documento foi protocolado em 07/10/2022 às 23:59, sob o número 10326415520228260001.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032641-55.2022.8.26.0001 e código Mx5qk3n.

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações - CAU/SP: A271798-0

fls. 28

MATRÍCULA	FICHA
186.975	002
	VERSO

nº 256, Vl. Nova Mazzei, nesta Capital; e, ENILCE PEREIRA DOS ANJOS, brasileira, RG. nº 21.815.396-X-SSP/SP, CPF. nº 157.715.738-92, solteira, residente e domiciliada na Rua Araguaia Feitosa Martins nº 256, Vl. Nova Mazzei, nesta Capital.

TÍTULO: PARTILHA - homologada por sentença de 13 de junho de 2019, transitada em julgado na mesma data.

FORMA DO TÍTULO: Formal de partilha passado em 26 de novembro de 2019, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I - Santana, desta Capital, Drº Davi Capelatto, extraído dos respectivos autos de (Inventário e Sucessões) - processo nº 1019189-56.2014.8.26.0001.

VALOR: R\$ 202.280,00 (duzentos e dois mil, duzentos e oitenta reais). A aquisição é feita na proporção de 56,89152% do imóvel da matrícula para a viúva meeira ENY DOS SANTOS PEIXOTO; e, 14,34351% para cada uma das herdeiras filhas ENILZA PEREIRA DOS ANJOS e ENILCE PEREIRA DOS ANJOS; e, 14,11919% para herdeira filha EDNILCE PEREIRA DOS ANJOS. A Escrevente autorizada, Luzia Antonia Abellini. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523210000000354337190)

#MD5:A3AF5D7EC1D4BCF841ECD23901617D08#

R.5 - 186.975 - São Paulo, 17 de março de 2021.

PRENOTAÇÃO nº. 910.863 - 02/03/2021

TRANSMITENTE: O espólio de ENY DOS SANTOS PEIXOTO (RG nº 5.066.939-1 SSP/SP e CPF/MF nº 255.557.478-61), falecida em 20/07/2020, no estado civil de viúva.

Continua na ficha 003

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU FURTELO, INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DARCY DOS SANTOS PEIXOTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2022 às 23:59, sob o número 103264155202282600. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032641-55.2022.8.26.0001 e código MxE5qk3n.

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

PROTÓCOLO 1956450/ELIAS/PATRICIA FLS. 003/003
fls. 28

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 186.975 FICHA 003

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 17 de Março de 2021

ADQUIRENTES: ENILCE PEREIRA DOS ANJOS, brasileira, solteira (nascida em 09/06/1972), aposentada, RG nº 21.815.396-X SSP/SP e CPF/MF nº 157.715.738-92, residente e domiciliada na Rua Araguaia Feitosa Martins nº 256, casa 1, Vila Nova Mazzei, nesta Capital; ENILZA PEREIRA DOS ANJOS, brasileira, solteira (nascida em 07/01/1968), aposentada, RG nº 17.322.329-1 SSP/SP, CPF/MF nº 175.939.428-99, residente e domiciliada na Rua Araguaia Feitosa Martins nº 256, casa 1, Vila Nova Mazzei, nesta Capital; e, EDNILCE PEREIRA DOS ANJOS, brasileira, solteira (nascida em 09/08/1973), enfermeira, RG nº 23.054.510-5 SSP/SP, CPF/MF nº 168.682.678-86, residente e domiciliada na Rua Araguaia Feitosa Martins nº 256, casa 1, Vila Nova Mazzei, nesta Capital

TÍTULO: PARTILHA - homologada por sentença de 26/11/2020.

FORMA DO TÍTULO: Formal de partilha passado em 05 de fevereiro de 2021, assinado digitalmente pela MMª. Juíza de Direito Drª Silvana Zaparoli Barbosa Zavarezzi da 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I - Santana, desta Capital, extraído dos respectivos autos de Inventário e Partilha - processo nº 1021825-82.2020.8.26.0001.

VALOR: R\$283.285,63 (duzentos e oitenta e três mil, duzentos e oitenta e cinco reais e sessenta e três centavos). O registro refere-se a 56,89152% do imóvel da matrícula. A aquisição é feita na proporção de 33,10901% da parte inventariada para Enilza Pereira dos Anjos; 33,10901% da parte inventariada para Enilce Pereira dos Anjos; e, 33,78198% da parte inventariada para Ednilce Pereira dos Anjos.

Continua no Verso

15º. Oficial do Registro de Imóveis
ANTONIO PEIXOTO e
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2022 às 23:59, sob o número 10326415520228260001.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032641-55.2022.8.26.0001 e código 11BBB3AF.

11135-2-85021-85001-017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2023 às 20:48, sob o número WSA23703478055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032641-55.2022.8.26.0001 e código Mx5qk3n.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

IPTU 2023

IPTU2023
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL
067.022.0030-7

DATA BASE
01/01/2023

EXERCÍCIO
2023

NL
01

CONTRIBUINTE(S)
ENY DOS SANTOS PEIXOTO
CPF/CNPJ: 255.557.478-61

VENCIMENTOS

Única 10/02/23	3.194,98
1ª 10/02/23	329,38
2ª 10/03/23	329,38
3ª 10/04/23	329,38
4ª 10/05/23	329,38
5ª 10/06/23	329,38
6ª 10/07/23	329,38
7ª 10/08/23	329,38
8ª 10/09/23	329,38
9ª 10/10/23	329,38
10ª 10/11/23	329,38

CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA
ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO

LOCAL DO IMÓVEL
R ARAGUAIA FEITOSA MARTINS N256
VILA NOVA MAZZEI
02317-000 CODLOG=02038-9

MENSAGENS
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

USO
10-RESIDENCIAL

COB
11

CIII
889

SZU
2

TT/EF
01

TESTADA
10,00

ÁREA OCUPADA
97

ACC
1973

ÁREAS (M2)
CONSTRUÇÃO 97
TERRENO INCORPORADO 450
EXCESSO DE ÁREA

VALOR M2 (R\$)
CONSTRUÇÃO 1.871,00
TERRENO 1.259,00

FATORES
OBSOLESCÊNCIA 0,3900
PROFUNDIDADE 0,9428
TIPO TERRENO 1,0000
CONDOMÍNIO 1,0000
FRAÇÃO IDEAL 1,0000

BASE DE CÁLCULO (R\$)
CONSTRUÇÃO 70780,00
TERRENO INCORPORADO 534144,00
EXCESSO DE ÁREA

FATOR
ESPECIAL 1,0000
ESPECIAL 1,0000
ESPECIAL

BASE DE CÁLCULO (R\$) (COM DESCONTO)
(A)+(B) (R\$) - DESCONTO 604924,00
(C) (R\$)

ALÍQUOTA
PREDIAL 0,0100

DESCONTO / ACRÉSCIMO
PREDIAL R\$ - 285,23

IMPOSTOS CALCULADOS
PREDIAL R\$ 5.764,01

FATOR ESPECIAL
PREDIAL 1,0000

IMPOSTOS CORRIGIDOS
PREDIAL R\$ 5.764,01

DEDUÇÕES
PREDIAL R\$ -2470,21

IMPOSTO A PAGAR
PREDIAL R\$ 3.293,80
TERRITORIAL R\$ *****

CIDADE DE SÃO PAULO FAZENDA

TOTAL DO IPTU (D) + (E)
3.293,80

DÉBITO DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA
=

TOTAL A PAGAR (R\$)
3.293,80

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

ANEXO II

Fotos do imóvel avaliando e do entorno

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Fachada e entorno



Foto 1 – Vista do Imóvel



Foto 2 – Vista do Imóvel



Foto 3 – Vista da rua do imóvel



Foto 4 – Vista da rua do imóvel

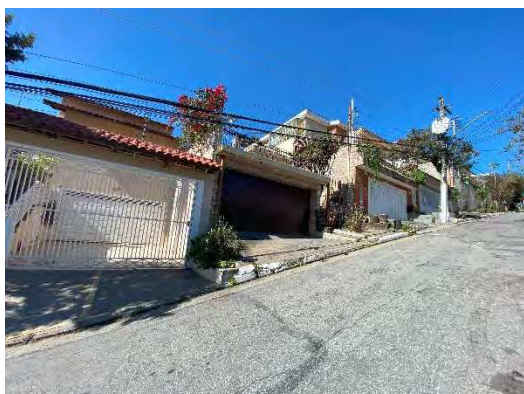


Foto 5 – Vista da vizinhança



Foto 6 – Vista da rua do imóvel

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Casa 01



Foto 7 – Garagem do imóvel



Foto 8 – Entrada da casa principal



Foto 9 – Sala do imóvel



Foto 10 – Sala do imóvel



Foto 11 – Quarto 1



Foto 12 – Quarto 1

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 13 – Quarto 1 (detalhe do teto)



Foto 14 – Quarto 1 (detalhe da porta)



Foto 15 – Cozinha



Foto 16 – Cozinha



Foto 17 – Cozinha



Foto 18 – Banheiro

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

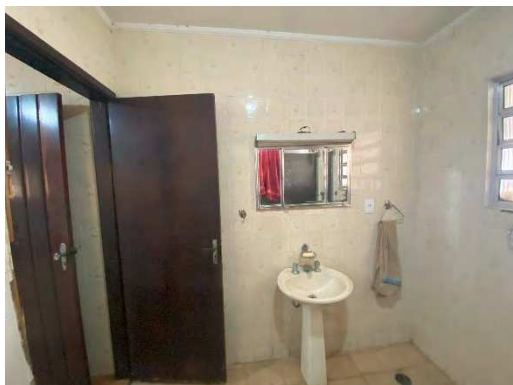


Foto 19 – Banheiro



Foto 20 – Vista dos quartos



Foto 21 – Quarto 2



Foto 22 – Quarto 2



Foto 23 – Quarto 2

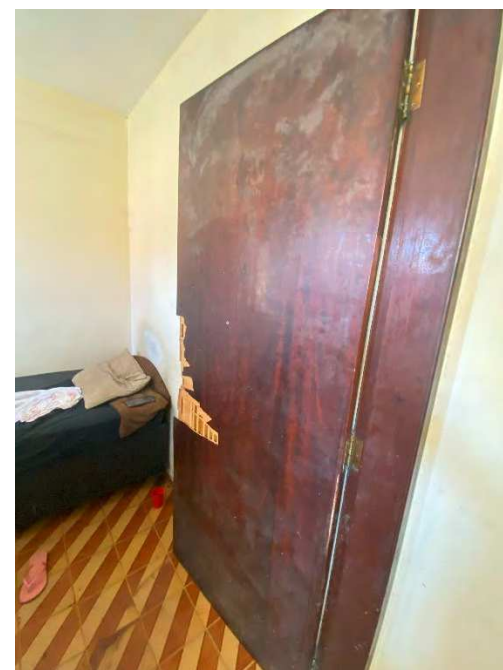


Foto 24 – Quarto 2 (detalhe da porta)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 25 – Despensa



Foto 26 – Despensa (detalhe da porta)



Foto 27 – Despensa



Foto 28 – Despensa

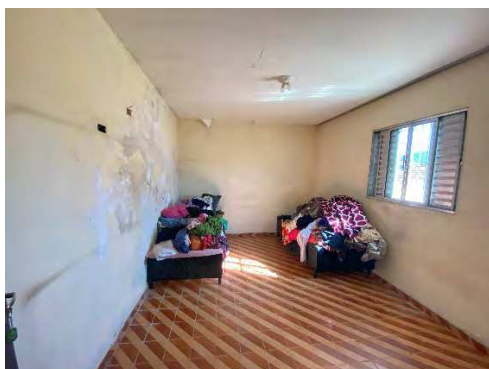


Foto 29 – Quarto 3



Foto 30 – Quarto 3

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 31 – Quarto 3

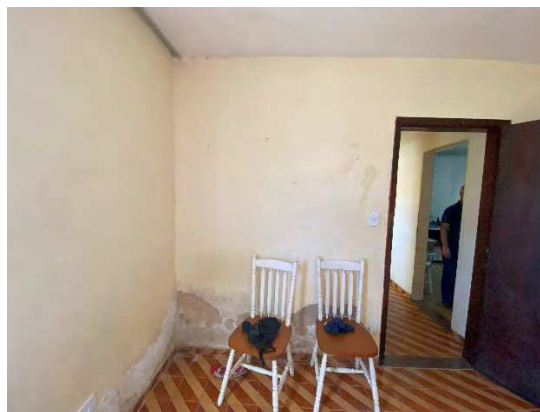


Foto 32 – Quarto 3



Foto 33 – Acesso para lavanderia



Foto 34 – Espaço para lavanderia

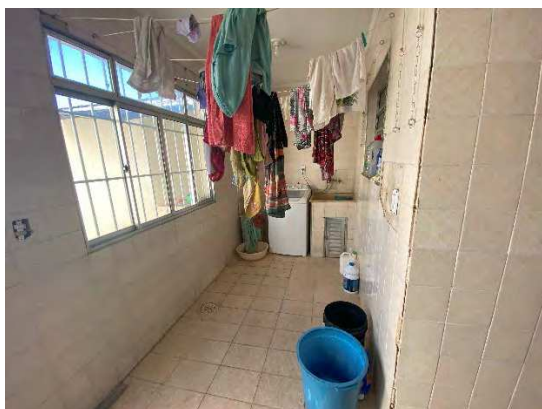


Foto 35 – Lavanderia

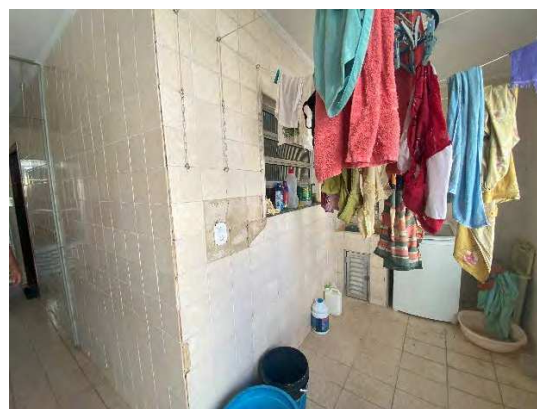


Foto 36 – Lavanderia

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 37 – Lavanderia (detalhe da parede)



Foto 38 – Corredor para lavanderia



Foto 39 – Quintal



Foto 40 – Quintal (detalhe da parede)



Foto 41 – Quintal (detalhe da parede)



Foto 42 – Quintal

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 43 – Corredor para o porão

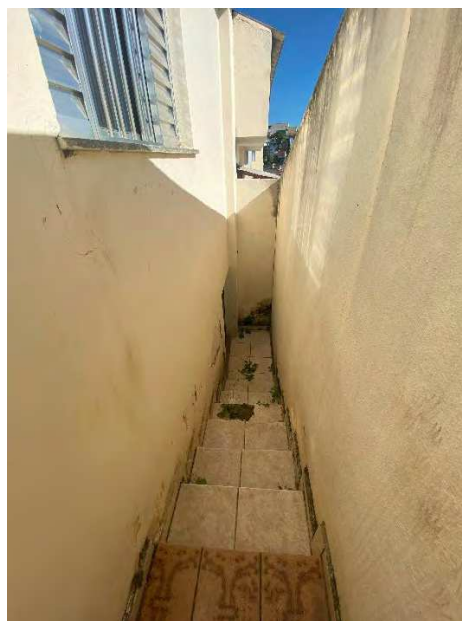


Foto 44 – Corredor para o porão



Foto 45 – Porão



Foto 46 – Porão

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Casa 02



Foto 47 – Entrada do imóvel 2

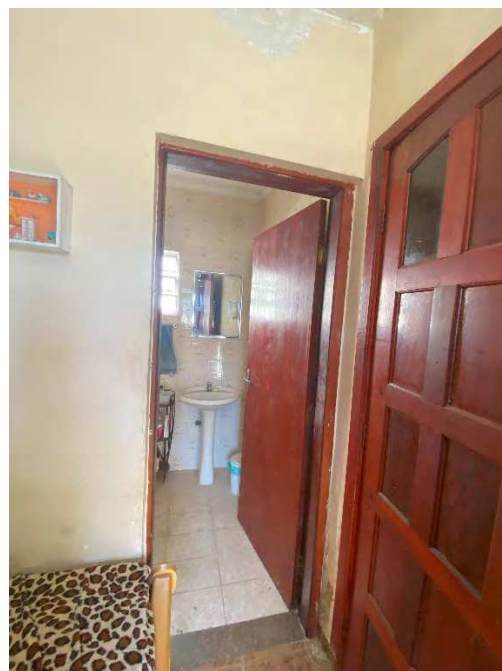


Foto 48 – Portas (entrada e banheiro)

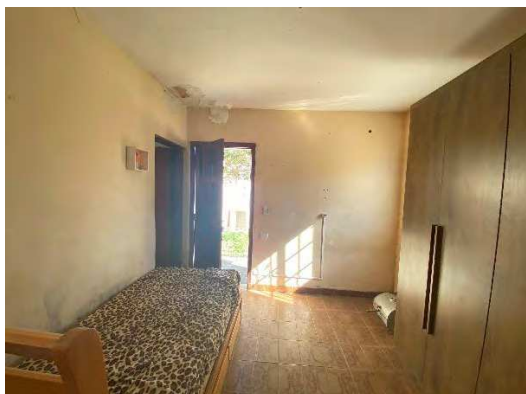


Foto 49 – Porta de acesso (Quarto)



Foto 50 – Quarto



Foto 51 – Quarto



Foto 52 – Sala

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 53 – Sala



Foto 54 – Sala



Foto 55 – Banheiro



Foto 56 – Banheiro (detalhe do chuveiro)

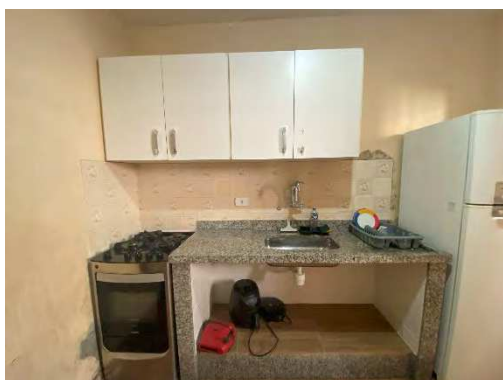


Foto 57 – Cozinha



Foto 58 – Cozinha

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Casa 03 – Quarto 1



Foto 59 – Vista da edificação



Foto 60 – Acesso (Quarto 1)



Foto 61 – Banheiro



Foto 62 – Banheiro



Foto 63 – Quarto 1



Foto 64 – Quarto 1

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Casa 03 – Quarto 2



Foto 65 – Escada externa



Foto 66 – Escada externa



Foto 67 – Quarto 2

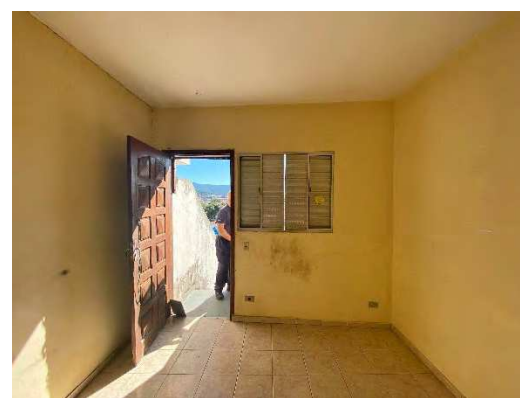


Foto 68 – Quarto 2



Foto 69 – Quarto 2



Foto 70 – Vista de fora do Quarto 2

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Casa 04



Foto 71 – Acesso para Casa 4



Foto 72 – Entrada



Foto 73 – Sala



Foto 74 – Sala



Foto 75 – Banheiro (piso térreo)



Foto 76 – Cozinha

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 77 – Cozinha



Foto 78 – Lavanderia



Foto 79 – Espaço da lavanderia



Foto 80 – Espaço externo



Foto 81 – Escada interna



Foto 82 – Escada interna

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 83 – Acesso para Quarto 1



Foto 84 – Quarto 1

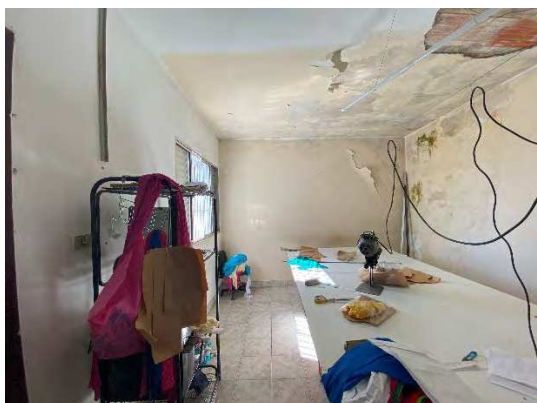


Foto 85 – Quarto 1



Foto 86 – Quarto 1 (detalhe do teto)



Foto 87 – Banheiro (pisso superior)



Foto 88 – Banheiro (pisso superior)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 89 – Quarto 2



Foto 90 – Quarto 2

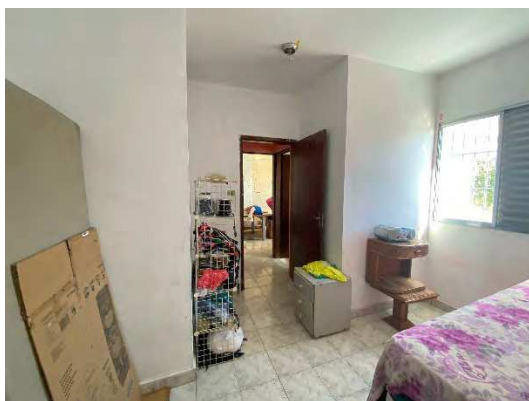


Foto 91 – Quarto 2

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Casa 05



Foto 92 – Vista da Casa 5



Foto 93 – Acesso para Casa 5



Foto 94 – Entrada para sala



Foto 95 – Sala

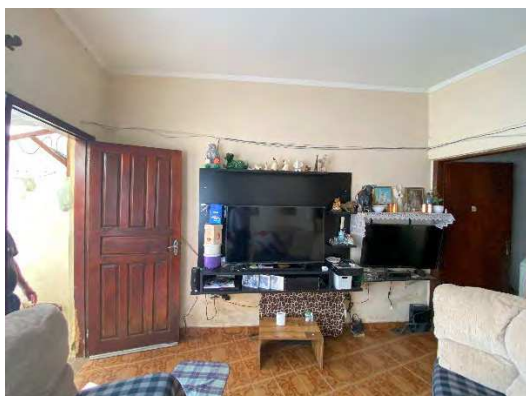


Foto 96 – Sala

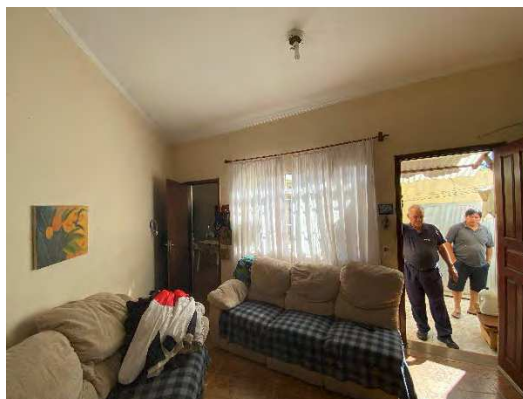


Foto 97 – Sala

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

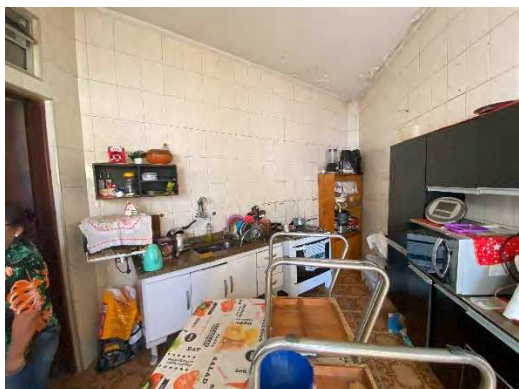


Foto 98 – Cozinha



Foto 99 – Cozinha



Foto 100 – Cozinha



Foto 101 – Banheiro (piso térreo)



Foto 102 – Lavanderia



Foto 103 – Lavanderia

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 104 – Vista da externa (lavanderia)



Foto 105 – Vista da externa (lavanderia)



Foto 106 – Escada interna



Foto 107 – Escada interna

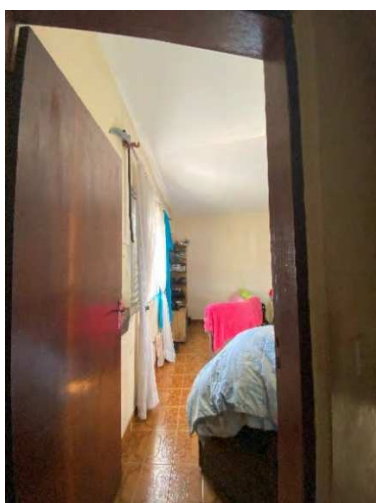


Foto 108 – Quarto 1



Foto 109 – Quarto 1

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

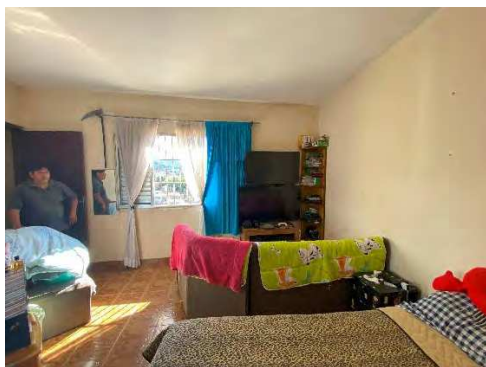


Foto 110 – Quarto 1

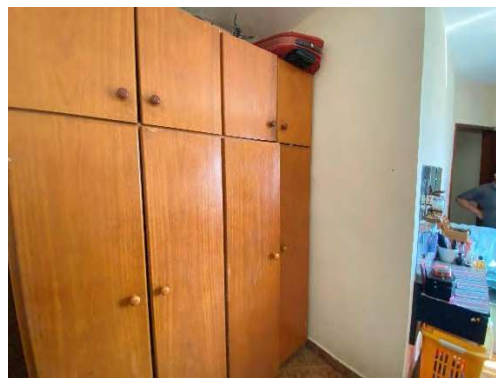


Foto 111 – Quarto 1 (detalhe do armário)



Foto 112 – Quarto 1 (acesso para banheiro da suíte)



Foto 113 – Banheiro da suíte



Foto 114 – Detalhe do teto



Foto 115 – Entrada Quarto 2

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 116 – Quarto 2

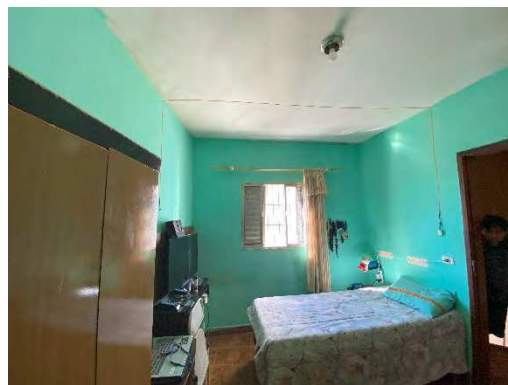


Foto 117 – Quarto 2



Foto 118 – Quarto 2



Foto 119 – Vista da escada



Foto 120 – Detalhe da parede externa



Foto 121 – Detalhe do piso (fossa)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Terreno



Foto 122 – Espaço comum no meio do terreno



Foto 123 – Acesso para o quintal da Casa 02



Foto 124 – Acesso para o quintal da Casa 01

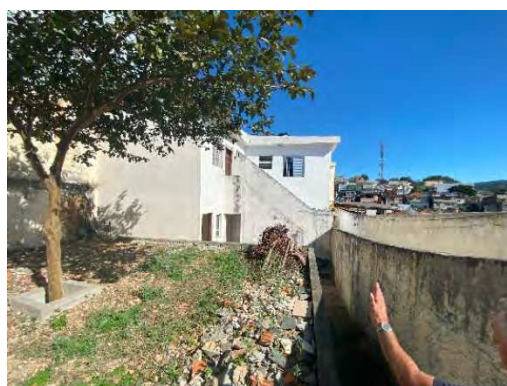


Foto 125 – Acesso para Casa 03



Foto 126 – Corredor de acesso



Foto 127 – Corredor de acesso

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

ANEXO III

Fotos dos dados amostrais de lotes/terrenos

Figura 1: Rua Candeeiro, 73 - Vila Nova Mazzei, São Paulo - SP

Fonte: Google Street View, 2023

Figura 2: Rua Arubé, 53 - Vila Nova Mazzei, São Paulo - SP

Fonte: Google Street View, 2023

Figura 3: Rua Bernardino Antunes Silva, 68 - Vila Nova Mazzei, São Paulo - SP

Fonte: Google Street View, 2023

Figura 4: Rua Luiz Antônio de Oliveira Alves, 77 - Vila Nova Mazzei, São Paulo - SP

Fonte: Google Street View, 2023

Figura 5: Rua Costa e Azevedo, 3-B - Tucuruvi, São Paulo - SP

Fonte: Google Street View, 2023

Figura 6: Rua Costa e Azevedo, 3-B - Tucuruvi, São Paulo - SP

Fonte: Google Street View, 2023

Figura 7: Rua Rio Doce, 399 - Tucuruvi, São Paulo - SP

Fonte: Google Street View, 2023

Figura 8: Rua Vicente Orifice (Esquina com a Rua Calandra) - Tucuruvi, São Paulo - SP

Fonte: Google Street View, 2023

Figura 9: Rua Doutor Natalino Righeto, 189 - Tucuruvi, São Paulo - SP

Fonte: Google Street View, 2023

Figura 10: Avenida Coronel Sezefredo Fagundes, 197 - Tucuruvi, São Paulo - SP

Fonte: Google Street View, 2023

Figura 11: Rua Simão Machado, S/N (ao lado do nº 98 - Tucuruvi, São Paulo - SP

Fonte: Google Street View, 2023

Figura 12: Rua Barra Mansa, 343 - Tucuruvi, São Paulo - SP

Fonte: Google Street View, 2023

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Figura 13: Rua do Alto, 267 - Tucuruvi, São Paulo – SP



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 14: Rua Araguaia Feitosa Martins, 402 - Vila Nova Mazzei, São Paulo - SP



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 15: Travessa Antônio Barroca, 85 - Vila Mazzei, São Paulo - SP



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 16: Rua Guaraja, 394 - Vila Mazzei, São Paulo - SP



Fonte: Google Street View, 2023

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Figura 17: Rua das Imbiras, 642 - Vila Nova Mazzei, São Paulo - SP



Fonte: Google Street View, 2023

ANEXO IV

Tratamento Estatísticos dos Dados e Tabela de enquadramento no Grau de Fundamentação

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	17

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	204,00	819,00	615,00	403,82
Localização (Bairro)	1,00	3,00	2,00	2,18
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,18
Valor total	378.000,00	2.070.000,00	1.692.000,00	885.493,59

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9072835 / 0.9062413
Coeficiente de determinação:	0.8231633
Fisher - Snedecor:	20.17
Significância do modelo (%):	0.00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
-------------------	--------------------	--------------------	----------------	---

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Explicada	0.000	3	0.000	20.171
Não Explicada	0.000	13	0.000	
Total	0.000	16		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/Valor total = +5.967361532E-06 -7.194196125E-07 * ln (Área total) +4.92790521E-07 / Localização (Bairro) -2.870470264E-07 * Topografia

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	-4.09	0.13
Localização (Bairro)	1/x	2.26	4.17
Topografia	x	-3.72	0.26
Valor total	1/y	5.65	0.01

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

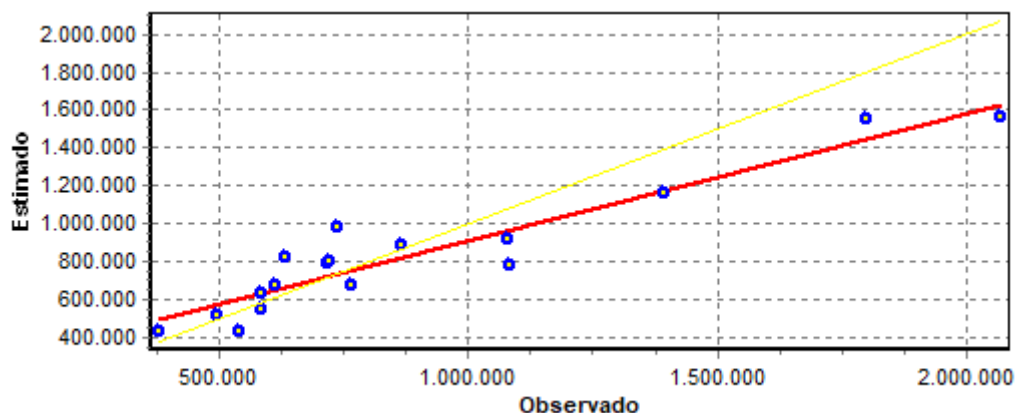
Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0.00	-0.34	0.30	-0.76
Localização (Bairro)	x2	-0.34	0.00	-0.02	0.47
Topografia	x3	0.30	-0.02	0.00	-0.62
Valor total	y	-0.76	0.47	-0.62	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0.00	0.20	0.40	0.75
Localização (Bairro)	x2	0.20	0.00	0.43	0.53
Topografia	x3	0.40	0.43	0.00	0.72
Valor total	y	0.75	0.53	0.72	0.00

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

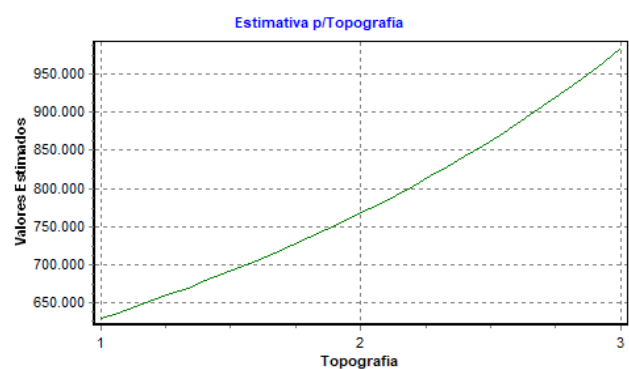
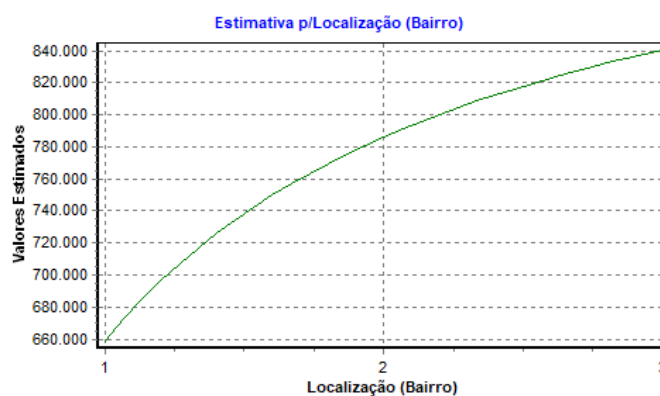
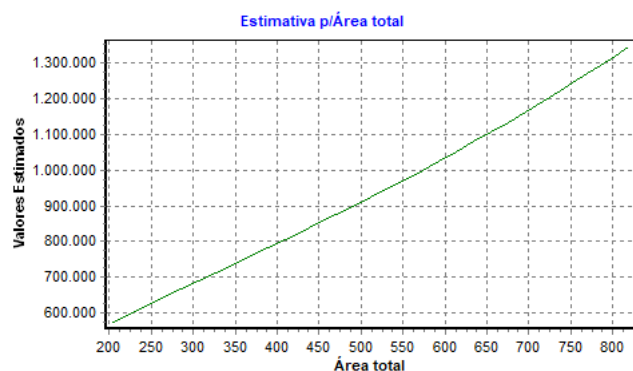


Resíduos da Regressão Linear



Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Rua Candeeiro, 73 - Vila Nova Mazzei, São Paulo - SP	Terreno	Vila Nova Mazzei	Eneas Nogueira flori
2		Rua Arubé, 53 - Vila Nova Mazzei, São Paulo - SP	Terreno	Vila Nova Mazzei	Escodelar Inteligência Imobiliária
3		Rua Bernardino Antunes Silva, 68 - Vila Nova Mazzei, São Paulo - SP	Terreno	Vila Nova Mazzei	Mirante Imóveis
4		Rua Luiz Antônio de Oliveira Alves, 77 - Vila Nova Mazzei, São Paulo - SP	Terreno	Vila Nova Mazzei	Crispim Empreendimentos Imobiliários Ltda
5		Rua Costa e Azevedo, 3-B - Tucuruvi, São Paulo - SP	Terreno	Tucuruvi	Remax Platinum
6		Avenida Nova Cantareira, 6649 - Tucuruvi, São Paulo - SP	Terreno	Tucuruvi	Mirante Imóveis - Ag. Cantareira
7		Rua Rio Doce, 399 - Tucuruvi, São Paulo - SP	Terreno	Tucuruvi	Mirante Imóveis - Ag. Santana
8		Rua Vicente Orifice - Tucuruvi, São Paulo - SP	Terreno	Tucuruvi	Imobiliária Bratfisch
9		Rua Doutor Natalino Righeto, 189 - Tucuruvi, São Paulo - SP	Terreno	Tucuruvi	Lopes Positano
10		Avenida Coronel Sezefredo Fagundes, 197 - Tucuruvi, São Paulo - SP	Terreno	Tucuruvi	Lopes Positano
11		Rua Simão Machado, S/N - Tucuruvi, São Paulo - SP	Terreno	Tucuruvi	Mirante Imóveis - Ag. Santana
12		Rua Barra Mansa, 343 - Tucuruvi, São Paulo - SP	Terreno	Tucuruvi	Lopes Condessa
13		Rua do Alto, 267 - Tucuruvi, São Paulo - SP	Terreno	Tucuruvi	Imóveis Império
14		Rua Araguaia Feitosa Martins, 402 - Vila	Terreno	Vila Nova Mazzei	Lopes Condessa

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

		Nova Mazzei, São Paulo - SP			
15		Travessa Antônio Barroca, 85 - Vila Mazzei, São Paulo - SP	Terreno	Vila Mazzei	MIRANTTE IMÓVEIS - AG. GUARULHOS
16		Rua Guaraja, 394 - Vila Mazzei, São Paulo - SP	Terreno	Vila Mazzei	Lopes Condessa
17		Rua das Imbiras, 642 - Vila Nova Mazzei, São Paulo - SP	Terreno	Vila Nova Mazzei	Carlos Ferrari Imóveis

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		(11) 98812-4848
2		(11) 2476-1887
3		(11) 3871-8446
4		(11) 2452-8090
5		(11) 4564-9000
6		(11) 2971-7900
7		(11) 2971-7963
8		(11) 2602-6363
9		(11) 3589-8008
10		(11) 3589-8008
11		(11) 2971-7963
12		(11) 2971-4600
13		(11) 4378-0562
14		(11) 2971-4600
15		(11) 2086-4545
16		(11) 2971-4600
17		(11) 2287-6666

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Localização (Bairro)	Testada (Frente)	Profundidade	Meio / Esquina	Rua / Avenida	Topografia
1		400,00	1,00	10,00	40,00	0,00	0,00	2,00
2		310,00	1,00	10,00	31,00	1,00	0,00	3,00
3		305,00	1,00	12,20	25,00	1,00	0,00	3,00
4		500,00	1,00	10,00	50,00	0,00	1,00	3,00
5		260,00	3,00	10,00	30,00	0,00	0,00	1,00
6		819,00	3,00	21,00	39,70	0,00	1,00	1,00
7		500,00	3,00	10,00	50,00	0,00	0,00	2,00
8		260,00	3,00	26,50	9,80	1,00	0,00	3,00
9		625,00	3,00	13,00	48,00	0,00	0,00	3,00
10		460,00	3,00	10,00	46,00	0,00	1,00	3,00
11		400,00	3,00	20,00	20,00	0,00	0,00	2,00
12		377,00	3,00	10,00	37,70	0,00	0,00	2,00
13		280,00	3,00	10,00	28,00	0,00	0,00	3,00

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

14		204,00	1,00	6,00	34,00	0,00	0,00	1,00
15		250,00	2,00	10,00	25,00	0,00	0,00	1,00
16		695,00	2,00	15,44	45,00	1,00	0,00	3,00
17		220,00	1,00	10,00	22,00	0,00	0,00	1,00

ID	Desabilitado	Valor unitário	Valor total
1		1.462,50	585.000,00
2		2.467,74	765.000,00
3		2.006,56	612.000,00
4		1.728,00	864.000,00
5		2.249,97	584.991,00
6		900,00	737.100,00
7		2.160,00	1.080.000,00
8		2.751,92	715.500,00
9		3.312,00	2.070.000,00
10		3.026,74	1.392.300,00
11		1.800,00	720.000,00
12		2.876,66	1.084.500,00
13		2.250,00	630.000,00
14		1.852,94	378.000,00
15		1.980,00	495.000,00
16		2.589,93	1.800.000,00
17		2.454,55	540.000,00

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

ESTIMATIVAS DE VALORES:

● Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	601.848,11	10,27%	
Valor Médio	670.715,34	-	III
Valor Máximo	757.379,44	12,92%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Araguaia Feitosa Martins, 256	-
Complemento	Terreno	-
Bairro	Vila Nova Mazzei	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total	450,00	Não
Localização (Bairro)	1,00	Não
Topografia	2,00	Não

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				2

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	7	5	3	6
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo Grau II	1 E 2 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				2

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	8	5	3	6
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 E 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				2