EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP

AUTOS Nº 0064378-29.2018.8.26.0100

WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INADIMPLEMENTO**, requerido por **ESPÓLIO DE ARNALDO OLINTO BASTOS NETO,** em face de **WALKIRIA ROSA UGOLINI**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado conforme resumo a seguir, localizado na **rua Teodureto Souto, 164, Cambuci, São Paulo, sob a matrícula nº 15.226.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 7 de junho de 2.024.

WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA
CREA 5062406538

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

ÍNDICE

ÍNDICE DE FIGURAS E FOTOS 3
RESUMO 6
1 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES 7
2 - VISTORIA 8
2.1 - LOCAL 9
2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO 9
2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL 11
2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS 13
2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO 13
2.1.5 - ZONEAMENTO 13
2.2 - DO IMÓVEL 14
2.2.1 - TERRENO 14
2.2.2 - BENFEITORIAS 15
3 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO 84
3.1 – TERRENO 84
3.2 – BENFEITORIAS 92
3.2.1 - VALORES UNITÁRIOS 93
3.2.2 - DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS 93
3.3 - VALOR DO IMÓVEL 96
4 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS 97
4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 97
4.2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO 99
4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS 101
4.4 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 102
5 - CONCLUSÃO 103
6 - ENCERRAMENTO 104
ANEXO I 104

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

ÍNDICE DE FIGURAS E FOTOS

FIGURA 1: VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO. 6

FIGURA 2: TRECHO EXTRAÍDO DA PÁGINA 72 DOS AUTOS. 8

FIGURA 3: VISUALIZAÇÃO DO SITE GEOSAMPA, DA PREFEITURA DE SÃO PAULO. 9

FIGURA 4: VISUALIZAÇÃO DA TABELA DE ESPECIFICAÇÕES DO SITE GEOSAMPA....10

FIGURA 5: VIZUALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH DA UNIDADE AVALIANDA, DESCRITO CONFORME A MATRÍCULA..... 11

FIGURA 6: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL. 12

FIGURA 7: CROQUI DO IMÓVEL, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.....16

FOTO 01: VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO. 17

FOTO 02: VISTA NO OUTRO SENTIDO DA VIA. 17

FOTO 03: VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE AVALIANDA. 18

FOTO 04: VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO. 18

FOTO 05: DETALHE PARA NUMERAÇÃO 164. 19

FOTO 06: VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL. 20

FOTO 07: VISTA OPOSTA DA ENTRADA DE PEDESTRES E DE VEÍCULO. 21

FOTO 08: VISTA DA FACHADA NA ENTRADA DO IMÓVEL, TIJOLO APARENTE E REVESTIMENTOS EXISTENTES DEMONSTRAM INFILTRAÇÕES. 22

FOTO 09: VISTA DA ENTRADA, CONTINUAÇÃO. 23

FOTO 10: QUADRO DE ENTRADA DE FORÇA. 24

FOTO 11: CHAVE PRINCIPAL DE ENERGIA. 25

FOTO 12: ENTRADA DE ENERGIA, CORTADA. 26

FOTO 13: VISTA DA ENTRADA ACESSO COBERTO E DESCOBERTO..... 27

FOTO 14: TETO DO ACESSO COBERTO, MOSTRA PISO DE MADEIRA DO PAVIMENTO SUPERIOR COM DESGASTE DA MADEIRA POR INFILTRAÇÃO. 28

FOTO 15: TETO DO ACESSO COBERTO, CONTINUAÇÃO, MANCHAS DE UMIDADE. .. 29

FOTO 16: VISTA DO ACESSO DESCOBERTO PARA O COBERTO. 30

FOTO 17: VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL DO IMÓVEL. 31

FOTO 18: VISTA DO HALL DE ENTRADA..... 32

FOTO 19: HALL DE ENTRADA, VISTA OPOSTA..... 33

FOTO 20: VISTA DA ENTRADA DA SALA 1. 34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

FOTO 21: SALA 1, VISTA OPOSTA. 35
FOTO 22: VISTA DA ENTRADA DA SALA 2. 36
FOTO 23: SALA 2 VISTA OPOSTA. 37
FOTO 24: ESCADA DE ACESSO AO 1º PAVIMENTO. 38
FOTO 25: ESCADA DE ACESSO AO 1º PAVIMENTO, CONTINUAÇÃO. 39
FOTO 26: CHEGADA DA ESCADA AO 1º PAVIMENTO. 40
FOTO 27: VISTA DA ENTRADA DA SALA 3, NO 1º PAVIMENTO. 41
FOTO 28: SALA 3, VISTA OPOSTA. 42
FOTO 29: VISTA DA ENTRADA DA SALA 1, 1º PAVIMENTO. 43
FOTO 30: SALA 1, 1º PAVIMENTO, VISTA OPOSTA. 44
FOTO 31: VISTA DO TERRAÇO À ESQUERDA. 45
FOTO 32: VISTA DO TERRAÇO À DIREITA. 46
FOTO 33: VISTA DO TERRAÇO. 47
FOTO 34: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO 1, 1º PAVIMENTO. 48
FOTO 35: BANHEIRO 1, VISTA OPOSTA. 49
FOTO 36: TELHADO DO BANHEIRO 1, 1º PAVIMENTO. 50
FOTO 37: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO 2, 1º PAVIMENTO. 51
FOTO 38: 1º PAVIMENTO, VISTA DA ENTRADA DA SALA 4. 52
FOTO 39: SALA 4, VISTA OPOSTA. 53
FOTO 40: VISTA DA SALA 4. 54
FOTO 41: VISTA DA ESCADA DO 1º PARA O 2º PAVIMENTO. 55
FOTO 42: ESCADA DO 1º AO 2º PAVIMENTO, CONTINUAÇÃO. 56
FOTO 43: CHEGADA DA ESCADA AO 2º PAVIMENTO. 57
FOTO 44: VISTA DO TELHADO SOBRE A SALA 3 DO 1º PAVIMENTO. 58
FOTO 45: VISTA DA ENTRADA DA SALA 5, NO 2º PAVIMENTO. 59
FOTO 46: SALA 5 VISTA OPOSTA. 60
FOTO 47: VISTA DA JANELA DA SALA 5. 61
FOTO 48: VISTA DA RAMPA DE ACESSO AO PÁTIO DESCOBERTO. 62
FOTO 49: PÁTIO DESCOBERTO, VISTA OPOSTA. 63
FOTO 50: VISTA 1 DO SUBSOLO DA CASA PRINCIPAL, ACESSO BLOQUEADO AO VISTOR. 64
FOTO 51: VISTA 2 DO SUBSOLO DA CASA PRINCIPAL, ACESSO BLOQUEADO AO VISTOR. 65
FOTO 52: VISTA DA ENTRADA DO SUBSOLO 1 DA EDÍCULA. 66

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

FOTO 53: SUBSOLO 1, VISTA OPOSTA. 67
FOTO 54: VISTA DA ENTRADA DO SUBSOLO 2 DA EDÍCULA. 68
FOTO 55: SUBSOLO 2, VISTA OPOSTA, DESTAQUE PARA O DESNÍVEL EXISTENTE A SER VENCIDO PELA ESCADA. 69
FOTO 56: VISTA DA ENTRADA ÁREA DE SERVIÇO DA EDÍCULA. 70
FOTO 57: VISTA DA ESCADA PARA O PAVIMENTO SUPERIOR DA EDÍCULA. 71
FOTO 58: ESCADA DE ACESSO, CONTINUAÇÃO. 72
FOTO 59: ESCADA, CONTINUAÇÃO. 73
FOTO 60: CHEGADA DA ESCADA AO PISO SUPERIOR. 74
FOTO 61: TELHADO DA ESCADA. 75
FOTO 62: VISTA DA ENTRADA DA SALA 1 DA EDÍCULA. 76
FOTO 63: SALA 1 DA EDÍCULA, VISTA OPOSTA. 77
FOTO 64: VISTA DA ENTRADA DA SALA 2 DA EDÍCULA. 78
FOTO 65: SALA 2, VISTA OPOSTA. 79
FOTO 66: VISTA DA ENTRADA DA SALA 3. 80
FOTO 67: SALA 3, VISTA OPOSTA. 81
FOTO 68: VISTA DA JANELA DAS SALAS 1 E 3 DA EDÍCULA. 82
FOTO 68: TRINCA NA ESTRUTURA DA EDÍCULA. 83

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R$ 1.120.000,00
(Hum milhão, cento e vinte mil reais)
Data Base: junho / 2.024



FIGURA 1: VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Imóvel Avaliando, localizado à rua Teodureto Souto, 164, Cambuci, São Paulo, sob a matrícula nº 37.173, no Sexto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

1 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

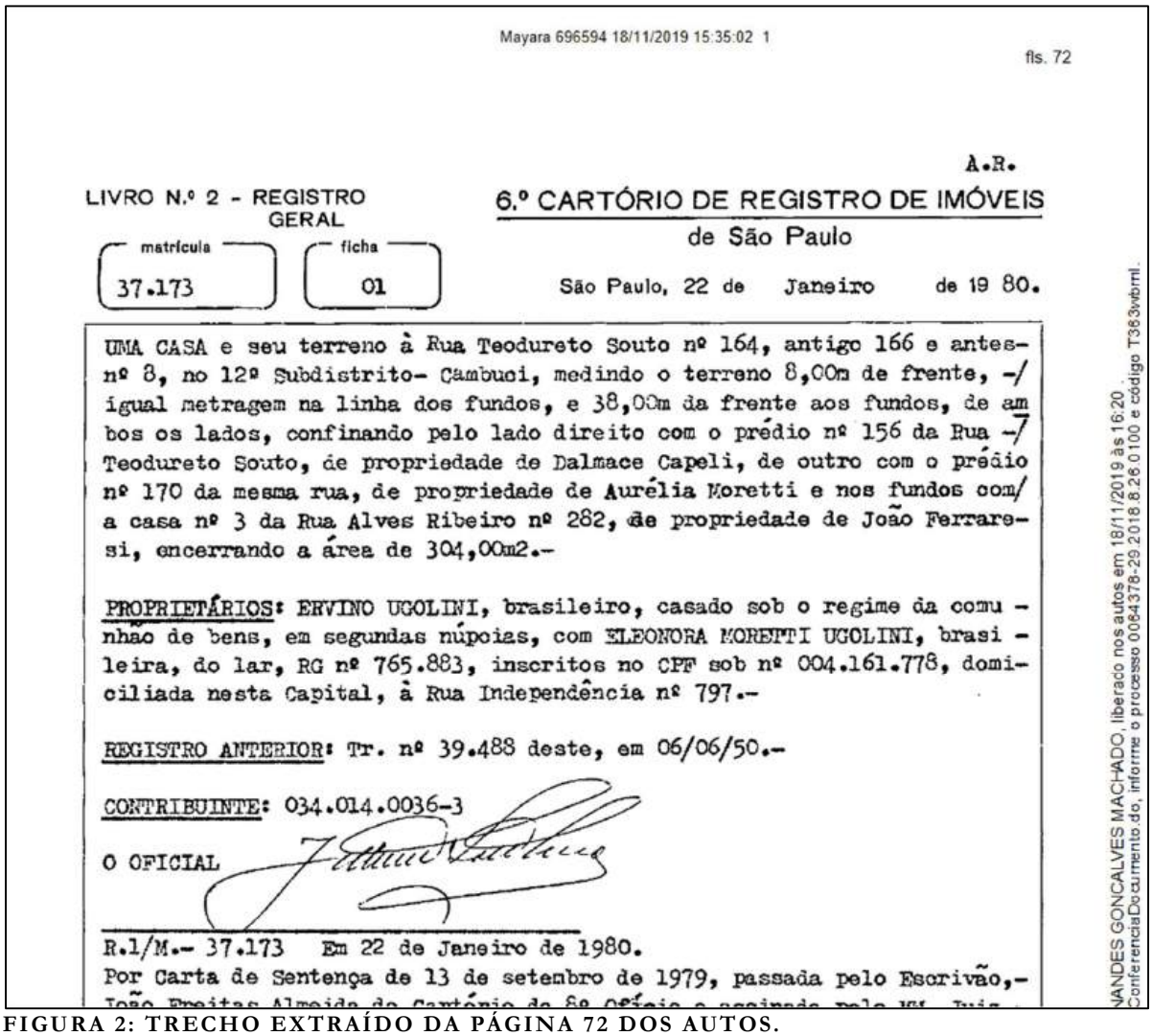
De acordo com o despacho do MM. Juízo, fl. 65 e 766, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente à **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INADIMPLEMENTO**, requerido por **ESPÓLIO DE ARNALDO OLINTO BASTOS NETO**, em face de **WALKIRIA ROSA UGOLINI**, em curso na **18ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, **AUTOS Nº 0064378-29.2018.8.26.0100:**

Rua Teodureto Souto, 164, Cambuci, São Paulo, sob a matrícula nº 37.173, no Sexto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

2 - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na rua Teodureto Souto, 164, Cambuci, São Paulo - SP, e após enviar o comunicado de vistoria, conforme preconiza o CPC e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2017, o signatário constatou que o proprietário **NÃO** se encontrava no imóvel, estando com as chaves para acesso no local o sr. Wander Bulgarelli (vizinho). Desta forma, a avaliação procedeu-se na presença do sr. Wander e da Sr. Eng. Ricardo Sposito (Assistente Técnico nomeado pelo exequente), com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.



Mayara 696594 18/11/2019 15:35:02 1

fls. 72

A.R.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 37.173 | ficha 01

São Paulo, 22 de Janeiro de 19 80.

UMA CASA e seu terreno à Rua Teodureto Souto nº 164, antigo 166 e antes-
nº 8, no 12º Subdistrito- Cambuci, medindo o terreno 8,00m de frente, -/
igual metragem na linha dos fundos, e 38,00m da frente aos fundos, de am
bos os lados, confinando pelo lado direito com o prédio nº 156 da Rua -/
Teodureto Souto, de propriedade de Dalmace Capeli, de outro com o prédio
nº 170 da mesma rua, de propriedade de Aurélia Moretti e nos fundos com/
a casa nº 3 da Rua Alves Ribeiro nº 282, de propriedade de João Ferraresi, encerrando a área de 304,00m2.-

PROPRIETÁRIOS: ERVINO UGOLINI, brasileiro, casado sob o regime da comu-
nhão de bens, em segundas núpcias, com ELEONORA MORETTI UGOLINI, brasi-
leira, do lar, RG nº 765.883, inscritos no CPF sob nº 004.161.778, domi-
ciliada nesta Capital, à Rua Independência nº 797.-

REGISTRO ANTERIOR: Tr. nº 39.488 deste, em 06/06/50.-

CONTRIBUINTE: 034.014.0036-3

O OFICIAL

R.1/M.- 37.173 Em 22 de Janeiro de 1980.
Por Carta de Sentença de 13 de setembro de 1979, passada pelo Escrivão,-

NANDES GONCALVES MACHADO, liberado nos autos em 18/11/2019 às 16:20 .
ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código T383vbrml.

FIGURA 2: TRECHO EXTRAÍDO DA PÁGINA 72 DOS AUTOS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **rua Teodureto Souto, 164, Cambuci, São Paulo**.

A reprodução do Mapa Oficial da Prefeitura de São Paulo, GEOSAMPA, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



FIGURA 3: VISUALIZAÇÃO DO SITE GEOSAMPA, DA PREFEITURA DE SÃO PAULO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

Abaixo segue tabela do site GEOSAMPA com as especificações.



Fechar painel

Setor

Código Setor: 034

Perímetro Zona de Uso (1)

Zona de Uso: ZC
Observações:

Lote

Setor:	034
Quadra:	014
Lote:	0036
Dígito SQL:	3
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	188000
Nome logradouro:	R TEODURETO SOUTO
Número porta:	164
Complemento:	
Situação:	ATIVO
Uso:	Não residencial
Área terreno (m2):	304
Área construída (m2):	267
Código do contribuinte:	034.014.0036-3

Quadra

Código Setor:	034
Código Quadra:	014
Tipo Quadra:	FISCAL

Zona Fiscal

Descrição:	1a. Subdivisão da Zona Urbana
Sigla da Zona:	ZF-1

FIGURA 4: VISUALIZAÇÃO DA TABELA DE ESPECIFICAÇÕES DO SITE GEOSAMPA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



FIGURA 5: VIZUALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH DA UNIDADE AVALIANDA, DESCRITO CONFORME A MATRÍCULA.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores e o site GEOSAMPA publicados pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

PERÍMETRO ZONA DE USO: ZC (Zona Centralidade)

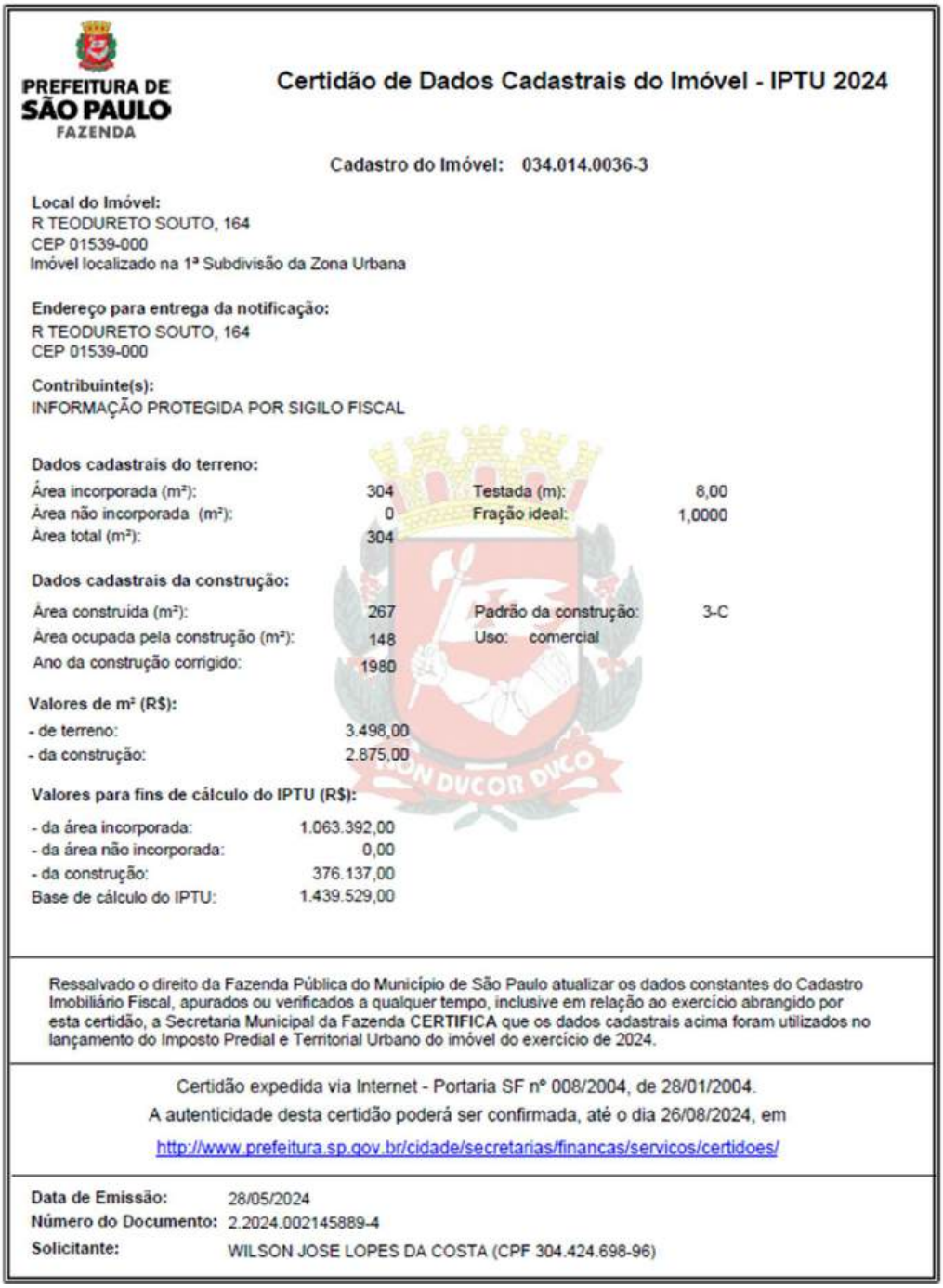
ZONA FISCAL: 1ª SUBDIVISÃO DA ZONA URBANA – ZF1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

INSCRIÇÕES IMOBILIÁRIAS:

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

- 2.2024.002145889-4.



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 034.014.0036-3

Local do Imóvel:
R TEODURETO SOUTO, 164
CEP 01539-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R TEODURETO SOUTO, 164
CEP 01539-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	304	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	304		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	267	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	148	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1980		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	3.498,00
- da construção:	2.875,00

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

- da área incorporada:	1.063.392,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	376.137,00
Base de cálculo do IPTU:	1.439.529,00

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 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/08/2024, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 28/05/2024
Número do Documento: 2.2024.002145889-4
Solicitante: WILSON JOSE LOPES DA COSTA (CPF 304.424.698-96)

FIGURA 6: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso exclusivamente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2017".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, estacionamentos, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em zonas de uso residencial e comercial, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Hoje existem tipos de zonas residenciais e comerciais, que variam conforme os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, ou seja, "ZM".

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Em desnível, acompanhando o nível da via, da frente para o fundo;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular;

Situação: Frente única.

De acordo com a matrícula (figura 2), o terreno possui as seguintes dimensões:

Frente: 8,00 m

Fundos: 8,00 m

Lateral Esquerda: 38,00 m

Lateral Direita: 38,00 m

Área: 304,00 m²

O imóvel avaliando está registrado no Sexto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob os nº 37.173.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um sobrado de 4 andares (térreo, 2 pavimentos superiores e meio andar inferior) e uma edícula de 2 andares ao fundo (térreo e superior).

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

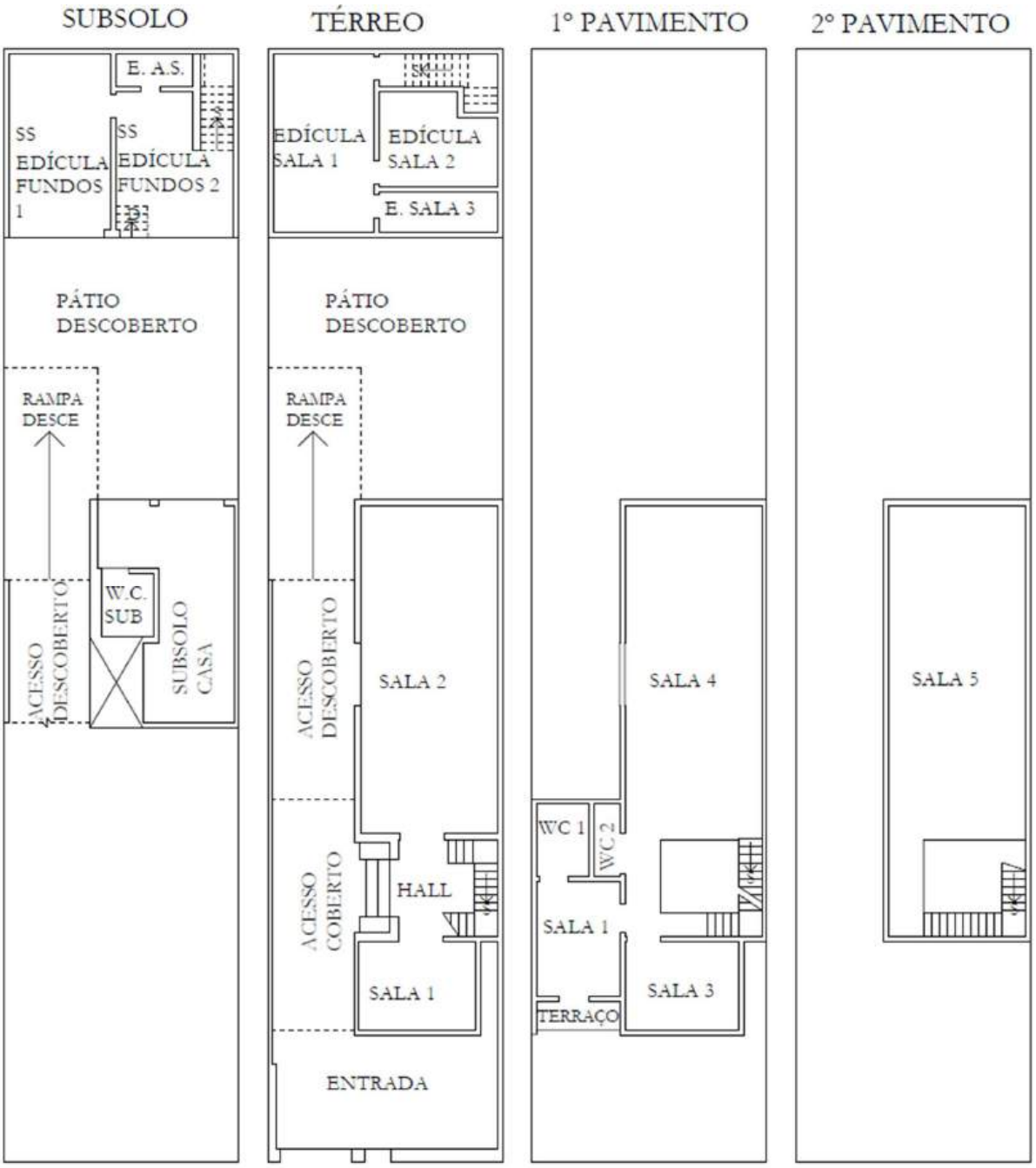


FIGURA 7: CROQUI DO IMÓVEL, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



FOTO 01: VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.



FOTO 02: VISTA NO OUTRO SENTIDO DA VIA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



FOTO 03: VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE AVALIANDA.



FOTO 04: VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

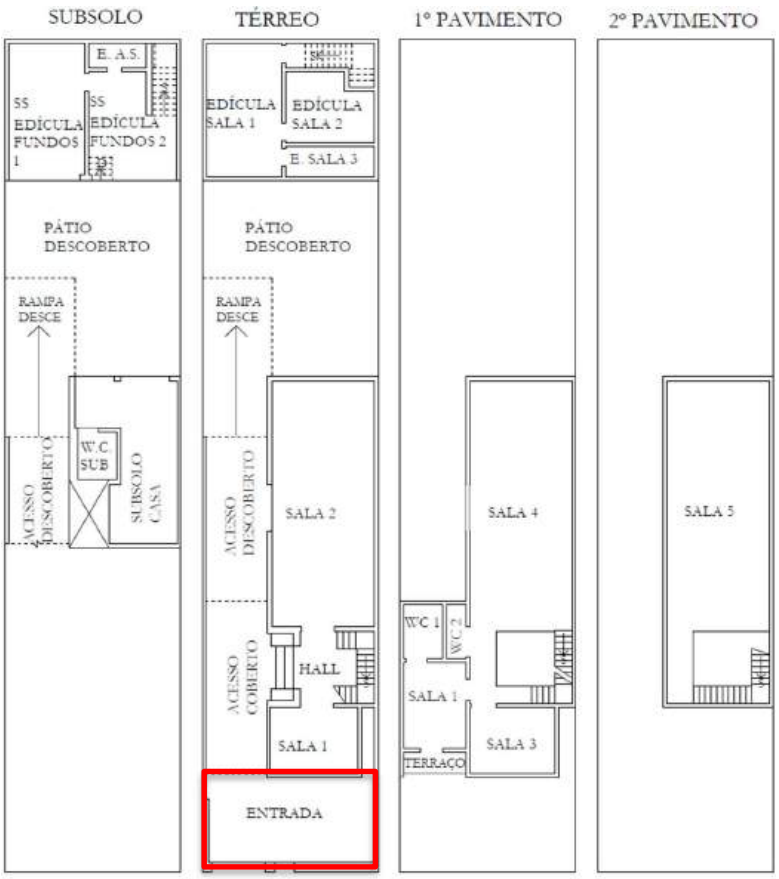


FOTO 05: DETALHE PARA NUMERAÇÃO 164.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



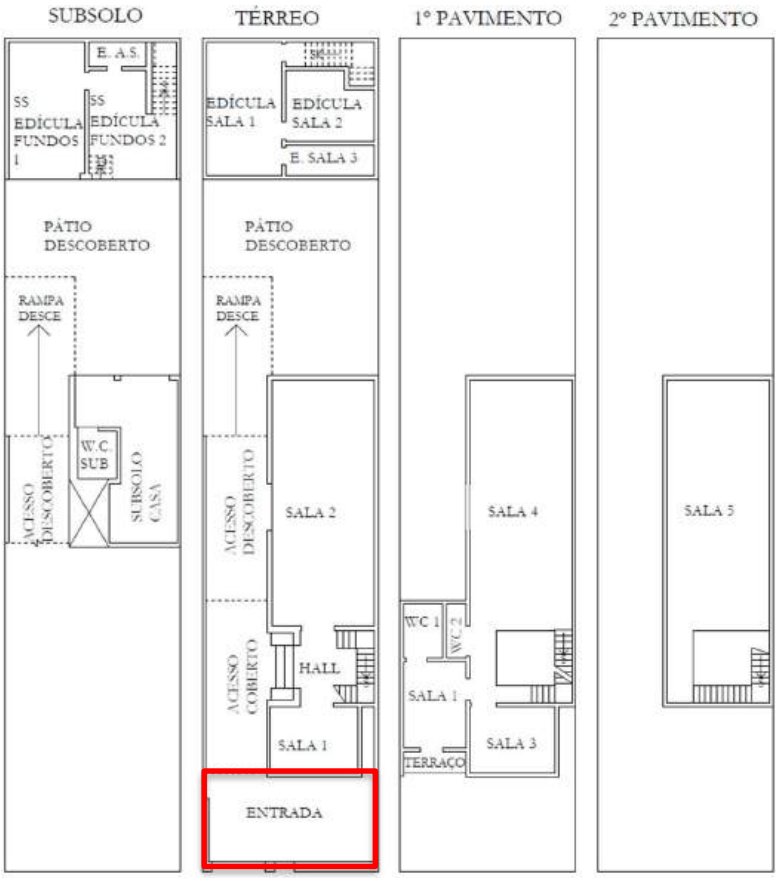
FOTO 06: VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



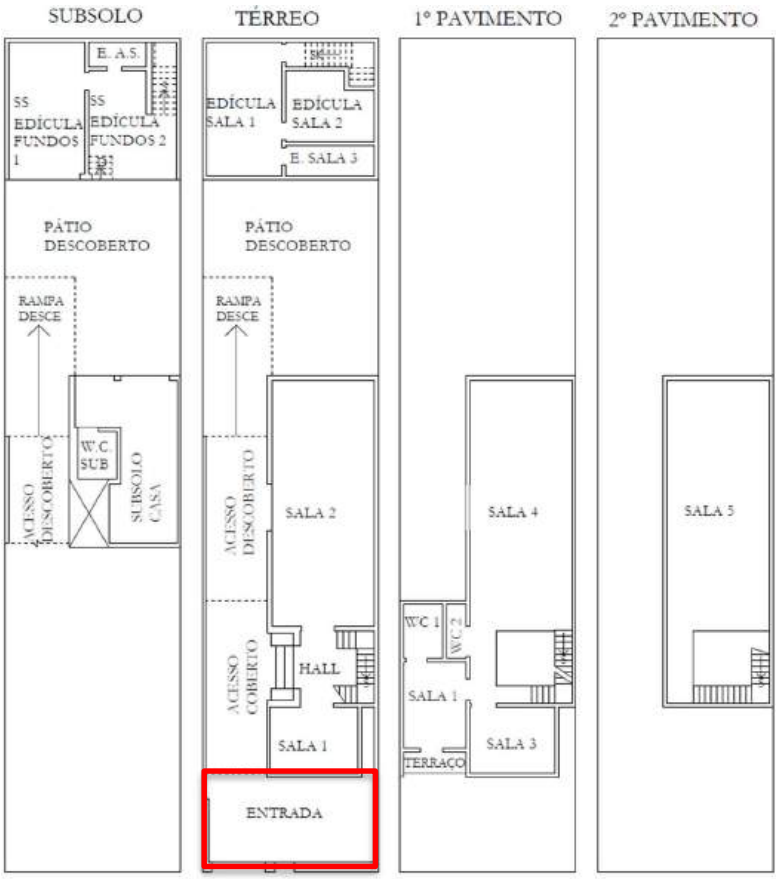
FOTO 07: VISTA OPOSTA DA ENTRADA DE PEDESTRES E DE VEÍCULO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



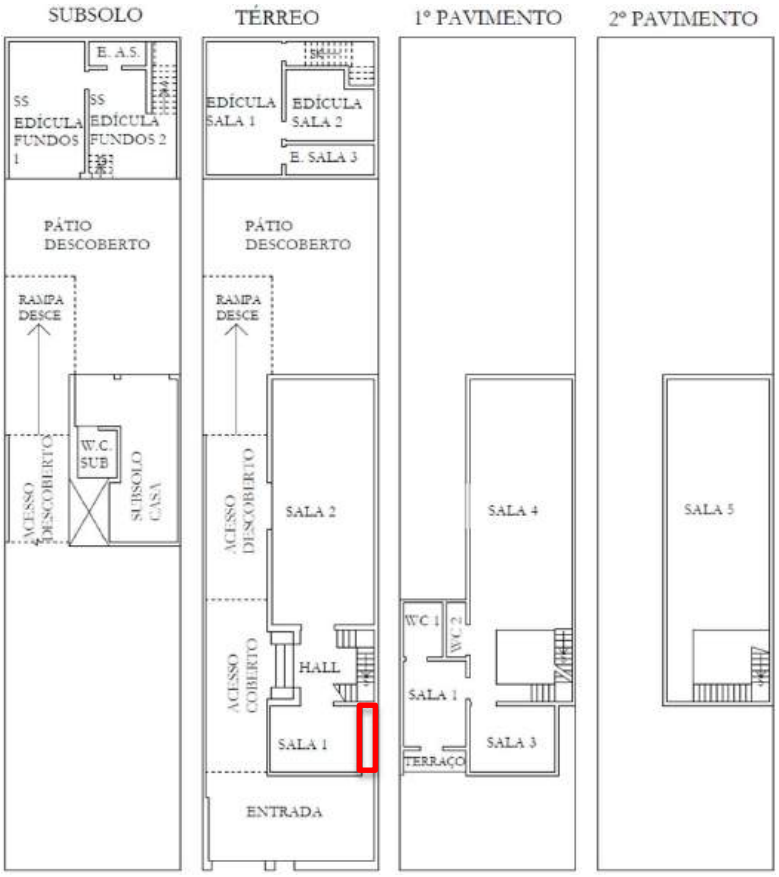
FOTO 08: VISTA DA FACHADA NA ENTRADA DO IMÓVEL, TIJOLO APARENTE E REVESTIMENTOS EXISTENTES DEMONSTRAM INFILTRAÇÕES.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



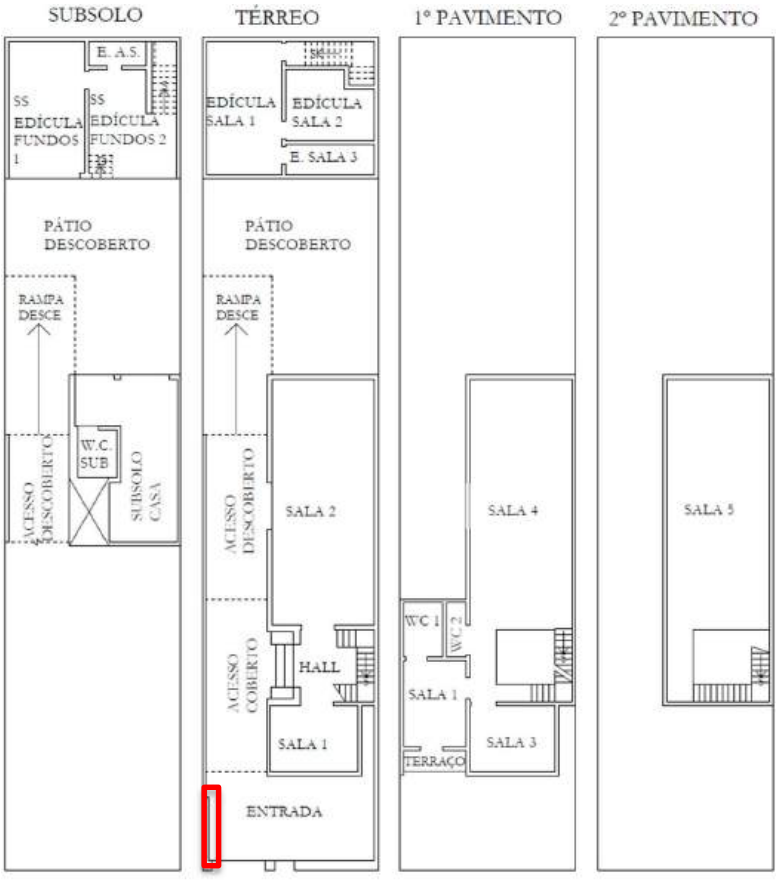
FOTO 09: VISTA DA ENTRADA, CONTINUAÇÃO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



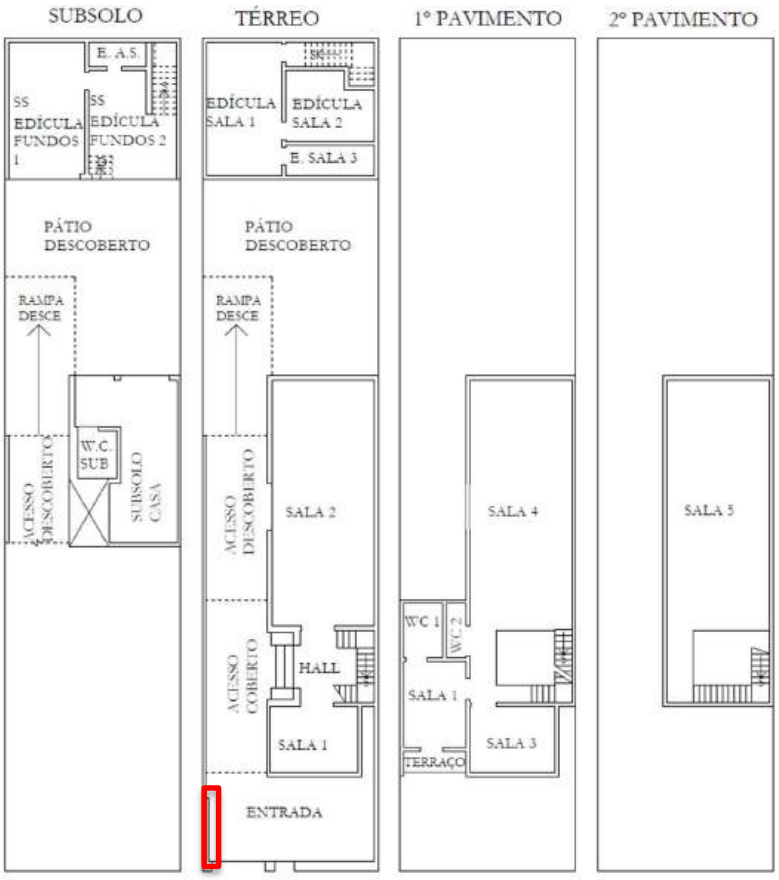
FOTO 10: QUADRO DE ENTRADA DE FORÇA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



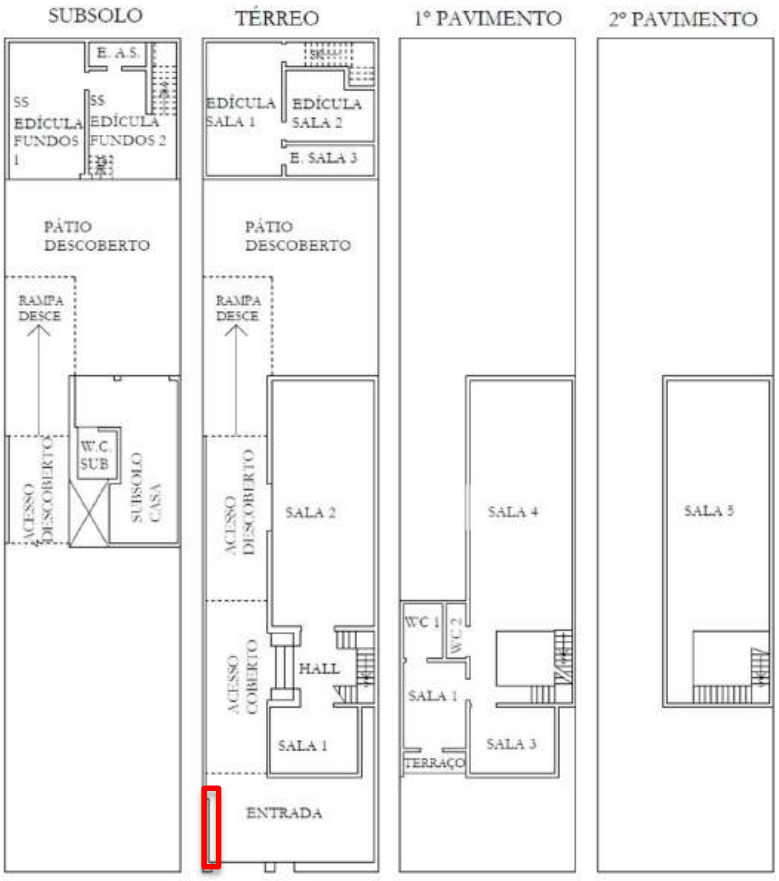
FOTO 11: CHAVE PRINCIPAL DE ENERGIA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



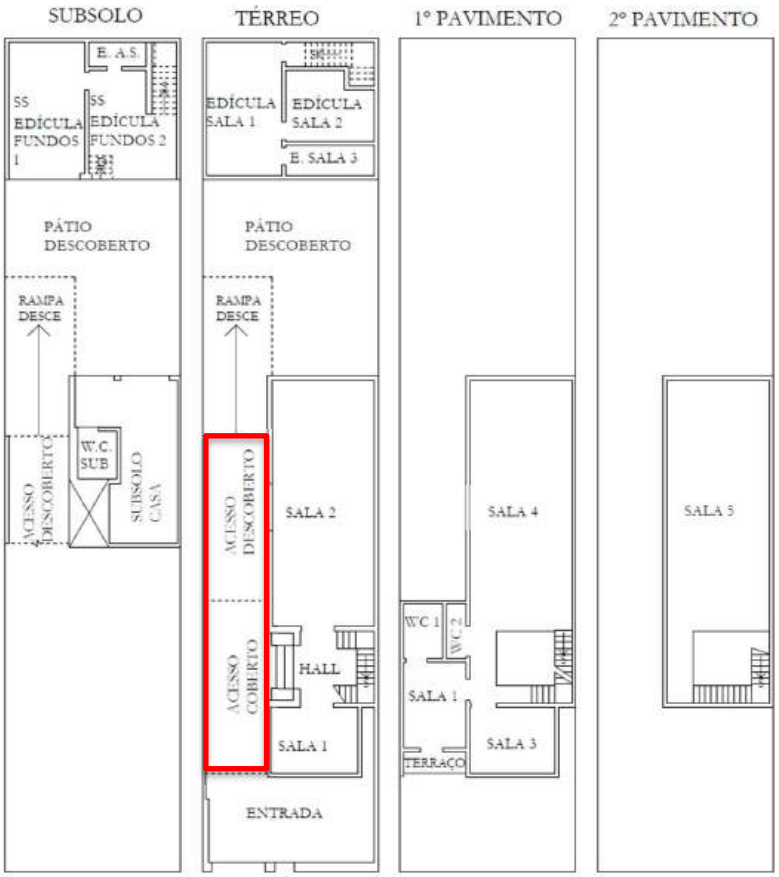
FOTO 12: ENTRADA DE ENERGIA, CORTADA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



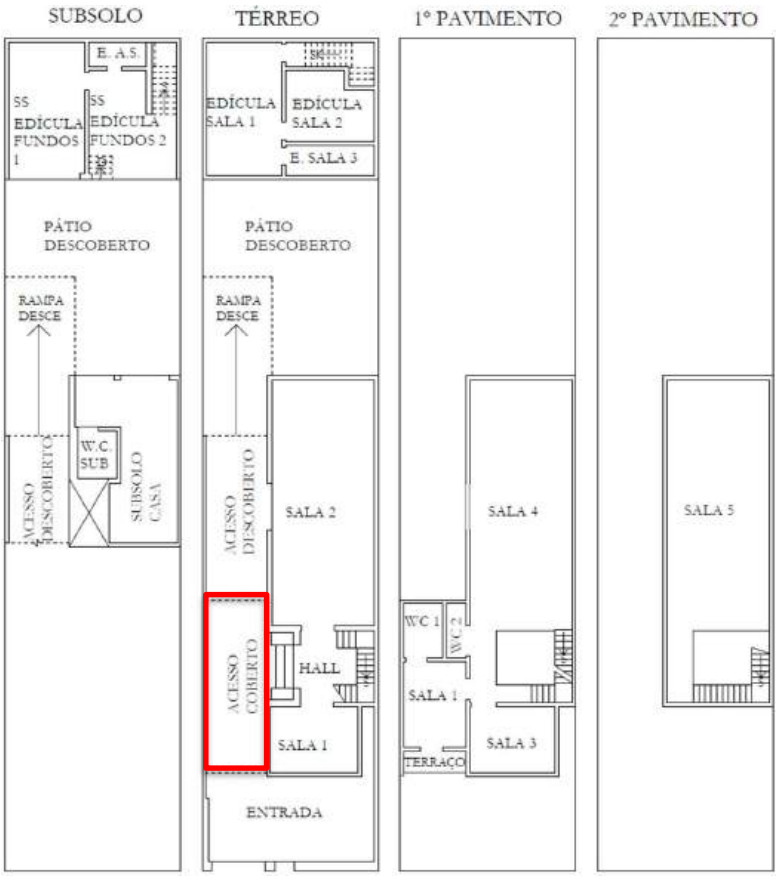
FOTO 13: VISTA DA ENTRADA ACESSO COBERTO E DESCOBERTO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



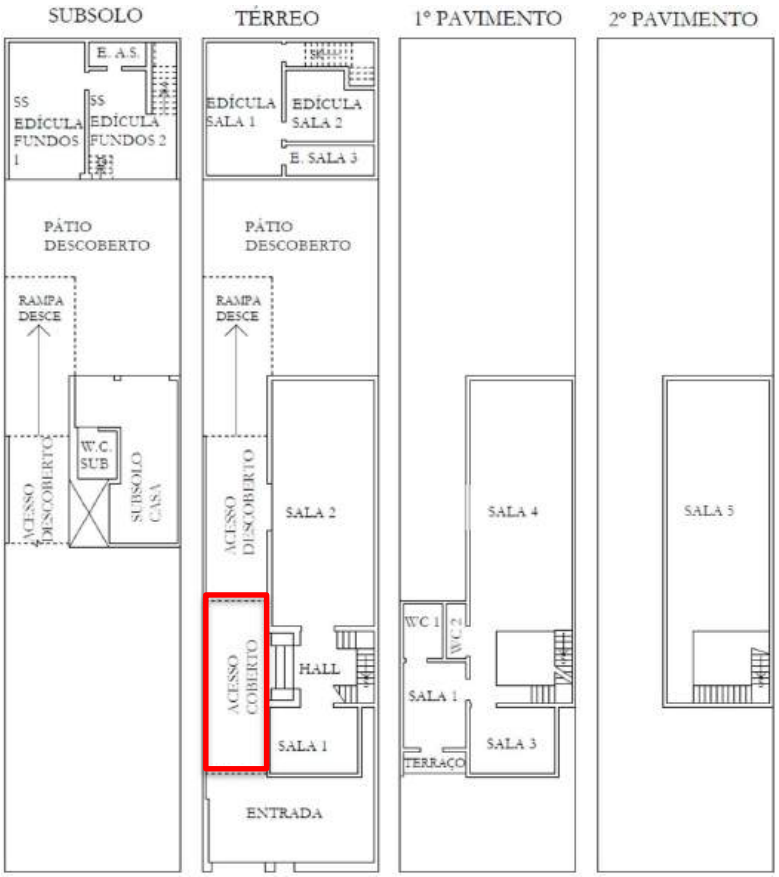
FOTO 14: TETO DO ACESSO COBERTO, MOSTRA PISO DE MADEIRA DO PAVIMENTO SUPERIOR COM DESGASTE DA MADEIRA POR INFILTRAÇÃO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



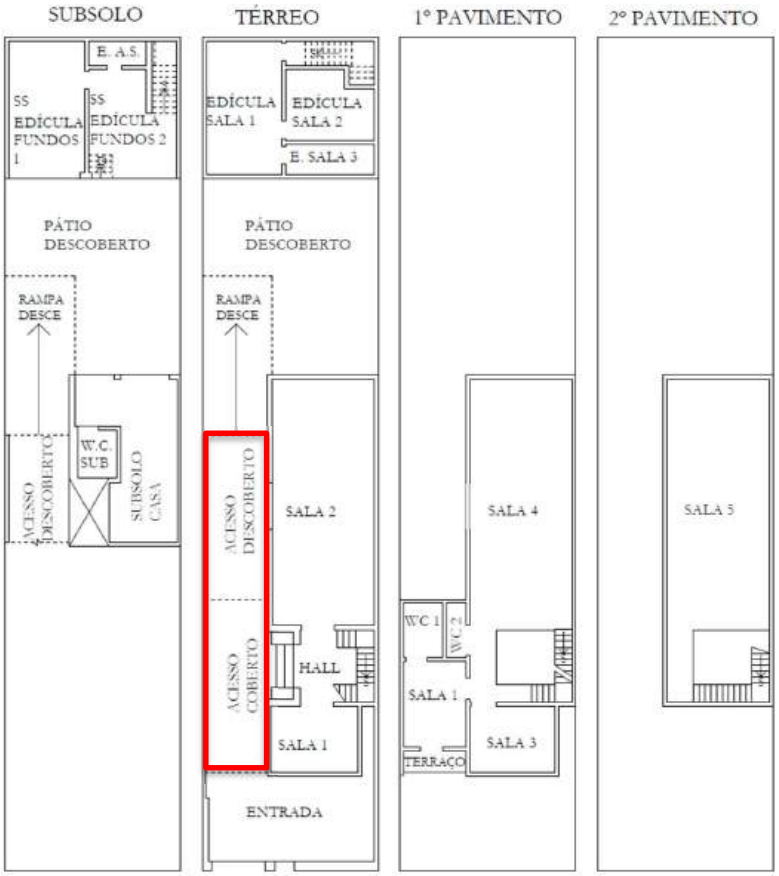
FOTO 15: TETO DO ACESSO COBERTO, CONTINUAÇÃO, MANCHAS DE UMIDADE.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



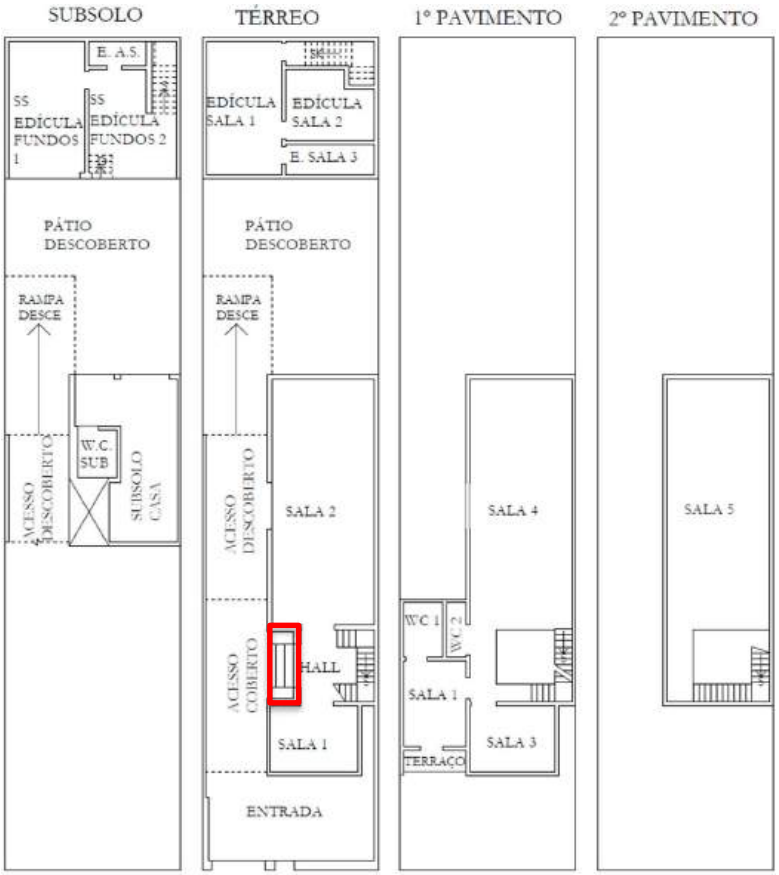
FOTO 16: VISTA DO ACESSO DESCOBERTO PARA O COBERTO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



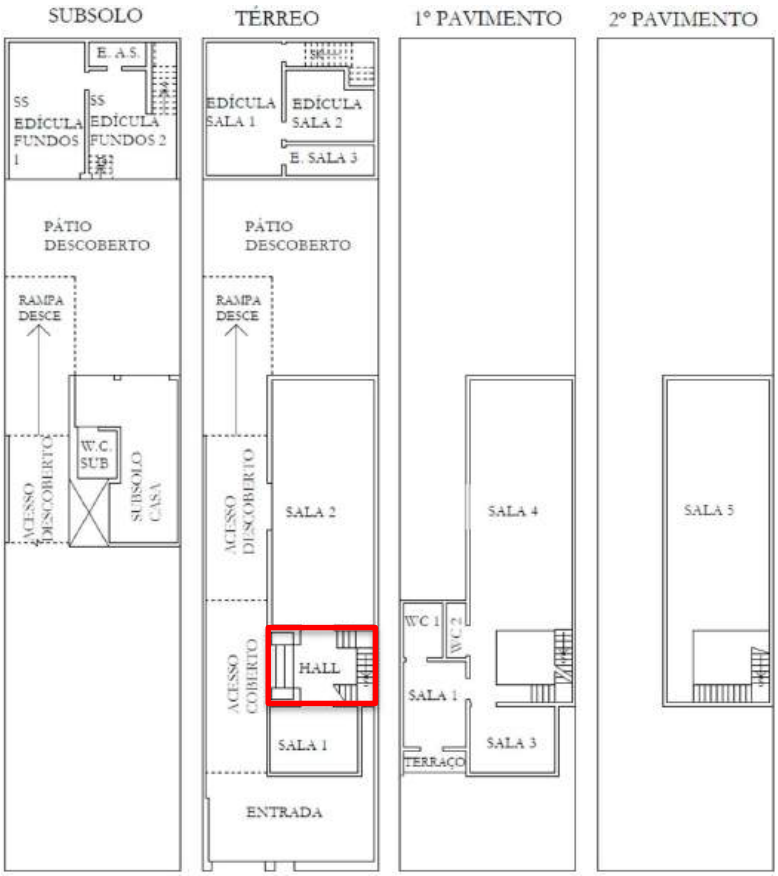
FOTO 17: VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL DO IMÓVEL.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



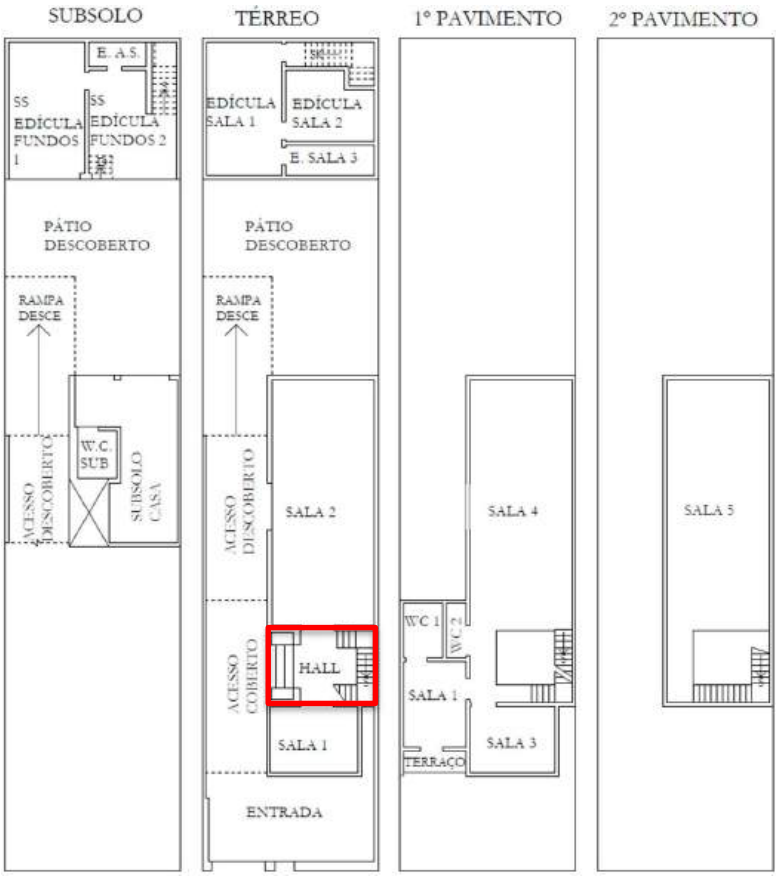
FOTO 18: VISTA DO HALL DE ENTRADA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



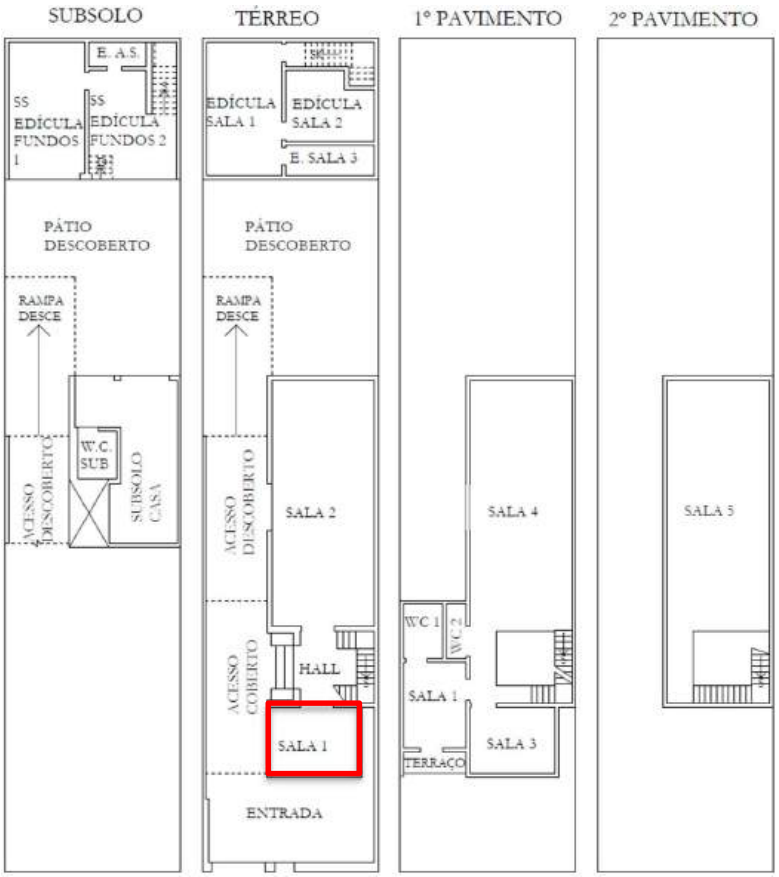
FOTO 19: HALL DE ENTRADA, VISTA OPOSTA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



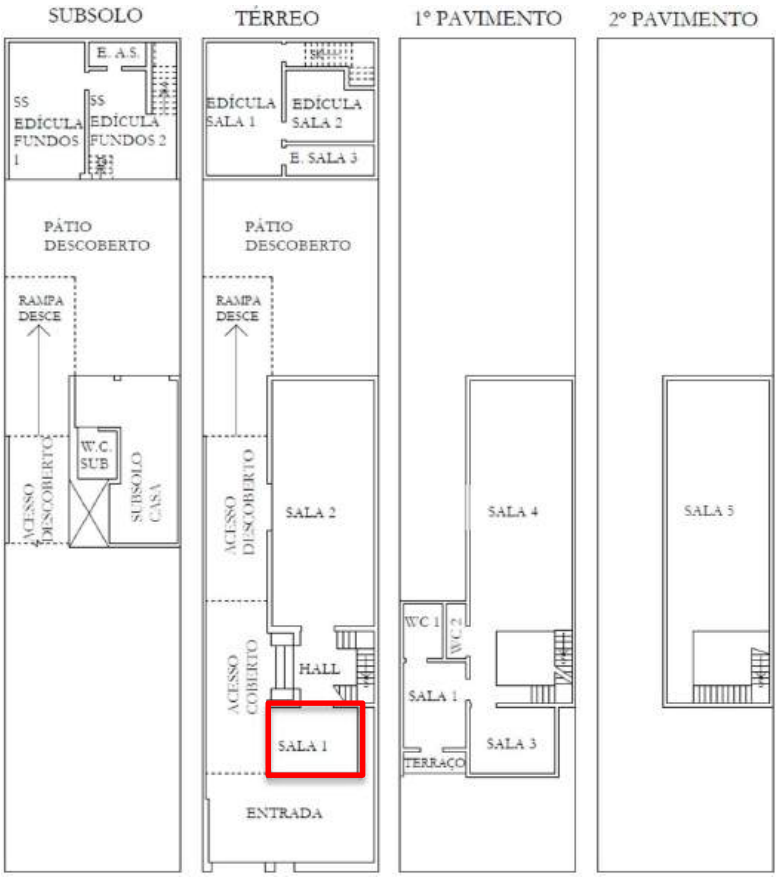
FOTO 20: VISTA DA ENTRADA DA SALA 1.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



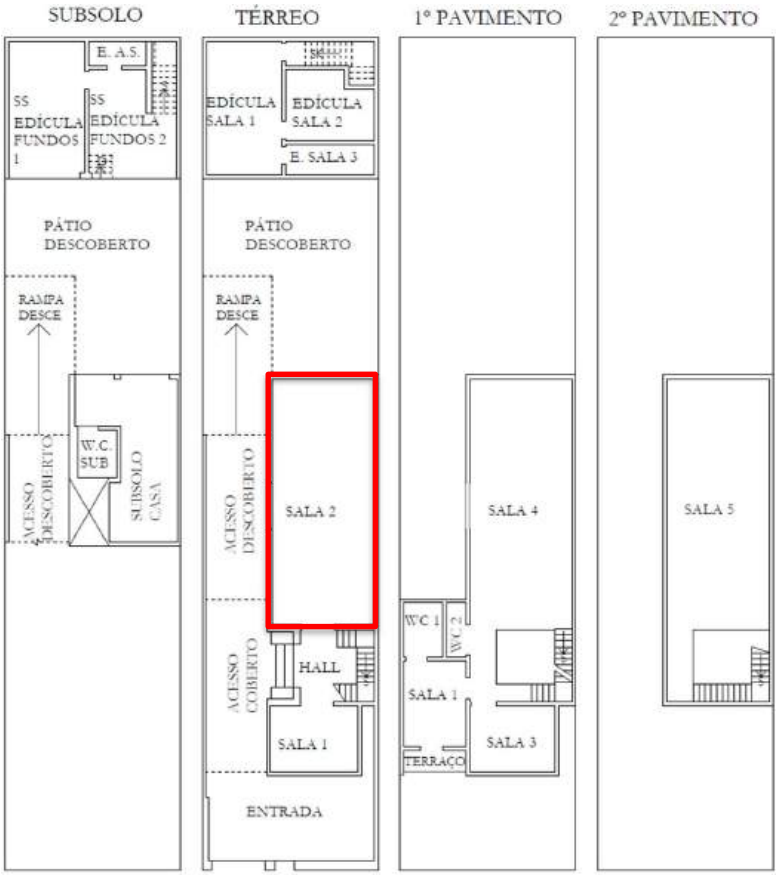
FOTO 21: SALA 1, VISTA OPOSTA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



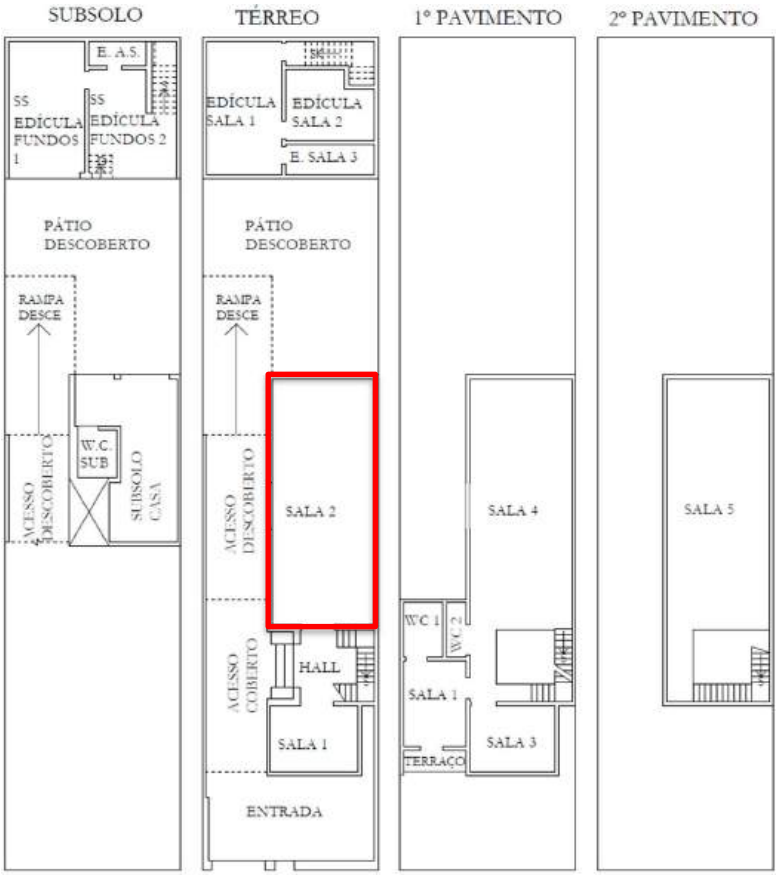
FOTO 22: VISTA DA ENTRADA DA SALA 2.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



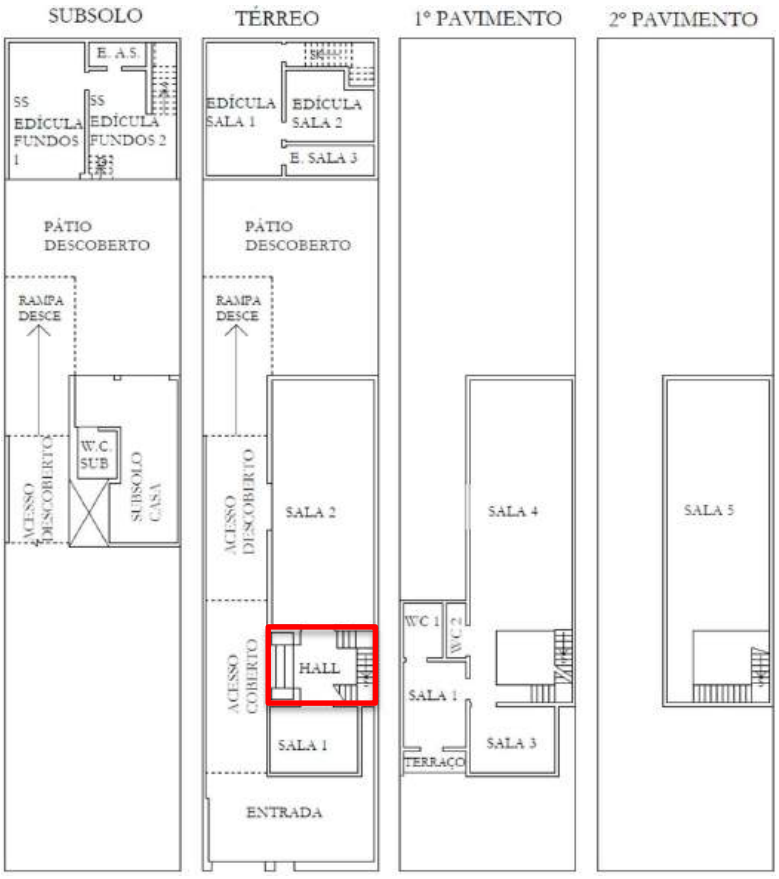
FOTO 23: SALA 2 VISTA OPOSTA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



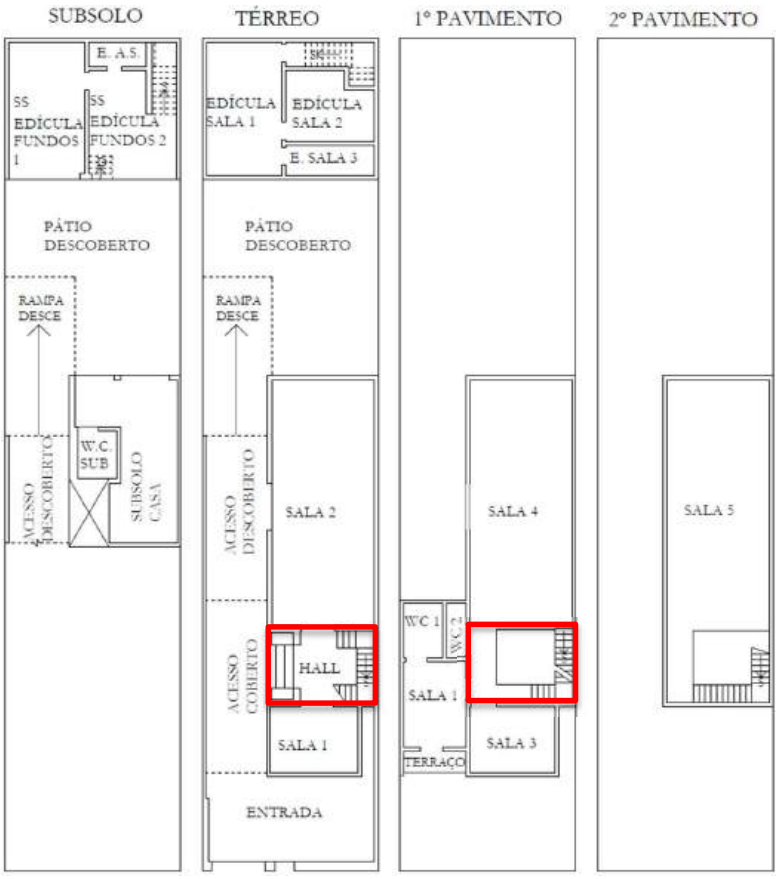
FOTO 24: ESCADA DE ACESSO AO 1º PAVIMENTO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



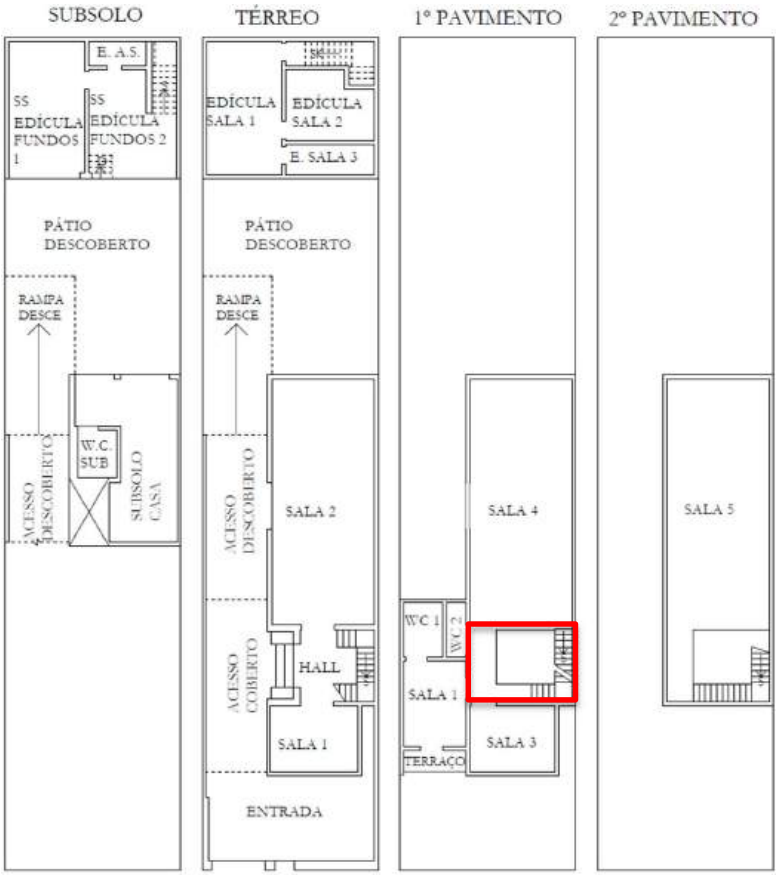
FOTO 25: ESCADA DE ACESSO AO 1º PAVIMENTO, CONTINUAÇÃO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



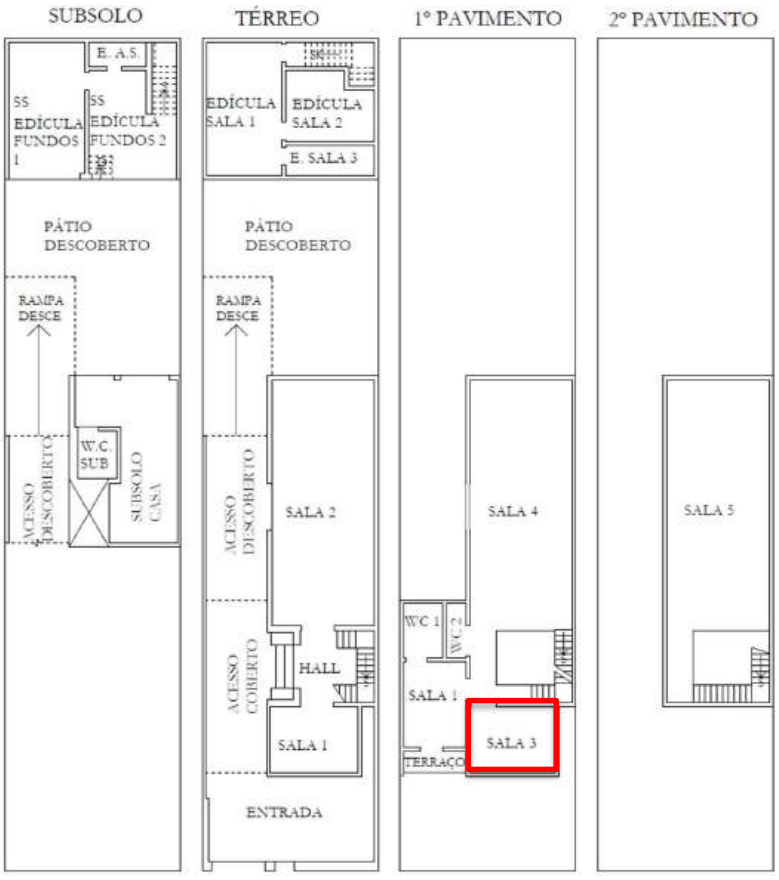
FOTO 26: CHEGADA DA ESCADA AO 1º PAVIMENTO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



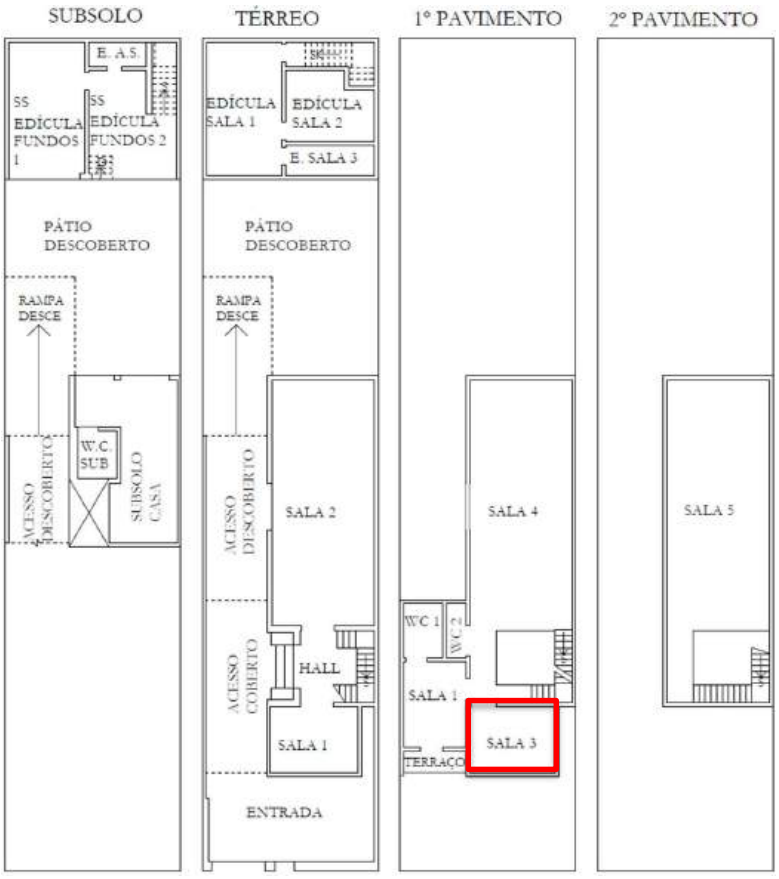
FOTO 27: VISTA DA ENTRADA DA SALA 3, NO 1º PAVIMENTO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



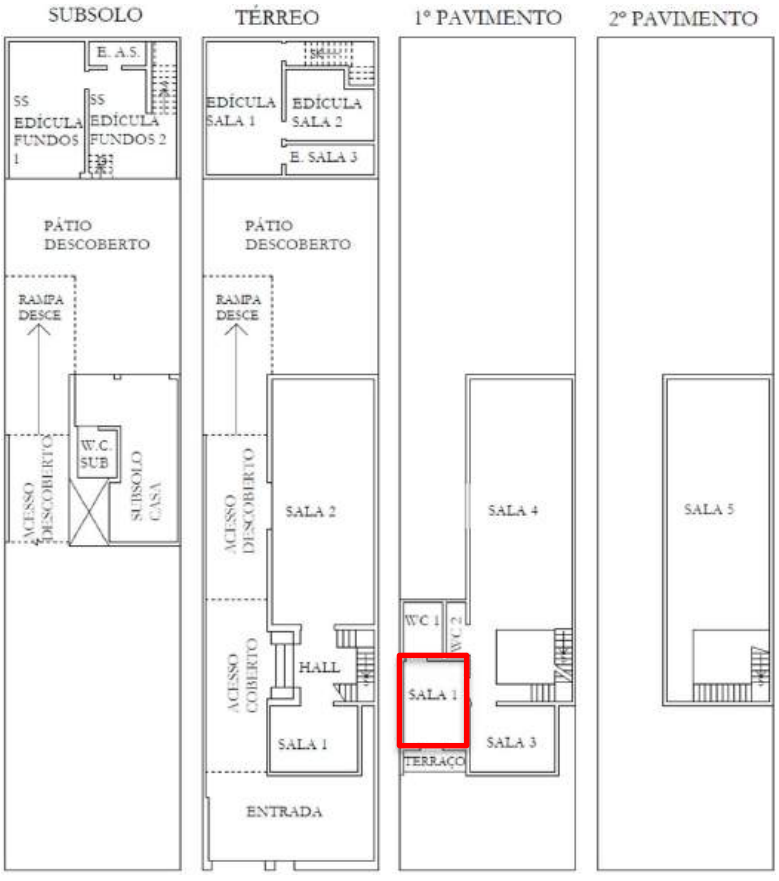
FOTO 28: SALA 3, VISTA OPOSTA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



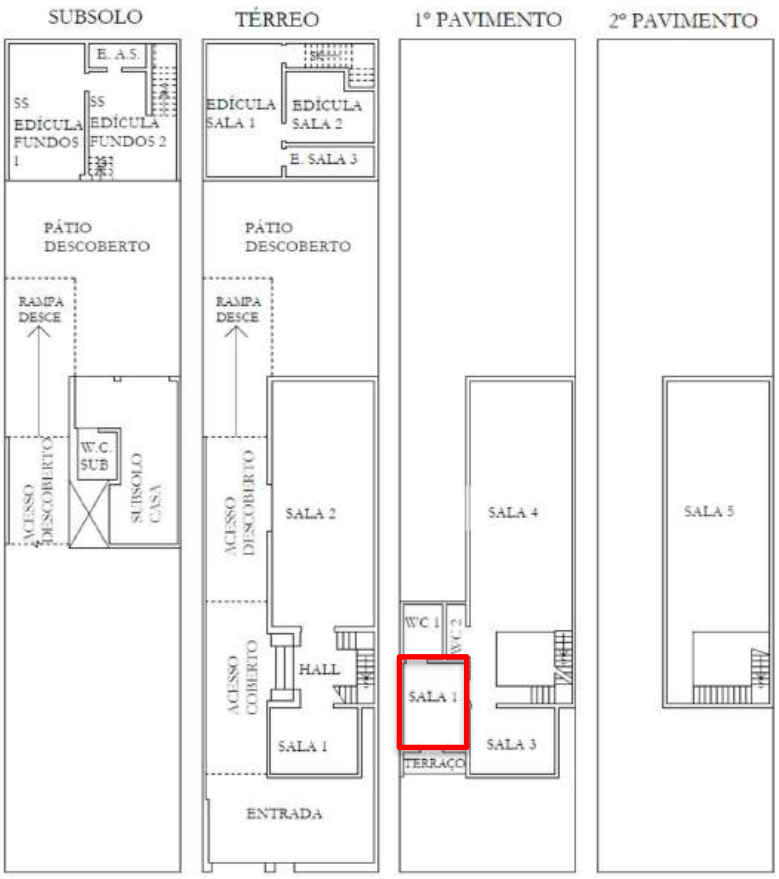
FOTO 29: VISTA DA ENTRADA DA SALA 1, 1º PAVIMENTO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



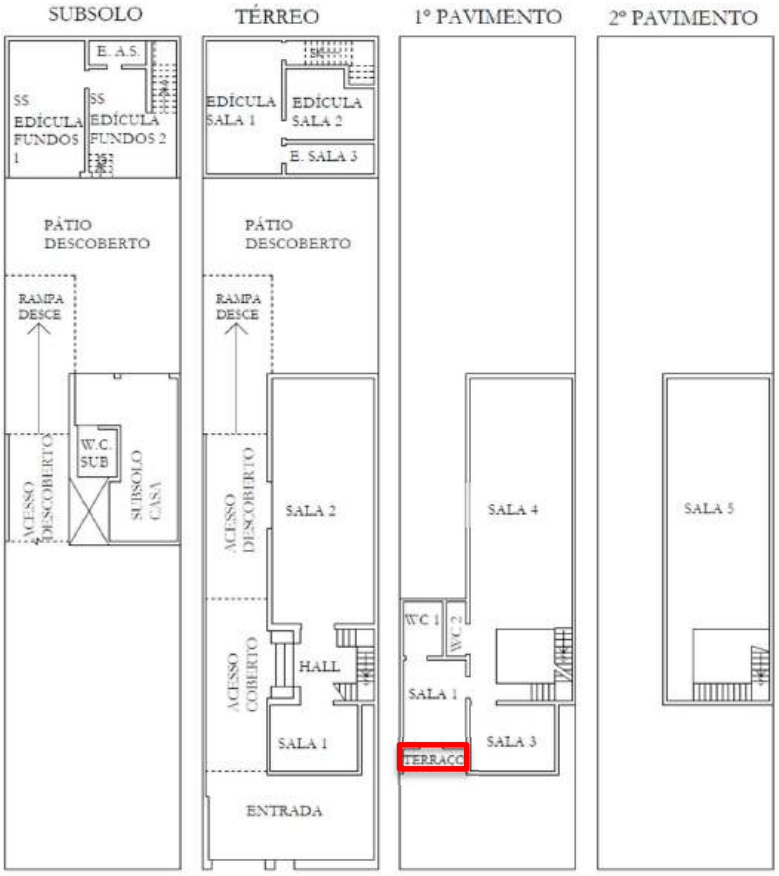
FOTO 30: SALA 1, 1º PAVIMENTO, VISTA OPOSTA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



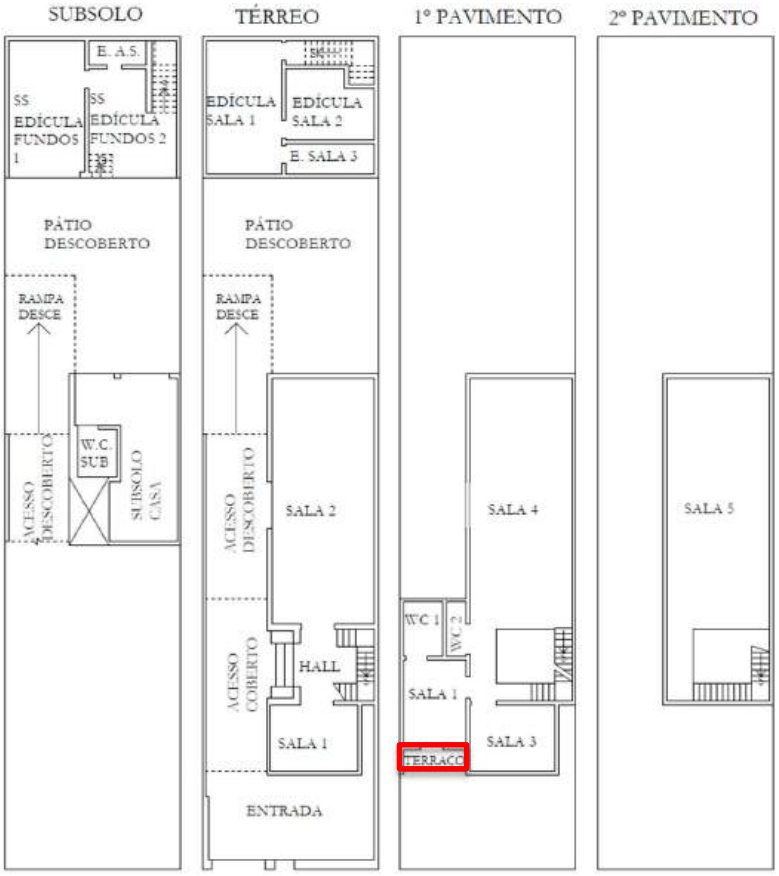
FOTO 31: VISTA DO TERRAÇO À ESQUERDA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



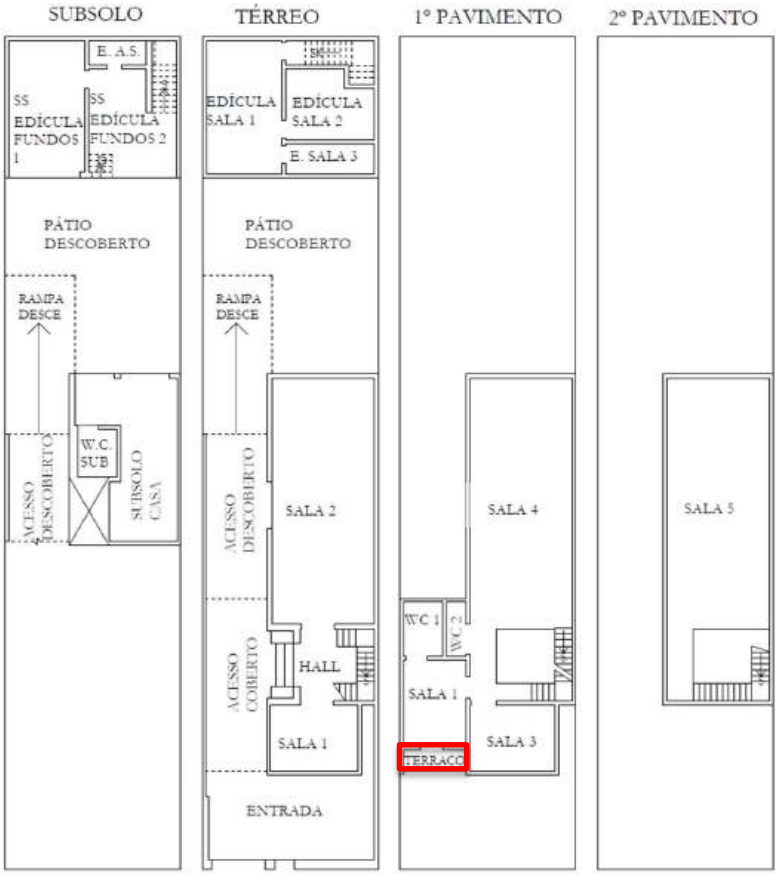
FOTO 32: VISTA DO TERRAÇO À DIREITA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



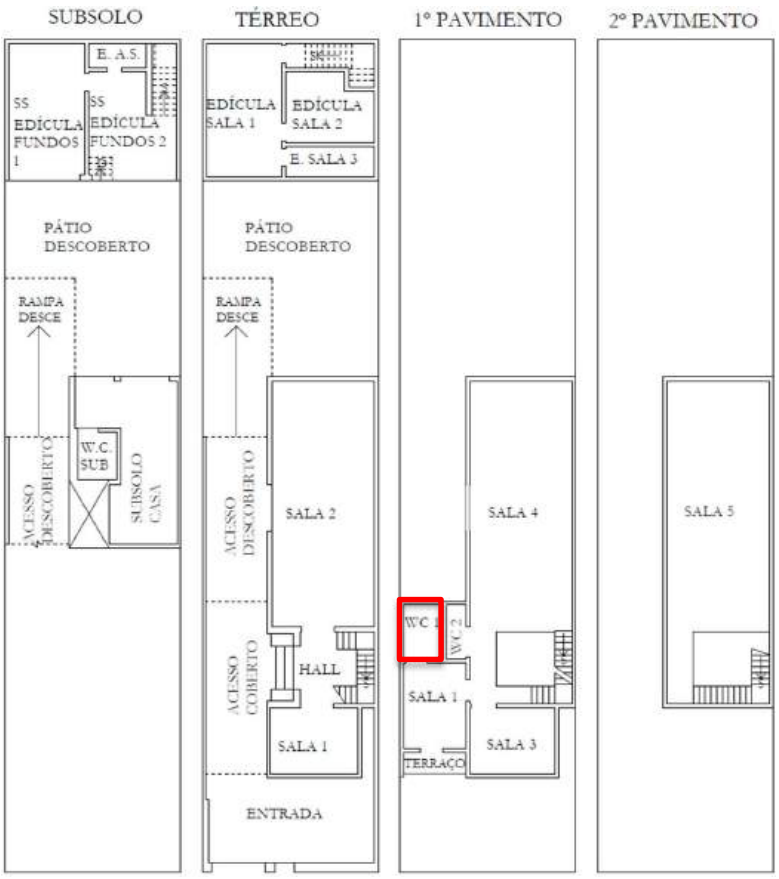
FOTO 33: VISTA DO TERRAÇO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



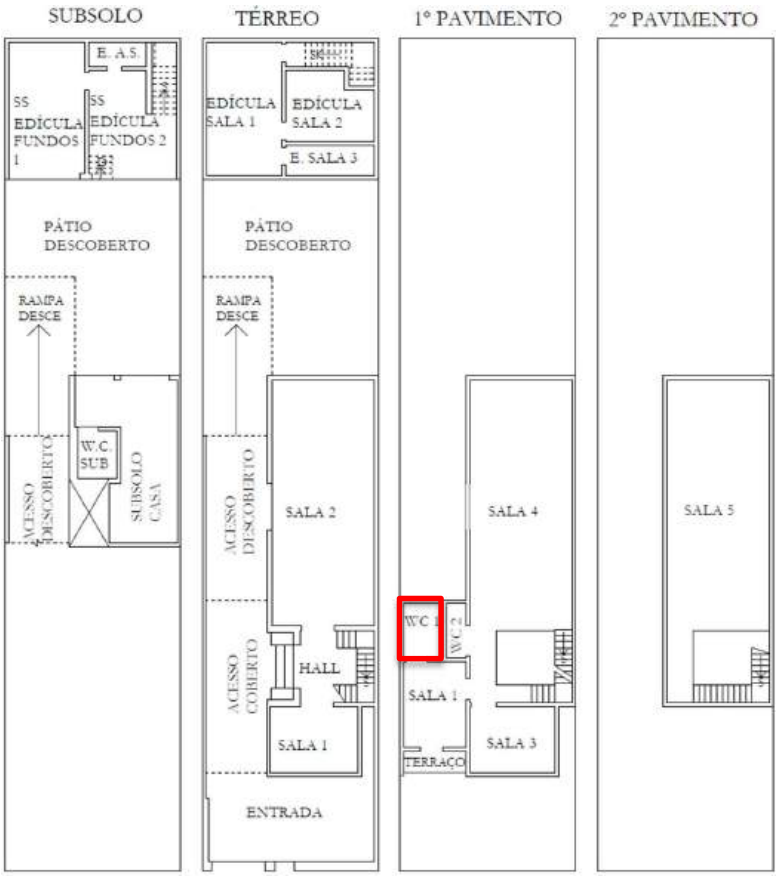
FOTO 34: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO 1, 1º PAVIMENTO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



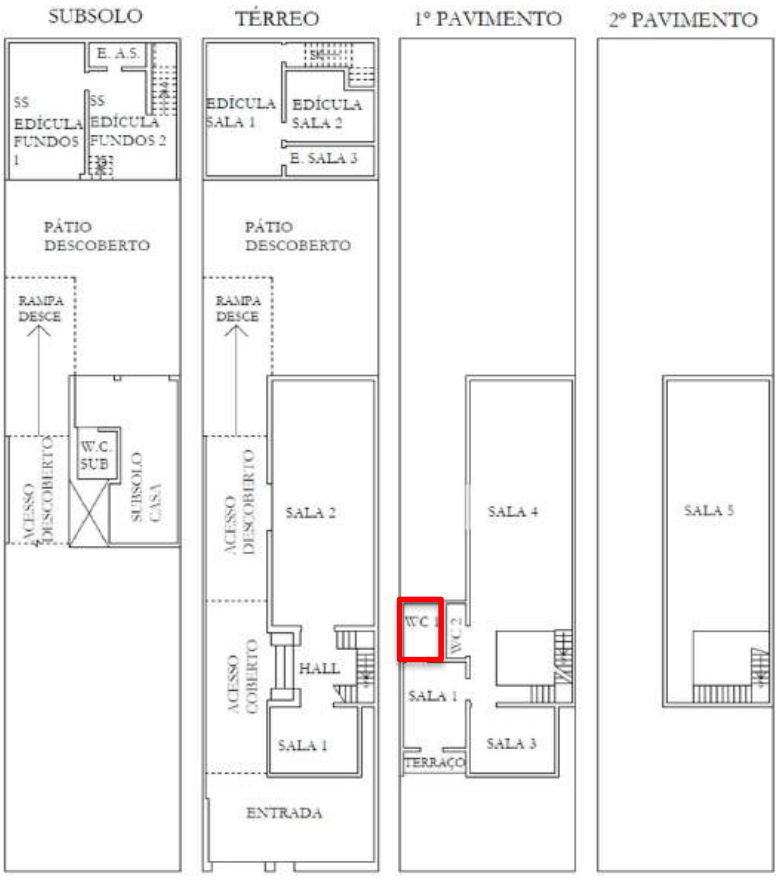
FOTO 35: BANHEIRO 1, VISTA OPOSTA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



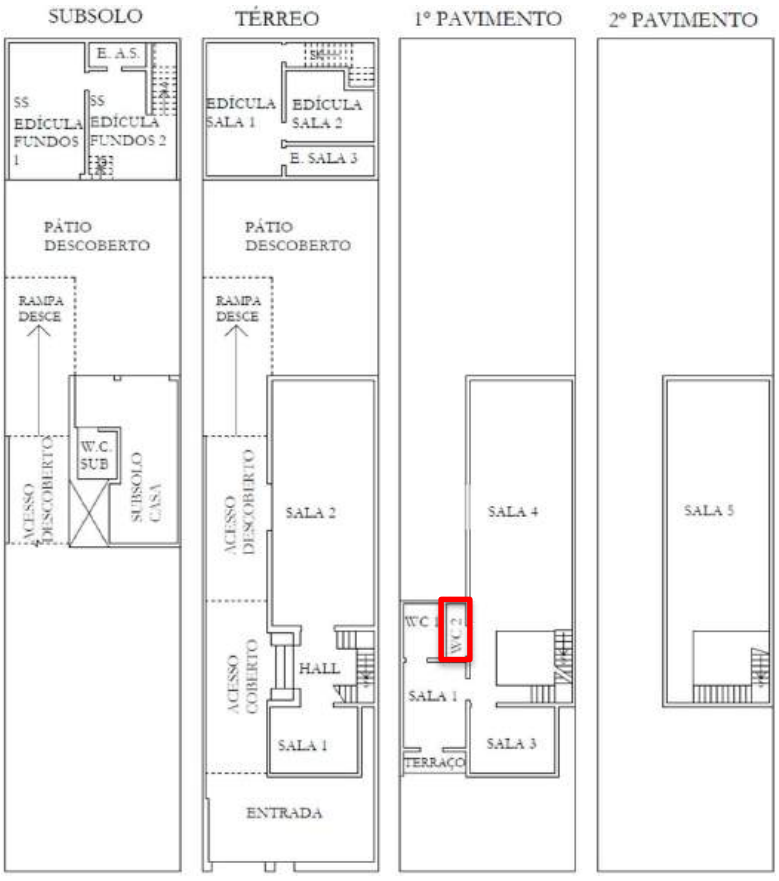
FOTO 36: TELHADO DO BANHEIRO 1, 1º PAVIMENTO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



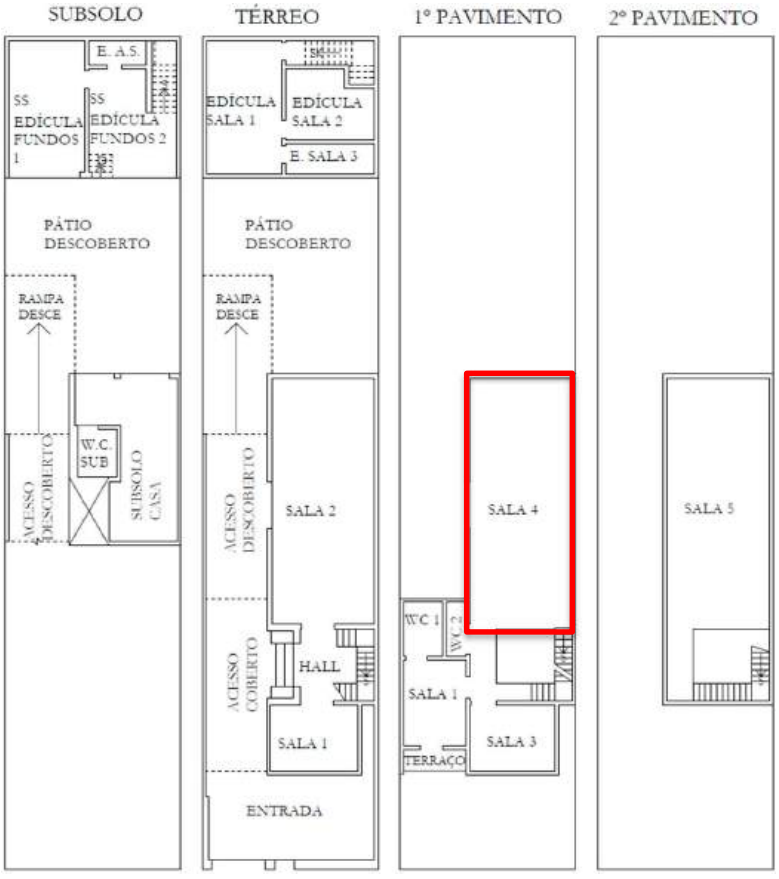
FOTO 37: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO 2, 1º PAVIMENTO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



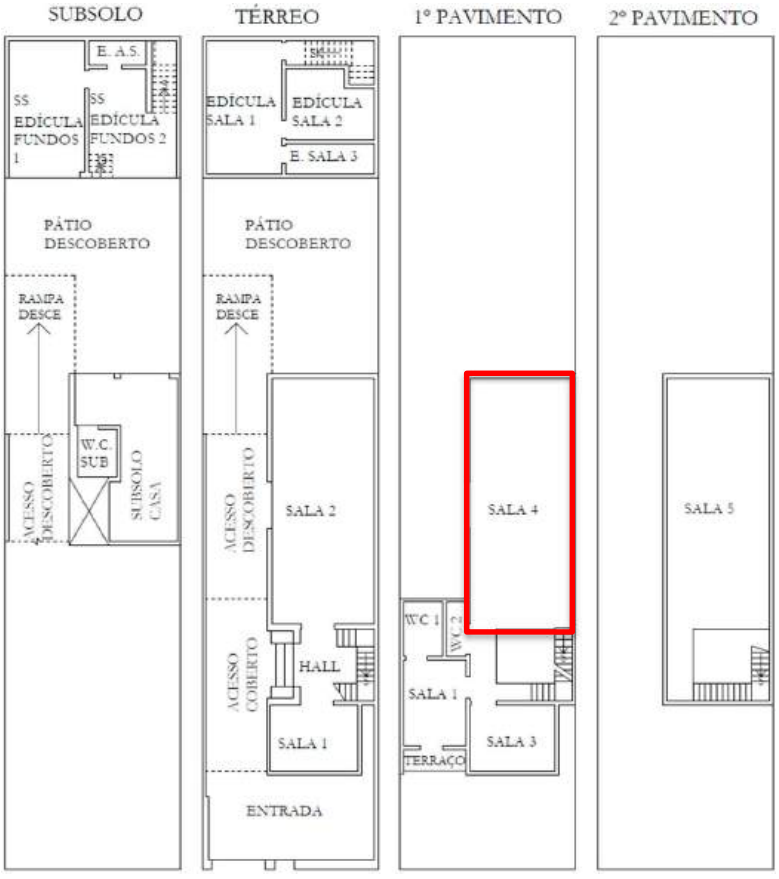
FOTO 38: 1º PAVIMENTO, VISTA DA ENTRADA DA SALA 4.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



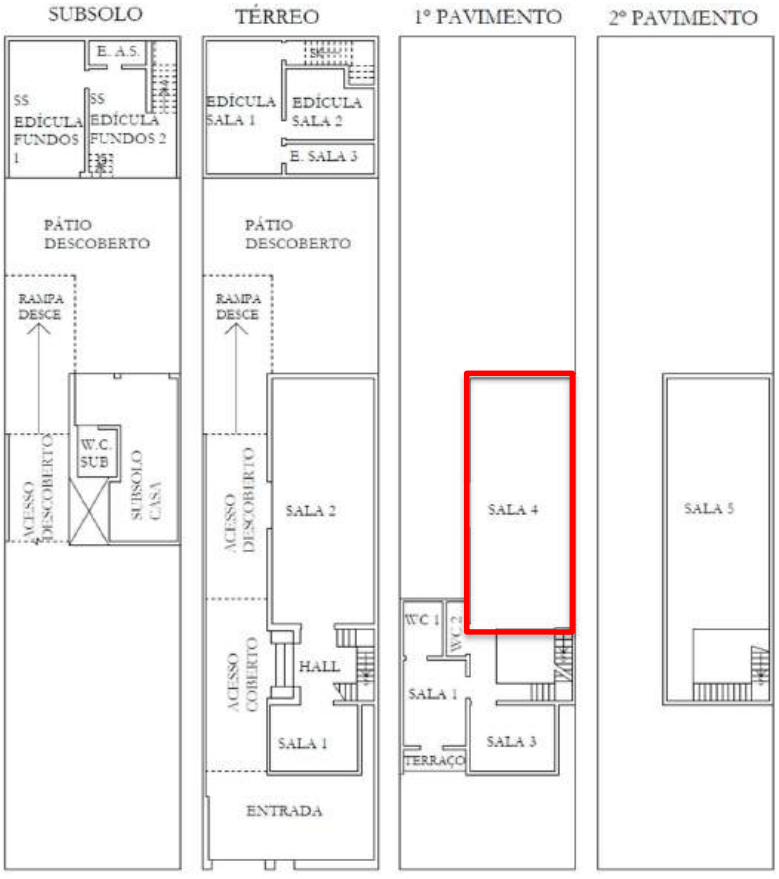
FOTO 39: SALA 4, VISTA OPOSTA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



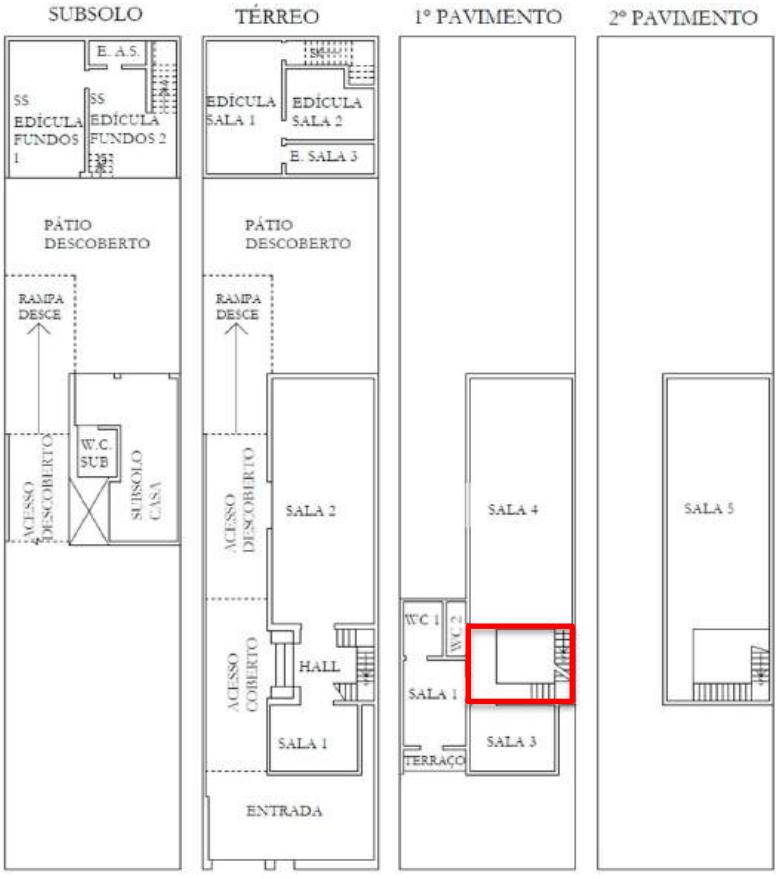
FOTO 40: VISTA DA SALA 4.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



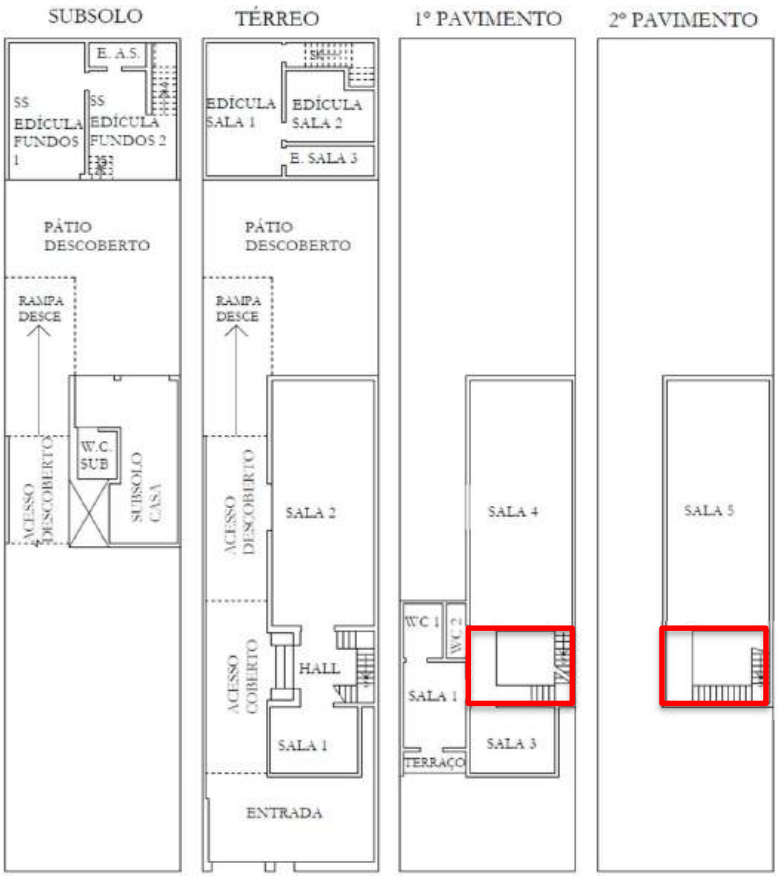
FOTO 41: VISTA DA ESCADA DO 1º PARA O 2º PAVIMENTO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



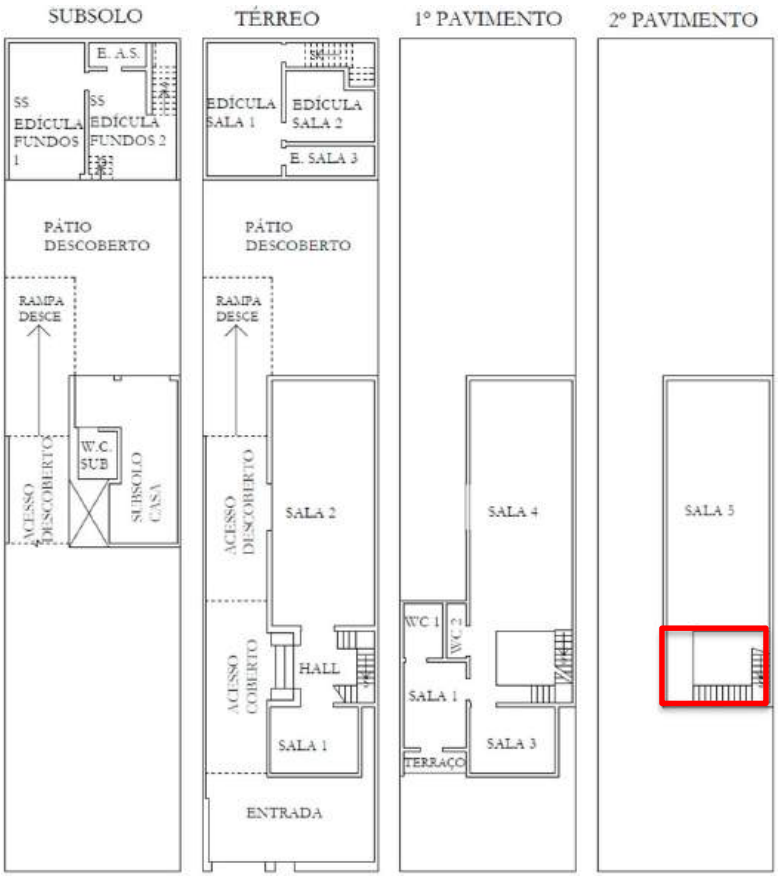
FOTO 42: ESCADA DO 1º AO 2º PAVIMENTO, CONTINUAÇÃO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



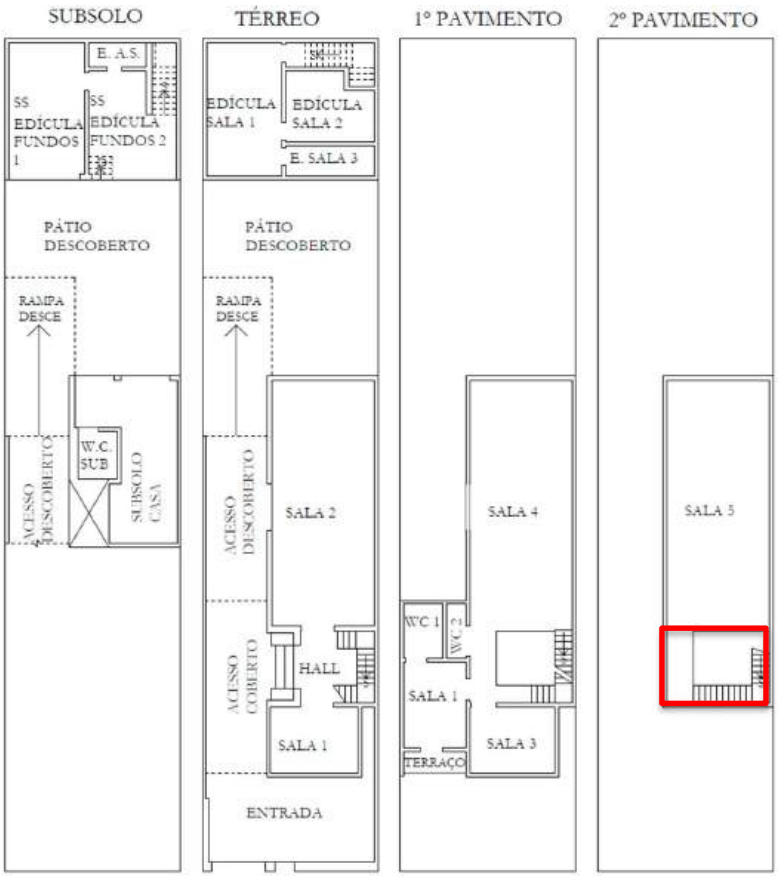
FOTO 43: CHEGADA DA ESCADA AO 2º PAVIMENTO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



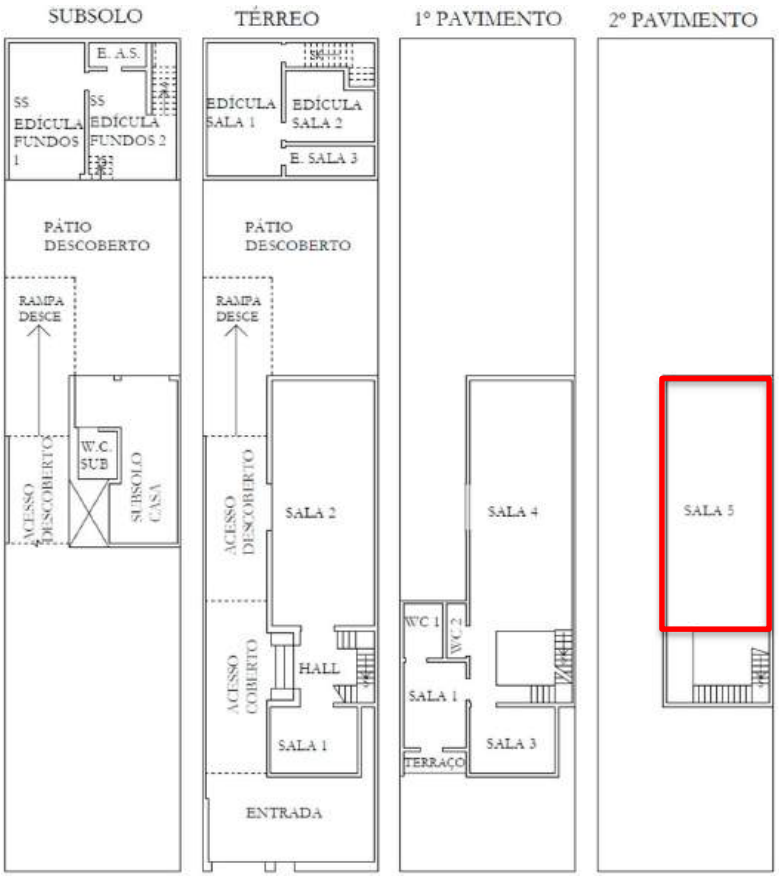
FOTO 44: VISTA DO TELHADO SOBRE A SALA 3 DO 1º PAVIMENTO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



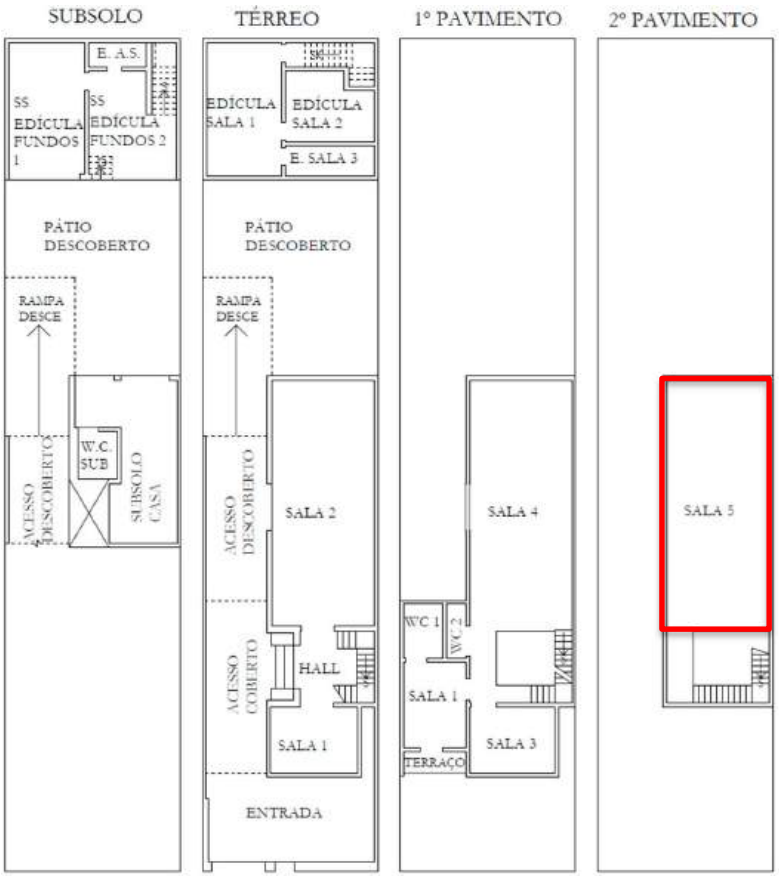
FOTO 45: VISTA DA ENTRADA DA SALA 5, NO 2º PAVIMENTO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



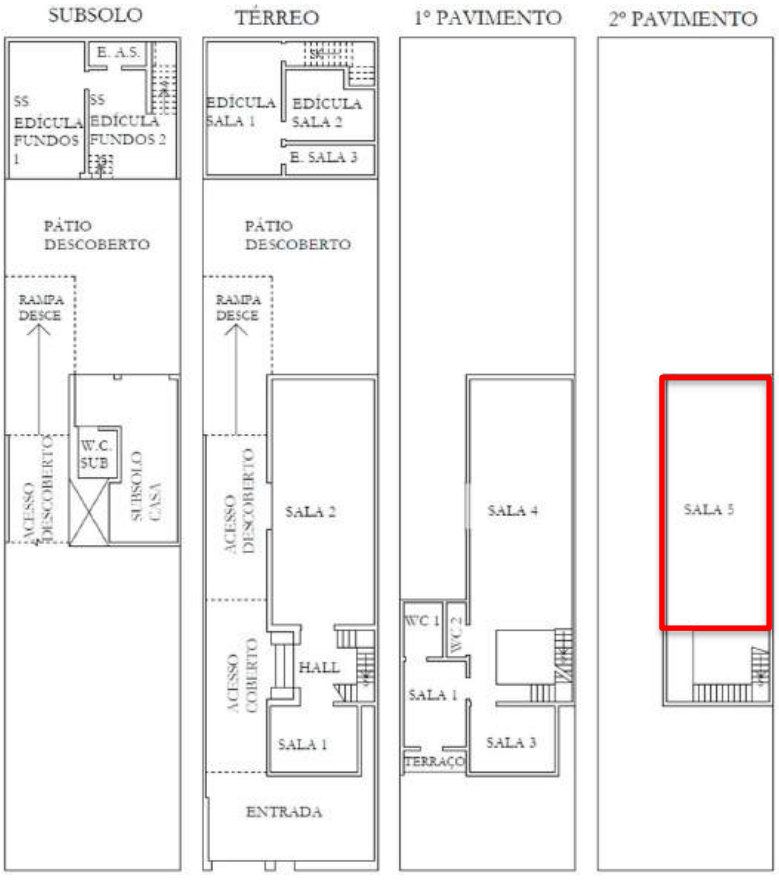
FOTO 46: SALA 5 VISTA OPOSTA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



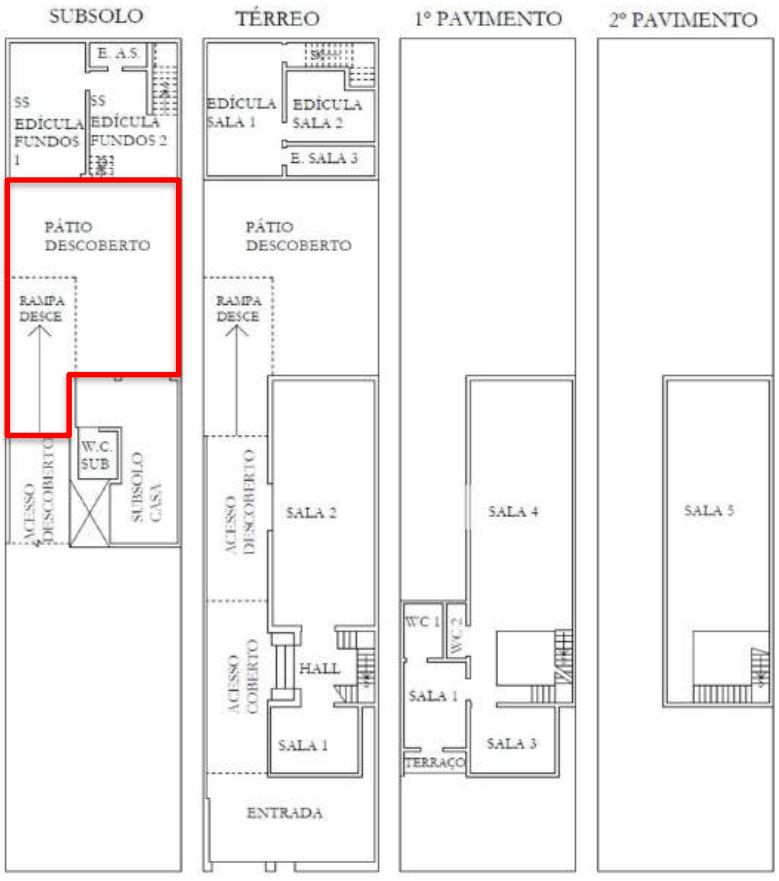
FOTO 47: VISTA DA JANELA DA SALA 5.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



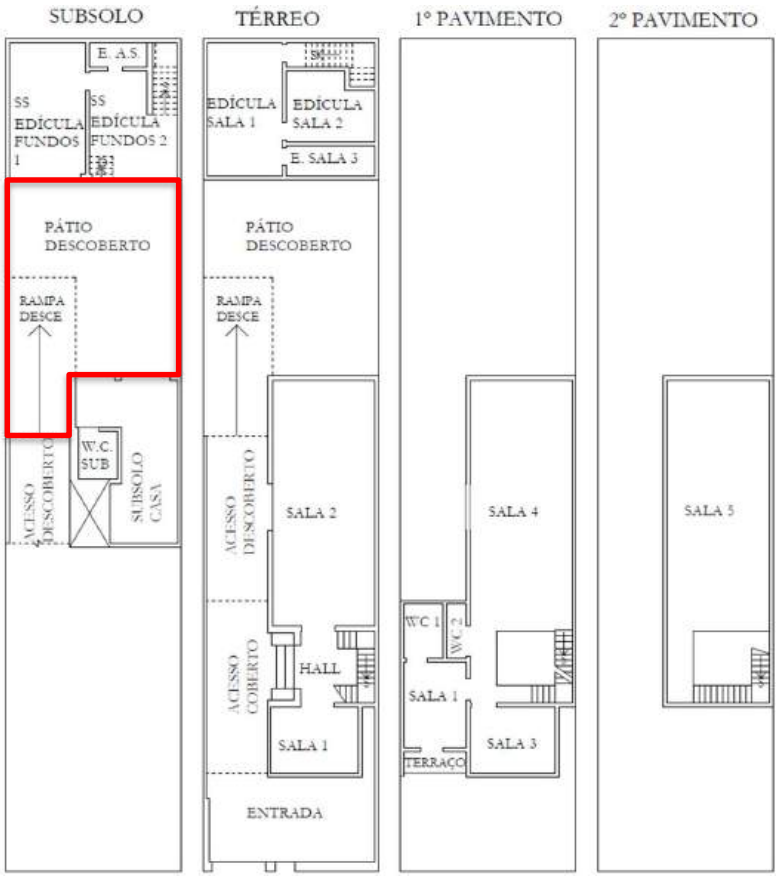
FOTO 48: VISTA DA RAMPA DE ACESSO AO PÁTIO DESCOBERTO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



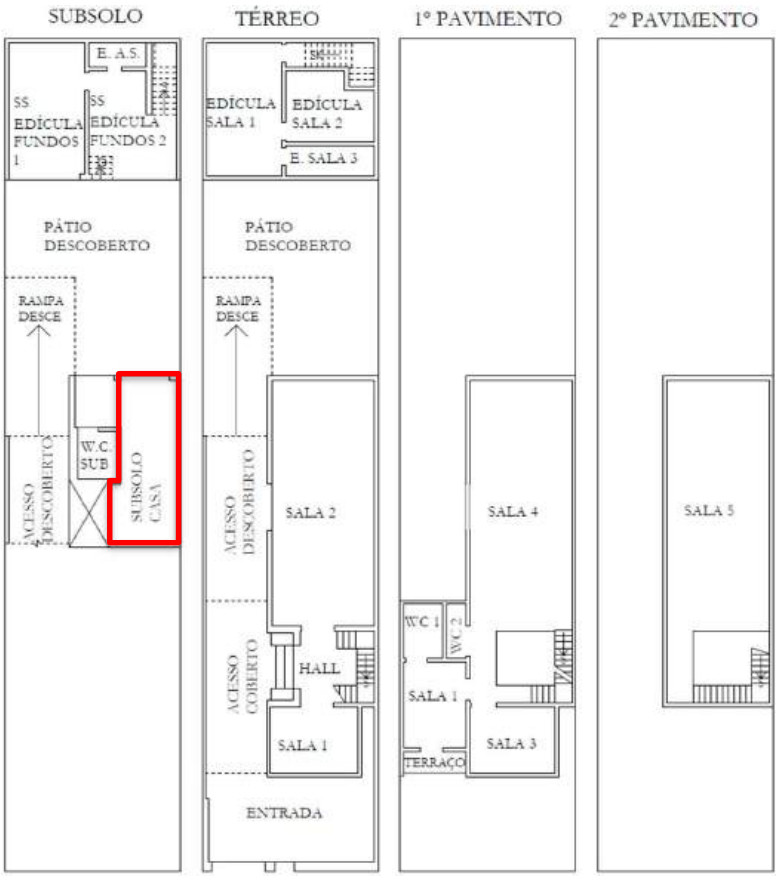
FOTO 49: PÁTIO DESCOBERTO, VISTA OPOSTA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



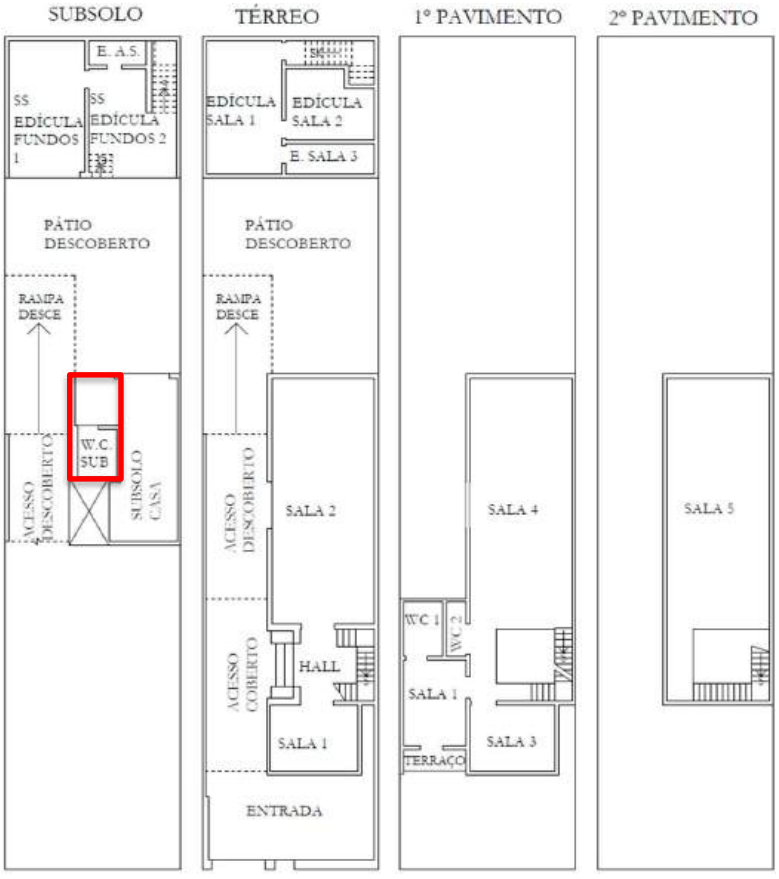
FOTO 50: VISTA 1 DO SUBSOLO DA CASA PRINCIPAL, ACESSO BLOQUEADO AO VISTOR.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



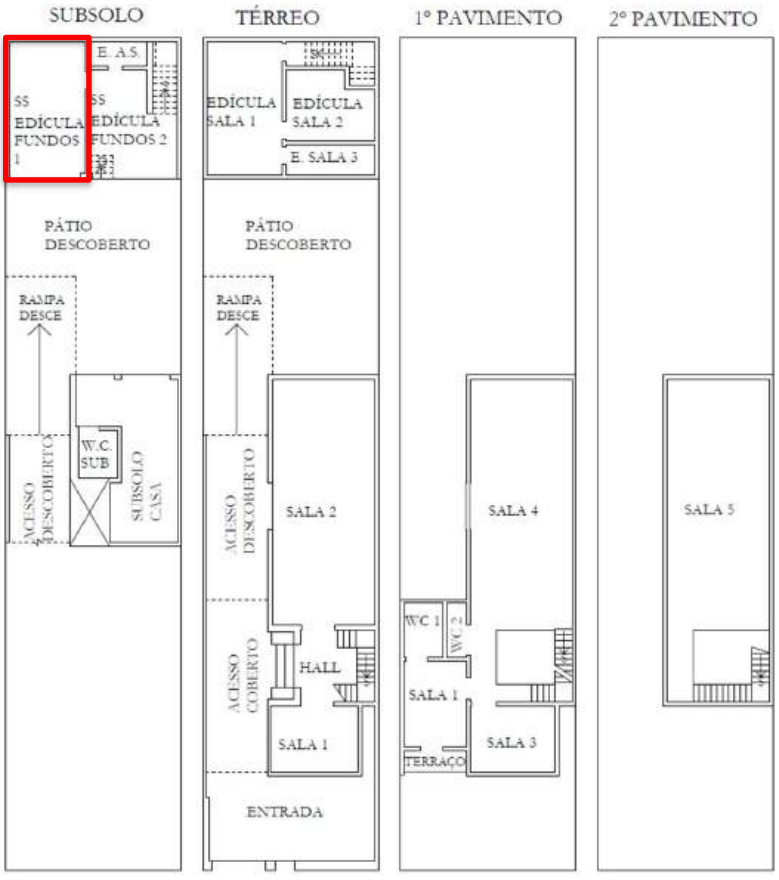
FOTO 51: VISTA 2 DO SUBSOLO DA CASA PRINCIPAL, ACESSO BLOQUEADO AO VISTOR.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



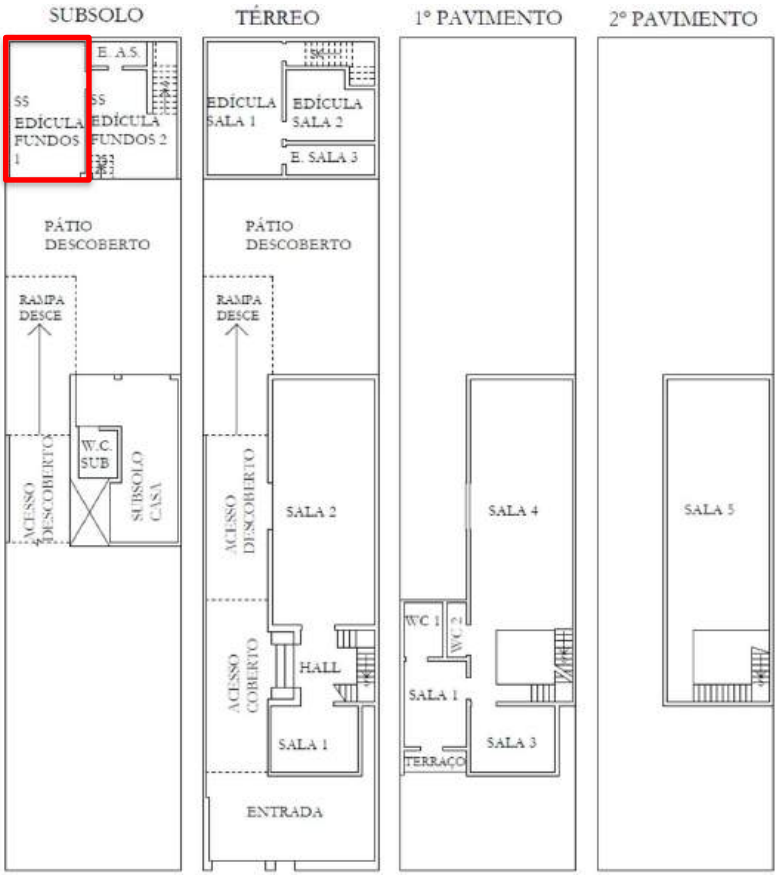
FOTO 52: VISTA DA ENTRADA DO SUBSOLO 1 DA EDÍCULA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



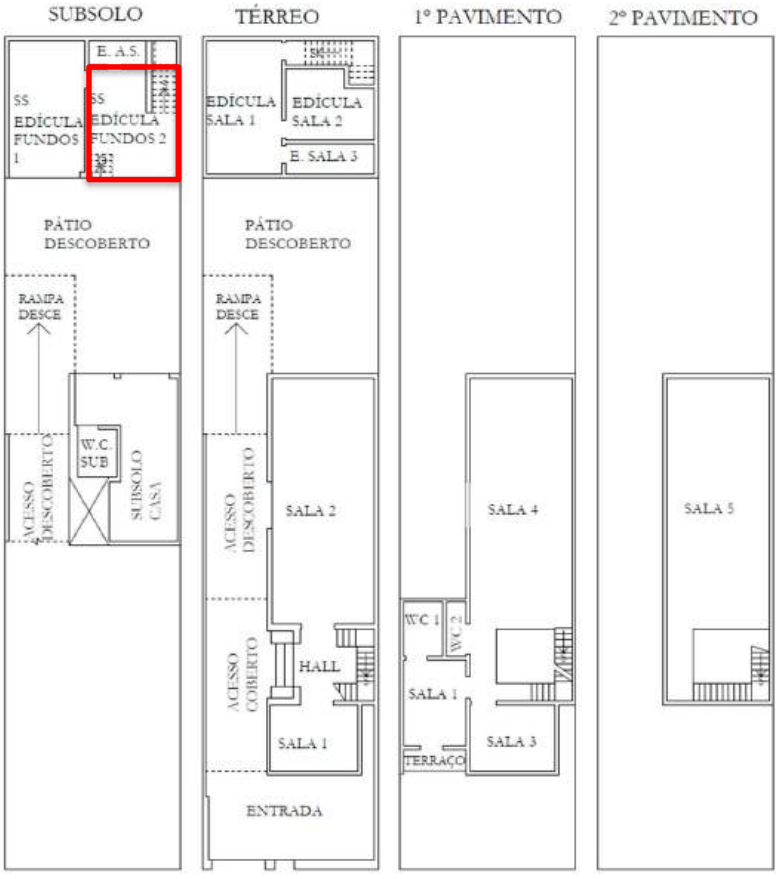
FOTO 53: SUBSOLO 1, VISTA OPOSTA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



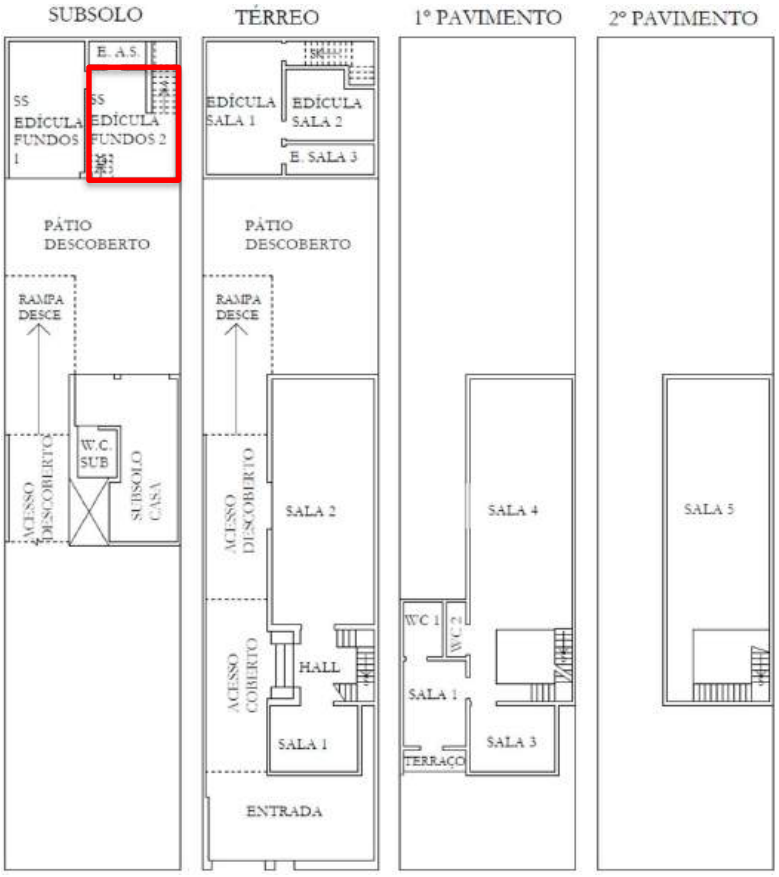
FOTO 54: VISTA DA ENTRADA DO SUBSOLO 2 DA EDÍCULA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



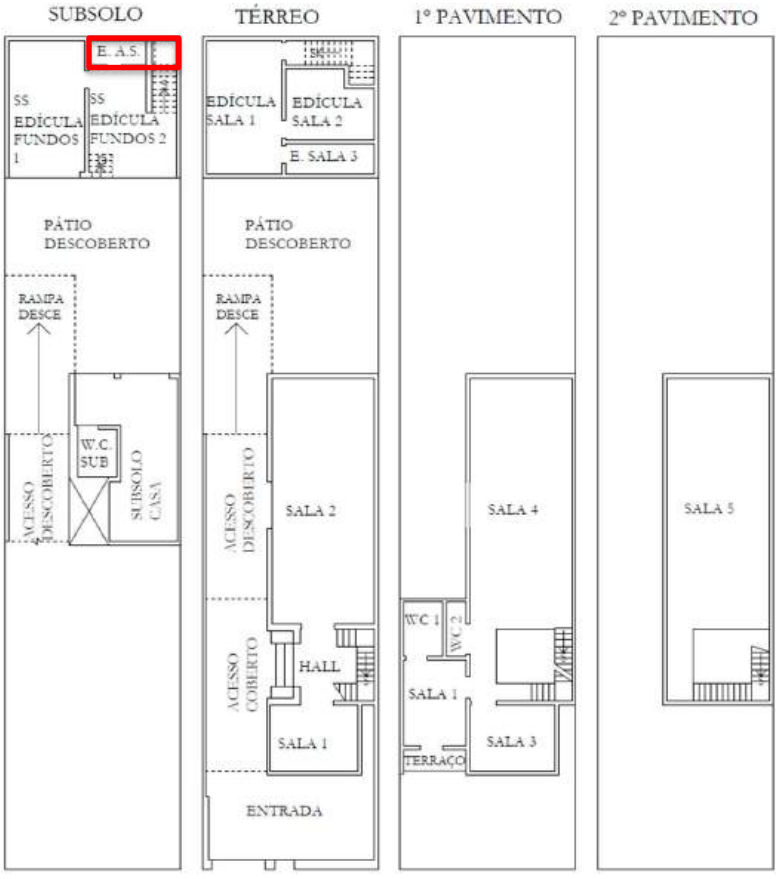
FOTO 55: SUBSOLO 2, VISTA OPOSTA, DESTAQUE PARA O DESNÍVEL EXISTENTE A SER VENCIDO PELA ESCADA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



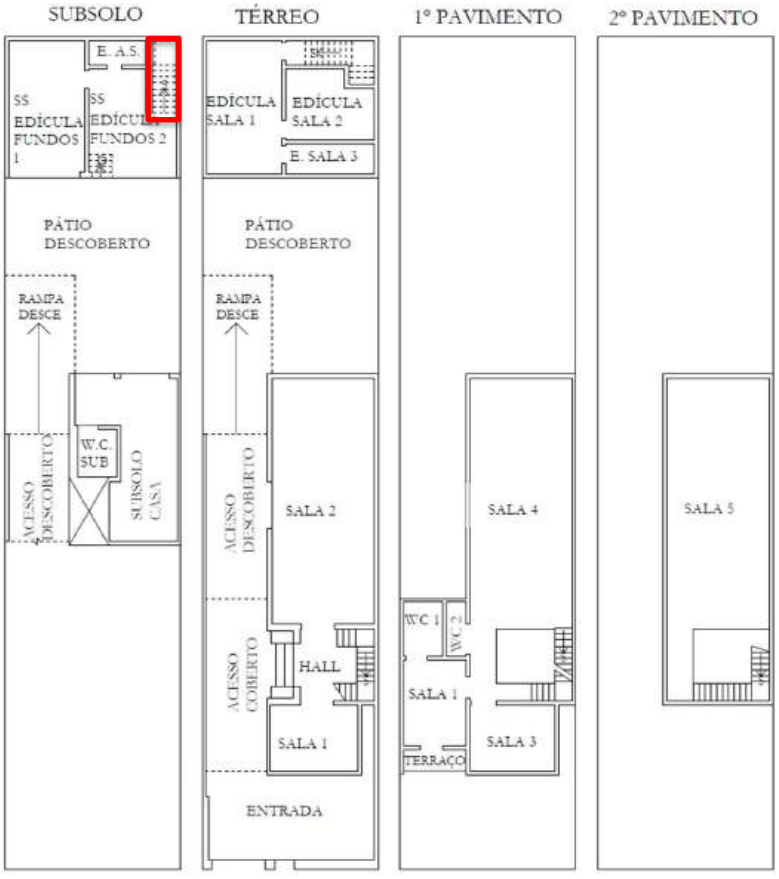
FOTO 56: VISTA DA ENTRADA ÁREA DE SERVIÇO DA EDÍCULA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



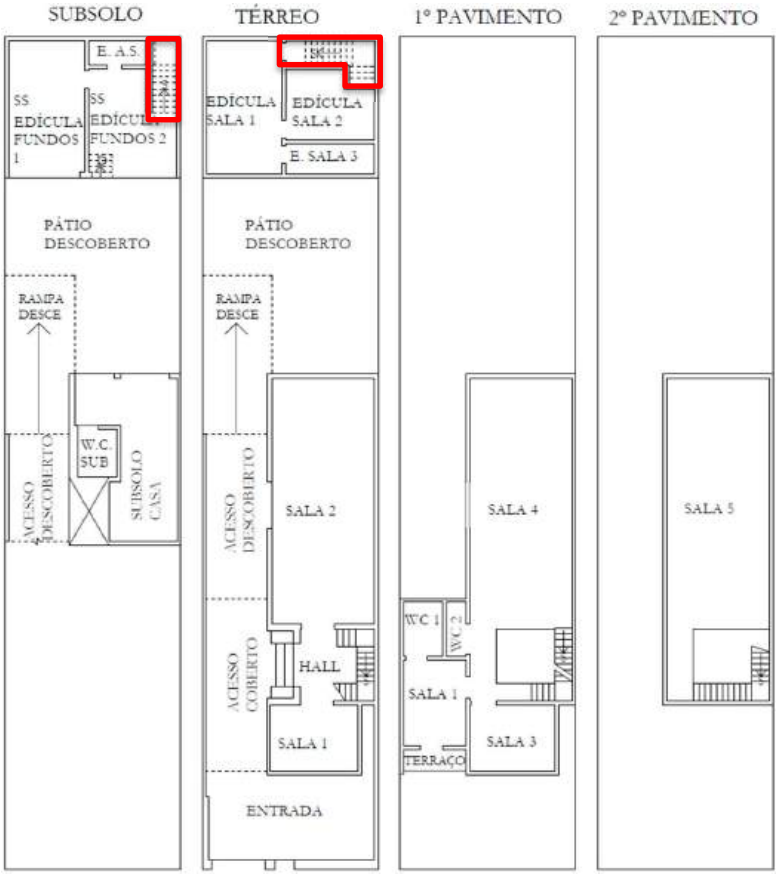
FOTO 57: VISTA DA ESCADA PARA O PAVIMENTO SUPERIOR DA EDÍCULA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



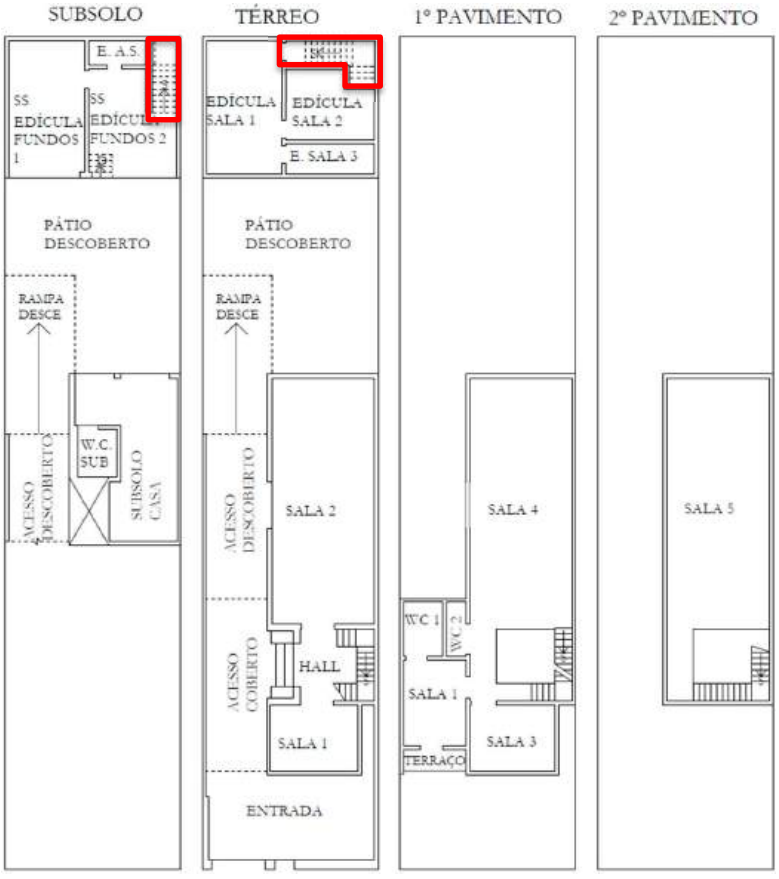
FOTO 58: ESCADA DE ACESSO, CONTINUAÇÃO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



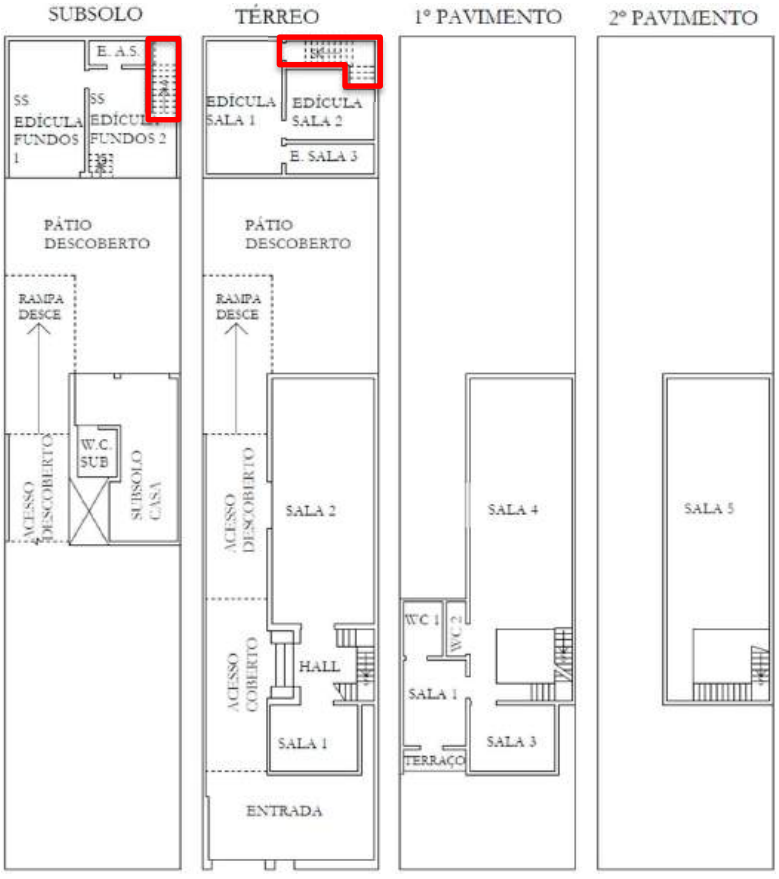
FOTO 59: ESCADA, CONTINUAÇÃO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



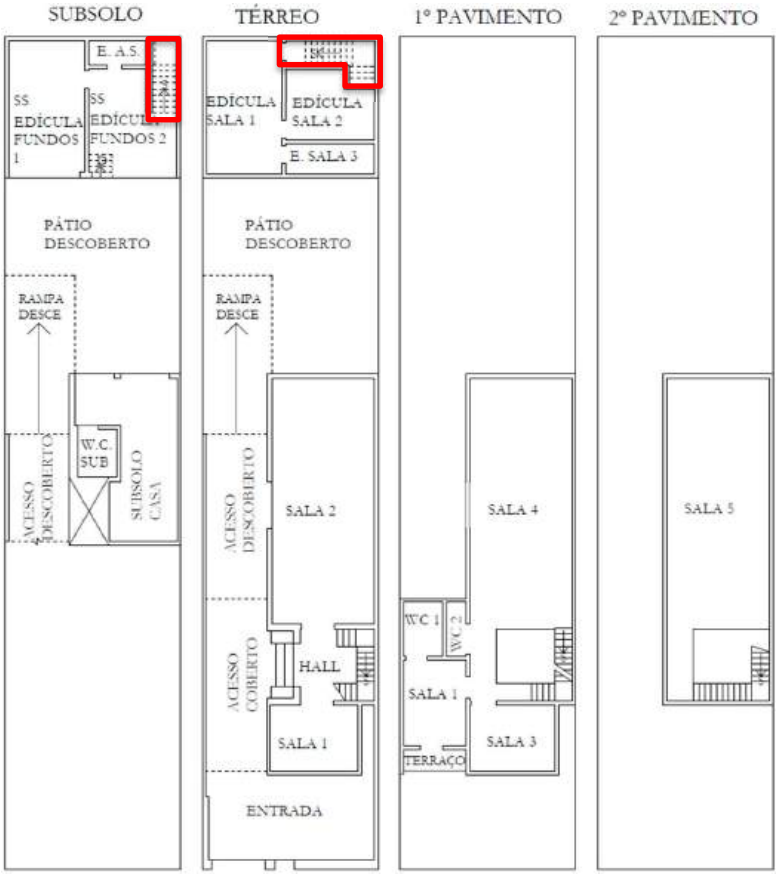
FOTO 60: CHEGADA DA ESCADA AO PISO SUPERIOR.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



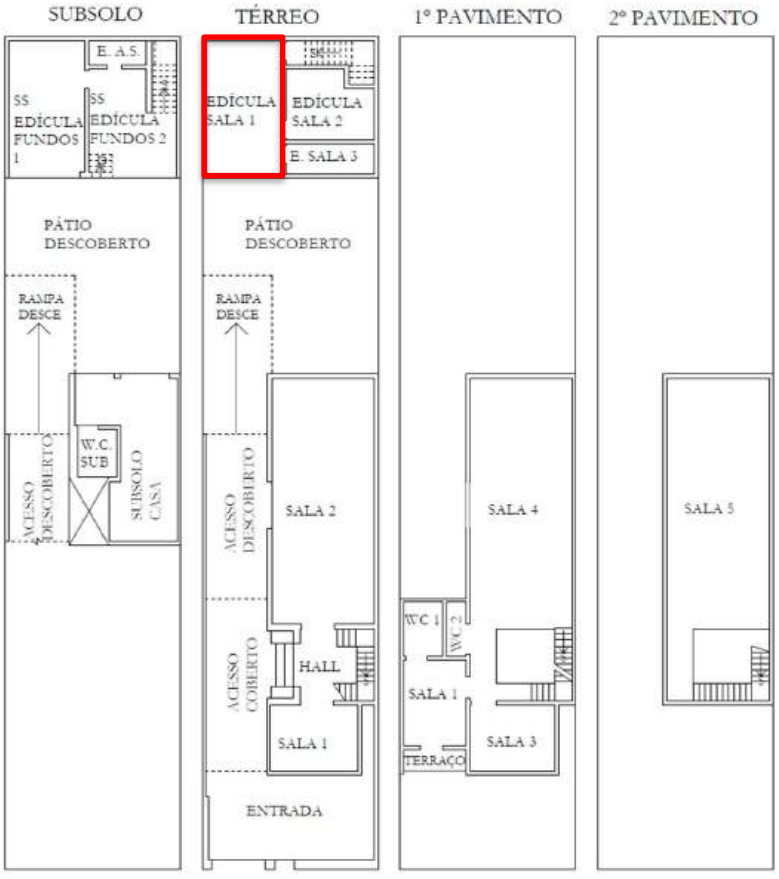
FOTO 61: TELHADO DA ESCADA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



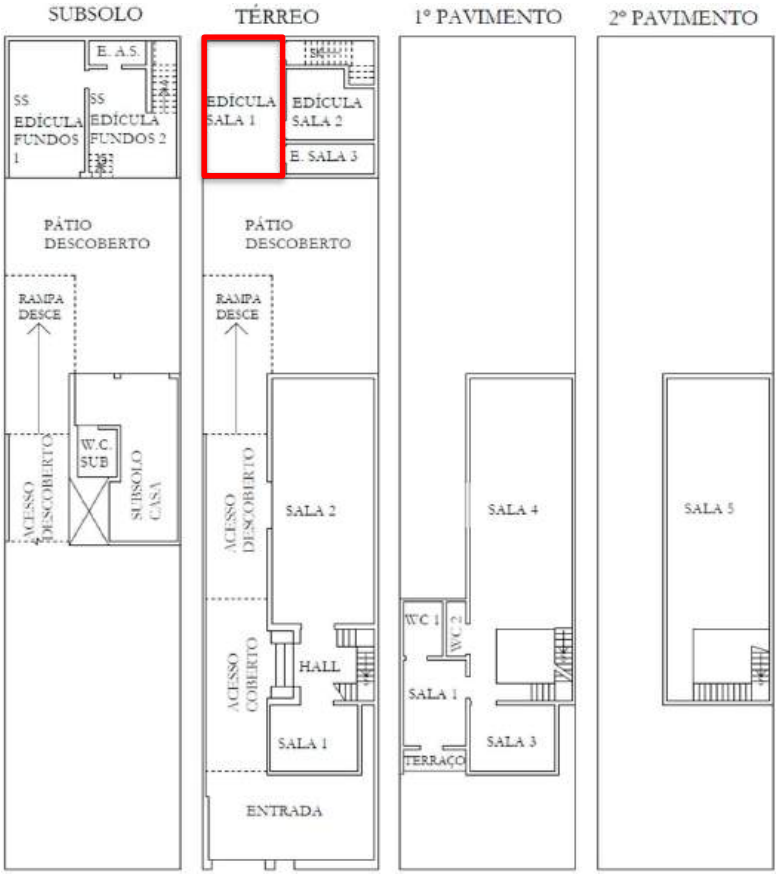
FOTO 62: VISTA DA ENTRADA DA SALA 1 DA EDÍCULA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



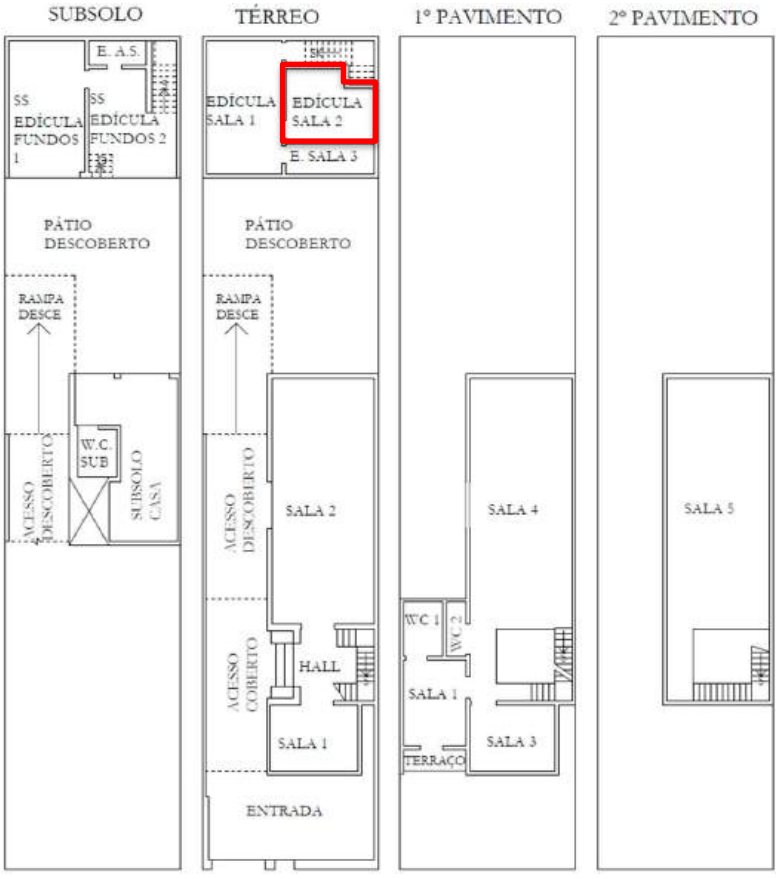
FOTO 63: SALA 1 DA EDÍCULA, VISTA OPOSTA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



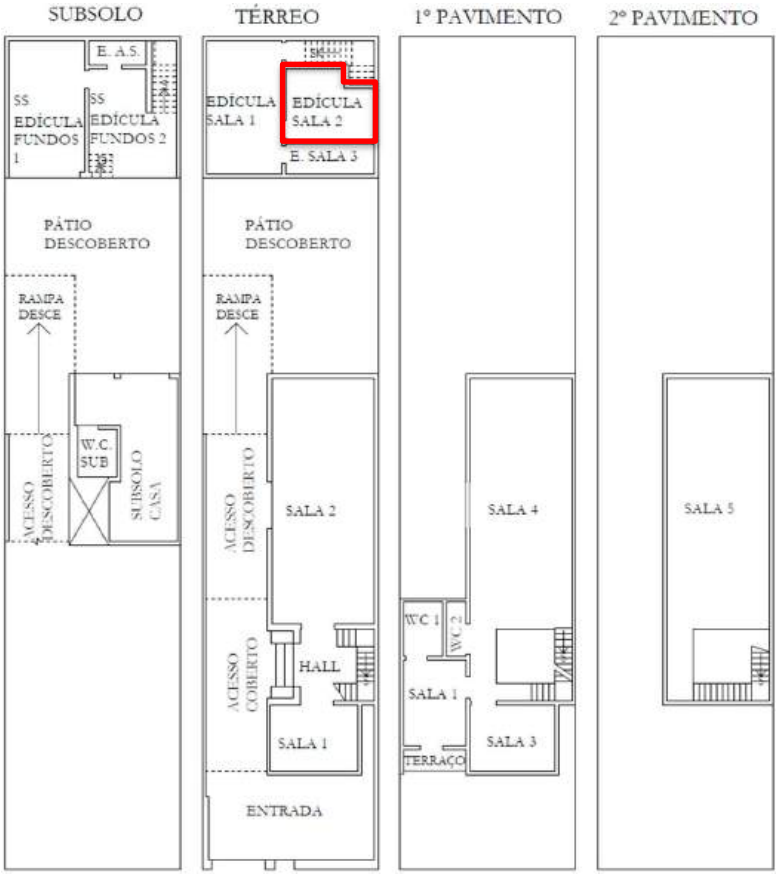
FOTO 64: VISTA DA ENTRADA DA SALA 2 DA EDÍCULA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



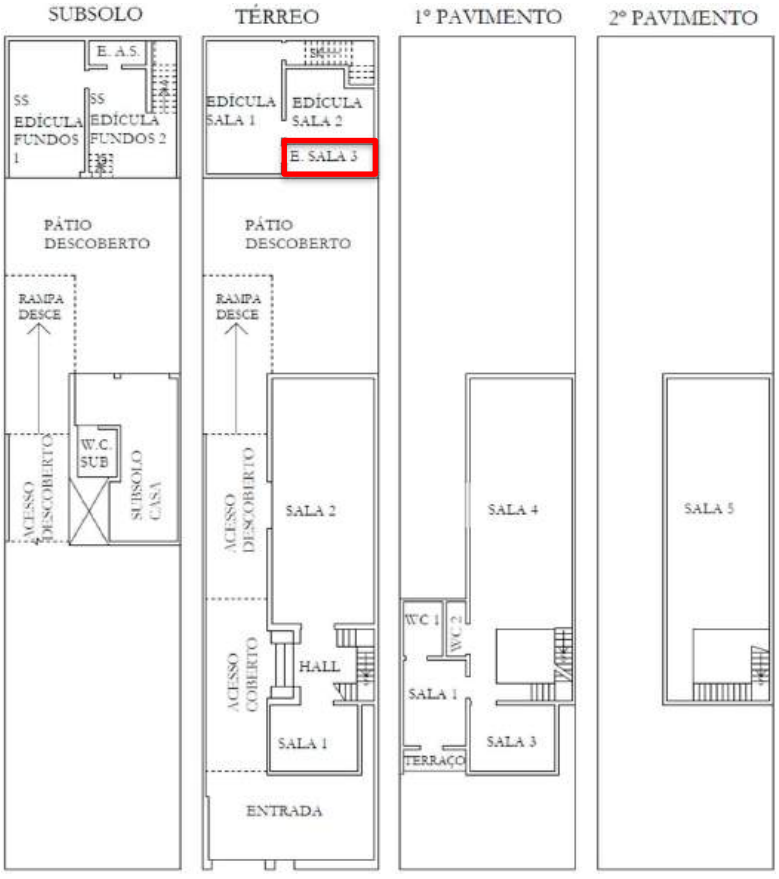
FOTO 65: SALA 2, VISTA OPOSTA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



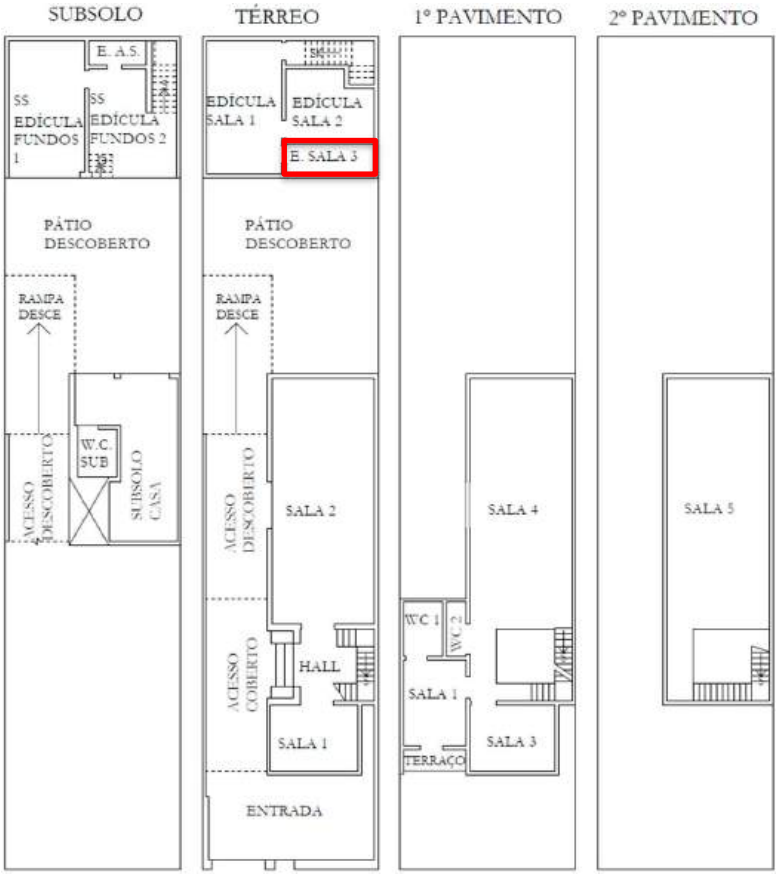
FOTO 66: VISTA DA ENTRADA DA SALA 3.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



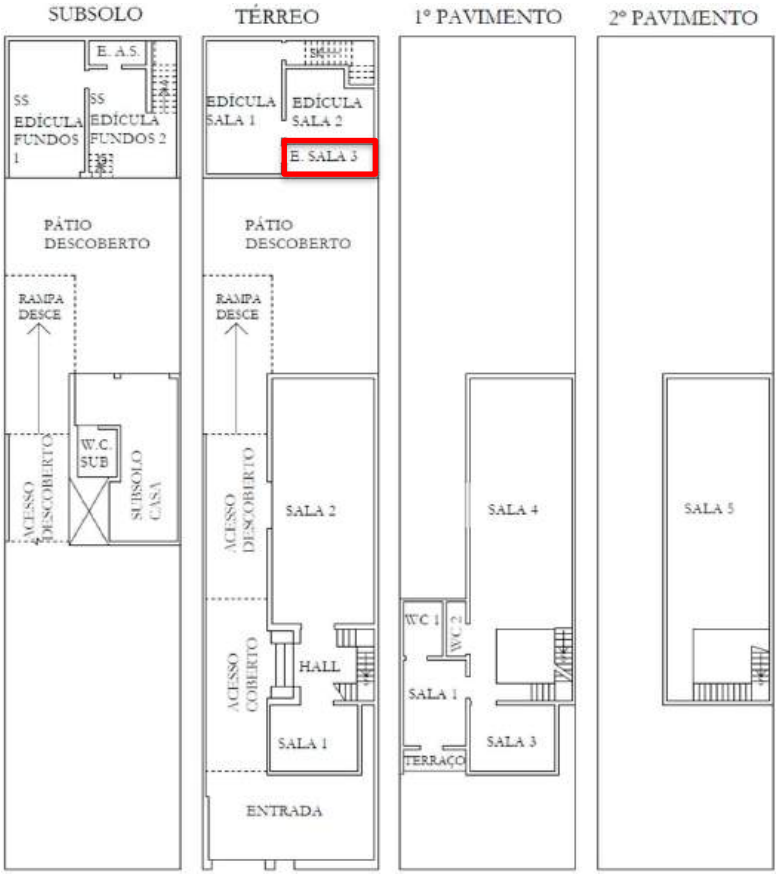
FOTO 67: SALA 3, VISTA OPOSTA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



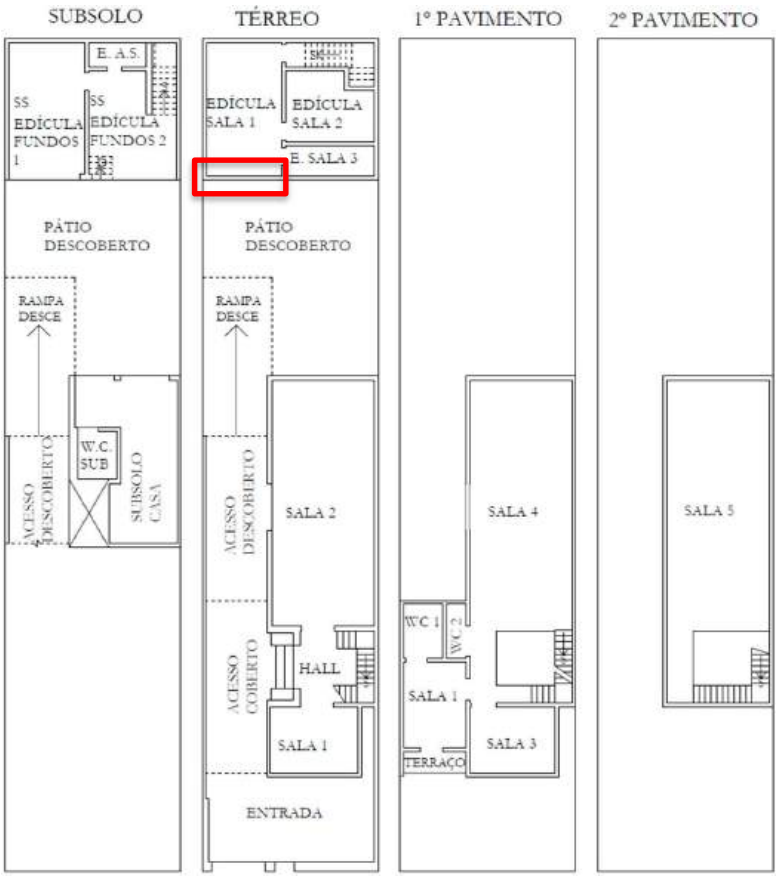
FOTO 68: VISTA DA JANELA DAS SALAS 1 E 3 DA EDÍCULA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.



FOTO 68: TRINCA NA ESTRUTURA DA EDÍCULA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

No geral a unidade avalianda tem está em condições de reparos importantes, fundação e estrutura estão em condições razoáveis, alvenaria exposta não apresenta intercorrências, porém falta revestimento e acabamento, portas e janelas da casa principal foram removidas, da edícula necessitam de reparos, sistemas elétricos estão totalmente inutilizados, devendo ser reconstruídos em sua totalidade, gesso e pintura das paredes precisam de reparos em todos os cômodos, gesso e pintura de tetos apresentam inúmeras infiltrações, os móveis embutidos têm o aspecto de estarem desgastados, alguns quebrados, o piso aparenta estado desgastado de conservação. Não há um espaço discernível para cozinha.

Há diversos sinais de vazamentos, e a estrutura hidráulico-sanitária aparenta estar completamente avariada. Não foi localizado a caixa d'água.

Os telhados, tanto da casa principal quanto da edícula apresentam diversas telhas quebradas e pontos de vazamentos visíveis.

Nas fotos de 3 a 9, 13 a 17, 19, 25, 31 e 32, 40, 48 e 49, 52 a 55, 68 e 69 é possível ver o estado de conservação das fachadas dos edifícios, que apresentam diversas intercorrências e inacabamento.

Faltam ainda muro de divisa próprio em parte do terreno, contando assim com a murada vizinha para delimitação do imóvel.

3 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 – TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis - 2005”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

VT = qmf / { 1 + [(F1 -1) + (F2 – 1) + (F3 – 1) + ... + (Fn – 1)] } x AT

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

qmf = média obtida em pesquisa

F1, F2, F3, ..., Fn: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios) – qmf. No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

TABELA I DE FATORES DE AJUSTES E COEFICIENTES

ZONA		Fatores de Ajuste							Caracteristicas e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profun-didade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	**1ª Zona** Residencial Horizontal Popular	**5**	**15**	**30**	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	**125**	**100 – 400**	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	**10**	**25**	**40**	**0,20**	**0,50**	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**250**	**200 – 500**	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	**15**	**30**	**60**	**0,15**	**0,50**	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**600**	**400 – 1000**	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	**4ª Zona** Incorporações Padrão Popular	**16** Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	**2000**	**≥800 (1)***	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	**16** Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		**1500**	**800 - 2.500 (1*)**	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	**16** Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		**2500**	**1.200- 4.000 (1*)**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

TABELA II DE FATORES DE AJUSTES E COEFICIENTES

	ZONA	Fatores de Ajuste							Caracteristicas e Recomendações		
		Frente e Profundidade							Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	**7ª Zona** Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	**10ª Zona** Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$\mathbf{CF = (FR / FP)^f,}$$

dentro dos limites: FR / 2 ≤ FP ≤ 2 FR

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas "Normas".

CP = 1,0, dentro dos limites: Pmin ≤ PE ≤ Pmax;

CP = $(Pmin/PE)^p$, dentro dos limites: ½ Pmin ≤ PE ≤ Pmin;

CP = $(0,5)^p$, para: PE < ½ Pmin;

CP = $1/[(Pmax/PE) + \{[1-(Pmax/PE)]. (Pmax/PE)^p\}]$,
dentro dos limites: Pmax ≤ PE ≤ 3,0 . Pmax;

CP = $1/ [(Pmax/3. Pmax) + \{[1-(Pmax/3. Pmax)]. (Pmax/3. Pmax)^p\}$,
para: PE > 3,0 . Pmax

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclive até 10 %	1,05
Em aclive até 20%	1,11
Em aclive acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

- Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10
- Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

- Fator terreno encravado..... 0,50
- Fator terreno de fundo..... 0,60
- Fator terreno interno..... 0,70

3.2 – BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB–02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE–02:134.02).

3.2.1 - VALORES UNITÁRIOS

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão		Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
					Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples		0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico		0,409	0,481	0,553	60	20%
			1.2.2- Padrão Proletário		0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico		0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples		1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio		1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6 - Padrão Superior		2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino		3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8 - Padrão Luxo		4,843	-	-	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020	60	20%
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%
				Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%
				Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%
				Com elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480	50	20%
			1.3.6- Padrão Luxo		3,490	-	-	50	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%
				Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%
				Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%
				Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%
			2.1.5- Padrão Fino		2,523	3,066	3,600	50	20%
			2.1.6- Padrão Luxo		3,610	-	-	50	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico		0,518	0,609	0,700	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples		0,982	1,125	1,268	60	20%
			2.2.3- Padrão Médio		1,368	1,659	1,871	80	20%
			2.2.4- Padrão Superior		1,872	-	-	80	20%
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples		0,071	0,142	0,213	20	10%
			3.1.2- Padrão Médio		0,229	0,293	0,357	20	10%
			3.1.3- Padrão Superior		0,333	0,486	0,639	30	10%

3.2.2 - DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\mathbf{Foc = R + K \,.\, (1 - R)}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção;

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$\mathbf{VI = (VT + VB)}$$

Sendo:

- VI = valor do imóvel procurado
- VT = valor do terreno
- VB = Valor das benfeitorias.

4 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

qmf = R$ 4.546,43/m², valor obtido considerando os 10% de sobrevalorização sobre o valor de VU.
Data Base: junho/2024

OBS: O valor unitário (VU), de R$ 5.051,58/m², foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

1 – https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cambuci-zona-sul-sao-paulo-484m2-venda-RS1950000-id-2717860083/
Valor de R$ 1.950.000,00 para 484,0 m² ou R$ 4.028,93/m² (-20,24% da V.U.)

2 – https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-200m2-venda-RS1070000-id-2610090115/
Valor de R$ 1.070.000,00 para 200,0 m² ou R$ 5.350,00/m² (+5,91% da V.U.)

3 – https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-cambuci-zona-sul-sao-paulo-sp-474m2-id-2720152379/?itl_id=1000155&itl_name=zap_-_recommendations-container_simple_user_profile_to_zap_pagina-produto
Valor de R$ 3.000.000,00 para 474,0 m² ou R$ 6.329,11/m² (+25,29% da V.U.)

4 – https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-300-m-por-r$-1.800.000-00-cambuci-2996504163.html
Valor de R$ 1.800.000,00 para 312,0 m² ou R$ 5.769,23/m² (+14,21% da V.U.)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

5 – https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-oportunidade:-terreno-comercial-no-cambuci-2995057595.html
Valor de R$ 1.950.000,00 para 484,0 m² ou R$ 4.028,93/m² (-20,24% da V.U.)

6 – https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-cambuci-478m2-RS1900000/id-18555421/
Valor de R$ 1.900.000,00 para 478,0 m² ou R$ 3.974,90/m² (-21,31% da V.U.)

7 – https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-cambuci-200m2-RS1176000/id-21579724/
Valor de R$ 1.176.000,00 para 200,0 m² ou R$ 5.880,00/m² (+16,40% da V.U.)

4.2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;
At = 304,00 m²;

Média obtida na pesquisa (qmf) = R$ 4.546,43/m²;

Pe = 38,00 m;
Fr = 10,00 m (testada de referência);
Pmin = 20,00 m (profundidade mínima);
Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);
Expoente do fator frente "f" = 0,25;
Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;
Área de referência = 250,00 m²;
Área Mínima = 200,00 m²;
Área Máxima = 500,00 m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada (Fc): 1,257;
Fator de Profundidade (Fd): 1,000;
Fator de Área (Fe): 1,099;
Fator de Frentes Múltiplas (Ff): 1,000;
Fator de Topografia (Fg): 1,250;
Fator de Consistência (Fh): 1,000;
Fator de Localização (Fi): 1,000;
Fator de Padronização (Fj): 1,000;
Fator de Atualização (Fk): 1,000;
Fator de Aproveitamento (Fl): 1,000;
Fator de Acesso Direto (Fm): 1,000.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = \frac{qmf \; x \; At}{1 + (Fc - 1) + (Fd - 1) + (Fe - 1) + (Ff - 1) + (Fg - 1) + (Fh - 1) + (Fi - 1) + (Fj - 1) + (Fk - 1) + (Fl - 1) + (Fm - 1)}$$

VT = R$ 4.546,43 /m² x 304,00 m² / {1 + [(1,257 - 1) + (1,000 - 1) + (1,099 - 1) + (1,000 - 1) + (1,250 - 1) + (1,000 - 1) + (1,000 - 1) + (1,000 - 1) + (1,000 - 1) + (1,000 - 1)]}
VT = R$ 860.596,95

VT = R$ 860.596,95

(Oitocentos e sessenta mil, quinhentos e noventa e seis reais e noventa e cinco centavos)

Data Base: junho / 2.024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

Construção:

- CUB (sem desoneração) – R8 – N:	1.986,73
- Classe:	2. Comercial
- Grupo:	Casa
- Padrão:	Médio
- Estado:	(G) – Reparos importantes
- Idade:	50 anos
- Área construída:	267 m2 (da figura 6, área construída)

Resultado:

- Valor da Benfeitoria:	R$ 260.017,25

VB = R$ 260.017,25

(Duzentos e sessenta mil e dezessete reais e vinte e cinco centavos)

Data Base: junho / 2.024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

4.4 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

VI = VT + VB

VI = R$ 860.596,95 + R$ 260.017,25

VI = R$ 1.120.614,19

Ou, em números redondos:

VI = R$ 1.120.000,00
(Hum milhão cento e vinte mil reais)
Data Base: junho / 2.024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

5 - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel**,** objeto de avaliação autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INADIMPLEMENTO**, requerido por **ESPÓLIO DE ARNALDO OLINTO BASTOS NETO**, em face de **WALKIRIA ROSA UGOLINI**, em curso na **18ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, **AUTOS Nº 0064378-29.2018.8.26.0100,** são de:

VALOR DO IMÓVEL

Rua Teodureto Souto, 164, Cambuci, São Paulo, sob a matrícula nº 37.173, no Sexto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

R$ 1.120.000,00
(Hum milhão, cento e vinte mil reais)
Data Base: junho / 2.024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.

6 - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 104 (cento e quatro) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

ANEXO I

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nª 233 do CNJ e no Provimento CSM nª 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustiça (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 7 de junho de 2.024.

WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA
CREA 5062406538

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON JOSE LOPES DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2024 às 17:07 , sob o número WJMJ24412170357
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064378-29.2018.8.26.0100 e código HR00i9xt.