

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas

Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01

Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica

Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA - COMARCA DA
CAPITAL - SP**

AUTOS Nº 0002035-17.2020.8.26.0006

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA**, em face de **AMANDA SANTOS TEÓFILO DE BRITO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Aldo Gianini, nº 838, Vila Nova Curuçá, nesta Capital**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 08 de janeiro de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 125.698, do 12º Cartório de Registro

de Imóveis de São Paulo

Rua Aldo Gianini, nº 838, Vila Nova Curuçá - São Paulo.

R\$ 683.000,00

(Seiscentos e oitenta e três mil reais)

JANEIRO / 2024

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA**, em face de **AMANDA SANTOS TEÓFILO DE BRITO**:

Um terreno situado no Distrito de São Miguel Paulista, designado como lote 34 da quadra 01, do loteamento denominado **PARQUE DOS AVINHADOS**, medindo 5,00m de frente para a Rua Um, do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,00m confrontando com o lote 35, do lado esquerdo mede 25,00m confrontando com o lote 33, e nos fundos 5,00m confrontando com a Rua Guabiroba de Minas, perfazendo a área total de 125,00m².

Contribuinte nº 139.478.0034-6.

II - VISTORIA

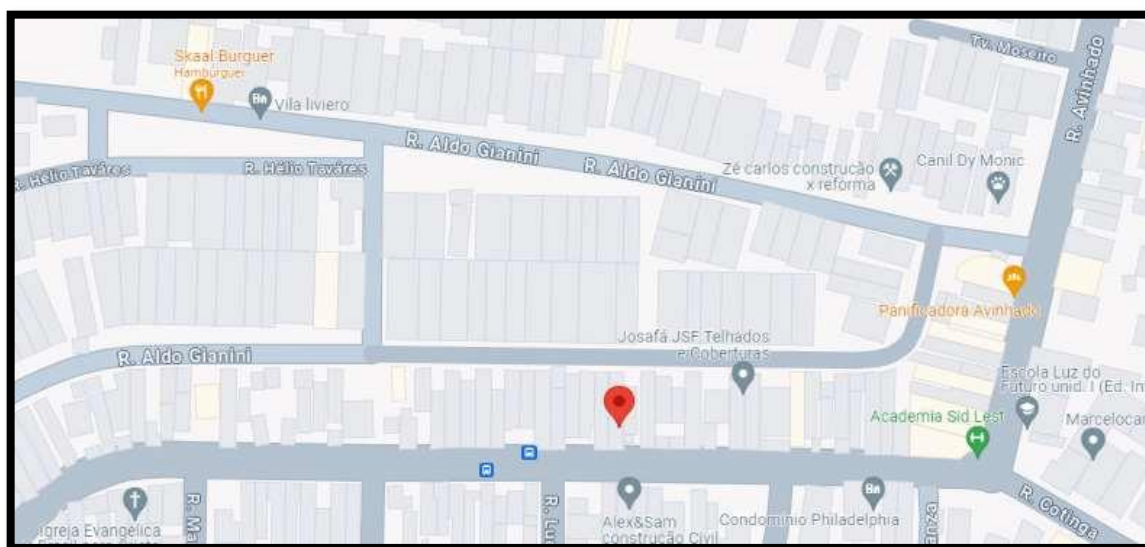
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 453/456, anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Aldo Gianini, nº 838, Vila Nova Curuçá - São Paulo, constatou-se que não havia ninguém no mesmo para franqueá-lo para as vistorias. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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





FOTOS 02



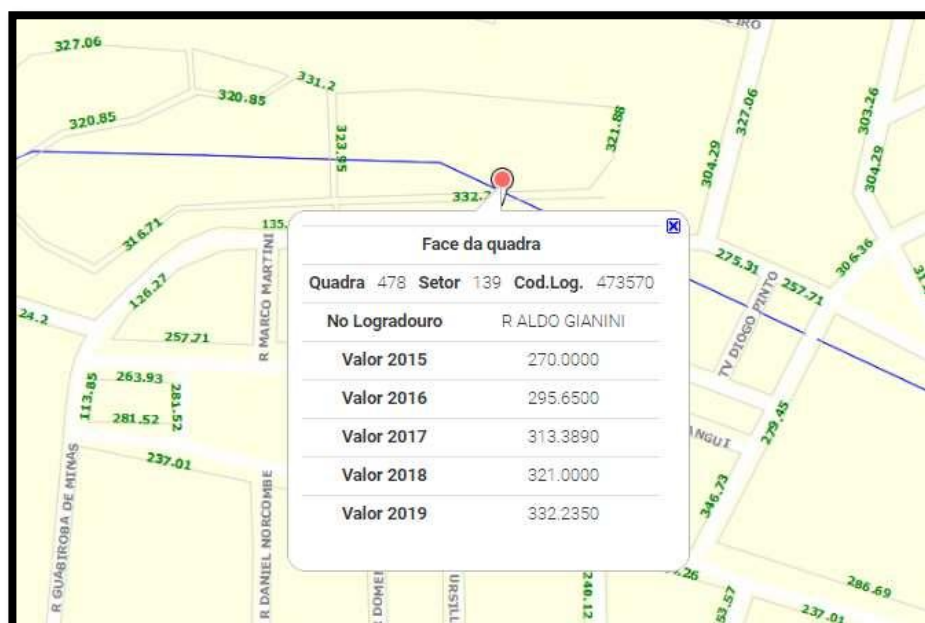
RUA ALDO GIANINI,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Rua Aldo Gianini, nº 838 - Vila Nova Curuçá:

ZONA:	ZM
SETOR:	139
QUADRA:	478
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	139.478.0034-6
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 332,235



Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da
Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023
Cadastro do Imóvel: 139.478.0034-6	
Local do Imóvel: R. ALDO GIANINI, S/N - LT 34 QD 1 PRQ DOS AVINHADOS - CEP 08032-326 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana	
Endereço para entrega da notificação: R. ALDO GIANINI, 838 VILA NOVA CURUÇA - SÃO PAULO - CEP 08032-326	
Contribuinte(s): CPF 272.637.788-23 KATIA REGINA DOS REIS	
Dados cadastrais do terreno:	
Área Incorporada (m²):	125
Área não Incorporada (m²):	0
Área total (m²):	125
Dados cadastrais da construção:	
Terreno sem construção	
Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	887,00
- da construção:	Terreno sem construção
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	85.884,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	85.884,00
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2023.	
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/02/2024, em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/	
Data de Emissão: 19/11/2023 Número do Documento: 2.2023.022426623-0 Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)	

Lote	
Setor:	139
Quadra:	478
Lote:	0034
Dígito SQL:	6
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	473570
Nome logradouro:	R ALDO GIANINI
Número porta:	S/N
Complemento:	LT 34 QD 1
Situação:	ATIVO
Uso:	Terreno
Área terreno (m2):	125
Área construída (m2):	0
Código do contribuinte:	139.478.0034-6

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (ZM), que são zonas destinadas à promoção de usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

Quadro 3 - Parâmetros de Ocupação, exceto de Quota Ambiental												
TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (f)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
		ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)
	ZMa		NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZMIS		0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZMISa		NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
		Fronte mínima (m)	Área mínima (m²)	Fronte máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150
		ZEUa			20.000
		ZEUP	20	1.000	150
		ZEUPa			20.000
	ZEM	ZEM	20	1.000	150
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP			20.000
		ZC			
		ZCa	5	125	150
	ZCOR	ZC-ZEIS			20.000
		ZCOR-1			
		ZCOR-2	10	250	100
		ZCOR-3			10.000
	ZM	ZCORa			
		ZM			
		ZMa	5	125	150
		ZMIS			20.000
	ZEIS	ZMISa			
		ZEIS-1			
		ZEIS-2	5	125	150
		ZEIS-3			20.000
	ZDE	ZEIS-4			
		ZEIS-5			
		ZDE-1	5	125	20
	ZPI	ZDE-2	10	1.000	150
		ZPI-1	10	1.000	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	20.000 (a)

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Nordestina e de logradouros circunvizinhos. A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: regular;
Frente: 5,00 m;
Profundidade: 25,00 m;
Área: 125,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada com três pavimentos e características de uso residencial, com área homogeneizada estimada total construída de 240,00 m², idade aparente de 15 anos.

Podendo ser classificada como "2.2.4 - "Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

2.4 PADRÃO SIMPLES

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

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 03

RUA ALDO GIANINI, N° 838



VISTA DA RUA ALDO GIANINI, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O
IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 04

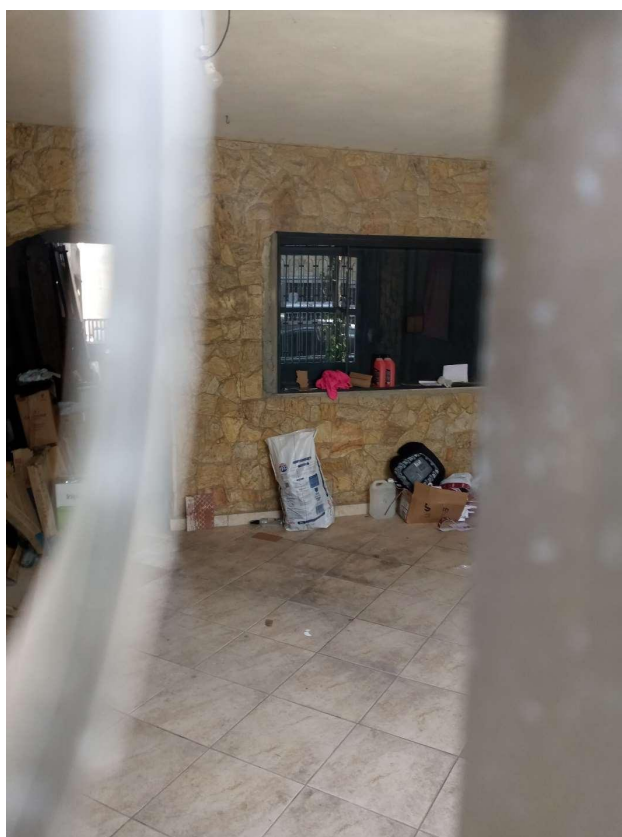
RUA ALDO GIANINI, N° 838



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL

FOTO 05

RUA ALDO GIANINI, N° 838



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL

FOTO 06

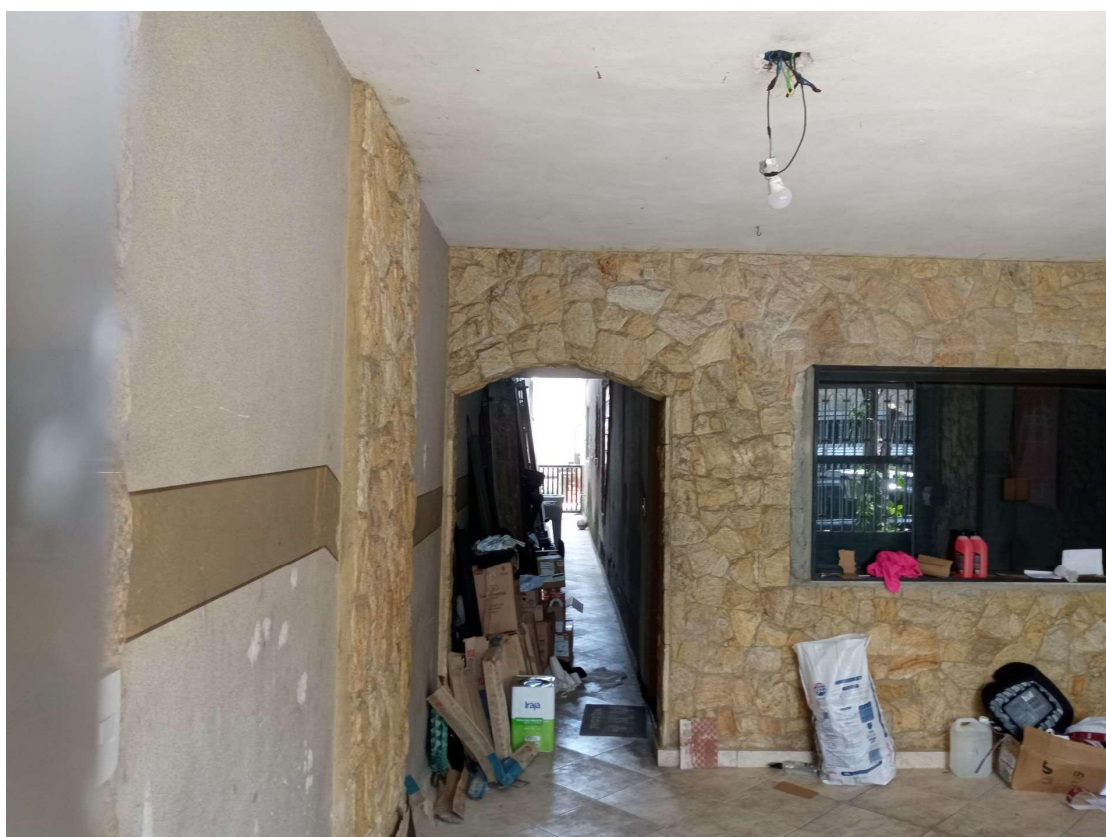
RUA ALDO GIANINI, N° 838



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL

FOTO 07

RUA ALDO GIANINI, N° 838



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL

FOTO 08

RUA ALDO GIANINI, N° 838



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL

FOTO 09

RUA ALDO GIANINI, N° 838



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

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

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

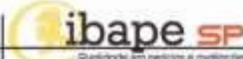
AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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).
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.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
EXERCÍCIO DE GRÁFICO - TÍTULO 10.3.3 (NORMA)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
ZONA		Frente e Profundidade						Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais		
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima			Coef. de área					
		F _{ref}	P _{min}	P _{max}	"f"	"p"	C _{fa}	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 10.3.3.2	125	100 - 400	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	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	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 de ocupação vertical	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥900 (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 de um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	900 - 2.500 (1)*		
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)*		



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FUNDADO EM 1978) - ENDEREÇO: AV. GONÇALVES DIAS, 100 - JARDIM SÃO JOSÉ

Tabela 2 – Grupos II e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área			
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência característico do lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)		
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
		F _r	F _m	F _{ma}	f _r	f _p	C _r	C _a			Observações gerais	
Grupo II Zona de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,28	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 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000		
Grupo IV Zona industrial 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 – 28.000	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		

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

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 fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

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

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

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de " C_e " e " A_{min} " admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

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

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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.

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 " <i>non aedificandi</i> " 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

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os 10 (dez) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos obtendo-se 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 resultou em: $V_u = R\$ 1.143,35/m^2$ (um mil, cento e quarenta e três reais e trinta e cinco centavos por metro quadrado) - janeiro de 2024.

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 anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

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).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Sem desoneração . R8-N

1.957,93

▲ 0,12%

Quadro 2 - Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

B) Depreciação pelo obsolescência 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 Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: $Foc = R + K \times (1 - R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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 feitas 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; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786

42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 125,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.143,35/m² (*)

Substituindo e calculando:

VT = 125,00 m² x R\$ 1.143,35/m²

VT = R\$ 142.918,76

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 143.000,00

(Cento e quarenta e três mil reais)

() OBS: O valor unitário, de R\$ 1.143,35/m² (um mil, cento e quarenta e três reais e trinta e cinco centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2024	
SETOR : 139	QUADRA : 049	ÍNDICE DO LOCAL : 293,01	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ESTRADA JURUVIARA		NÚMERO : 15	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA CURUÇA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	8,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA:	196,00 M²		
PADRÃO CONSTR:	casa econômica (-)	CONSERVAÇÃO:	1 - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO:	0,919	IDADE REAL:	35 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,534		
CUSTO BASE (R\$):	1.957,93		
VAGAS:	2		
PAVIMENTOS:	1		
VALOR CALCULADO (R\$):	188.325,88	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	500.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	TAMADA IMÓVEIS		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-965935749		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,13	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,05	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Fi:	0,11	
		VALOR UNITÁRIO: 872,25
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.125,72
		VARIAÇÃO: 1.290,6
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,2



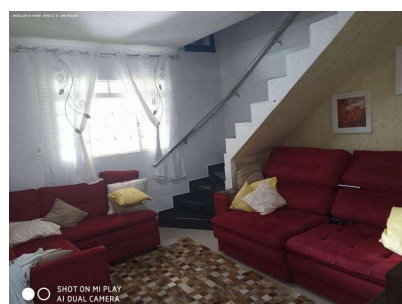


GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2024	
SETOR : 139	QUADRA : 474	ÍNDICE DO LOCAL : 321,88	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ALDO GIANINI		NÚMERO : 66	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA CURUÇA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	224,00	TESTADA - (cf) m	7,50
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	em alicive até 5%	ESQUINA:	Sim
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	ÁREA CONSTRUÍDA:	150,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,251	IDADE REAL:	25 anos
VAGAS:	3	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,757
PAVIMENTOS:	3	CUSTO BASE (R\$):	1.957,93
VALOR CALCULADO (R\$):	278.126,01	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	585.000,00
IMOBILIÁRIA:	AGEU RIBEIRO DOS SANTOS SILVA	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-973553932		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.108,81
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.268,49
		VARIAÇÃO : 1.1440
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000



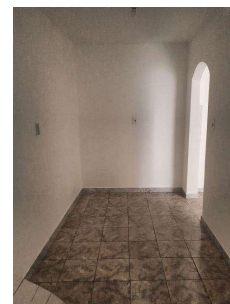


GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2024	
SETOR : 139	QUADRA : 058	ÍNDICE DO LOCAL : 307,39	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA AVINHADO		NÚMERO : 210	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA CURUÇA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	126,00	TESTADA - (cf) m	7,50
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa econômica (-)	ÁREA CONSTRUÍDA:	125,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,919	IDADE REAL:	35 anos
VAGAS:	2	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,610
PAVIMENTOS:	1	CUSTO BASE (R\$):	1.957,93
VALOR CALCULADO (R\$):	137.199,50	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	280.000,00
IMOBILIÁRIA:	BECO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-997280396		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,22	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 911,12
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.239,03
		VARIAÇÃO : 1,3599
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2024	
SETOR : 139	QUADRA : 058	ÍNDICE DO LOCAL : 307,39	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA AVINHADO		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA CURUÇA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	6,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (+)	ÁREA CONSTRUÍDA:	204,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,743	CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples
IDADE REAL:	20 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,800
VAGAS:	2	CUSTO BASE (R\$):	1.957,93
PAVIMENTOS:	2		
VALOR CALCULADO (R\$):	556.948,07	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	800.000,00
IMOBILIÁRIA:	CURUÇA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-932076937
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1,087,01
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1,291,78
		VARIAÇÃO : 1,1884
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2024	
SETOR : 139	QUADRA : 058	ÍNDICE DO LOCAL : 307,39	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA AVINHADO		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA CURUÇA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	250,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômica (+)		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,221	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,696
VAGAS : 2		CUSTO BASE (R\$): 1.957,93	
PAVIMENTOS : 2			
VALOR CALCULADO (R\$):		415.970,06	
VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CURUÇA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-932076937		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 992,24
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.219,97
		VARIAÇÃO : 1,2295
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2024	
SETOR : 139	QUADRA : 004	ÍNDICE DO LOCAL : 286,69	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA COTINGA		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA CURUÇA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	6,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômica	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,070	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,655	CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	164.665,83	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	BONS DIAS IMOBILIÁRIA		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-929864226		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.302,23
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.649,16
		VARIAÇÃO : 1.266,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001



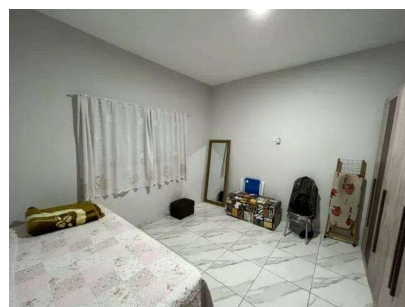
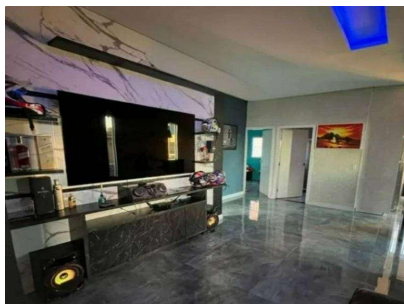


GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2024	
SETOR : 139	QUADRA : 051	ÍNDICE DO LOCAL : 277,38	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA IPEQUI		NÚMERO : 651	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA CURUÇA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.: casa econômica (-)		ÁREA CONSTRUÍDA:	400,00 M²
COEF. PADRÃO: 0,919		CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
IDADE REAL: 30 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,655	CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	471.426,47	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 904.250,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	RI IMOB. DIGITAL		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-958375019		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,20	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Fi:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.141,38
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.367,02
		VARIAÇÃO: 1.197,77
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0001





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2024	
SETOR : 139	QUADRA : 463	ÍNDICE DO LOCAL : 265,99	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA LUDOVICO MILANESE		NÚMERO : 13A	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA CURUÇA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.: casa econômica		ÁREA CONSTRUÍDA:	130,00 M²
COEF. PADRÃO: 1,070		CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
IDADE REAL: 25	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,757
VAGAS: 2		CUSTO BASE (R\$): 1.957,93	
PAVIMENTOS: 2			
VALOR CALCULADO (R\$):		VALOR ARBITRADO (R\$):	
206.167,48		0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$):	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	
IMOBILIÁRIA :	LOPES VZN	0,00	
CONTATO :	TELEFONE : (11)-992341272		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,25	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.050,66
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.468,54
		VARIAÇÃO : 1,3977
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2024	
SETOR : 139	QUADRA : 457	ÍNDICE DO LOCAL : 306,36	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PEDRO DE CAMPOS TOURINHO		NÚMERO : 100	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA CURUÇA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	286,00	TESTADA - (cf) m	6,50
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco	PROF. EQUIV. (Pe):	44,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.: casa econômica (-)		ÁREA CONSTRUÍDA:	130,00 M²
COEF. PADRÃO: 0,919		CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
IDADE REAL: 25 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,696	CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	162.804,07	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 510.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	LUCAS D. BEZERRA		
CONTATO:		TELEFONE : (15)-998032623	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.035,65
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.220,69
		VARIAÇÃO : 1,1787
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2024	
SETOR : 139	QUADRA : 052	ÍNDICE DO LOCAL : 273,24	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SABIÁUNA		NÚMERO : 09	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA CURUÇA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	8,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco	PROF. EQUIV. (Pe):	37,50
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.: casa econômica (-)		ÁREA CONSTRUÍDA:	280,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,919	IDADE REAL:	35 anos
COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):		0,534	CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
VAGAS:	3	PAVIMENTOS:	2
VALOR CALCULADO (R\$):	269.036,97	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	638.000,00
IMOBILIÁRIA:	RI IMOB. DIGITAL	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-958375019		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,22	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.017,21
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.283,24
		VARIAÇÃO : 1.261,5
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001





GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VILA NOVA CURUÇA - 0002035-17.2020.8.26.0006

DATA : 02/01/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	332,23
☒ Testada	5,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 ESTRADA JURUVIARA ,15	872,25	1.125,72	1,2906	1,0002
☒	2 RUA ALDO GIANINI ,66	1.108,81	1.268,49	1,1440	1,0000
☒	3 RUA AVINHADO ,210	911,12	1.239,03	1,3599	1,0002
☒	4 RUA AVINHADO ,SN	1.087,01	1.291,78	1,1884	1,0000
☒	5 RUA AVINHADO ,SN	992,24	1.219,97	1,2295	1,0001
☒	6 RUA COTINGA ,SN	1.302,23	1.649,16	1,2664	1,0001
☒	7 RUA IPEQUI ,651	1.141,33	1.367,02	1,1977	1,0001
☒	8 RUA LUDOVICO MILANESE ,13A	1.050,66	1.468,54	1,3977	1,0002
☒	9 RUA PEDRO DE CAMPOS TOURINHO ,100	1.035,65	1.220,69	1,1787	1,0000
☒	10 RUA SABIAÚNA ,09	1.017,21	1.283,24	1,2615	1,0001



GeoAvaliarPro®

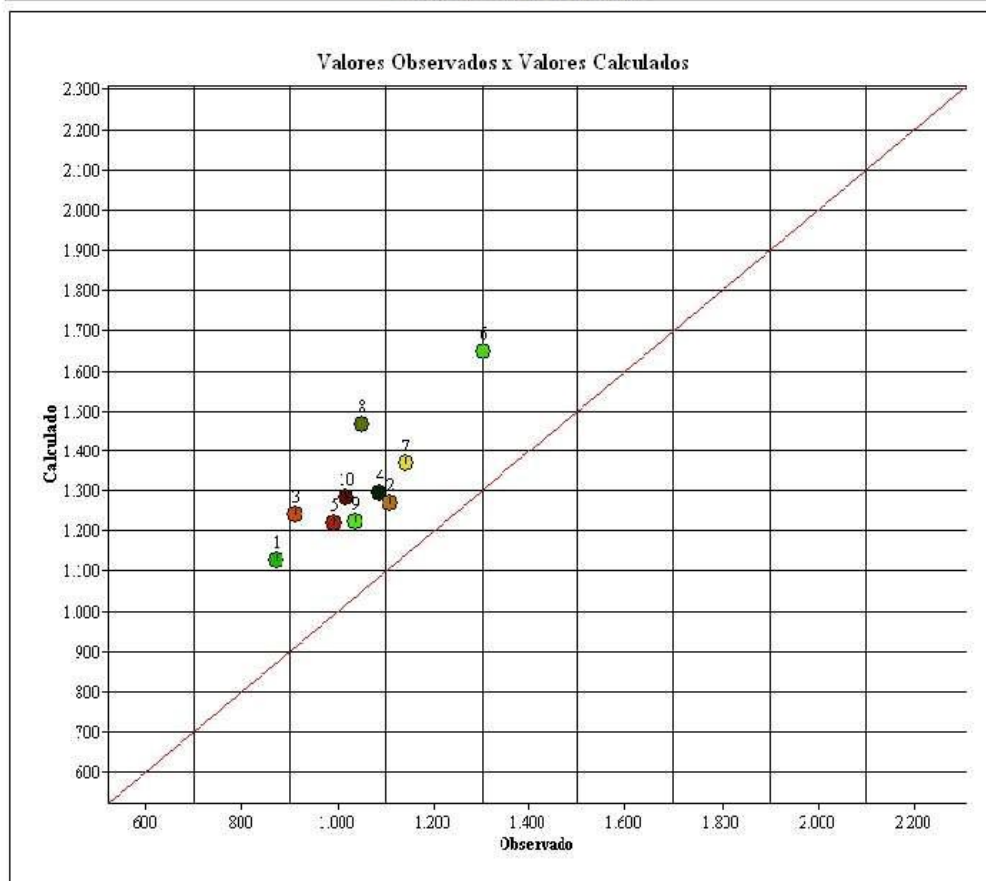
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	872,25	1.125,72
2	1.108,81	1.268,49
3	911,12	1.239,03
4	1.087,01	1.291,78
5	992,24	1.219,97
6	1.302,23	1.649,16
7	1.141,33	1.367,02
8	1.050,66	1.468,54
9	1.035,65	1.220,69
10	1.017,21	1.283,24



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local: RUA ALDO GIANINI 838 VILA NOVA CURUÇA SAO PAULO - SP

Data : 02/01/2024

Cliente : CENTERLESTE

Modalidade : Venda

Área m²: 125.00

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 1.051,85

Desvio Padrão : 121,22

- 30% : 736,30

+ 30% : 1.367.41

Coeficiente de Variação : 11,5200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.313,36

Desvio Padrão : 149,50

- 30% : 919.36

+ 30% : 1.707,37

Coeficiente de Variação : 11,3800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.313,36

TESTADA: -0.1500

FRENTES MULTIPLAS: 0.0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.143.35000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 142.918,76

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.24798

INTERVALO MÁXIMO: 1.378,74

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MINIMO: 1.090.35

INTERVALO MÁXIMO : 1.196,35

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N

$V_u = 1,497 \times R\$ 1.957,93/m^2 = R\$ 2.931,02/m^2$

Área Construída Homogeneizada: 240,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 240,00 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 2.931,02/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 15 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

$$K = 0,7091.$$

Substituindo e calculando:

$$VB = 240,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.931,02/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,7091 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 539.739,13}$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{VB = \text{R\$ } 540.000,00}$$

(Quinhentos e quarenta mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 143.000,00 + \text{R\$ } 540.000,00 = \underline{\text{R\$ } 683.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$\text{R\$ } 683.000,00$$

(Seiscentos e oitenta e três mil reais)

Base: janeiro de 2024.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA**, em face de **AMANDA SANTOS TEÓFILO DE BRITO**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 125.698, do 12º Cartório de Registro
de Imóveis de São Paulo

Rua Aldo Gianini, nº 838, Vila Nova Curuçá - São Paulo.

R\$ 683.000,00

(Seiscentos e oitenta e três mil reais)



JANEIRO / 2024

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 53 (cinquenta e três) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 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/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 08 de janeiro de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D