Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.

Processo nº 1003084 – 33 / 21

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento comum, ajuizada por **SANDRA BELTRÃO BARCELOS**, em face de **MARCIO MORISHIGUE ARAKAKI**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA BELTRAO BARCELOS e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 12:03 , sob o número WMHP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-33.2021.8.26.0009 e código k5306FIG.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual valor do aluguel do imóvel, sito à Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Bairro Jardim Ana Rosa, neste Município de São Paulo - SP, correspondente a Autora a cota-parte de 50% (cinquenta por cento), desta a data da citação, ou seja, agosto de 2021, conforme determinação MM. Juiz, fls. 142.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTICA ESTADUAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/11/2021 às 21:23 , sob o número WMHP23700335021869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15206474.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01 , sob o número WMHP23000135027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15X00000.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou danos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA REGINA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01:12 , sob o número WMHP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15206669.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BARBOSA MEIRELLES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01:01, sob o número WMHP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15206474.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- DECREPITUDE: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

- DETERIORAÇÃO: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.

- MUTILAÇÃO: Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.

- OBSOLETISMO: Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BARBOSA MOREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01:01, sob o número WMHP23000135022
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15806974.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciastes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA DE MESQUITA BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01:01, sob o número WMHP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15206669.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA LA SALVIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01 , sob o número WMHP23000135027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15206669.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação".

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- FATORES INTRÍNSECOS: Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.

- FATORES INDIRETOS: São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 21:21:33 , sob o número WMHP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15206669.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- DIRETOS: Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.

- INDIRETOS: Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA GALVAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01:01, sob o número WMHP23000135022
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15206669.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO: Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- MÉTODO EVOLUTIVO: Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.

- MÉTODO DA RENDA: Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.

- MÉTODO INVOLUTIVO: Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01:12 , sob o número WMHP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15206618.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible].
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003021-32.2021.8.26.0009 e código [illegible].

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA LUCENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01 , sob o número WMHP23000135022
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15206618.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLOGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON FABIO MARTIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01:12 , sob o número WMFP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15206669.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA GALVAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/11/2021 às 16:01 , sob o número WMHP23700035027869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15X0AVFC.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON FABIO MARTIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/11/2021 às 21:21:33 , sob o número WMHP23700018335021869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15206FG4.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01 , sob o número WMHP23000135021
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15000669618.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado à Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Bairro Jardim Ana Rosa, neste Município de São Paulo - SP.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Melo, sendo que tal via retro descrita tem lojas, postos de combustíveis, lanchonetes, academia, restaurantes e linhas de ônibus.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Rua Vermelho Velho, Rua João Tauler e Rua Arraial de Matosinhos.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 16.402/16, o local é tido como clássica zona de média densidade, ou seja, “ZM” (Qualificação Urbana).

Os parâmetros são a taxa de ocupação máxima de (85%) para lotes com até 500,00 m², coeficientes mínimos de 0,300 e máximos de 2,000, além do coeficiente básico de 1,000.

Possui junto a Municipalidade o Índice Fiscal de R$ 1.010,01 /m²/ 2.023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA GALVAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2024 às 12:03 , sob o número WMFP23700218369618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15X00AYC.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao logradouro público é feito pela Rua Vitautas Losinskas.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público tem redes de esgoto, águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, gás encanado, pavimentação, etc.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui, grupo – 2. casa, padrão 2.4 - padrão construtivo simples no intervalo médio - (R8N = 1,497), conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) de 2.019.

9.7. BENFEITORIAS

Há uma construção erigida em solo firme, seco e topografia nivelada com o logradouro público, onde há:

- a residência é composta por 03 (três) pavimentos, sendo o pavimento térreo composto por garagem, sala, cozinha, dormitórios, sala de jantar, banheiros, lavanderia e quintal, o 1º pavimento contem sala, cozinha, dormitórios, banheiro, lavanderia e o 2º pavimento é composto por área coberta, cômodo e área da churrasqueira.

- área construída total de 250,00 m²; - idade aparente de 20 anos; - estado de conservação “d – entre regular e necessitando de reparos simples – 8,09 %”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justiça de São Paulo em 30/11/2021 às 21:12:33 à(s) 01/12/2021 às 10:01:01, sob o número WMHP23700018335021869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15206474.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.

- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.

- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub-aproveitamento ou super-aproveitamento.

- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [\, V(ut) \times (F(f) + F(p) + F(t) + F(l) + F(a) - n + 1) \times A(t) \,]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno
A(t) = área do terreno
V(ut) = valor unitário do terreno
F(f) = fator de frente
F(p) = fator de profundidade
F(t) = fator de topografia
F(e) = fator de localização
F(a) = fator de área

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2023 às 10:01:01, sob o número WMHP23700035702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15206669.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade
Ie / Ir e K
Foc = R + k x (1 - R)

Cc = R8N Sinduscon x Ac x Foc

Onde:

Cc = custo da construção
Ac = área de construção
Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem.
K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo.

Aplicando–se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

Valor de venda: R8N - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

Vv = Vt + Cc

Onde:

Vv = valor de venda
Vt = valor do terreno
Cc = custo da construção

Esclarecimentos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003021-32.2021.8.26.0009 e código [illegible]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção - SINDUSCON - SP, R8N = R$ 1.956,58/m²/Novembro/2.023.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

11.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO

A perícia técnica judicial apurou após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Segue no Anexo - I (um) os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos terrenos com 07 (sete amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou-nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor por metro quadrado de terreno resultou em: R$ 2.488,83/m² (Dois Mil, Quatrocentos e Oitenta e Oito Reais e Oitenta e Três Centavos por metro quadrado), com **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador, em total consonância com o preconizado pela atual Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2024 às 21:21:33 , sob o número WMHP23700135702 3869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15X0AVFC.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11.1.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, sito à Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Bairro Jardim Ana Rosa, neste Município de São Paulo - SP, com frente efetiva de 6,00m, por 18,50m de ambos os lados, topografia plana do nível da rua com o logradouro público, obter-se-á o valor unitário de R$ 2.488,83/m² (Dois Mil, Quatrocentos e Oitenta e Oito Reais e Oitenta e Três Centavos por metro quadrado), sendo seu valor total avaliatório de mercado do terreno, levando-se em conta todos os fatores inerentes a avaliação, conforme cálculos e pesquisa de mercado no “Anexo” I (um), resultou em:

V(t) = R$ 217.520,09

Consequentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

R$ 217.500,00 - (Novembro / 2023)

(Duzentos e Dezessete Mil e Quinhentos Reais)

10.2. CÁCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

10.2.1. CONSTRUÇÃO TÉRREA - (A.C = 250,00 m²)

- a). I(e) = “20 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - SINDUSCON/SP = R$1.956,58 /m²/Novembro/2.023;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção) I(e)/I(r) = 20/70 = 0,2857 ou 28,57%;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA LUCENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2024 às 12:03 , sob o número WMHP23700135021869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15X0AVFC.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “d” - entre regular e necessitando de reparos simples (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,7399”)

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsoletismo) = R+ k x (1-R) = [0,20+(0,7399) x (1,00-0,20)]
Foc (fator de obsoletismo) = “0,79192”
Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [grupo – 2. casa, padrão 2.4 - padrão construtivo simples no intervalo médio - (R8N] = “1,497”;

V(construções) = R8N x SINDUSCON/SP x Ac x Foc

V(construções) = (1,497 x R$ 1.956,58/m² x 250,00 m² x 0,79192)

V(construções) = R$ 579.883,47

10.3. VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES

Para as construções, sito à Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Bairro Jardim Ana Rosa, neste Município de São Paulo - SP, (área construída total de 250,00m², considerando o mesmo de classe residencial, grupo de casa, padrão construtivo simples, intervalo médio de (R8N), idade aparente de 20 anos, estado de conservação “d” – entre regular e necessitando de reparos simples, o valor correspondente às benfeitorias, é de:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA LUCENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01 , sob o número WMHP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15206618.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

R$ 579.900,00 - (Novembro / 2023)

(Quinhentos e Setenta e Nove Mil e Novecentos Reais)

10.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma do valor do terreno e das construções, anteriormente calculados, conforme segue:

VI = Valor total do imóvel

VT = R$ 217.500,00

VB = R$ 579.900,00

VI = R$ 217.500,00 + R$ 579.900,00 = R$ 797.400,00

R$ 797.400,00 - (Novembro / 2023)

(Setecentos e Noventa e Sete Mil e Quatrocentos Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA GALVAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2023 às 16:01 , sob o número WMMP23700135702869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15206474.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.5. - CÁLCULO DO VALOR DA COTA-PARTE CORRESPONDENTE A 50% (CINQUENTA POR CENTO), CABENTE A AUTORA.

A parte ideal equivalente a 50% (cinquenta por cento) da totalidade do imóvel será calculada através da seguinte expressão

$V_{cp} = V_I \times P_{cp}$

onde:

V_{cp} = Valor da cota parte
V_I = Valor total do imóvel = R$ 797.400,00
P_{cp} = Cota parte = 50% (cinquenta por cento) - parte correspondente a Autora

Substituindo e calculando:

Vcp = R$ 797.400,00x 50% = R$ 398.700,00

ou, em números redondos:

V_{cp} = R$ 398.700,00 (Nov / 2023)

(Trezentos e Noventa e Oito Mil e Setecentos Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 30/01/2024 às 12:03 , sob o número WMRP23700135027869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15X00004.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.6. - CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL, PARA A DATA DA CITAÇÃO, OU SEJA, AGOSTO/2021

O valor da cota-parte, pertencente à Autora do total do imóvel, para a data da citação, ou seja, agosto de 2021 será retroagido através do índice do IPC-FIPE, na apuração do valor do aluguel, empregando-se a taxa de renda líquida anual de 5,00%, sobre o capital - imóvel (terreno + benfeitorias), e dividindo-se o resultado por 12 meses, tem-se, então, concluído pelo valor locativo mensal de:

VALOR DA COTA-PARTE DO TOTAL DO IMÓVEL

VALOR DA COTA PARTE = R$ 398.700,00

ÍNDICE PARA OUTUBRO/2023 = 669,7890

ÍNDICE PARA AGOSTO/2021 = 589,6201

R$ 398.700,00 / 669,7890 x 589,6201 = R$ 350.978,49

VALOR DO ALUGUEL DA COTA-PARTE

A_L = R$ 350.978,49 x 0,05% = R$ 1.462,41
12

R$ 1.462,41 (Agosto / 2021)

(Hum Mil, Quatrocentos e Sessenta e Dois Reais e Quarenta e Um Centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA LUIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - Sao Paulo - SP, em 30/01/2024 às 12:03 , sob o número WMRP23700135026
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15806618.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.6. - CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL, DEVIDO Á AUTORA DESDE A DATA DA CITAÇÃO, OU SEJA, AGOSTO DE 2021 ATÉ OUTUBRO DE 2023.

CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO DEVIDO PELO RÉU, DESDE AGOSTO DE 2021 ATÉ OUTUBRO DE 2023		
MÊS	ALUGUEL / MENSAL	REAJUSTE ANUAL
AGOSTO/2021	R$ 1.462,41	
SETEMBRO/2021	R$ 1.462,41	
OUTUBRO/2021	R$ 1.462,41	
NOVEMBRO/2021	R$ 1.462,41	
DEZEMBRO/2021	R$ 1.462,41	
JANEIRO/2022	R$ 1.462,41	
FEVEREIRO/2022	R$ 1.462,41	
MARÇO/2022	R$ 1.462,41	
ABRIL/2022	R$ 1.462,41	
MAIO/2022	R$ 1.462,41	
JUNHO/2022	R$ 1.462,41	
JULHO/2022	R$ 1.462,41	
AGOSTO/2022	R$ 1.609,74	REAJUSTE
SETEMBRO/2022	R$ 1.609,74	
OUTUBRO/2022	R$ 1.609,74	
NOVEMBRO/2022	R$ 1.609,74	
DEZEMBRO/2022	R$ 1.609,74	
JANEIRO/2023	R$ 1.609,74	
FEVEREIRO/2023	R$ 1.609,74	
MARÇO/2023	R$ 1.609,74	
ABRIL/2023	R$ 1.609,74	
MAIO/2023	R$ 1.609,74	
JUNHO/2023	R$ 1.609,74	
JULHO/2023	R$ 1.609,74	
AGOSTO/2023	R$ 1.485,57	REAJUSTE
SETEMBRO/2023	R$ 1.485,57	
OUTUBRO/2023	R$ 1.485,57	
TOTAL	R$ 41.322,51	

R$ 41.322,51 (Novembro / 2023)

(Quarenta e Um Mil, Trezentos e Vinte e Dois Reais e Cinquenta e Um Centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 30/01/2024 às 12:03 , sob o número WMHP23700135702186969618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15X0AVFC.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do aluguel do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, sito à Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Bairro Jardim Ana Rosa, neste Município de São Paulo, para o valor do aluguel, correspondente a Autora a cota-parte de 50% (cinquenta por cento), é de:

VALOR DA COTA-PARTE DE 50% DO VALOR DO ALUGUEL

R$ 1.462,41 (Agosto / 2021)

(Hum Mil, Quatrocentos e Sessenta e Dois Reais e Quarenta e Um Centavos)

VALOR DO ALUGUEL, DEVIDO Á AUTORA DESDE A DATA DA CITAÇÃO, OU SEJA, AGOSTO DE 2021 ATÉ NOVEMBRO DE 2023

R$ 41.322,51 (Novembro / 2023)

(Quarenta e Um Mil, Trezentos e Vinte e Dois Reais e Cinquenta e Um Centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 01/12/2023 às 10:01:51, sob o número WMHP23700018355022869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15206774.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. RESPOSTA AOS QUESITOS DAS PARTES

12.1 RESPOSTA AOS QUESITOS DA REQUERENTE (FLS. 145/146 DOS AUTOS)

1) Onde o imóvel periciado está localizado?
RESPOSTA: O imóvel está localizado na Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Bairro Jardim Ana Rosa, Município de São Paulo – SP.

2) Qual o método de avaliação para a determinação do locatício do imóvel periciado?
RESPOSTA: Para o cálculo do valor do aluguel do imóvel, objeto da lide, adotou-se o consagrado "Método da Renda", tratando-se de metodologia desenvolvida com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2019, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011, considerando a localização do imóvel, suas dimensões, benfeitorias, construções, entre outros.

3) Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?
RESPOSTA: Favor reportar-se ao quesito anterior desta série.

4) Qual o valor do metro quadrado do locatício do imóvel da perícia designada?
RESPOSTA: O valor do metro quadrado do locatício do imóvel avaliando, correspondente a cota-parte da Autora, é de R$ 1.661,25.

5) Qual seu estado de conservação?
RESPOSTA: O estado de conservação do imóvel avaliando, é regular e necessitando de reparos simples.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01:13, sob o número WMHP23700018369618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15X00GYC.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6) Quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades?
RESPOSTA: A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Melo, sendo que tal via retro descrita tem lojas, postos de combustíveis, lanchonetes, academia, restaurantes e linhas de ônibus.

7) Qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado?
RESPOSTA: O valor de locação, conforme apurado no Laudo Judicial, correspondente a cota-parte da Autora, é de R$ 1.462,41 (Hum Mil, Quatrocentos e Sessenta e Dois Reais e Quarenta e Um Centavos) válidos para agosto/2021.

12.2 RESPOSTA AOS QUESITOS DO REQUERIDO (FLS. 147/148 DOS AUTOS)

1) Poderia o Sr. Perito descrever o imóvel, a área e acabamento externo e interno?
RESPOSTA: O acabamento externo em reboco. Já os acabamentos internos, assim se descrevem: pisos de cerâmica; paredes com pintura a látex sobre reboco, azulejo até o teto nas áreas molhadas; forro, laje com pintura látex sobre reboco; esquadrias de madeira, ferro e de alumínio; portas madeira e ferro, instalações hidráulicas embutidas; área coberta com telha tipo calhetão e piso de ardósia e paredes com pintura a látex sobre reboco.

2) Poderia o Sr. Perito informar qual o valor do aluguel, no mês de agosto de 2021 (data da citação do requerido)?
RESPOSTA: O valor de locação, conforme apurado no Laudo Judicial, correspondente a cota-parte da Autora, é de R$ 1.462,41 (Hum Mil,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA MARTIN e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 21:23 , sob o número WMHP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15206669.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Quatrocentos e Sessenta e Dois Reais e Quarenta e Um Centavos) válidos para agosto/2021.

3) No entendimento do Sr. Perito, qual o valor do aluguel atual do imóvel em questão?
RESPOSTA: O valor de locação, conforme apurado no Laudo Judicial, correspondente a cota-parte da Autora, é de R$ 1.661,25 (Hum Mil, Seiscentos e Sessenta e um Real e Vinte e Cinco Centavos) válidos para novembro /2023.

4) No entendimento do Sr. Perito, qual o valor de venda do imóvel em questão?
RESPOSTA: O valor de venda do imóvel é de R$ 797.400,00 (Setecentos e Noventa e Sete Mil e Quatrocentos Reais) válidos para novembro/2023.

5) O imóvel possui vaga de garagem?
RESPOSTA: A resposta é positiva.

6) O imóvel necessita de reformas?
RESPOSTA: A resposta é positiva.

7) Qual o estado de conservação do imóvel?
RESPOSTA: O estado de conservação do imóvel avaliando, é regular e necessitando de reparos simples.

8) Qual a idade do imóvel?
RESPOSTA: A idade aparente do imóvel é de 20 anos.

9) Qual o valor dos imóveis alugados na região com o perfil do imóvel em discussão na presente ação?
RESPOSTA: O valor dos imóveis alugados na região com o perfil do imóvel em discussão na presente ação gira em torno de R$ 3.000,00 a R$ 4.000,00 devendo levar em conta seu bom estado de habitabilidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002021-32.2021.8.26.0009 e código [illegible]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10) O imóvel fica em Rua residencial ou comercial (zona mista)?
RESPOSTA: O imóvel fica em rua residencial.

11) Qual o valor do metro quadrado do imóvel?
RESPOSTA: O valor do metro quadrado do imóvel é de R$ 3.189,60 (Três Mil, Cento e Oitenta e Nove Reais e Sessenta Centavos).

12) A documentação do imóvel encontra-se em condições para venda?
RESPOSTA: Prejudicada a resposta, uma vez que não faz parte do âmbito da perícia analise documental.

13) O imóvel está registrado em nome da requerente?
RESPOSTA: A resposta é positiva.

14) Existem ações ou alienações sobre o imóvel?
RESPOSTA: A resposta é negativa, não existem ações ou alienações sobre o imóvel.

15) Existem débitos junto à Municipalidade de São Paulo?
RESPOSTA: A resposta é positiva, o imóvel possui dívida ativa, com débitos de IPTU junto a municipalidade.

.

16) A venda do imóvel periciando pelo valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) poderia ser considerada apropriada, dentro do valor de mercado no ano de 2004?
RESPOSTA: Prejudicada a resposta, uma vez que não faz parte do âmbito da perícia analise de eventual transação imobiliária.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01:12 , sob o número WMHP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15206618.

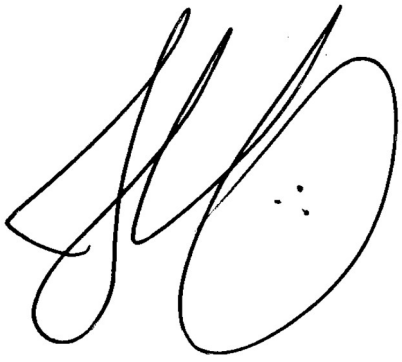
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, sendo que este é composto por 34 (trinta e quatro) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 05 (cinco) anexos, conforme descritos abaixo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

Anexo	I	-	Pesquisa dos Elementos Comparativos e Memória de Cálculo das Fichas de Pesquisa
Anexo	II	-	Croqui Cartográfico de Localização
Anexo	III	-	Documentação Fotográfica
Anexo	IV	-	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel
Anexo	V	-	Matrícula do imóvel

São Paulo, 16 de Novembro de 2023



Eng. Me. Fábio Martin
Engenheiro Civil
CREA nº 5060203570
Membro titular do (IBAPE) nº 868
Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 30/01/2024 às 10:01:01 , sob o número WMHP23700035021869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15206474.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BARBOSA MESTIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2023 às 16:01 , sob o número WMHP23700035702869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15206474.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023
SETOR : 117 QUADRA : 355 ÍNDICE DO LOCAL : 1.054,20 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VERISSIMO FREITAS NÚMERO : 97
COMP.: BAIRRO : JARDIM ANA ROSA 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: 111,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 18,50
ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 168,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R$): 1.956,58
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R$) : 621.651,67 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$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : REVENDA IMÓVEIS PRIME
CONTATO : TELEFONE : (11)-981414026
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,04	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.507,64
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.079,70
PROFUNDIDADE Cp :	0,16	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2281
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justiça de São Paulo em 30/01/2024 às 12:03:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003084-32.2021.8.26.0009 e código [illegible].

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023
SETOR : 117 QUADRA : 384 ÍNDICE DO LOCAL : 1.010,01 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS NÚMERO : 131
COMP.: BAIRRO : JARDIM ANA ROSA 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: 111,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 18,50
ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R$): 1.956,58
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R$) : 297.869,74 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$) : 606.382,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : REVENDA IMÓVEL PRIME
CONTATO : TELEFONE : (11)-961414026
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.233,10
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.836,13
PROFUNDIDADE Cp :	0,16	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2700
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justiça de São Paulo em 30/01/2024 às 21:21:33 , sob o número WMHP23700128369618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003084-32.2021.8.26.0009 e código k5X06VFC.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023
SETOR : 117 QUADRA : 384 ÍNDICE DO LOCAL : 1.010,01 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS NÚMERO : 189
COMP.: BAIRRO : JARDIM ANA ROSA 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 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R$): 1.956,58
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R$) : 234.320,02 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$) : 499.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : BSA & NARVAES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO : (11) 97781-9430 TELEFONE : (11)-957974319
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.718,24
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.973,74
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justiça de São Paulo em 30/01/2024 às 21:21:33 - 2ad0b01
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003021-32.2021.8.26.0009 e código ...

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023
SETOR : 117 QUADRA : 400 ÍNDICE DO LOCAL : 1.295,70 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS NÚMERO : 212
COMP.: BAIRRO : JARDIM ANA ROSA 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 6,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 19,23
ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 70,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômica CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R$): 1.956,58
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R$) : 82.213,34 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$) : 345.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ROGÉRIO LEÃO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
CONTATO : TELEFONE : (11)-976171300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.826,29
TESTADA Cf :	0,09	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.843,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,14	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0097
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justiça de São Paulo em 30/01/2024 às 21:20:33 - ...
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003084-32.2021.8.26.0009 e código ...

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023
SETOR : 117 QUADRA : 384 ÍNDICE DO LOCAL : 1.010,01 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS NÚMERO : 79
COMP.: BAIRRO : JARDIM ANA ROSA 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: 111,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 18,50
ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R$): 1.956,58
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R$) : 269.726,29 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$) : 599.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CITY BROKERS IMOVEIS
CONTATO : (11) 98942-9323 TELEFONE : (11)-48045550
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.426,79
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.082,13
PROFUNDIDADE Cp :	0,16	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2700
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justiça de São Paulo em 30/01/2024 às 21:21:33 e 02/02/2024 às 06:01:01, sob o número WMHP23700128569618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003084-32.2021.8.26.0009 e código k5X06VFC.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 07/11/2023
SETOR : 117 **QUADRA :** 400 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.295,70 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS **NÚMERO :** SN
COMP.: AO LADO Nº 482 **BAIRRO :** JARDIM ANA ROSA **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:	130,00	**TESTADA - (cf) m**	6,50	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direto	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 **IDADE REAL :** 30 anos **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,655 **CUSTO BASE (R$):** 1.956,58
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0
VALOR CALCULADO (R$) : 160.323,14 **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$) :** 475.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : DALLAS IMÓVEIS
CONTATO : (11) 96175-4919 **TELEFONE :** (11)-961681332
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.055,21
TESTADA Cf :	0,09	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.029,56
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9875
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 30/01/2024 às 12:03 , sob o número WMHP23700128696618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código k5X06VFC.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023
SETOR : 117 QUADRA : 384 ÍNDICE DO LOCAL : 1.010,01 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITAUTAS LOSINKAS NÚMERO : SN
COMP.: AO LADO Nº 133 BAIRRO : JARDIM ANA ROSA 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: 120,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R$): 1.956,58
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R$) : 269.726,29 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$) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : DALLAS IMÓVEIS
CONTATO : (11) 93175-4919 TELEFONE : (11)-961681332
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.102,28
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.576,56
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2256
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justiça de São Paulo em 30/01/2024 às 21:12:03 , sob o número WMHP23700018369618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003084-32.2021.8.26.0009 e código k5X06YFC.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SETOR 117 - JARDIM ANA ROSA **DATA :** 07/11/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - 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	1.010.01
☒ Testada	6.00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002084-32.2021.8.26.0009 e código [illegible]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

unidesk

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	RUA VERISSIMO FREITAS ,97	2.507,64	3.079,70	1,2281	1,0000
☒ 2	RUA VITAUTAS LOSINKAS ,131	2.233,10	2.836,13	1,2700	1,0000
☒ 3	RUA VITAUTAS LOSINKAS ,189	1.718,24	1.973,74	1,1487	0,9999
☒ 4	RUA VITAUTAS LOSINKAS ,212	1.826,29	1.843,98	1,0097	0,9999
☒ 5	RUA VITAUTAS LOSINKAS ,79	2.426,79	3.082,13	1,2700	1,0000
☒ 6	RUA VITAUTAS LOSINKAS ,SN	2.055,21	2.029,56	0,9875	0,9999
☒ 7	RUA VITAUTAS LOSINKAS ,SN	2.102,28	2.576,56	1,2256	1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002084-32.2021.8.26.0009 e código [illegible]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

unidesk

GeoAvaliarPro

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.507,64	3.079,70
2	2.233,10	2.836,13
3	1.718,24	1.973,74
4	1.826,29	1.843,98
5	2.426,79	3.082,13
6	2.055,21	2.029,56
7	2.102,28	2.576,56

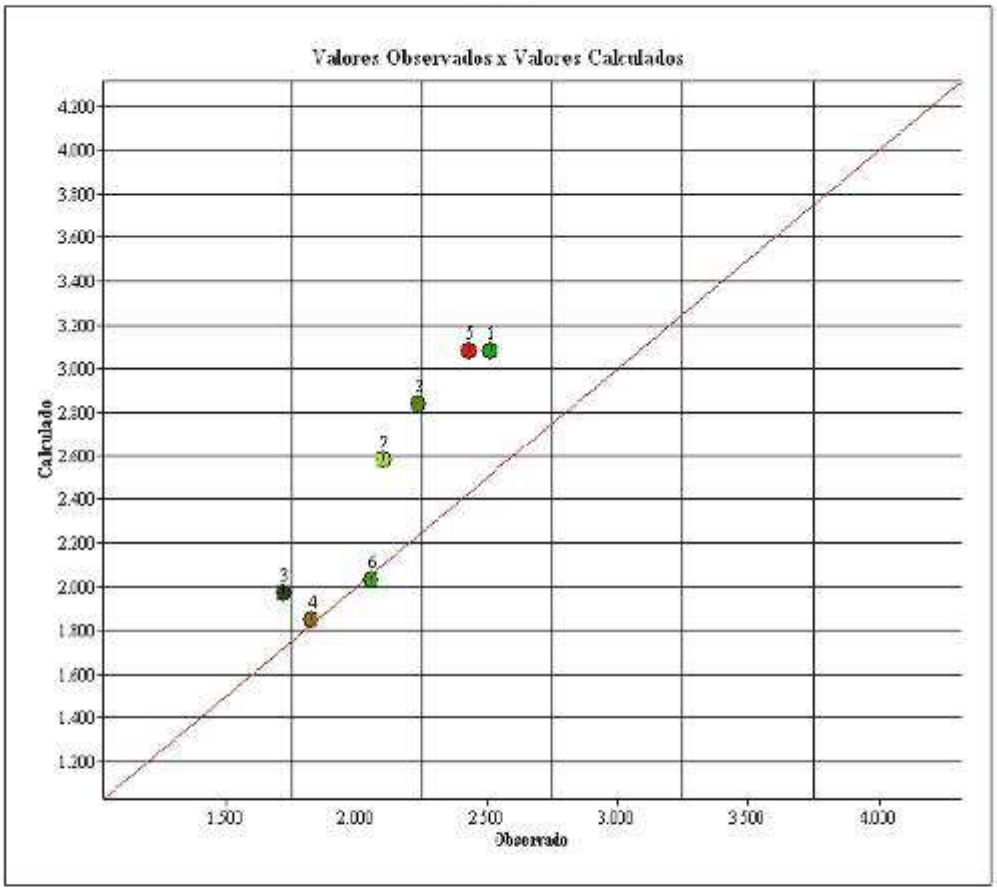
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA GALVAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/01/2023 às 16:01 , sob o número WMIP23700135027869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003081-32.2021.8.26.0009 e código 15206974.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA LUCENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/01/2023 às 16:21:12 , sob o número WMRP23700128696618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002084-32.2021.8.26.0009 e código 15206974.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : XX JARDIM ANA ROSA SAO PAULO - SP Data : 07/11/2023
Cliente : x
Área m² : 111,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.124,22
Desvio Padrão : 291,33
- 30% : 1.486,96
+ 30% : 2.761,49
Coeficiente de Variação : 13,7100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.488,83
Desvio Padrão : 535,65
- 30% : 1.742,18
+ 30% : 3.235,48
Coeficiente de Variação : 21,5200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Caract. 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 todos 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 *2	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 2.488,83
TESTADA: -0,1100
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE -0,1600
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 1.959,64000
VALOR TOTAL (R$) : 217.520,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.197,29
INTERVALO MÁXIMO : 2.780,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.801,04
INTERVALO MÁXIMO : 2.118,24

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

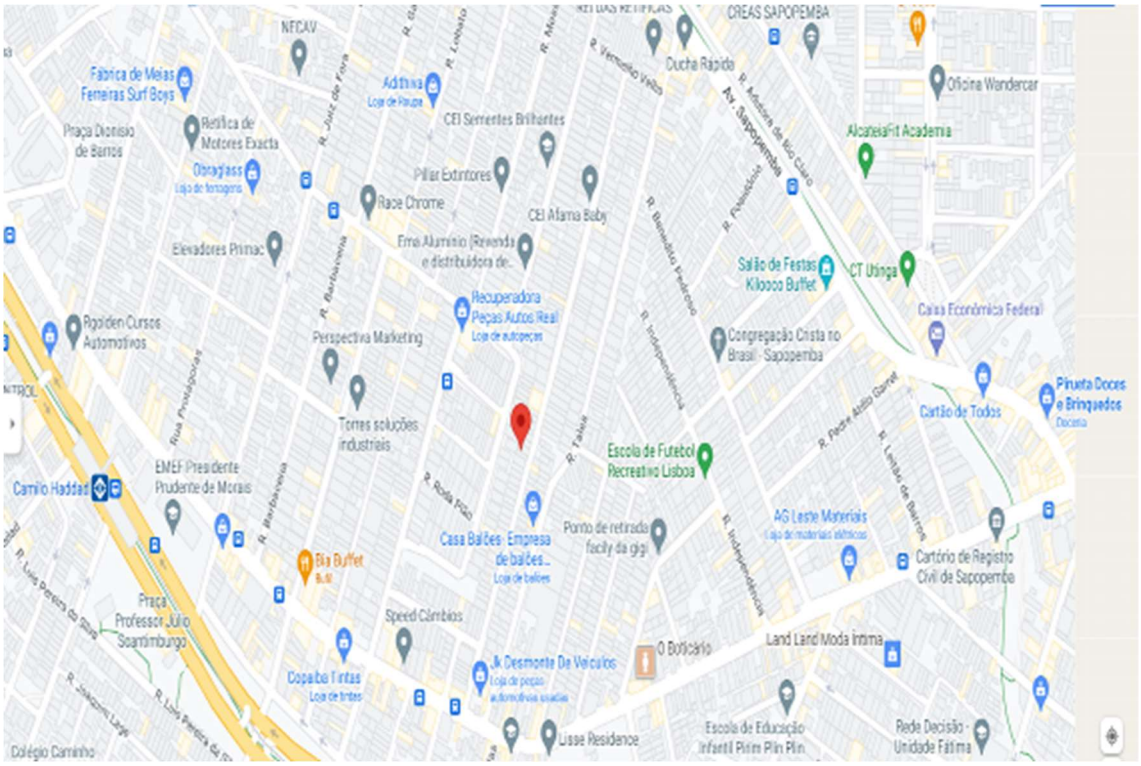
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justiça de São Paulo em 30/01/2024 às 21:20:13 , sob o número WMHP23700018369618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003084-32.2021.8.26.0009 e código t5306YFC.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA ABRUCE MESTIERI BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2023 às 16:01 , sob o número WMHP23700035702869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002084-32.2021.8.26.0009 e código 15206474.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização do imóvel na Rua Vitautas Losinskas, nº 362, Bairro Jardim Ana Rosa, neste Município de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01 , sob o número WMIP23000136618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-42.2021.8.26.0009 e código 15X00000V1G4.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BARBOSA MESTIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01 , sob o número WMHP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15206669.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 01 Vista da Rua Vitautas Losinskas, no trecho onde se situa o imóvel em questão.



FOTO nº 02 Vista da fachada do imóvel, objeto da ação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 21:23 , sob o número WMRP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15000669618.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 03 Vista da fachada do imóvel, objeto da ação, tomada de outra posição.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA LUCENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01 , sob o número WMRP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003284-32.2021.8.26.0009 e código 15X00069618.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 04 Vista da garagem.



FOTO nº 05 Vista da cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA GALVAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 12:06:13 , sob o número WMHP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002084-32.2021.8.26.0009 e código 15206618.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 06 Vista da sala.



FOTO nº 07 Vista do banheiro I.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA GALVAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01 , sob o número WMFP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15206869618.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 08 Vista do dormitório I.



FOTO nº 09 Vista da lavanderia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA GALVAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01 , sob o número WMFP23000136618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003081-32.2021.8.26.0009 e código 15206474.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 10 Vista do dormitório II.



FOTO nº 11 Vista do banheiro II.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA LA TORRACA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01 , sob o número WMFP23013016012169618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002084-32.2021.8.26.0009 e código 15X0GVG.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 12 Vista do corredor de acesso às dependências.



FOTO nº 13 Vista do banheiro III.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA GALVAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:12:03 , sob o número WMHP23013016203570000002869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15206474.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 14 Vista do dormitório III.



FOTO nº 15 Vista da sala de jantar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA LA TORRACA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01 , sob o número WMFP23000135702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 15206669.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

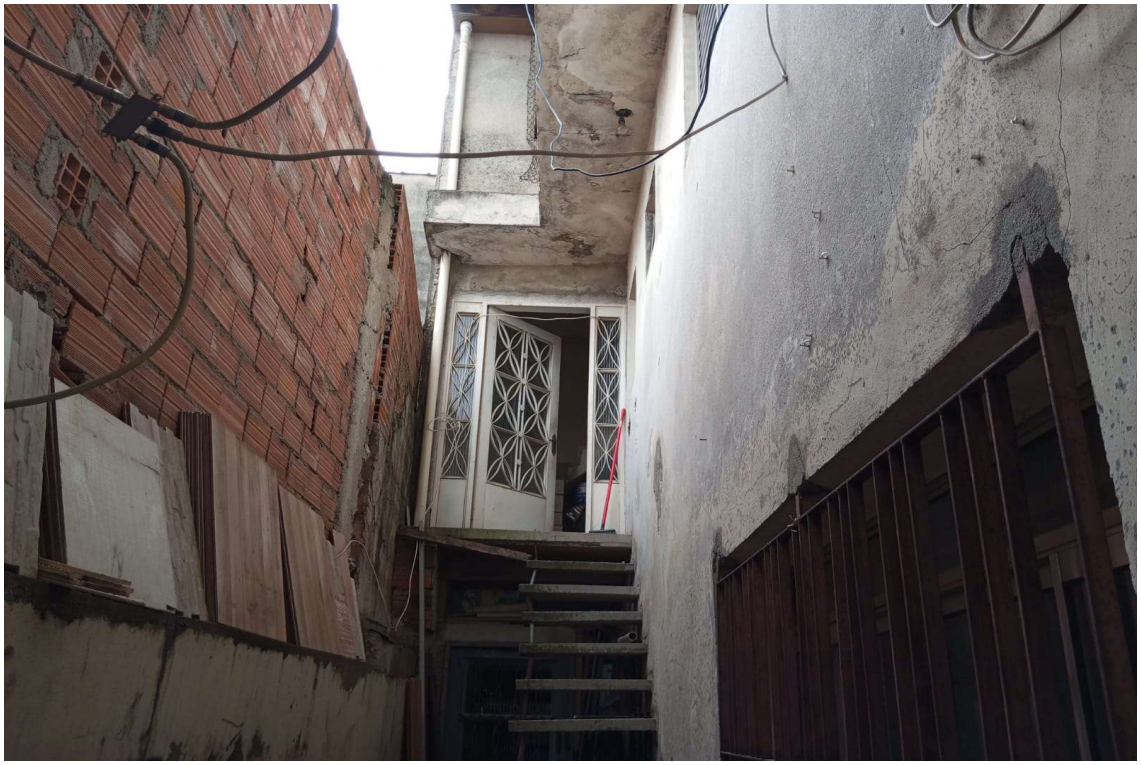


FOTO nº 16 Vista da escada de acesso aos pavimentos.



FOTO nº 17 Vista de um cômodo da residência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA PAULINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - Sao Paulo - SP, em 06/12/2023 às 16:01:01, sob o número WMRP23700228618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002084-32.2021.8.26.0009 e código 15206474.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 18 Vista da área coberta, com detalhe aos fundos para a área da churrasqueira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BATISTA GALVAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01 , sob o número WMRP23000369618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002084-32.2021.8.26.0009 e código 15X0AVG4.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA BARBOSA MESTIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2023 às 16:01:01, sob o número WMHP23700035869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15306974.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 117.384.0063-7

Local do Imóvel:
R VITAUTAS LOSINSKAS, 362
VL LUZITANO CEP 03287-090
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VITAUTAS LOSINSKAS, 362
VL LUZITANO CEP 03287-090

Contribuinte(s):
CPF 275.335.068-04 FUZI ARAKAKI
CPF 768.891.228-87 MARCIO MORISHIGUE ARAKAKI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	111	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	111		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	250	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	107	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.014,00
- da construção:	1.871,00

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

- da área incorporada:	106.780,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	308.715,00
Base de cálculo do IPTU:	415.495,00

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FAZENDA-SF e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - Corregedoria Geral da Justica, em 06/01/2023 às 16:01:13 - 2d0e1ca
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002084-32.2021.8.26.0009 e código 15206974.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO V

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA ABRUCE MESTIERI BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2023 às 16:01 , sob o número WMHP23700018369618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 15306474.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

monica 612266 27/04/2017 10:21:30 1/3

SEXTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Of. Bel. Elvio Pedro Folloni
Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5081-7473 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula -11.798- | ficha -01-

São Paulo, 01 de abril de 19 77

Um terreno situado no 26º subdistrito - Vila Prudente, medindo 6,00 m. - de frente para a rua Um, 18,40 m. da frente aos fundos, do lado direito/ de quem da rua olha para o terreno; 18,50 m. também da frente aos fundos do lado esquerdo; tendo nos fundos a largura de 6,00 m., com a área de - 111,00 m2.

PROPRIETÁRIOS: ALFREDO LOURENÇO, portugues, e sua mulher AMÉLIA SECCO - LOURENÇO, brasileira, proprietários, domiciliados nesta Capital, à Estrada de Vila Ema, nº. 5283.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. 14.790 deste, em 14.03.38

CONTRIBUINTE: 117 384 0063 7

O Oficial

R.1 - M. 11.698 - 01.04.77
Por escritura de 18 de setembro de 1.973 do 5º Cartório de Notas desta - Capital, Lº. 1407, fls. 295, os proprietários transmitram por venda feita a ALCIDES ZECCHIN, brasileiro, motorista, cic nº. 116.715.728, casado pelo regime da comunhão de bens com TERESA BAIBO ZECCHIN, domiciliado - nesta Capital, à rua Um nº. 5-C, Vila Ema, pelo valor de Cr.$395,10 o - imóvel objeto desta.

Av. 2 - M. 11.798 - 01.04.77
Da certidão expedida em 22 de outubro de 1.973, e aviso recibo nº.670279, do exercício de 1.966, ambas da Prefeitura do Municipio de São Paulo, e - da escritura referida no R.1, consta que no terreno objeto desta foi construida uma casa que recebeu o nº. 5-C da rua Um.

Av. 3/M. 11.798 Em 21 de Agosto de 1.978
Do aviso recibo nº 670.279, exercício de 1.966 e do aviso recibo nº ..... 232.862 exercicio de 1.978 da Prefeitura do Municipio de São Paulo e da - escritura de 02 de Agosto de 1.978 do 5º Cartório de Notas desta Capital - Lº 1.719, Fls. 119, consta que a Rua Um do imovel mencionada nesta matricula denomina-se atualmente Rua Vitautas Losinskas.

SELMA M. D. RODRIGUES
Escrevente Autorizada

Av. 4/M, 11.798 Em 21 de Agosto de 1.978

Mod. 1

vide-verso

6º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

14293-5 - AA 585162

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONICA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 30/01/2023 às 12:03 , sob o número WMHP23000135702869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002084-32.2021.8.26.0009 e código k5X06VKC.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

monica 612266 27/04/2017 10:21:30 2/3

matrícula 11.798 | ficha 01 verso

Av. 4/M. 11.798 Em 21 de Agosto de 1.978
Da escritura referida na Av. 3, consta que o imovel objeto desta matricula confronta de ambos os lados com propriedade de Alfredo Lourenço e sua mulher, e nos fundos confronta com propriedade de Emma Nothmann Walgle.
SELMA M. D. PODRIGUES
Escrevente Autorizada

R. 5/M. 11.798 Em 21 de Agosto de 1.978
Pela escritura referida na Av. 3, ALCIDES ZECCHIN, motorista, e sua mulher TERESA BALBO ZECCHIN, do lar, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, à Rua Um, nº 5-C, RG. nºs 8.145.772 e 4.713.432, respectivamente, inscritos no CPF. sob nº 116.715.728/15, transmitiram por VENDA feita à FUZI - ARAKAKI, brasileira, viúva, do lar, domiciliada nesta Capital, à Rua Tamacuri, Nº 4, RG. nº 5.472.686, CIC. nº 275.335.068/04, pelo preço de ..... Cr$ 60.000,00, o imovel objeto desta matricula.
SELMA M. D. PODRIGUES
Escrevente Autorizado

AV-6/M-11.798 em 14 de outubro de 2010
PROTOCOLO OFICIAL Nº 480.573 (ALTERAÇÃO DE NÚMERO PREDIAL).
Do instrumento particular datado de 20 de julho de 2004, e da certidão de dados cadastrais do imóvel -IPTU, emitida, via internet, em 11 de outubro de 2010, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que casa nº 5-C da Rua Vitautas Lonsinskas, objeto desta matrícula, atualmente, é lançada pelo nº 362 da referida rua.
RICARDINO DE ASSIS REZENDE
Escrevente Autorizado

* * * * *

R-7/M.11.798 em 14 de outubro de 2010
PROTOCOLO OFICIAL Nº 480.573 (COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA).
Por instrumento particular datado de 20 de julho de 2004, a proprietária, **FUZI ARAKAKI**, brasileira, aposentada, RG nº 5.472.686-4-SSP-SP, CPF nº 275.335.068-04, viúva, residente e domiciliada na Rua Tamacuri, nº 39, Vila Prudente, na cidade de São Paulo, SP, com a anuência de Antonio Tokucigue Arakaki, torneiro mecânico, RG nº 4.977.042-1-SSP/SP, CPF nº 393.182.228-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com Fussae Arakaki, cabeleireira, RG nº 16.149.700-SSP/SP, CPF nº 295.367.278-89, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Domingos Félix,

continua na ficha 02

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONICA ABIKO MIYASHIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 27/04/2017 às 10:21:30 , sob o número WMHP23700128869618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002084-32.2021.8.26.0009 e código k5X06YFC.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

monica 612266 27/04/2017 10:21:30 3/3

SEXTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Of. Bel. Elvio Pedro Folloni
Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5081-7473 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 11.798 | ficha 02

Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO

SEXTO 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 01 de abril de 1977

nº 87. ap. nº 24, Bloco 1, Jardim Amalena, na cidade de São Paulo, SP, Luiza Yassuko Miyashiro, aposentada, RG nº 4.203.934-SSP/SP, CPF nº 953.011.948-87, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Mario Kiiti Miyashiro, auto-eletricista, RG nº 7.616.521-SSP/SP, CPF nº 814.110.068-87, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Vila Ema, nº 2.530, Vila Ema, na cidade de São Paulo, SP, e Oldete Misako Arakaki, brasileira, do comércio, RG nº 5.985.847-SSP/SP, CPF nº 134.894.588-50, solteira, residente e domiciliada na Rua Tamacuri, nº 69, Vila Prudente, na cidade de São Paulo, SP, **COMPROMETEU-SE A VENDER**, em caráter **irrevogável** e **irretratável**, a **MARCIO MORISHIGUE ARAKAKI**, do comércio, RG nº 8.778.898-SSP/SP, CPF nº 768.891.228-87, e, sua mulher, **SANDRA BELTRÃO BARCELOS ARAKSKI**, corretora de seguros, RG nº 28.522.592-3-SSP/SP, CPF nº 856.067.907-34, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Vitautas Losinskas, nº 362, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R$30.000,00**, dos quais dá quitação, o imóvel objeto desta matrícula.

RICARDINO DE ASSIS REZENDE
Escrevente Autorizado

* * * * *

SEXTO 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Pedido nº 612266

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.
São Paulo, 27 de abril de 2017.
Anderson Soares dos Santos, Escrevente Autorizado.
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XIV, item 15, letra C, e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Av. Lins de Vasconcelos, 2.376, Vila Mariana, CEP-04112-001 - Tel.:5081-7473

Oficial:	Estado:	Ipesp:	Reg. Civil:	Trib. Just.:	Min.Púb:	ISS:	Total:
R$29,93	R$8,51	R$5,82	R$1,58	R$2,05	R$1,44	R$0,61	R$49,94

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

GTP - Mod. 1

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

6º Oficial de Registro de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON SOARES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/01/2023 às 16:01 , sob o número WMRP23000135028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003084-32.2021.8.26.0009 e código k5X06YC4.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.

Processo nº 1003084 – 33 / 21

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento comum, ajuizada por **SANDRA BELTRÃO BARCELOS**, em face de **MARCIO MORISHIGUE ARAKAKI**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio destes

ESCLARECIMENTOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON FABIO MARTIN e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 30/05/2022 às 09:06:13 , sob o número WMRP24700082230038329
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-33.2021.8.26.0009 e código 1FBaaEq.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

1. - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este signatário apresentou Laudo Judicial às fls. 170/235 dos autos.

O Requerido, em fls. 237/238 dos autos, apresentou alguns pontos divergentes, requerendo que sejam apresentados esclarecimentos.

Veio o R. despacho do MM. Juízo, fls. 239, determinando que os autos retornem ao perito e sejam apresentados esclarecimentos, o que será feito a seguir.

2.- ESCLARECIMENTOS DESTE EXPERT

Não há como concordar com o Requerido, pois os cálculos do valor de locação correspondem de agosto/2021 até outubro/2023, e o Laudo Judicial foi confeccionado em novembro/2023, por isso este signatário considerou válido o valor do aluguel para novembro/2023.

Há de se esclarecer que no quesito de nº 11, o Requerido não especifica, se o valor do metro quadrado do imóvel se refere a locação ou ao valor do metro quadrado de venda, e na resposta do mesmo, este signatário calculou o valor do metro quadrado do imóvel em R$ 3.189,60 (Três Mil, Cento e Oitenta e Nove Reais e Sessenta Centavos).

Já com relação à resposta do quesito de nº 04, fl. 199, realmente houve erro material, que será retificado a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 30/05/2024 às 09:06:15 , sob o número WMHP24700082300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 470008230038329

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

4) Qual o valor do metro quadrado do locatício do imóvel da perícia designada?
RESPOSTA: O valor do metro quadrado do locatício do imóvel da perícia, correspondente a cota-parte da Autora, é de R$ 5,85/m² (cinco reais e oitenta e cinco centavos por metro quadrado) válidos para agosto/2021.

Não há como concordar com o Requerido, pois a resposta constante de fl. 200, do item 7: "O valor de locação, conforme apurado no Laudo Judicial, correspondente a cota-parte da Autora, é de R$ 1.462,41 (Hum Mil, Quatrocentos e Sessenta e Dois Reais e Quarenta e Um Centavos) é **valido para agosto/2021.**

Já com relação ao questionamento trazido pelo Requerido, alegando que: **Sendo que tal afirmação vai contra fl. 201, sendo afirmado no item 3 " O valor de locação, conforme apurado no Laudo Judicial, correspondente a cota-parte da Autora, é de R$ 1.661,25 (Hum Mil Seiscentos e Sessenta e um Real e Vinte e Cinco Centavos) válidos para novembro de 2023**, mas não se atentou que no quesito de **nº 03**, elaborado pelo mesmo, foi indagado que:" **No entendimento do Sr. Perito, qual o valor do aluguel atual do imóvel em questão",** sendo respondido que o valor atual do aluguel é de. R$ 1.661,25 (Hum Mil Seiscentos e Sessenta e um Real e Vinte e Cinco Centavos), conforme a lógica questionada, é para mês atual, ou seja, **novembro/2023**, que corresponde a cota parte da Autora.

Para não pairar dúvidas com referência ao valor total de locação atual para o imóvel, cujo valor é de R$ 3.322,50 (três mil, trezentos e vinte e dois reais e cinquenta centavos) válidos para novembro/2023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA LATUF MARTIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/05/2022 às 09:06 , sob o número WMRP24700082300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 47000823003829.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

3. CONCLUSÃO

Logo, os esclarecimentos solicitados pelas partes litigantes foram tecnicamente prestados e o Laudo de Avaliação Judicial constante das folhas dos autos está **RATIFICADO** na presente data conforme abaixo, porém caso o(a) M.M.(a) Juiz(a) de Direito entenda pela necessidade de maiores esclarecimentos, a perícia técnica prontamente as atenderá, inclusive em audiência se julgar necessário.

VALOR DA COTA-PARTE DE 50% DO VALOR DO ALUGUEL

R$ 1.462,41 (Agosto / 2021)

(Hum Mil, Quatrocentos e Sessenta e Dois Reais e Quarenta e Um Centavos)

VALOR DO ALUGUEL DEVIDO À AUTORA DESDE A DATA DA CITAÇÃO, OU SEJA, AGOSTO DE 2021 ATÉ NOVEMBRO DE 2023

R$ 41.322,51 (Novembro / 2023)

(Quarenta e Um Mil, Trezentos e Vinte e Dois Reais e Cinquenta e Um Centavos)

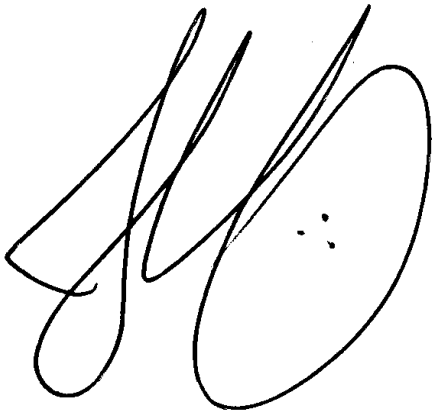
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/05/2024 às 09:06:51 , sob o número WMHP24700082300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003084-32.2021.8.26.0009 e código 47000823003838329.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

4. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer encerro estes esclarecimentos referente ao Laudo Pericial Judicial apresentado anteriormente, sendo que este é composto por 5 (cinco) folhas deste papel, impressas no anverso destas, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última folha que vai também datada e assinada.

São Paulo, 24 de maio de 2024.



Eng. Me. Fábio Martin
Engenheiro Civil
CREA nº 5060203570
Membro titular do (IBAPE) nº 868
Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/05/2024 às 09:06:01, sob o número WMHP24700023838329
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003021-32.2021.8.26.0009 e código 47000023838329.