

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara – SP
Comarca de São Paulo – Estado de São Paulo

Processo nº 0001923-19.2004.8.26.0003

Ação: AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – MÚTUO

Requerente: BANCO ROYAL DE INVESTIMENTO S/A

Requerida: IGARAÇU TRANSPORTES LTDA E OUTRO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUIZ FILIPE SANTIAGO

Engenheiro Civil – CREA/SP nº 506.209.0430/D

RESUMO

A perícia vem através do presente atender a determinação da Dra. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III, Comarca de São Paulo, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado do imóvel objeto da presente Ação.

O imóvel objeto da presente Ação, localizado na Rua Agostinho Lattari, nº 15, Parque da Mooca, São Paulo/SP, possui área de terreno de 311,00 m², registrado na matrícula nº 31.718 do 6º CRI da comarca de São Paulo e área construída de 306,00 m².

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14.653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria “in loco” para constatação das características do imóvel avaliando, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária da região de interesse e elaboração da avaliação.

O valor de mercado para venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 2.250.000,00 (Dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais)**, para a data-base de Novembro de 2024.

SUMÁRIO

RESUMO	2
1. OBJETIVO DO TRABALHO	4
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO.....	4
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 31.718 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO (doc. às fls. 265/268 dos Autos)	5
4. VISTORIA	5
4.1. LOCALIZAÇÃO	6
4.2. TOPOGRAFIA.....	7
4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	7
4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
4.5. ZONEAMENTO	8
4.6. DO IMÓVEL.....	9
4.6.1. DO TERRENO.....	9
4.6.2. BENFEITORIAS.....	9
4.6.3. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	13
4.6.3.1. VIA DE ACESSO	13
4.6.3.2. DO IMÓVEL.....	14
4.6.3.2.1. CASA PRINCIPAL	14
4.6.3.2.1.1. TÉRREO	15
4.6.3.2.1.2. PAVIMENTO SUPERIOR	17
4.6.3.2.2. EDÍCULA.....	22
4.6.3.2.2.1. PAVIMENTO TÉRREO.....	23
4.6.3.2.2.2. PAVIMENTO SUPERIOR	25
4.6.3.2.3. ÁREAS EXTERNAS	26
5. AVALIAÇÃO	29
5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	31
5.2. VALOR DE VENDA.....	35
5.2.1. IMÓVEL AVALIANDO	39
5.2.2. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PARA A VENDA	39
5.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	40
5.4. GRAU DE PRECISÃO.....	41
6. CONCLUSÃO	41
7. ENCERRAMENTO.....	42
A N E X O I	43

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado do Imóvel objeto da presente Ação.

A avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 31.718 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO (doc. às fls. 265/268 dos Autos)

Um terreno parte da quadra 90 do Parque da Moóca, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, medindo 10,00 m de frente para a Rua Agostinho Latari, antiga rua Saquarema, 10,00 m na divisa dos fundos, 31,10 m na divisa do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, com igual medida pelo outro lado, encerrando a área de 311,00 m².

Contribuinte: 032.180.0018.

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor, no dia 17 de Outubro de 2024 às 09h00min, acompanhando por:

Requerido: Dr. Jose Luiz de Souza Filho (Advogado).

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel localiza-se na Rua Agostinho Lattari, nº 15, Parque da Mooca, São Paulo, SP.

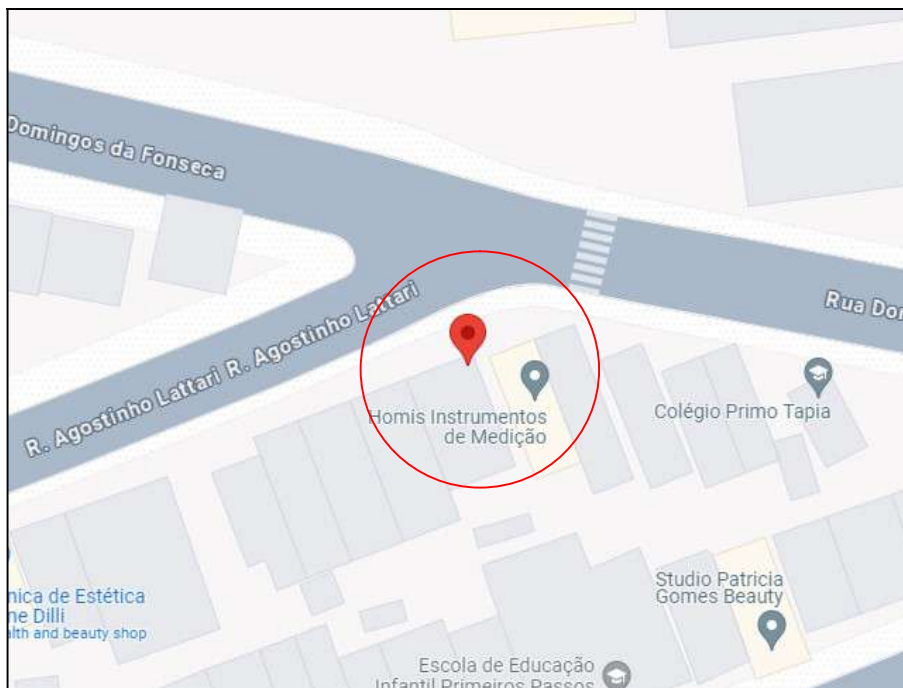


Ilustração obtida através do Google Maps, onde é possível visualizar a localização do imóvel objeto, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista aérea da região em que se situa o imóvel objeto, focalizando-o com maior proximidade.

4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica residencial.

4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distância máxima até 3 km)	x		
IX	Transporte Público	x		

4.6. DO IMÓVEL

4.6.1. DO TERRENO

Um terreno situado na Rua Agostinho Lattari, nº15, Parque da Mooca, São Paulo, SP, medindo 10,00 m de frente para a Rua Agostinho Latari, 10,00 m na divisa dos fundos, 31,10 m na divisa do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, com igual medida pelo outro lado, encerrando a área de 311,00 m².

4.6.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno da Rua Agostinho Lattari nº15, Parque da Mooca, São Paulo, SP, encontra-se edificado um sobrado e edícula, em estrutura de concreto armado e fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente. Coberturas em telha cerâmica sobre estrutura de madeira, telha tipo "calhetão" e telha metálica sobre estrutura metálica.

A construção principal encontra-se edificada junto à lateral direita, enquanto a edícula encontra-se edificada junto aos fundos.

O imóvel possui os seguintes ambientes:

Casa principal:

Pavimento térreo: Hall de entrada, sala de estar, lavabo, sala de jantar e cozinha.

Pavimento superior: Hall, 04 dormitórios sendo 04 suítes e sacada.

Edícula:

Pavimento térreo: 02 dormitórios, cozinha/área de serviço e banheiro.

Pavimento superior: 02 dormitórios e banheiro.

Áreas externas: Acesso, garagem, churrasqueira, cobertura e área descoberta aos fundos.

Os tipos de acabamentos das dependências são os seguintes:

Casa Principal				
Pavimento térreo				
Ambiente	Quant	Piso	Parede	Teto
Hall	01	Granito	Pintura em látex	Pintura em látex
Sala de Estar	01	½ Mármore ½ Madeira	Pintura em látex	Pintura em látex (Moldura em gesso)
Lavabo	01	½ Mármore ½ Granito	Pintura em látex	Forro em gesso
Sala de Jantar	01	½ Mármore ½ Granito	Pintura em látex	Pintura em látex (Moldura em gesso)
Cozinha	01	Granito	Azulejo	Pintura em látex
Pavimento superior				
Ambiente	Quant	Piso	Parede	Teto
Hall	01	Granito	Pintura em látex	Pintura em látex
Dormitório Tipo 1	03	Madeira	Pintura em látex	Pintura em látex
Dormitório Tipo 2	01	Madeira	½ Pintura em látex ½ Papel de parede	Pintura em látex
Closet Tipo 1	01	Madeira	Pintura em látex	Pintura em látex
Closet Tipo 2	01	Madeira	Papel de parede	Pintura em látex
Banheiro Suíte Tipo 1	01	Mármore	Azulejo	Pintura em látex
Banheiro Suíte Tipo 2	03	Cerâmica	Azulejo	½ Pintura em látex ½ Forro em gesso
Sacada	01	Cerâmica	Pintura em látex	Pintura em látex
Edícula				
Pavimento térreo				
Ambiente	Quant	Piso	Parede	Teto
Dormitório	02	Granito	Pintura em látex	Pintura em látex
Cozinha/área de serviço	01	Granito	Azulejo	Pintura em látex
Banheiro	01	Granito	Azulejo	Pintura em látex
Pavimento superior				
Ambiente	Quant	Piso	Parede	Teto
Dormitório	02	Madeira	Pintura em látex	Pintura em látex
Banheiro	01	Granito	Azulejo	Pintura em látex
Áreas externas				
Ambiente	Quant	Piso	Parede	Teto
Acesso	01	Porcelanato	Textura	Descoberto
Garagem	01	Porcelanato	½ Azulejo	Pintura em látex

			½ Textura	
Churrasqueira	01	Porcelanato	½ Azulejo ½ Textura	Telha tipo "calhetão"
Cobertura	01	Porcelanato	Textura	Telha metálica
Área descoberta (fundos)	01	Porcelanato	Textura	Descoberto

A fachada frontal é revestida em granito.

As escadas de acesso ao pavimento superior da casa principal e da edícula são revestidas em granito.

Para fins de avaliação, foi considerada a área construída de 306,00 m², documentada no IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), conferida no local.

As construções foram consideradas com idade estimada de 40 anos, entre novo e regular estado de conservação.

IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO – IPTU

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 032.180.0018-1			
Local do Imóvel: R AGOSTINHO LATTARI, 15 PQE DA MOOCA CEP 03125-080 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R AGOSTINHO LATTARI, 15 PQE DA MOOCA CEP 03125-080			
Contribuinte(s): CPF 109.771.038-62 SOLANGE DE SOUZA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	311	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	311		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	306	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	149	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1978		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.116,00		
- da construção:	2.177,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	969.076,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	306.435,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.275.511,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/06/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 27/03/2024 Número do Documento: 2.2024.001666425-2 Solicitante: LUIZ FILIPE SANTIAGO (CPF 306.921.708-71)			

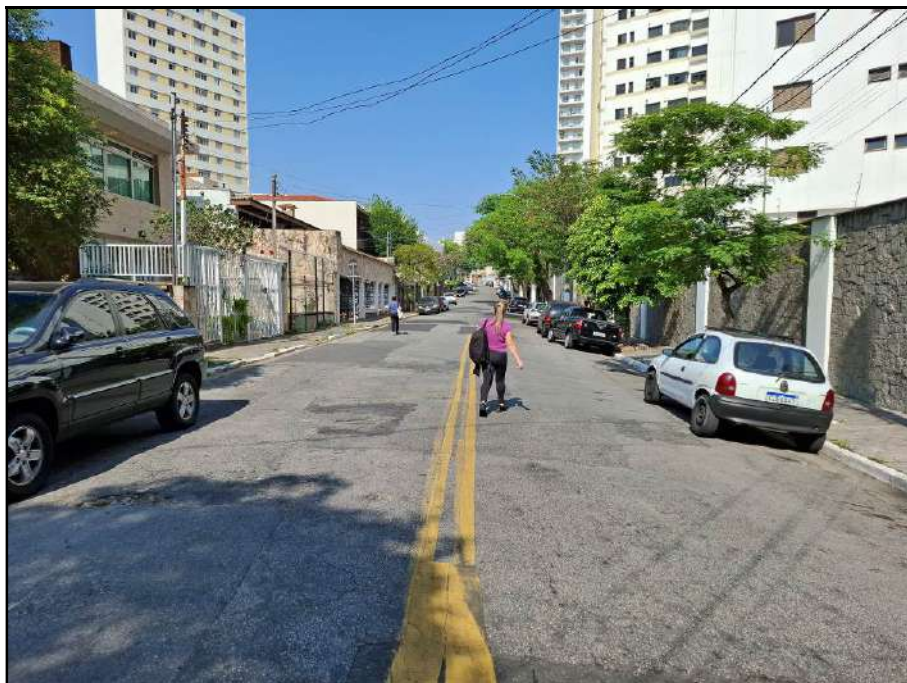
IPTU do imóvel.

4.6.3. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.6.3.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Rua Agostinho Lattari.



Via de acesso: Rua Agostinho Lattari.

4.6.3.2. DO IMÓVEL



Vista da fachada principal do imóvel avaliando.

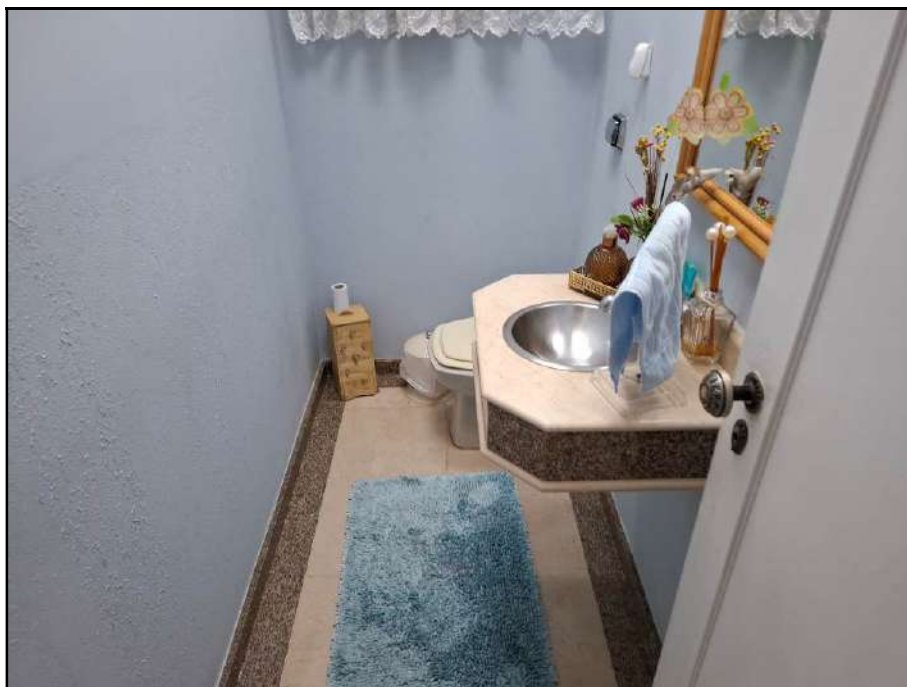
4.6.3.2.1. CASA PRINCIPAL



Vista da Fachada da construção principal.

4.6.3.2.1.1. TÉRREO

Vista da sala de estar.



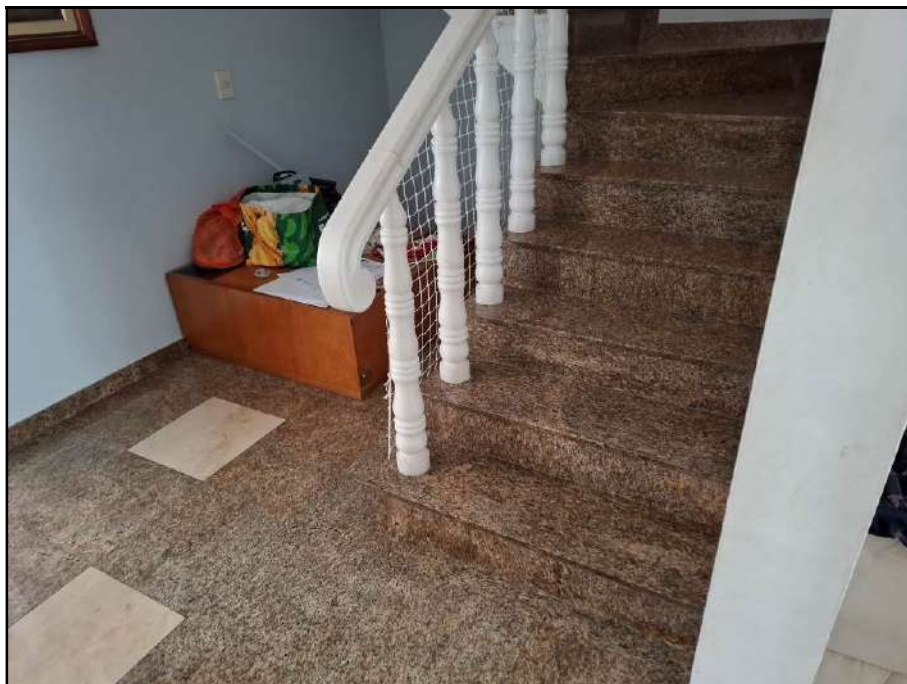
Vista do lavabo.



Vista da sala de jantar.

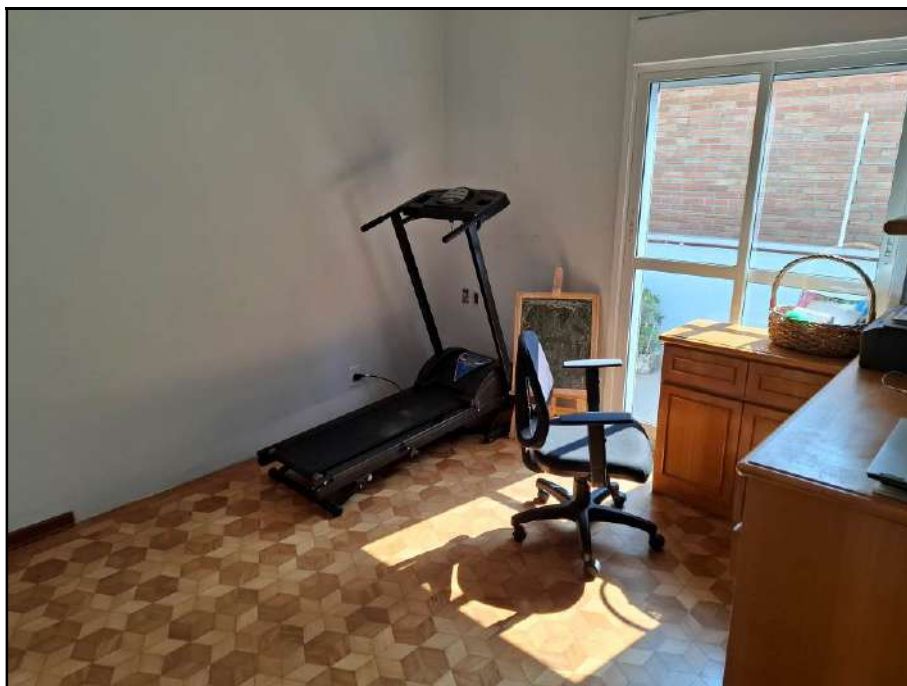


Vista da cozinha.



Vista do hall e escada de acesso ao superior.

4.6.3.2.1.2. PAVIMENTO SUPERIOR



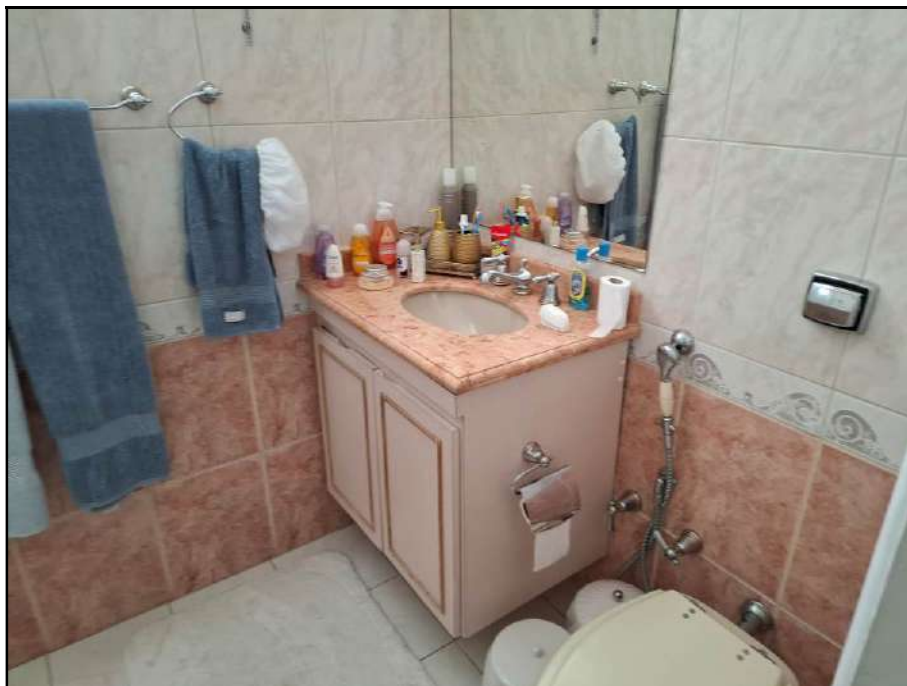
Vista do dormitório.



Vista do banheiro.



Vista do dormitório.



Vista do banheiro.



Vista do dormitório.



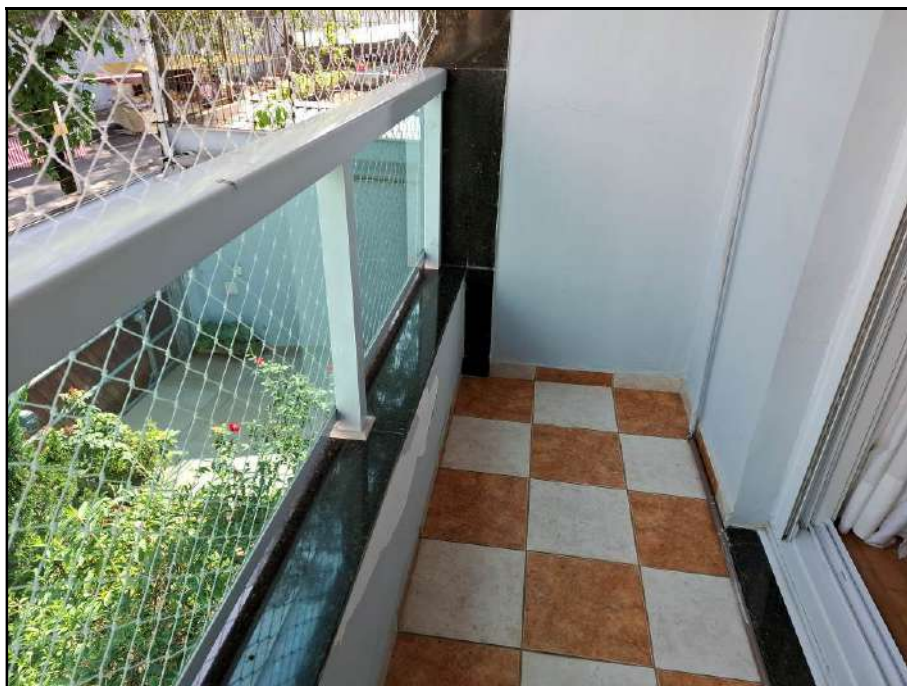
Vista do banheiro.



Vista do dormitório.



Vista do banheiro.



Vista da sacada.



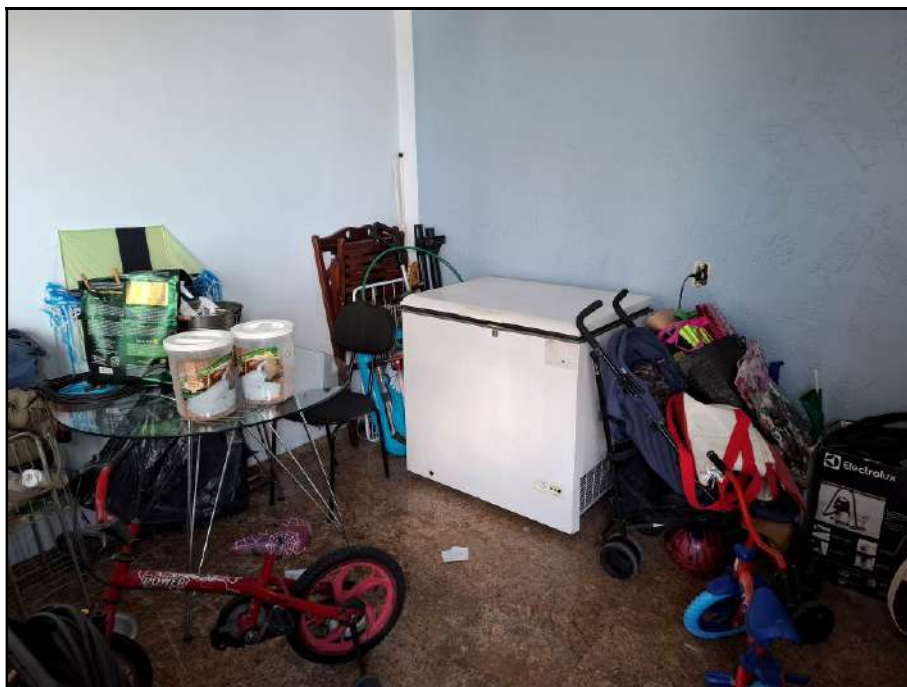
Vista do hall e escada de acesso ao pavimento térreo.

4.6.3.2.2. EDÍCULA



Vista externa da edícula.

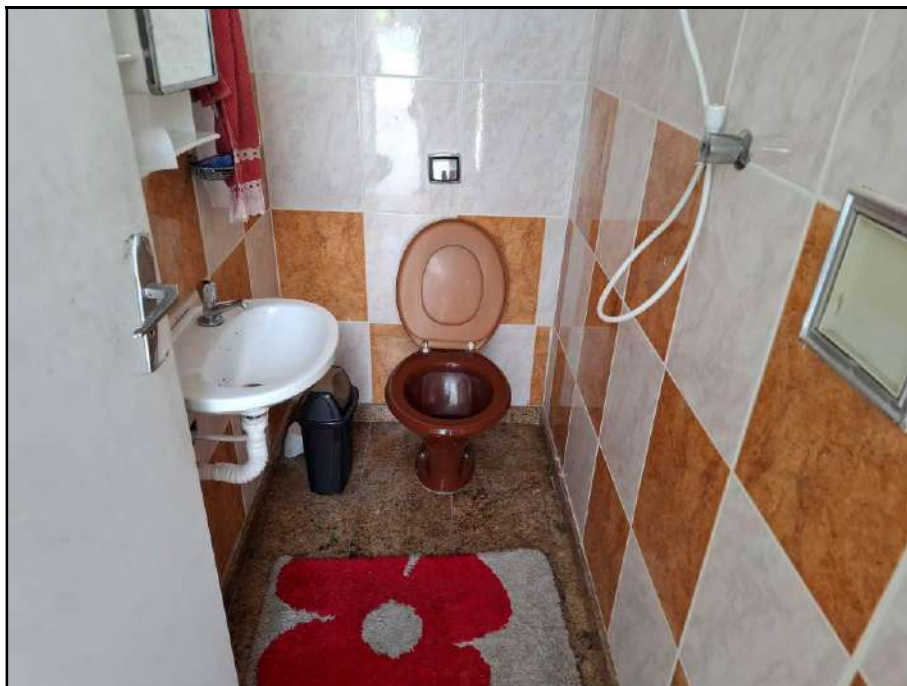
4.6.3.2.2.1. PAVIMENTO TÉRREO



Vista do dormitório.



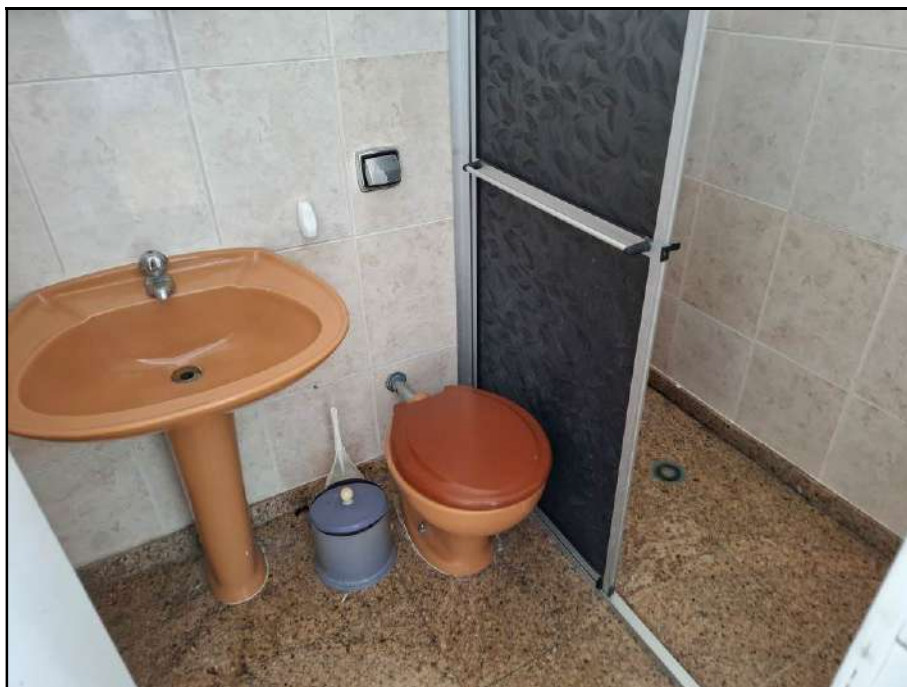
Vista do dormitório.



Vista do banheiro.



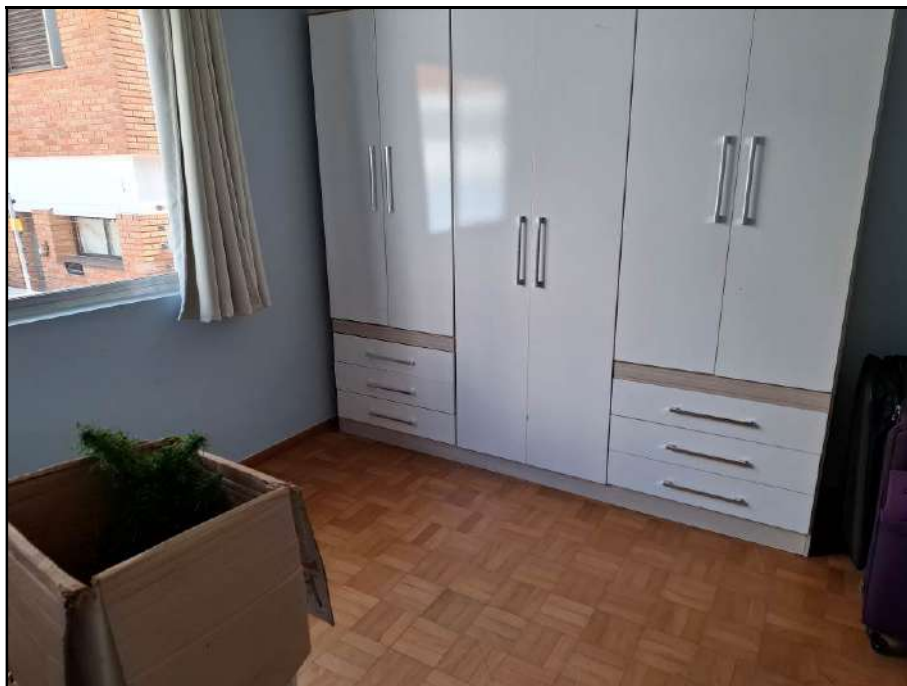
Vista da área de serviço.

4.6.3.2.2. PAVIMENTO SUPERIOR

Vista do banheiro.

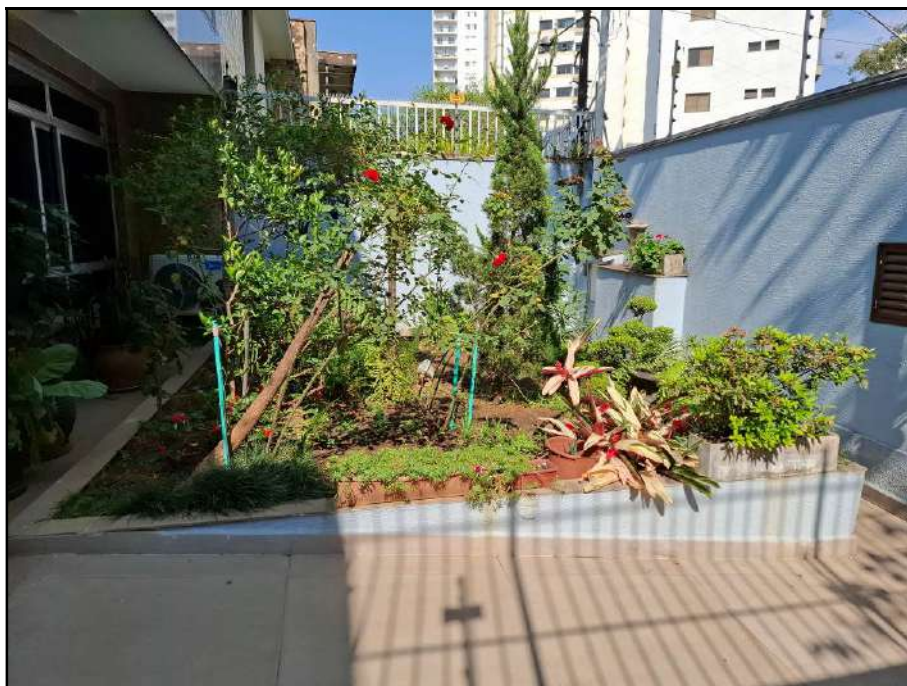


Vista do dormitório.



Vista do dormitório.

4.6.3.2.3. ÁREAS EXTERNAS



Vista da área de acesso/jardim.



Vista da churrasqueira.



Vista da área descoberta e churrasqueira aos fundos do imóvel.



Vista da área descoberta aos fundos do imóvel.



Vista da cobertura.

5. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE: 2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo aos seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo “**Casa Padrão Superior**” item 1.2.6.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)	
			Mín.	Méd.	Máx.			
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%	
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%	
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%	
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%	
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%	
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%	
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%	
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%	
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%	
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%	
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%	
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	3,180	3,533	3,827	60	20%	
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	3,562	3,958	4,354	60	20%	
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	3,828	4,218	4,640	60	20%	
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	4,568	5,075	5,583	60	20%	
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	5,377	5,974	6,572	60	20%	
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	6,144	6,827	7,089	60	20%	
		1.3.5 Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%	
	2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
			2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	3,378	3,753	4,013	70	20%
2.1.2 Padrão Simples c/ elev.			3,742	4,158	4,573	70	20%	
2.1.3 Padrão Médio s/ elev.			4,014	4,330	4,763	60	20%	
2.1.3 Padrão Médio c/ elev.			4,745	5,273	5,767	60	20%	
2.1.4 Padrão Superior s/ elev.			5,206	5,784	6,363	60	20%	
2.1.4 Padrão Superior c/ elev.			5,768	6,371	7,072	60	20%	
2.1.5 Padrão Fino			7,073	7,929	8,722	50	20%	
2.1.6 Padrão Luxo		9,935	10,376	-	50	20%		
2.2 Galpão		2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%	
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%	
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%	
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%	
3. Especial		3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
	3.1.2 Padrão Médio		0,229	0,293	0,357	20	10%	
	3.1.3 Padrão Superior		0,333	0,486	0,639	30	10%	

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

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\text{ROSS: } D = 1 - (1 - r) (x + x^2) 2 n n^2 \quad \text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) . C$$

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

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228

16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

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

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

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

PADRÃO SUPERIOR

1.2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suite), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:


- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.






Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008


5.2. VALOR DE VENDA

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área construída que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto à diversas empresas imobiliárias, bem como na mesma região, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Rua Agostinho Lattari, nº 565, Parque da Mooca, São Paulo/SP. Área Construída: 300,00 m ² Área de Terreno: 320,00 m ² Idade: 44 anos Estado de Conservação: Regular Contato: Corretora Sra. Ana Maria Telefone: (11) 97679-5219	1.800.000,00
		
02	Endereço: Rua Cônego Antônio Lessa, nº 210, Parque da Mooca, São Paulo/SP. Área Construída: 300 m ² Área de Terreno: 240,00 m ² Idade: 40 anos Estado de Conservação: Regular Contato: Corretora Sra. Elaine Aquino Telefone: (11) 93283-5818	1.850.000,00

Amostra	Dados	Valor (R\$)
		
03	<p>Endereço: Rua Vicente Romano, nº 122, Parque da Mooca, São Paulo/SP. Área Construída: 250,00 m² Área de Terreno: 250,00 m² Idade: 44 anos Estado de Conservação: Reparo Simples Contato: Imobiliária Etic Imóveis Telefone: (11) 99467-4686</p>	1.750.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
04	Endereço: Rua Professor Jacob Penteadó, nº 66, Mooca, São Paulo/SP. Área Construída: 241,00 m ² Área de Terreno: 158,00 m ² Idade: 44 anos Estado de Conservação: Regular Contato: Imobiliária Lello Imóveis Telefone: (11) 3018-0000	1.490.000,00
		
05	Endereço: Rua Professor Jacob Penteadó, nº 35, Mooca, São Paulo/SP. Área Construída: 275,00 m ² Área de Terreno: 185,00 m ² Idade: 40 anos Estado de Conservação: Regular Contato: Corretora Sra. Claudia Telefone: (11) 99431-1973	1.700.000,00

Amostra	Dados	Valor (R\$)
		



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

O valor médio das ofertas devidamente homogêneas é igual a **R\$ 7.337,46/m² (Sete mil, trezentos e trinta e sete reais e quarenta e seis centavos)**, o metro quadrado de construção para a venda, na data-base de novembro de 2024.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.2.1. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel foi classificado da seguinte forma:

Padrão construtivo: Casa Padrão Superior

Estado de conservação: Entre Nova e Regular

Idade: 40 anos

Área Construída: 306,00 m²

Área de Terreno: 311,00 m²

5.2.2. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$V_i = A_c \times V_u$ sendo:

V_i = Valor do Imóvel

A_c = Área construída = 306,00 m²

V_u = Valor Básico Unitário = R\$ 7.337,46/m²

Substituindo teremos:

$V_i = 306,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.337,46/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 2.245.262,76$ ou em números redondos:

$V_i = \text{R\$ } 2.250.000,00$ – Novembro/ 2024

(Dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais).

5.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

5.4. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira – ABNT 14653-2:2021 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela crítica.

Grau de Precisão		
Média Saneada:	R\$ 7.337,46 /m ²	
Desvio Padrão:	R\$ 880,22 /m ²	
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 6.734,00 /m ²
	Limite Máximo:	R\$ 7.940,92 /m ²
Coeficiente de Variação:	12,00	
Grau de Precisão:	III	

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 2.250.000,00 (Dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais) para a data-base de Novembro de 2024.**

<p>Valor de Venda = R\$ 2.250.000,00</p> <p>(Dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais)</p> <p>Data Base: Novembro/2024</p>
--

Grau de Fundamentação: II	Grau de Precisão: III
----------------------------------	------------------------------

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 42 (quarenta e duas) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 05 de novembro de 2024.

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Certificado como Engenheiro de avaliações, qualificação A pelo IBAPE NACIONAL (2023)
Pós Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014



ANEXO I
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA**DESCRIPCIÓN :** Avaliação Rua Agostinho Lattari**DATA :** 05/11/2024**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

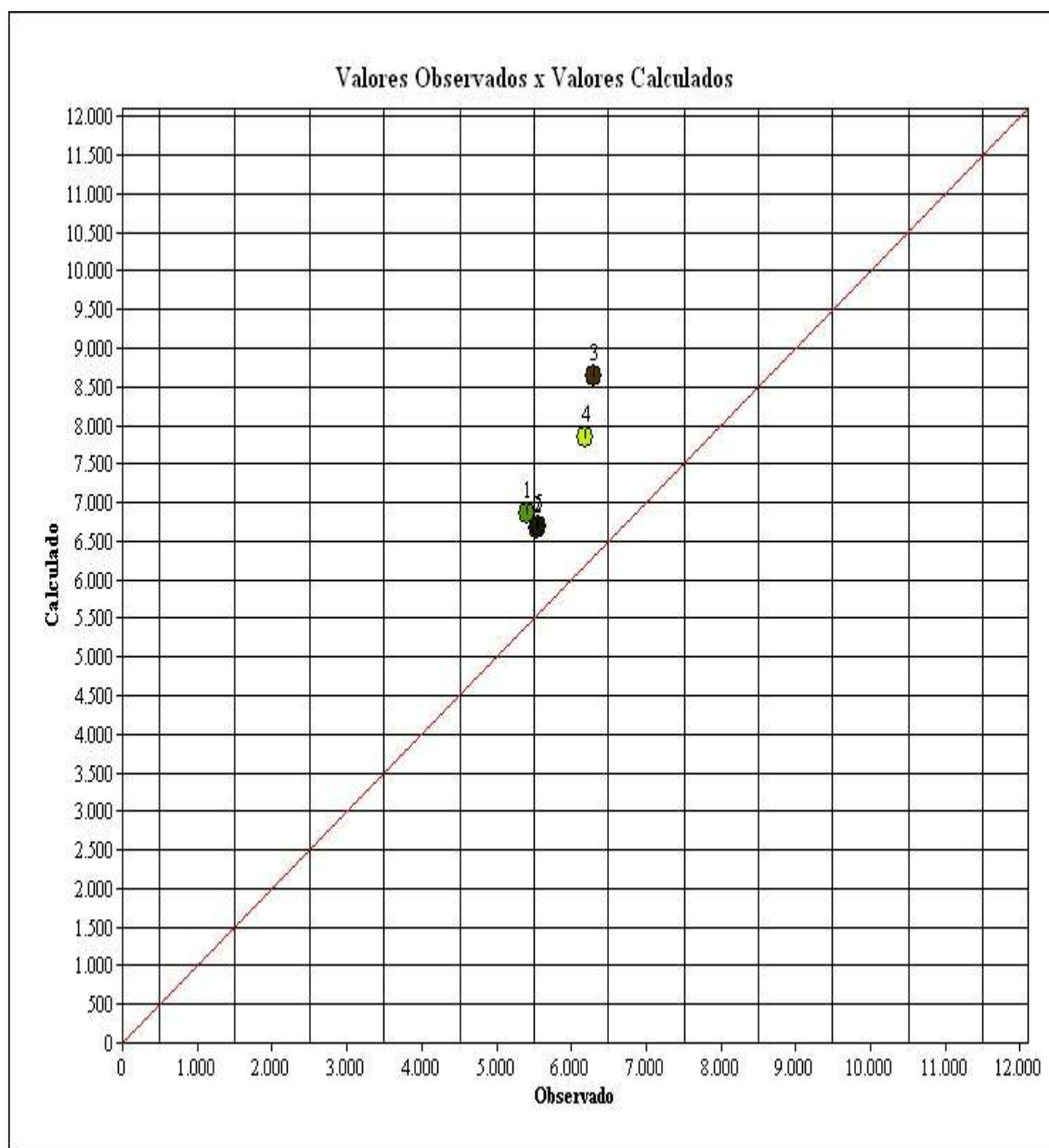
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 40 Estado de Conservação B- ENTRE NO VO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa superior
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Agostinho Lattani,565	5.400,00	6.852,92	1,2691
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Cônego Antônio Lessa ,210	5.550,00	6.662,29	1,2004
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Vicente Romano ,122	6.300,00	8.647,37	1,3726
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Professor Jacob Pentado ,66	6.182,57	7.846,06	1,2691
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Professor Jacob Pentado ,35	5.563,64	6.678,66	1,2004

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.400,00	6.852,92
2	5.550,00	6.662,29
3	6.300,00	8.647,37
4	6.182,57	7.846,06
5	5.563,64	6.678,66

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Rua Agostinho Lattari 15 Parque da Mooca SAO PAULO - SP **Data :** 05/11/2024

Cliente : Luiz Filipe Santiago

Área terreno m² : 311,00

Edificação m² : 306,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.799,24

Desvio Padrão : 410,71

- 30% : 4.059,47

+ 30% : 7.539,01

Coefficiente de Variação : 7,0800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.337,46

Desvio Padrão : 880,22

- 30% : 5.136,22

+ 30% : 9.538,69

Coefficiente de Variação : 12,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.337,46

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 7.337,46000

VALOR TOTAL (R\$): 2.245.262,76

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.734,00

INTERVALO MÍNMO : 6.734,00

INTERVALO MÁXIMO : 7.940,92

INTERVALO MÁXIMO : 7.940,92

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2024
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Agostinho Lattari NÚMERO : 565
 COMP.: BARRO : Parque da Mooca CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 03125-080 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: 320,00 TESTADA - (c) m : 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 300,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 44 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,581 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FAТОRES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Imóveis Bella Casa
 CONTATO : Corretora Sra. Ana Maria TELEFONE : (11)-976795

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imoveisbellacasa.com.br/imovel/sobrado-a-venda-sao-paulo-mooca-300m2-3dormitorios-3vagas/BC26907>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 446,13	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.852,00
PADRÃO Fp : 1.006,80	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,26
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 15:38, sob o número WJAB24704093794. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001923-19.2004.8.26.0003 e código 201pTRGc.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 10/05/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2024
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cônego Antônio Lessa NÚMERO : 210
 COMP.: BARRO : Parque da Mooca CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 03122-060 UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 240,00 TESTADA - (c) m : 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 300,00
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FAТОRES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Remax Imobiliária
 CONTATO : Sra. Elaine Aquino TELEFONE : (11)-932835

OBSERVAÇÃO :

<https://www.remax.com.br/602121004-5>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.550,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 77,52	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.662,00
PADRÃO Fp : 1.034,76	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,204
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 15:38, sob o número WJAB24704093794. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001923-19.2004.8.26.0003 e código ZOLpTRGc.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 10/05/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2024
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vicente Romano NÚMERO : 122
 COMP.: BARRO : Parque da Mooca CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 03124-050 UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 250,00 TESTADA - (c) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 250,00
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 44 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,520 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FAТОRES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Itic Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-99467488
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.172,77	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.647,77
PADRÃO Fp : 1.174,60	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,37
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 15:38, sob o número WJAB24704093794. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001923-19.2004.8.26.0003 e código ZOLpTRGc.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 10/05/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2024
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Jacob Pentead o NÚMERO : 66
 COMP.: BARRO : Mooca CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 03123-140 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: 158,00 TESTADA - (c) m : 10,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 15,80
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 241,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 44 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,581 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 1.490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Lello Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-3018000

OBSERVAÇÃO :

<https://www.lelloimoveis.com.br/imovel/260340/casa-mooca-sao-paulo-venda/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.182,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 510,78	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.846,70
PADRÃO Fp : 1.152,70	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,261,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 15:38, sob o número WJAB24704093794. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001923-19.2004.8.26.0003 e código ZOLpTRGc.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 10/05/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2024
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Jacob Pentead o NÚMERO : 35
 COMP.: BARRO : Mooca CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 03123-140 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: 185,00 TESTADA - (c) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 18,50
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUIDA M²: 275,00
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : DR9 Imobiliária
 CONTATO : Corretora Sra. Claudia TELEFONE : (11)-99431117

OBSERVAÇÃO :

<https://www.dr9.com.br/imovel/casa-4-quartos-mooca-sao-paulo-3-vagas-275m2-code-3427>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.563,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 77,71	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.678,00
PADRÃO Fp : 1.037,31	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIÇÃO : 1,204
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 10/05/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1