

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

9.1.4. 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, “IT-ZM” Zona Mista (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.

9.1.5. ACESSIBILIDADE

O acesso ao logradouro público é feito pela Rua Américo Vespucci.

9.1.6. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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


9.1.7. CARACTERÍSTICAS TERRENO:

O terreno possui formato regular, topografia plana, com frente no nível da rua. A área aparenta ser seca e firme para receber edificações de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais, encerrando a metragem total de 144,00 m², pertencente à Matrícula de nº 216.900, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, que assim se descreve:

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671.1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 23

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



SEXTO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

monica 703806 07/02/2020 12:53:26 1
Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 216.900	ficha 01
-----------------------------	--------------------

SEXTO 6 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS n.º 14293-5

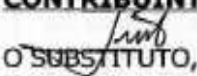
São Paulo, 29 de outubro de 2015

IMÓVEL: Um prédio situado na Rua Américo Vespucci, nº 429, e seu respectivo terreno, no **26º Subdistrito - Vila Prudente**, medindo 4,80m de frente para a referida Rua Américo Vespucci, por 30,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 144,00m², confrontando de um lado com a casa nº 427 e de outro lado e pelos fundos com propriedade de José Alves Mendes Júnior.

PROPRIETÁRIO: **RODOLPHO LONGO**, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, com **CARMEN MARTINS LONGO**, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Américo Vespucci, nº 429.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 84.011, feita em 26 de setembro de 1972, deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 100.021.0010-9.


DURVAL BORGES DE CARVALHO
 Substituto

R-1/M.216.900 em 29 de outubro de 2015
PROTOCOLO OFICIAL Nº 607.993 (PARTILHA POR ESCRITURA).
 Pela escritura de inventário e partilha de bens lavrada aos 12 de junho de 2015, pelo 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de São Caetano do Sul, deste Estado, livro 693, páginas 029/040, verifica-se que em virtude do falecimento de **CARMEN MARTINS LONGO**, inscrita no CPF nº 236.919.448-09, ocorrido aos 16 de julho de 1998, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em **R\$310.198,00**, foi atribuído a título de **MEÇÃO E PARTILHA**, na proporção de **metade ideal**, ao viúvo meior **RODOLPHO LONGO**, brasileiro, do comércio, RG nº 6.657.392-SSP/SP, CPF nº 069.842.908-72; e **uma parte ideal correspondente a 1/6**, à cada um dos herdeiros filhos: **1) RODOLFO LONGO FILHO**, aposentado, RG nº 4.698.510-4-SSP/SP, CPF nº 287.237.918-53, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **IVONE DA SILVA LONGO**, do lar, RG nº 3.612.347-X-SSP/SP, CPF nº 287.238.058-20, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua das Dalias, nº 58, na cidade de São Paulo, SP; **2) ROSIMEIRE LONGO**, brasileira, do comércio, RG nº 4.674.078-8-SSP/SP, CPF nº 028.209.758-95, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Américo Vespucci, nº 429, na cidade de São Paulo, SP; e **3) VALMIR LONGO**, brasileiro, do comércio, RG nº 11.767.418-7-SSP/SP, CPF nº

continua no verso

GTP - Mod. 1

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fábio Martin, em 29/10/2015 às 12:53:26, sob o número WVP 201501146837. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003886-96.2013.8.26.0009 e código W2A037484.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

monica 703806 07/02/2020 12:53:26 2 fls. 607

matrícula
216.900

ficha
01
verso

037.465.128-08, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Américo Vespucii, nº 429, na cidade de São Paulo, SP. *Maria Fernanda*

Maria Fernanda de Mesquita Soltano Marcondes
Escrevente Autorizada

* * * * *

AV-2/M-216.900 em 29 de outubro de 2015
PROTOCOLO OFICIAL nº 607.993 (DIVÓRCIO).
 Da escritura de inventário e partilha de bens lavrada aos 12 de junho de 2015, pelo 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de São Caetano do Sul, deste Estado, livro 693, páginas 029/040, e da certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 26º Subdistrito - Vila Prudente, desta Capital, matrícula nº 122747 01 55 1973 2 00127 174 0049293-41, verifica-se que por sentença de 18 de junho de 2013, proferida nos autos nº 1419/11, processados perante o Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões da comarca de São Bernardo do Campo, deste Estado, que transitou em julgado, foi homologado o **DIVÓRCIO de RODOLFO LONGO FILHO e IVONE DA SILVA LONGO**, a qual voltou a assinar o nome de solteira, ou seja, **IVONE PAULINO DA SILVA**. *Maria Fernanda*

Maria Fernanda de Mesquita Soltano Marcondes
Escrevente Autorizada

* * * * *

R-3/M.216.900 em 29 de outubro de 2015
PROTOCOLO OFICIAL nº 607.993 (PARTILHA POR ESCRITURA).
 Pela escritura de inventário e partilha de bens lavrada aos 12 de junho de 2015, pelo 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de São Caetano do Sul, deste Estado, livro 693, páginas 029/040, verifica-se que em virtude do falecimento de **RODOLPHO LONGO**, inscrito no CPF nº 069.842.908-72, ocorrido aos 17 de dezembro de 2013, a **METADE IDEAL** do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em **R\$81.492,00**, foi atribuída a título de **PARTILHA**, na proporção de **uma parte ideal correspondente a 1/6 da totalidade**, à cada um dos herdeiros filhos: **1) RODOLFO LONGO FILHO**, brasileiro, aposentado, RG nº 4.698.510-4-SSP/SP, CPF nº 287.237.918-53, divorciado, residente e domiciliado na Rua das Dálias, nº 58, na cidade de São Paulo, SP; **2) ROSIMEIRE LONGO**, brasileira, do comércio, RG nº 4.674.078-8-SSP/SP, CPF nº 028.209.758-95, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Américo Vespucii, nº 429, na cidade de São Paulo, SP; e, **3) VALMIR LONGO**, brasileiro, do comércio, RG nº 11.767.418-7-SSP/SP, CPF nº

continua na ficha 02


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GERALDO DE SOUZA BORRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2020 às 10:55, sob o número WVP/20700136/2017 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003886-96.2023.8.26.0009 e código 962037484.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GERALDO DE SOUZA BORRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2020 às 10:55, sob o número WVP/20700136/2017 para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003886-96.2023.8.26.0009 e código 962037484.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570





monica 703806 07/02/2020 12:53:26 3


SEXTO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

fls. 608
Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
216.900

ficha
02




São Paulo, 29 de outubro de 2015

CNS n.º
14293-5

037.465.128-08, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Américo Vespucci, nº 429, na cidade de São Paulo, SP. *Maria Fernanda*

Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escrevente Autorizada





Pedido nº 703806

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 REIPERSECUTORIAS 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, 06 de fevereiro de 2020.
Monica Brinjak, Escrevente Autorizada.
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 (NSCG), 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:	Fazenda:	Reg. Civil:	Trib. Just.:	Min. Púb.:	ISS:
R\$32,97	R\$9,37	R\$6,41	R\$1,74	R\$2,26	R\$1,58	R\$0,67
						Total:
						R\$55,00

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 17/05/1934 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.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code
impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C313D400070380620X



GTP - Mod. 1

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fábio Martin, CPF nº 00000000-00, em 29/10/2015 às 12:53:26. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003886-96.2013.8.26.0009 e código 962037484.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

9.1.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe, grupo - 2 - casa, 2.3. - padrão construtivo econômico no intervalo médio de - (R8N = 1,070), conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) de 2.019.

9.1.9. BENFEITORIAS

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

- na casa térrea principal, sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e lavanderia, e uma edícula nos fundos do terreno contendo dormitório, cozinha e banheiro.

- área construída total de 118,00 m²; - idade aparente de 40 anos; - estado de conservação “g - reparos importantes - 52,60%”.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



FOTO nº 03 Vista da fachada do imóvel.



FOTO nº 04 Vista da varanda de acesso ao imóvel.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



FOTO 07 – Vista do dormitório.



FOTO 08 – Vista do dormitório, tomada de outra posição.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



FOTO 11 – Vista do dormitório.



FOTO 12 – Vista do teto dormitório.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



FOTO nº 13 Detalhe da fachada lateral junto ao telhado.



FOTO nº 14 Vista da fachada lateral do imóvel, tomada de outra posição.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



FOTO nº 15 Vista da fachada lateral do imóvel, objeto da ação, tomada de outra posição.



FOTO nº 16 Vista do banheiro na parte dos fundos do terreno.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



FOTO nº 21 Detalhe para a parede junto ao telhado, com detalhe para seu estado de conservação.



FOTO nº 22 - Outra vista do telhado.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



FOTO nº 23 – Outra vista do telhado, com detalhe para a vegetação presente no muro.



FOTO nº 24 Vista da edícula.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

9.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL “A”

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

F(e) = fator de localização

A(t) = área do terreno

F(a) = fator de área

V(ut) = valor unitário do terreno

F(t) = fator de topografia

F(f) = fator de frente

F(p) = fator de profundidade

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

$$Foc = R + k \times (1 - R)$$

$$\mathbf{Cc = R8N Sinduscon \times Ac \times Foc}$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento 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

$$\mathbf{Vv = Vt + Cc}$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

Esclarecimentos:

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\$ 1.912,60/m²/fevereiro/2.023.

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

9.2.1. 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.

Os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos terrenos (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\$ 2.332,30/m² (Dois Mil, Trezentos e Trinta e Dois Reais e Trinta 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2023
 SETOR : 100 QUADRA : 79 ÍNDICE DO LOCAL : 2.10684 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAVOUR NÚMERO : 1159
 COMP. : BAIRRO : VILA PRUDENTE 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: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
 ACESSIBILIDADE: Direta 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\$): 1.912,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 291.174,22 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CASTAN MOVES
 CONTATO : (11) 91478-3856 TELEFONE : (11)-26940655
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.448,55
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.691,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1806
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 Fábio Martin, CPF nº 030.112.112-00, inscrita no RFB nº 030.112.112-00, em 07/03/2023 às 13:56h, sob o número W7PFP220704622884. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003866-96.2023.8.26.0009 e código W92A037484.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2023
 SETOR : 100 QUADRA : 75 ÍNDICE DO LOCAL : 2.158,42 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAVOUR NÚMERO : 145
 COMP. : BAIRRO : VILA PRUDENTE 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: 160,00 TESTADA - (cf) m 6,50 PROF. EQUIV. (Pe): 24,62
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.912,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 479.345,57 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\$) : 890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LOPES MORUMBI
 CONTATO : (11) 4210-2060 TELEFONE : (11)-47507040
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.010,34
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.183,07
		VARIAÇÃO : 1,0859
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2023
 SETOR : 100 QUADRA : 78 ÍNDICE DO LOCAL : 2.201,79 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAVOUR NÚMERO : 716
 COMP. : BAIRRO : VILA PRUDENTE 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: 204,00 TESTADA - (ct) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (RS): 1.912,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 262.714,35 VALOR ARBITRADO (RS): 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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : BELLA CASA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA
 CONTATO : (11) 94569-4829 TELEFONE : (11)-20811461
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc :	-0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.021,01
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.048,34
		VARIAÇÃO : 1,0135
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2023	
SETOR : 100	QUADRA : 75	INDICE DO LOCAL : 2.15642	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CAVOUR		NÚMERO : 89	
COMP.:	BAIRRO : VILA PRUDENTE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	100,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	90,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO : 1,251	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,655
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$) :	1.912,60
VALOR CALCULADO (R\$) :	141.047,46	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\$) : 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CORRETOR		
CONTATO :	SR. OTÁVIO	TELEFONE : (11)-988782584	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.739,53
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.183,09
		VARIAÇÃO :	1,2550
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SETOR 100 - F DATA: 07/03/2023
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SF - 2023 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	I	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
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.131,10
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	4,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fábio Martin, engenheiro civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura de São Paulo - CREA/SP nº 5060203570, sob o número de inscrição profissional nº 4622884. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003866-96.2023.8.26.0009 e código 962037484.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA AMÉRICO VESPUCCI, 138	1.855,35	1.940,03	1,0454	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA CAVOUR, 1159	2.448,55	2.891,33	1,1806	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA CAVOUR, 145	2.010,34	2.183,07	1,0859	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA CAVOUR, 62	2.262,55	2.840,57	1,2555	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA CAVOUR, 716	2.021,01	2.048,36	1,0135	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA CAVOUR, 89	1.739,53	2.183,09	1,2550	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA CAVOUR, 965	2.019,17	2.239,62	1,1092	1,0000

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

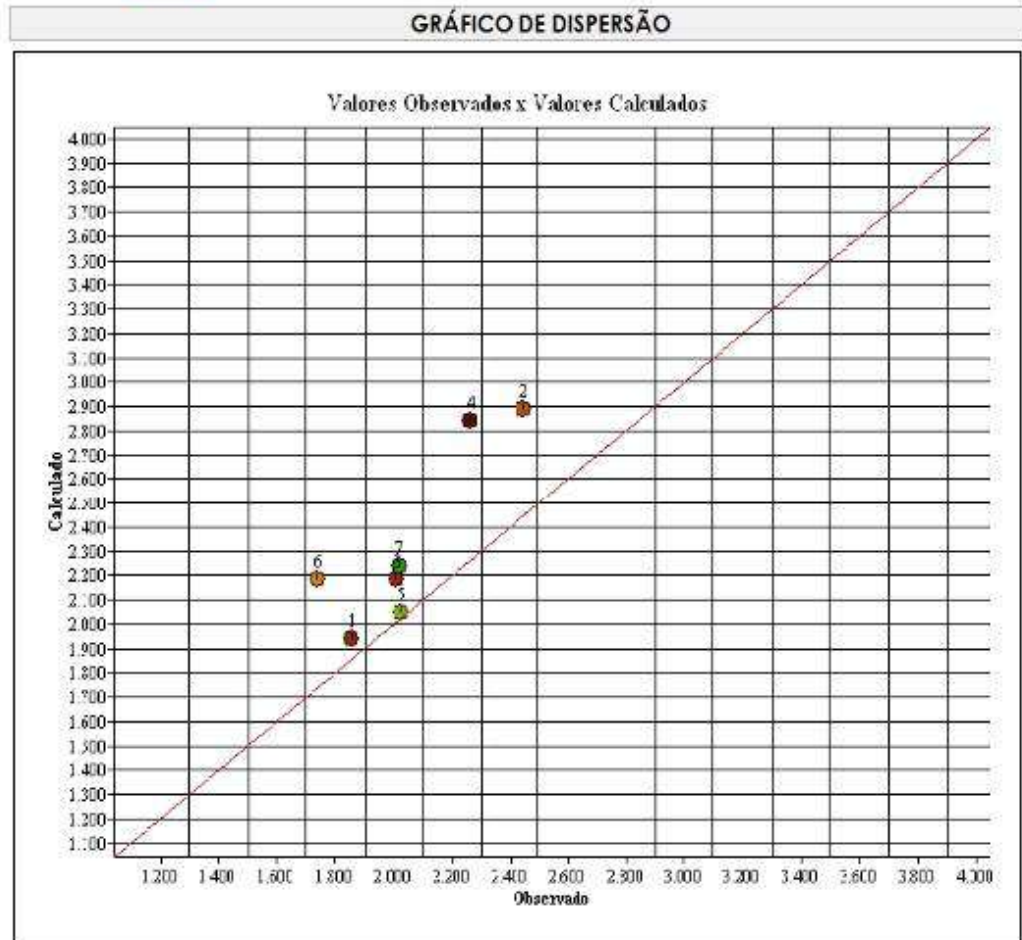
Núm.	Observado	Calculado
1	1.855,35	1.940,03
2	2.448,55	2.891,33
3	2.010,34	2.183,07
4	2.262,55	2.840,57
5	2.021,01	2.048,36
6	1.739,53	2.183,09
7	2.019,17	2.239,62

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



GeoAvaliar Pro



Este documento é cópia do documento digitalizado em PDF por OZONIA DA BEISOLA ALBUQUERQUE e Justineado de Estatística de São Paulo em 06/2020 (2625152356) sob o número WFP 223704623884. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003866-96.2023.8.26.0009 e código W2A037454.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Tereno Local : X X VILA PRUDENTE SAO PAULO - SP Data : 07/03/2023
 Cliente : X
 Área m² : 144,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.050,93
 Desvio Padrão : 238,63
 - 30% : 1.435,65
 + 30% : 2.666,21

Coefficiente de Variação : 11,6400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.332,30
 Desvio Padrão : 378,26
 - 30% : 1.632,61
 + 30% : 3.031,98

Coefficiente de Variação : 16,2200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
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"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator a pl o conj de fatores	0,00 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.332,30

TESTADA: -0,1500

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.030,38000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 292.374,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.126,42

INTERVALO MÍNIMO : 1.900,49

INTERVALO MÁXIMO : 2.538,18

INTERVALO MÁXIMO : 2.160,27

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

9.2.2. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

9.2.2.1. CONSTRUÇÃO TÉRREA E EDÍCULA - (A.C = 118,00 m²)

- a). I(e) = “40 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - SINDUSCON/SP = R\$ 1.912,60/m²/Fevereiro 2.023;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 40/70 = 0,5714 ou 57,14%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

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

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,2568”)

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,2568) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,40544”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casas / padrão econômico no intervalo médio (2.3) de R8N] = “1,0700”;

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

V(construções) = (1,0700 x R\$ 1.912,60/m² x 118,00 m² x 0,40544)

V(construções) = R\$ 97.907,63

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA 5060203570

ou, em números redondos:

R\$ 97.900,00 - (Março / 2023)

(Noventa e Sete Mil e Novecentos Reais)

9.2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma do valor do terreno ao das construções, conforme segue:

VI = Valor total do imóvel

VT = R\$ 292.400,00

VB = R\$ 97.900,00

VI = R\$ 292.400,00 + R\$ 97.900,00 = R\$ 390.300,00

R\$ 390.300,00 - (Março / 2023)

(Trezentos e Noventa Mil e Trezentos Reais)