

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSOCorretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE PAULO-SP****Processo nº 0010748-24.2019.8.26.0100**

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO, Perita Judicial nomeada no processo em epígrafe, na **Ação de Alienação Judicial de Bens**, Requerente: **JACIREMA MONTES DOMINGUES**, Requerido: **PEDRO MONTES DOMINGUES**, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através de seu

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

como segue:

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

**LAUDO PERICIAL JUDICIAL
DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)

Processo nº 0010748-24.2019.8.26.0100

12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo / SP

OUTUBRO / 2020



FACHADA DO IMÓVEL

IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL

Rua Assungui, 261 - Vila Gumercindo

São Paulo / SP - CEP 04131-000

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

ÍNDICE

Resumo.....	04
Apresentação.....	05
Premissas.....	06
Metodologia.....	07
Referências normativas.....	09
Vistoria.....	09
Documentação consultada.....	09
Localização.....	10
Descrição do imóvel.....	17
Aspectos internos do imóvel.....	18
Aspectos externos do imóvel da casa do.....	22
Resumo de áreas.....	26
Metodologia adotada.....	26
Descrição dos elementos da amostra.....	34
Homogeneização.....	43
Avaliação.....	48
Encerramento.....	48
Currículo.....	49

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSOCorretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

RESUMO**IMÓVEL:**

Rua Assungui nº 261 – Vila Gumercindo
São Paulo / SP - CEP 04131-000

CATEGORIA:

Imóvel Residencial (sobrado)

OBJETIVO:

Determinar o Valor de Mercado para Comercialização (Valor para Venda à Vista)

FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao Processo nº 0010748-24.2019.8.26.0100 da 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo / SP

DATA DA VISTORIA:

18/02/2020 às 11H:00

VALOR DA AVALIAÇÃO:

- Venda à Vista: R\$832.000,00 (Oitocentos e trinta e dois mil reais)

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

1 - APRESENTAÇÃO

O presente **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por uma Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo – 2ª. Região).

Esta Perita Avaliadora de Imóveis também está cadastrada no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis), sendo possuidora de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitada como Avaliadora de Imóveis.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Entende-se por “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A ABNT NBR 14.653 apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- **Parecer Técnico:** *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*
- **Perícia:** *Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.*

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região - Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2.010, pacificando a matéria.

Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este Parecer Técnico segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2 - PREMISSAS

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição a sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se o imóvel acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em perfeita ordem.

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3 - METODOLOGIA

Procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas

e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

Assim, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise subjetiva, leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente.

A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção pessoal de valor deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este Parecer está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Cópia da Certidão de Valor Venal – IPTU 2020 (página 11 deste laudo).
- Transcrição 102.214 de outubro de 1970 (página 12 deste laudo)

6 - VISTORIA

A vistoria externa e interna foi realizada no dia 18 de fevereiro de 2020. Foi acompanhada pelo advogado Dr. André e pela Sra. Jacirema.

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

7 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se na Rua Assungui nº 261 - Vila Gumercindo – São Paulo / SP, CEP 04131-000.

Situa-se na zona sudeste da cidade (distrito cursinho), distando cerca de 08 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo.

Pertence à quadra formada pelas vias: Rua Assungui, Rua Itaibi, Av. do Cursino e Rua Tupanaci.

Passa pelo bairro a importante via Doutor Ricardo Jafet, que faz a ligação com a Rodovia dos Imigrantes. Também facilitam o deslocamento dos moradores, as diversas linhas de ônibus e as duas estações do metrô (Imigrantes e Alto Ipiranga) que atendem à região.

O bairro Vila Gumercindo é uma região dotada de todo tipo de comércio, tais como escolas, supermercados, farmácias, hospitais, bares, bancos, restaurantes, pequenos comércios e templos religiosos importantes como templo budista Nambei Honganji.

Para fins fiscais, o imóvel está cadastrado como Contribuinte Imobiliário nº 046.037.0028-8.

Não possui matrícula. Em consulta 14º Registro de imóveis constatamos que está registrado através da transcrição 102.214.

Não foi possível verificar a real idade do imóvel. Adotamos a idade estimada de 40 anos.

Obs.: embora constar na Certidão de Dados Cadastrais que o imóvel é comercial, na vistoria foi constatado que o imóvel é residencial.

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Nro do Contribuinte	: 046.037.0028-8
Nome	: PEDRO MONTES DOMINGUES FILHO
CPF/CNPJ	: 761.011.268-20
Imóvel	:
Tipo	: Loja e residência (predominância comercial)
Padrão	: Comercial horizontal - padrão C
Situação	: Normal
Local do Imóvel	: R ASSUNGUI, 261
CEP	: 04131-000
Codlog	: 02438-4
Fator Obsolescência	: 0,69
Pavimentos	: 2
Área do Terreno (m ²)	: 180,00
Área Ocupada (m ²)	: 180,00
Testada	: 10,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m ²)	: 280,00
Ano da Construção	: 1.988
Valor m ² Terreno (R\$)	: 1.716,00
Valor m ² Construção (R\$)	: 2.176,00
Data de Emissão	: 13/02/2020 21:39:31

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2016.

Certidão expedida **via Internet** com base no cadastro IPTU 2016 (<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>).

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

Certidão de dados cadastrais

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431



14º RI 00005851

14º Registro de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros do Registro a seu cargo, deles verificou constar:

Fone: (011) 31072531 99
 www.brsp.com.br
 51308005851S #01C14/12

Conforme transcrição nº **102.214**, feita em 27 de outubro de 1970, **PEDRO MONTES DOMINGUES FILHO** e **JACIRENA MONTES DOMINGUES**, menores impúberes, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Assungui nº 261, representados pelo Curador Especial, Doutor Célio Correa de Araújo, conforme alvará transcrito no título, adquiriram a título de doação de PEDRO MONTES DOMINGUES, espanhol, e sua mulher JACIREMA MONTES DOMINGUES, brasileira, proprietários, residentes e domiciliados nesta Capital, nos termos da escritura de 30 de janeiro de 1970, de notas do 5º Tabelião desta Capital, (L.º 1.276, fls. 67), pelo valor de Cr\$7.094,00 (sete mil e noventa e quatro cruzeiros), na Saúde - 21º Subdistrito, **UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO**, situada à Rua Assungui nº 261, distante 10,00m da esquina da Rua Um, ao lado esquerdo de quem vai da Cidade ao Jardim da Saúde, medindo 10,00m de frente, por 18,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo pelos fundos com José Pellegrini e pelos lados com Moacyr Weesh e sua mulher, ou sucessores desses confrontantes. Constando desta transcrição, como transcrição aquisitiva anterior a de nº 69.220, deste Registro, **CERTIFICA MAIS**, que dos mesmos livros não consta que, **PEDRO MONTES DOMINGUES FILHO** e **JACIRENA MONTES DOMINGUES**, tenham por qualquer título alienado o imóvel descrito, bem como não consta que os mesmos tenham constituído hipoteca de qualquer espécie sobre o mesmo imóvel; não constando também inscrições ou registros de arrestos, seqüestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e arrendamentos em que os mesmos figurem como devedores e gravem o mencionado imóvel. **CONSTANDO PORÉM**: Conforme inscrição nº 33.270, feita em 27 de outubro de 1970, consta que, por escritura de 30 de janeiro de 1970, de notas do 5º Tabelião desta Capital, (L.º 1.276, fls. 67), **PEDRO MONTES DOMINGUES**, espanhol, e sua mulher **JACIREMA MONTES DOMINGUES**, brasileira, proprietários, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Assungui nº 261, tendo doado o imóvel objeto da aludida transcrição nº 102.214, já relatada nesta certidão,

Pag. 00001 de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE LUZ DIAS RIBEIRO DE BARROS e Protocoladora T.JSP, protocolado em 15/10/2013 às 16:42, sob o número 107922240201 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079222-40/2013 e código 9DF6B56

Transcrição

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO, protocolado em 12/10/2020 às 18:20, sob o número WJMJ20415993750 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010748-24.2019.8.26.0100 e código 9DF6B56

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431



Mapa da Lei de Zoneamento - ZC Zona de centralidade



Mapa do uso predominante do solo

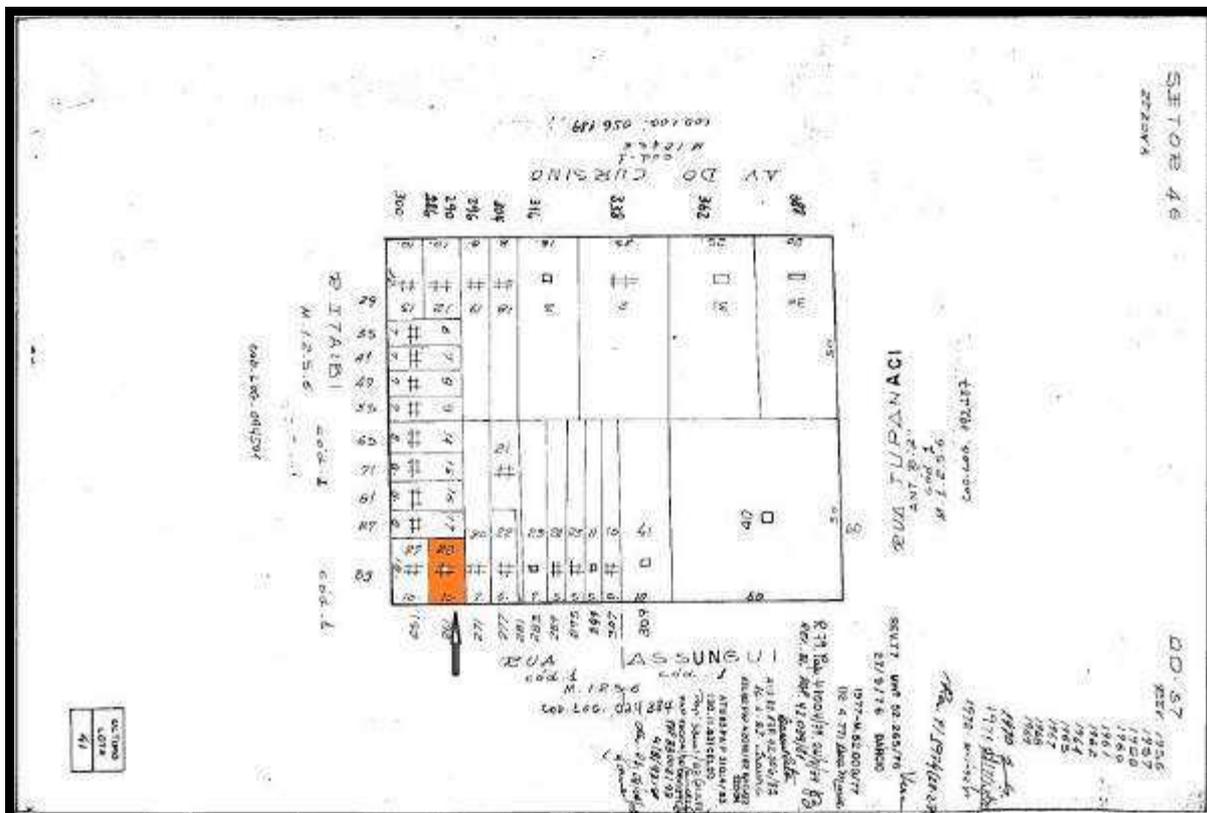


ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431



Vista Aérea do Imóvel



Mapa quadra fiscal

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431



Rua Assungui



ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Sobrado composto de cozinha, duas salas, copa, dispensa, dependência de empregada, lavanderia e três vagas de garagem. O piso superior é composto por hall, três quartos e banheiro. De acordo com “Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP, o imóvel pode ser classificado no **Padrão Construtivo Médio- Necessitando de reparos importantes - intervalo padrão = 2,154**

 **1.2.5 PADRÃO MÉDIO**

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

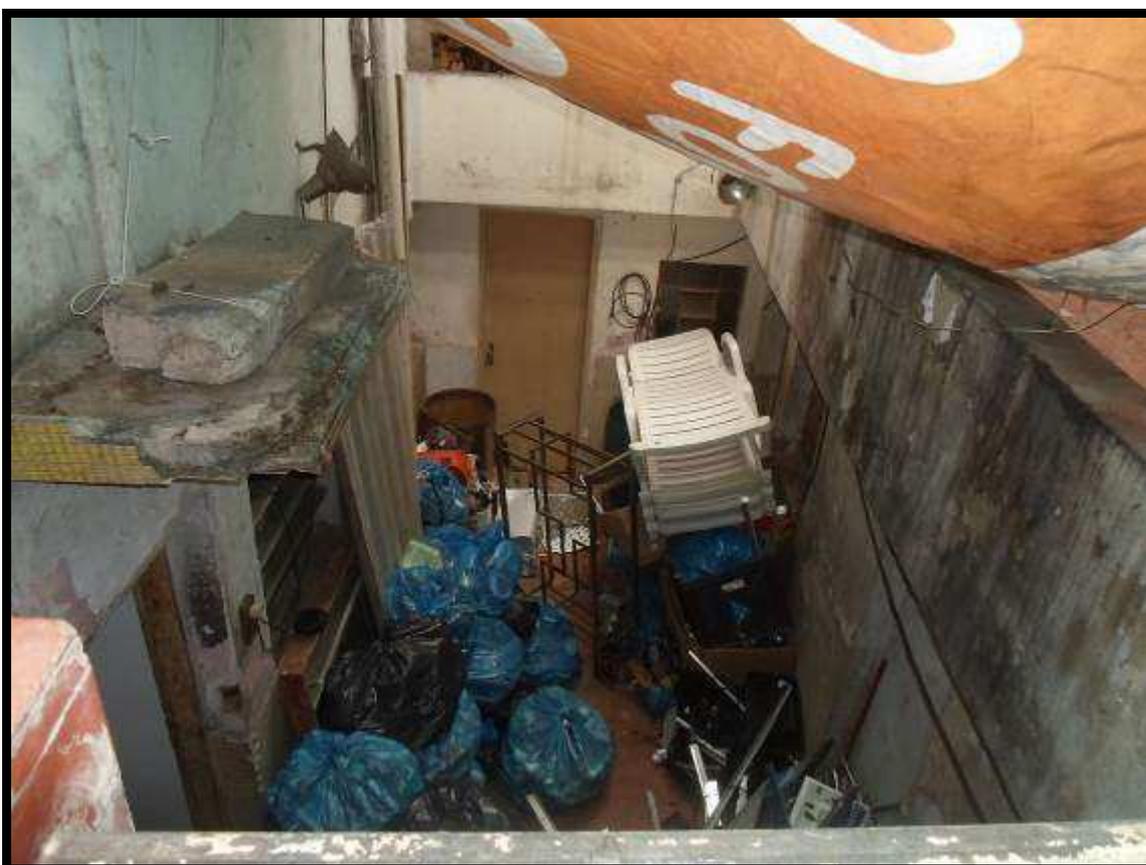



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.5- Padrão Médio	1.903	2.154	2.355

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

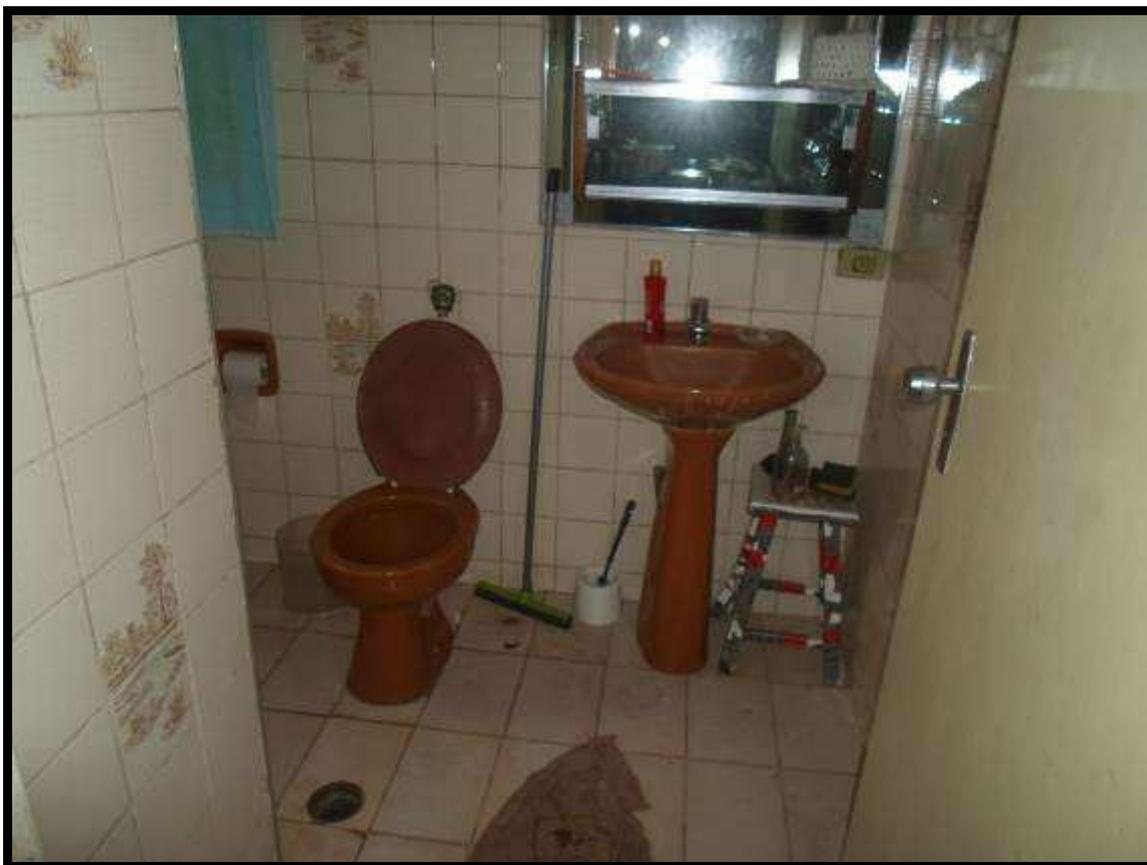
Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

9 – ASPECTOS INTERNOS DO SOBRADO



ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431



ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO, protocolado em 12/10/2020 às 18:20 , sob o número WJMJ20415993750
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010748-24.2019.8.26.0100 e código 9DF6B56

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO, protocolado em 12/10/2020 às 18:20, sob o número WJM20415993750. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010748-24.2019.8.26.0100 e código 9DF6B56.

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

9.1. ASPECTOS EXTERNOS DO IMÓVEL

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO, protocolado em 12/10/2020 às 18:20, sob o número WJMJ20415993750. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010748-24.2019.8.26.0100 e código 9DF6B56.

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO, protocolado em 12/10/2020 às 18:20, sob o número WJMJ20415993750. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010748-24.2019.8.26.0100 e código 9DF6B56.

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO, protocolado em 12/10/2020 às 18:20, sob o número WJMJ20415993750. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010748-24.2019.8.26.0100 e código 9DF6B56.

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes áreas

Área Construída	280 m ²
Área Terreno	180 m ²

11 – METODOLOGIA ADOTADA

As pesquisas não indicaram imóveis semelhantes, em oferta, para venda nas imediações. Foi adotado o método residual definido pela norma CAJUFA.

3.2.2. Método Residual é aquele que o valor do terreno é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o valor das edificações e benfeitorias existentes. O valor das edificações deverá ser determinado de acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda” vigente, elaborado por Comissão de Peritos das DD. Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA.

Como o estudo “Edificações Valores de Venda” elaborado pela Comissão de Peritos é um pouco antigo, foi adotado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE-SP em 2017 para o cálculo das benfeitorias.

Para a realização deste estudo foi selecionada uma amostra composta por 09 imóveis. Todos localizados no entorno do imóvel avaliando.

O padrão construtivo das benfeitorias foi definido de acordo com a tabela 01 e o estado de conservação de acordo com quadro 01. O intervalo padrão de

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

cada elemento pode ser consultado na página do IBAPE/SP <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1543595741-VEIU%202017.pdf> grupo 1. 2 – casa - páginas 27 a 34.

Na homogeneização, para determinar o valor do terreno, foram usados os seguintes fatores:

- **Oferta** – Dedução de 10% no preço das ofertas dos elementos comparativos (elasticidade dos negócios) (Fof);
- **Transposição** – Transporte dos elementos comparativos para o local onde se situa o imóvel avaliando. Neste trabalho foi considerado o índice fiscal.

Para o estudo do valor do terreno foi considerado o **Grupo I – zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal .2 zona residencial horizontal de padrão médio da Tabela 1 da Norma do IBAPE/SP que segue as diretrizes recomendadas pela ABNT 14653-02.** <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf> **página 20.** Em cada zona é adotado um terreno ideal dito paradigma, em relação ao qual os diferentes atributos dos terrenos observados no mercado são homogeneizados.

	ZONA	Fatores de Ajustes				
		Frente e Profundidade			Expoente do fator Frente	Expoente do fator Profundidade
		Referências				
Frente de referência	Mínima	of. Máxima	"f"	"p"		
		F_r	P_{mi}	P_{ma}		
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	se aplica	se aplica
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

- **Fator frente:** é calculado pela expressão:

$$Ff = (Fp / Fr)^f$$

Onde:

Fp = frente padrão (frente de cada elemento da amostra)

Fr = frente do elemento de referência ou paradigma. Neste caso = 10

Expoente f = expoente de frente = 0,20

- **Fator profundidade:** se a profundidade dos elementos da amostra estiver dentro do intervalo entre a profundidade máxima e a mínima do elemento de referência ou paradigma (entre 25 e 40), o fator será igual 1,00. Neste estudo, temos os elementos 1,4, 5,6,7 e 9 cujo fator é igual a 1,00. Para os elementos 2, 3 e 8 será aplicada a fórmula:

$$Cp = (Pe / Pmi)^p$$

Onde:

Pe = Profundidade de cada elemento da amostra

Pmi = Profundidade mínima (**profundidades limites indicadas para as zonas Pmi e Pma**)

Expoente p= expoente de profundidade= 0,50

Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajusta-se os dados da pesquisa à situação paradigma, conforme fórmula a seguir:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\}$$

Onde:

Vu= Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

F1, F2, F3,..Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO, protocolado em 12/10/2020 às 18:20, sob o número WJM20415993750. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010748-24.2019.8.26.0100 e código 9DF6B56.

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

As benfeitorias dos elementos da amostra e do imóvel avaliando foram calculadas a partir da fórmula:

$$\mathbf{Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc} \quad \text{equação 01}$$

Sendo:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da *ABNT NBR12.721*. CUB-SP para agosto/2020 = R\$1.477,07.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação da amostra e do imóvel avaliando definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE-SP em 2019. Pode ser consultado na página <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1543595741-VEIU%202017.pdf> grupo 1. 2 – casa páginas 27 a 34.

Ac – Área construída da edificação.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.
O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$\mathbf{Foc = R + K \times (1 - R)} \quad \text{equação 02}$$

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme *Tabela 1*.K – Coeficiente de Ross-Heidecke – *Tabela 2*.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - E_c) \times \left\{ 1 - \left[\frac{l_e}{l_r} + \left(\frac{l_e}{l_r} \right)^2 \right] / 2 \right\} \text{ equação 03}$$

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke - *Tabela 2*E_c – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme *Quadro 1*.l_e – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.l_r – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme - *Tabela 1*

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

12 - DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA**ELEMENTO 01****Tipo:** Sobrado**Local:** Rua Salvador Simões, 938 – Vila D. Pedro I – Ipiranga**Área construída:** 170 m²**Área do terreno:** 288 m²**Idade aparente:** 20 anos**Padrão construtivo:** médio**Estado de conservação:** regular**Intervalo padrão:** 2,154**Preço de Venda:** R\$1.440.000,00**Fonte:** Elite House Imóveis - Sra. Marisa- fone 2528-6800/97376-4221

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

ELEMENTO 02**Tipo:** Sobrado**Local:** Av. Suzana, 220 – Vila Gumercindo**Área construída:** 149 m²**Área do terreno:** 195 m²**Idade aparente:** 10 anos**Padrão construtivo:** médio**Estado de conservação:** regular**Intervalo padrão:** 2,154**Preço de Venda:** R\$1.350.000,00**Fonte:** Trade Imóveis - **Sra. Nilce**- fones 5063-3900/993033109

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

ELEMENTO 03**Tipo:** Sobrado**Local:** Rua Assungui, 261 – Vila Gumercindo**Área construída:** 280 m²**Área do terreno:** 180 m²**Idade real:** 32 anos**Padrão construtivo:** médio**Estado de conservação:** necessitando de reparos simples a importantes**Intervalo padrão:** 2,154**Preço de Venda:** R\$780.000,00**Fonte:** Geraldo Alves Imóveis - fones 5583-0021

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

ELEMENTO 04**Tipo:** Casa Térrea**Local:** Rua do Rancho, 147 – Vila Brasília**Área construída:** 110 m²**Área do terreno:** 90m²**Idade aparente:** 32 anos**Padrão construtivo:** médio**Estado de conservação:** regular**Intervalo padrão:** 2,154**Preço de Venda:** R\$440.000,00**Fonte:** Arbo Imóveis – Sr. Rodolfo Cruz – fones 4003-3012/96804-1397

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

ELEMENTO 05**Tipo:** Casa Térrea**Local:** Rua do rancho, 71 – Vila Brasilio**Área construída:** 127 m²**Área do terreno:** 234m²**Idade aparente:** 30 anos**Padrão construtivo:** médio**Estado de conservação:** regular**Intervalo padrão:** 2,154**Preço de Venda:** R\$ 880.000,00**Fonte:** Koyama Imóveis – Sr. Alvaro – fone 5581-5887/95852-9419

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

ELEMENTO 06**Tipo:** Sobrado**Local:** Rua Marquesa de Santos, 26 – Vila D. Pedro I**Área construída:** 150 m²**Área do terreno:** 150 m²**Idade aparente:** 20 anos**Padrão construtivo:** médio**Estado de conservação:** regular**Intervalo padrão:** 2,154**Preço de Venda:** R\$700.000,00**Fonte:** Trade House Imóveis – Sra. Nilce – fones 5063-3900/99303-3109

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

ELEMENTO 07**Tipo:** Sobrado**Local:** Rua Muriaé, 40 - Ipiranga**Área construída:** 299 m²**Área do terreno:** 300 m²**Idade aparente:** 35 anos**Padrão construtivo:** médio**Estado de conservação:** regular**Intervalo padrão:** 2,154**Preço de Venda:** R\$1.600.000,00**Fonte:** Alexandra Imóveis – Sr. André – fones 5068-0219/99401-8798

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSOCorretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

ELEMENTO 08**Tipo:** Sobrado**Local:** Av. Nazaré, 1319 – Ipiranga**Área construída:** 120 m²**Área do terreno:** 101 m²**Idade aparente:** 40 anos**Padrão construtivo:** médio**Estado de conservação:** necessitando de reparos simples**Intervalo padrão:** 2,154**Preço de Venda:** R\$750.000,00**Fonte:** Gramundi Imóveis – Sra Magda – fones 2385-9000/97999-5552

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

ELEMENTO 09

Tipo: Sobrado

Local: Rua Doutor Elísio de Castro,698 - Ipiranga

Área construída: 218 m²

Área do terreno: 175 m²

Idade aparente: 30 anos

Padrão construtivo: médio

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Intervalo padrão: 2,154

Preço de Venda: R\$1.000.000,00

Fonte: Dinâmica imóveis – Sr. Wladimir fone 2659-6050/99857-1869



ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

13 – HOMOGENEIZAÇÃO

ELEMENTOS COMPARATIVOS													
ELEMENTO	ENDEREÇO	PREÇO (R\$)	A terreno (m²)	A const. (m²)	Fator Oferta	FRENTE (m)	Fator frente	PROFUN D. (m)	fator profund idade	Índice fiscal	fator localiz ação	INFORMANTE	TELEFONE
1	Rua Salvador Simões, 938 - VI D. Pe	1.440.000,00	288,00	170,00	0,90	9,00	0,98	32,00	1,00	1491,00	1,19	Eliete House Imoveis	2528-6800
2	Av. Suzana, 220 Vila Gumercindo	1.350.000,00	195,00	149,00	0,90	8,00	0,96	24,38	0,99	1942,00	0,92	Trade House Imóveis	5063-3900
3	Rua Assungui, 261 Vila Gumercindo	780.000,00	180,00	280,00	0,90	10,00	1,00	18,00	0,85	1778,00	1,00	Geraldo A Imóveis	5583-0021
4	Rua do Rancho, 147 Vila Brasílio	955.000,00	234,00	110,00	0,90	9,00	0,98	26,00	1,00	1728,00	1,03	pdnei Machado Imóve	5594-5594
5	Rua do Rancho, 71 Vila Brasílio	880.000,00	234,00	127,00	0,90	9,00	0,98	26,00	1,00	1728,00	1,03	Koyama Imóveis	5581-5887
6	Rua Marquesa de Santos, 26 - Vila D	700.000,00	150,00	150,00	0,90	6,00	0,90	25,00	1,00	1483,00	1,20	Trade House Imóveis	5063-3900
7	Rua Muriaé, 40 - Ipiranga	1.600.000,00	300,00	299,00	0,90	10,00	1,00	30,00	1,00	1525,00	1,17	Alexandra Imóveis	5068-0219
8	Av. Nazaré, 1319 - Ipiranga	750.000,00	101,00	120,00	0,90	5,05	0,87	20,00	0,89	2218,00	0,80	Gramundi Imoveis	2385-9000
9	Rua Dr. Elísio de Castro, 698 Ipirang	1.000.000,00	175,00	218,00	0,90	5,90	0,90	29,66	1,00	1852,00	0,96	Home Fast Imóveid	2087-2602
índice fiscal do imóvel avaliando		1778,00											

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

VALOR DAS EDIFICAÇÕES								
ELEMENTO	classificação da edificação/ conservação	intervalo padrão	R	vida referencial (anos)	idade real (anos)	K	FOC	valor da benfeitoria (R\$/m²)
							R8N (09/20)	1.500,76
1	medio/c	2,154	20	70	20	0,796	0,837	459.754,35
2	médio/c	2,154	20	70	10	0,895	0,916	441.289,74
3	medio/f	2,154	20	70	40	0,368	0,494	447.559,52
4	medio/c	2,154	20	70	30	0,676	0,741	263.532,59
5	medio/c	2,154	20	70	30	0,676	0,741	304.260,36
6	medio/c	2,154	20	70	20	0,796	0,837	405.665,60
7	médio/c	2,154	20	70	35	0,609	0,687	664.412,30
8	médio/e	2,154	20	70	40	0,451	0,561	217.632,21
9	médio/e	2,154	20	70	30	0,568	0,655	461.326,49

VALOR CALCULADO DOS TERRENOS			
ELEMENTO	VALOR PEDIDO S/ OFERTA (R\$)	VALOR EDIFICAÇÃO (R\$)	VALOR UNITÁRIO CALCULADO (R\$/m²)
1	1.296.000,00	459.754,35	2.903,63
2	1.215.000,00	441.289,74	3.967,74
3	702.000,00	447.559,52	1.413,56
4	859.500,00	263.532,59	2.546,87
5	792.000,00	304.260,36	2.084,36
6	630.000,00	405.665,60	1.495,56
7	1.440.000,00	664.412,30	2.585,29
8	675.000,00	217.632,21	4.528,39
9	900.000,00	461.326,49	2.506,71

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

ELEMENTOS COMPARATIVOS TERRENOS												
ELEMENTO	FATOR TRANSPOSIÇÃO			FATOR FRENTE			FATOR PROFUNDIDADE			Valor final homo	Fator final	
	Vu calc. R\$/m²	fator Ft	variação	Vu1 R\$/m²	fator Ff	variação	Vu2 R\$/m²	fator Fp	variação			Vu3 R\$/m²
1	2.903,63	1,192	558,91	-2405,26	0,979	-60,55	2843,09	1,000	0,00	2903,63	3.402,00	1,172
2	3.967,74	0,916	-335,07	3632,67	0,956	-173,18	3794,56	0,987	-49,91	3917,83	3.409,58	0,859
3	1.413,56	1,000	0,00	1413,56	1,000	0,00	1413,56	0,849	-214,11	1199,44	1.199,44	0,849
4	2.546,87	1,029	73,69	2620,56	0,979	-53,11	2493,76	1,000	0,00	2546,87	2.567,46	1,008
5	2.084,36	1,029	60,31	2144,67	0,979	-43,46	2040,90	1,000	0,00	2084,36	2.101,21	1,008
6	1.495,56	1,199	297,50	1793,06	0,903	-145,25	1350,31	1,000	0,00	1495,56	1.647,81	1,102
7	2.585,29	1,166	428,90	3014,20	1,000	0,00	2585,29	1,000	0,00	2585,29	3.014,20	1,166
8	4.528,39	0,802	-898,33	3630,07	0,872	-578,35	3950,05	0,894	-478,08	4050,32	2.573,64	0,568
9	2.506,71	0,960	-100,16	2406,55	0,900	-251,05	2255,66	1,000	0,00	2506,71	2.155,50	0,860
MÉDIA	2.670,24			2027,79			2525,24			2587,78	2.452,32	
DESV PAD	1102,74			1947,43			970,17			1026,96	1396,68	
COEF.VAR.	41,30%			96,04%			38,42%			39,69%	56,95%	

PARADIGMA		
2ª zona:		
Fator transposição		1,00
Frente referência		10,00
P mínima		25,00
P máxima		40,00
"f" frente		0,20
"p" profundidade		0,50

Limite superior + 30%	3.188,01
Limite inferior - 30%	1.716,62
Discrepantes	4
1, 2, 3 e 6	
média saneada	2.482,40
Limite superior + 30%	3.227,12
Limite inferior - 30%	1.737,68
desvio padrão	

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

AVALIANDO									
	Vu final	Fator transposição		Fator frente	Fator profundidade			Valor estimado	
	R\$/m ²	I.F. aval.	Ft	aval.	Ff	aval.	Fp	Vu R\$/m ²	
avaliando	2.509,30		1,000		1,000		0,849	2.130,40	

VALOR DE MERCADO DO TERRENO		INTERVALO DE ARBITRIO DO AVALIADOR		VALOR TOTAL	
		máximo (+10%) R\$/m ²	2.343,44	421.818,35	
área total avalianda (m ²)	180,00	mínimo (-10%) R\$/m ²	1.917,36	345.124,10	
valor unitário homogeneizado (R\$/m ²)	2.130,40				
valor total (R\$)	383.471,23				

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

VALOR DE MERCADO DA CONSTRUÇÃO CASA TÉRREA	
área total avalianda (m ²)	280,00
valor da construção (R\$/m ²)	829.269,30

VALOR DE MERCADO TOTAL DO IMÓVEL		INTERVALO DE ARBÍTRIO DO AVALIADOR	
		máximo (+10%) R\$	914.133,82
Valor do Terreno (R\$)	383.471,23	mínimo (-10%) R\$	747.927,67
Valor da Construção (R\$)	447.559,52		
valor total (R\$)	831.030,75		

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSOCorretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

14 – AVALIAÇÃO

Após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, além da análise e considerações objetivas e subjetivas do avaliador, o imóvel residencial na Rua Assungui, 261 Vila Gumercindo – São Paulo SP foi avaliado em R\$831.030,75. Por arredondamento de mercado:

R\$832.000,00 (Oitocentos e trinta e dois mil reais)

15 - ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO** Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 139.855 e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 12.431, assina e certifica este **Lauda Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 66(sessenta e seis) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 12 de outubro de 2020

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI / CNAI nº 12.431

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

CURRÍCULUM VITAE**DA PERITA AVALIADORA DE IMÓVEIS****Ana Moreira Bortolace Barroso**

Rua Nossa Senhora do Monte Serrat nº 81

Vila Sônia – São Paulo / SP - CEP 05524-060

(11) 3752-8555 / (11) 9.8151-3404

anabortolace@creci.org.br

- Corretora de Imóveis (CRECI-SP nº 139.855)

Atua como corretora autônoma sem vínculo com imobiliárias e presta serviços de assessoria na compra e venda e documentação imobiliária.

- Perita Avaliadora de Imóveis (COFECI / CNAI nº 12.431)

Inscrita no COFECI / CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do Conselho Federal de Corretores de Imóveis), com certificado de especialização em “Avaliações Imobiliárias”, elaborando Laudos de Avaliação e Pareceres Técnicos.

ATUAÇÃO PROFISSIONAL

- **Perita Judicial** habilitada e nomeada em diversas Varas Cíveis e Varas da Família e Sucessões da Comarca de São Paulo.

- **Assistente Técnica** em processos judiciais.

- **Perita Avaliadora de Imóveis** (extrajudicial).

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 139.855 / Perita Avaliadora de Imóveis - CNAI nº 12.431

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE PAULO-SP**

Processo nº 1041585-37.2014.8.26.0224

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO, Perita Judicial nomeada no processo em epígrafe, vem respeitosamente, perante Vossa Excelência, requerer a juntada do **LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** e levantamento de seus honorários assim que o imóvel for vendido.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 12 de outubro de 2020

ANA MOREIRA BORTOLACE BARROSO

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 139.855

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 12.431
