

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 32ª VARA CÍVEL DA CAPITAL, SP.**

PROCESSO DE Nº: 0045823-90.2020.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, requerida por **NAZZARENO COSTA**, em face de **SUCESO MINEIRO RESTAURANTE LTDA.** e **outro**, dando por terminados os seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar as suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 627.000,00 (SEISCENTOS E VINTE E SETE MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Rua Caetano Ruggiero nº 184, antiga Rua “R”, designada pela letra 1-2, no Conjunto Residencial dos Eucaliptos, 2ª Etapa, no 13º Subdistrito - Butantã, nesta Capital - SP.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 13 de março de 2025.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

1. Do local
 - 1.1. Característica geral do imóvel
 - 1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
 - 1.3. Melhoramentos Públicos
 - 1.4. Características da Região
 - 1.5. Zoneamento
2. Do imóvel
 - 2.1. Terreno
 - 2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

IV. Avaliação

1. Valor do imóvel
2. Valor Total do imóvel

V. Conclusão

VI. Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, requerida por **NAZZARENO COSTA**, em face de **SUCESSO MINEIRO RESTAURANTE LTDA** e outro, processo de nº 0045823-90.2020.8.26.0100, em curso na 32ª Vara Cível da Capital - SP, conforme segue:

Trata-se do imóvel situado na Rua Caetano Ruggiero nº 184, antiga Rua "R", designada pela letra 1-2, no Conjunto Residencial dos Eucaliptos, 2ª Etapa, no 13º Subdistrito - Butantã, nesta Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial, conforme "DESPACHO DE FLS. 229", foi nomeado como Perito Judicial pelo Meritíssimo Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não houve formulação de "rol" de quesitos para o presente caso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II - VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acessos as Avenidas: Nossa Senhora da Assunção, Corifeu de Azevedo Marques e Sebastião Eugênio de Camargo.

2.1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

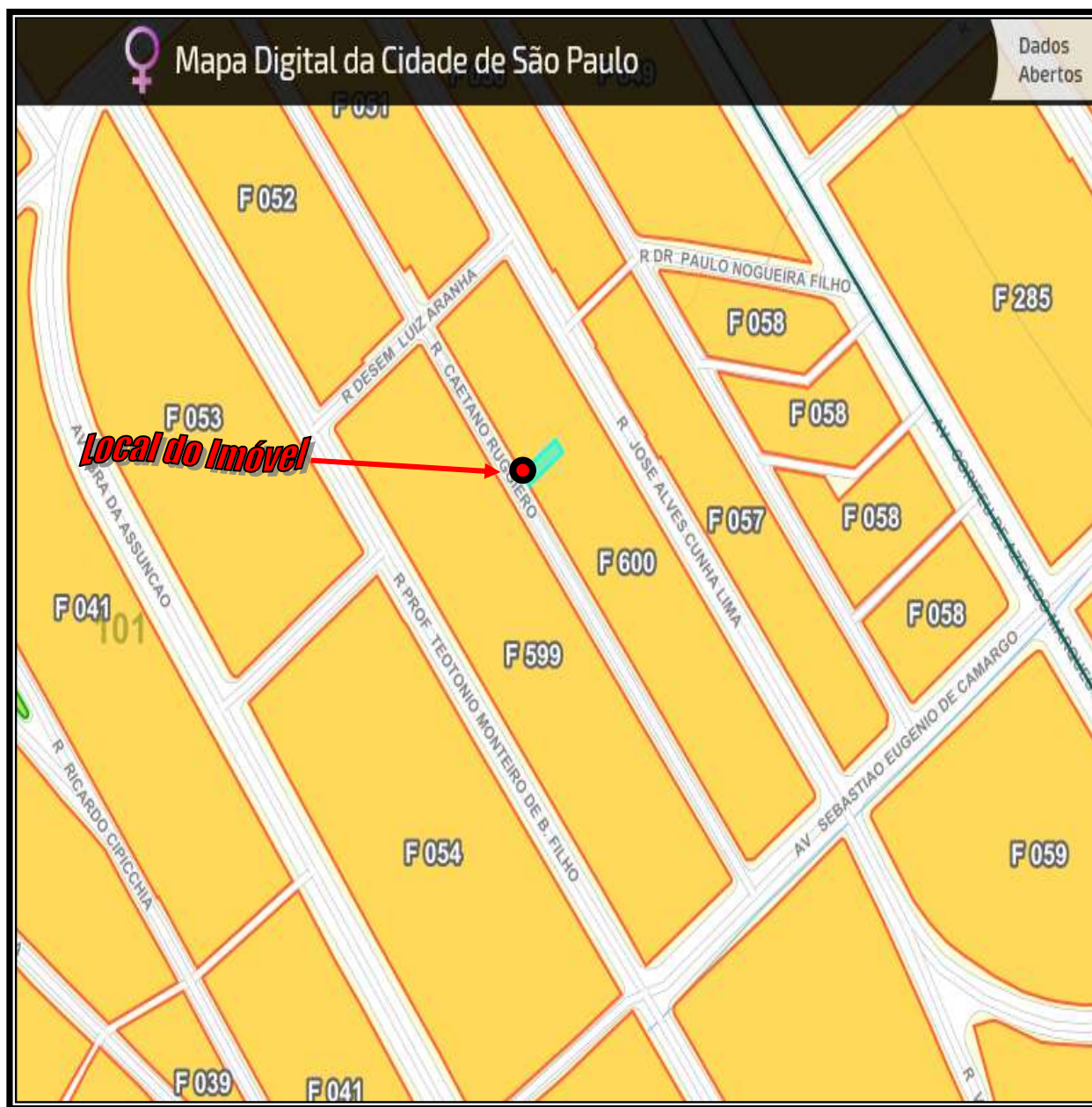
O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Caetano Ruggiero nº 184, antiga Rua "R", designada pela letra 1-2, no Conjunto Residencial dos Eucaliptos, 2ª Etapa, no 13º Subdistrito - Butantã, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas vias: Avenida Sebastião Eugênio de Camargo, Rua José Alves Cunha Lima, Rua Desembargador Luiz Aranha e a respectiva Rua Caetano Ruggiero.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ilustração a seguir demonstra a localização do imóvel avaliando:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel está situado na Rua Caetano Ruggiero nº 184, antiga Rua "R", designada pela letra 1-2, no Conjunto Residencial dos Eucaliptos, 2ª Etapa, no 13º Subdistrito - Butantã, nesta Capital - SP e possui a seguinte situação:

SETOR: **101**

QUADRA: **600**

ZONA: **"ZM"**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 1.779,00/2025**
Rua Caetano Ruggiero nº 184

N. DO CONTRIBUINTE: **101.600.0073-3**
Rua Caetano Ruggiero nº 184

MATRÍCULA: **144.056**

Do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local está servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de gás;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo, etc.

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde está localizado o imóvel avaliando fica posicionado na região Sul de São Paulo, distante, aproximadamente, 17,700 metros do marco zero da cidade.

A região onde se localiza o imóvel avaliando, é de fácil acesso e está servida por transporte de várias linhas regulares de ônibus, além de estação de trem do “Metrô Butantã” que fica cerca de 13 minutos de carro, a uma distância de aproximadamente de 4,700 metros.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: escolas públicas e particulares, “USP”, depósitos de materiais, lojas diversas, hortifruti, dentistas, açougues, imobiliárias, padarias, farmácias, supermercados, hospitais, posto de gasolina, lojas de automóveis, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes e, especialmente, na Avenidas Nossa Senhora da Assunção, Corifeu de Azevedo Marques e Rio Pequeno.

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos simples, médio e superior. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com padrões construtivos simples, médio e superior.

2.1.5 - ZONEAMENTO: -

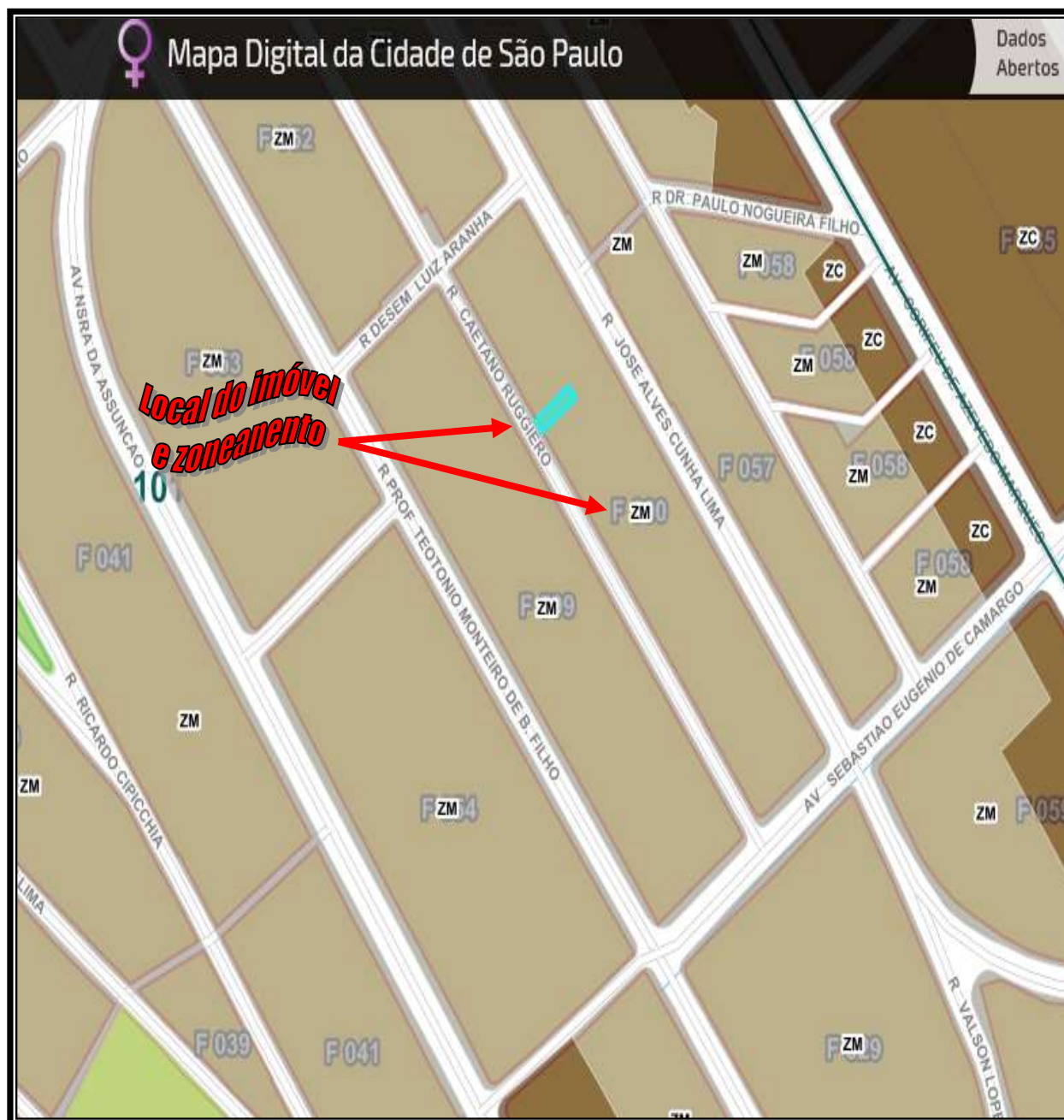
De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, segundo a Lei do Zoneamento de nº 16.402/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona “ZM - Zona Mista”*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadro de zoneamento, onde se localiza o imóvel avaliando:



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**


**GeoSampa
Mapa**

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R CAETANO RUGGIERO,184
SQL: 101.600.0073-3

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0007	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
 R = Resolução CTLU
 DE = Despacho CTLU
 PR = Pronunciamento CTLU
 D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_organos_coligados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/gv/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (j)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

Link

07/03/2025 16:53:10

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO (Matrícula de nº 144.056):

O terreno em estudo possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas municipais, possuindo as seguintes descrições:

IMÓVEL: - Casa sob o nº 184 da Rua Caetano Ruggiero, antiga Rua “R”, designada pela letra “I-2”, no “Conjunto Residencial dos Eucaliptos”, 2ª Etapa, no 13º Subdistrito - Butantã, com a área construída de 84,77 metros quadrados, e seu respectivo terreno medindo 5,49 metros de frente, igual largura nos fundos, por 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 109,80 metros quadrados, confrontando do lado direito visto do imóvel com a casa “J-2”, do lado esquerdo com a casa “H-2”, e nos fundos com o Conjunto Residencial dos Eucaliptos - 1ª Etapa.

Contribuinte Municipal: - 101.600.0073-3

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Na ocasião da visita para vistoria no imóvel, objeto desta avaliação, verificou-se que sobre o terreno, localizado na Rua Caetano Ruggiero nº 184, antiga Rua "R", designada pela letra 1-2, no Conjunto Residencial dos Eucaliptos, 2ª Etapa, no 13º Subdistrito - Butantã, nesta Capital - SP, encontra-se edificado um imóvel com 02 (dois) pavimentos, de uso residencial, possuindo a área total construída de 130,00m² (Cento e Trinta Metros Quadrados).

O imóvel em questão está constituído por 02 (dois) pavimentos, sendo que:

O PRIMEIRO PAVIMENTO: Contém 01 (uma) garagem para 02 (dois) carros de passeio, 01 (um) corredor externo lateral, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) escada que dá acesso ao segundo pavimento, 01 (um) lavabo, 01 (uma) cozinha, 01 (um) quintal/área de serviços coberto e 02 (dois) quartos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

E NO SEGUNDO PAVIMENTO: Contém 01 (um) corredor interno de circulação entre os dormitórios, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro e 01 (um) terraço.

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel residencial se encontrava em bom estado de uso e conservação e, ainda, segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2019)”, enquadra-se na referência (b) - Estado da Edificação: Entre Nova e Regular.

A referida propriedade possui padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão MÉDIO” classificação esta, contida no referido “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2019”, e com base nos dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, este signatário pôde estimar a idade de 54 (cinquenta e quatro) anos.

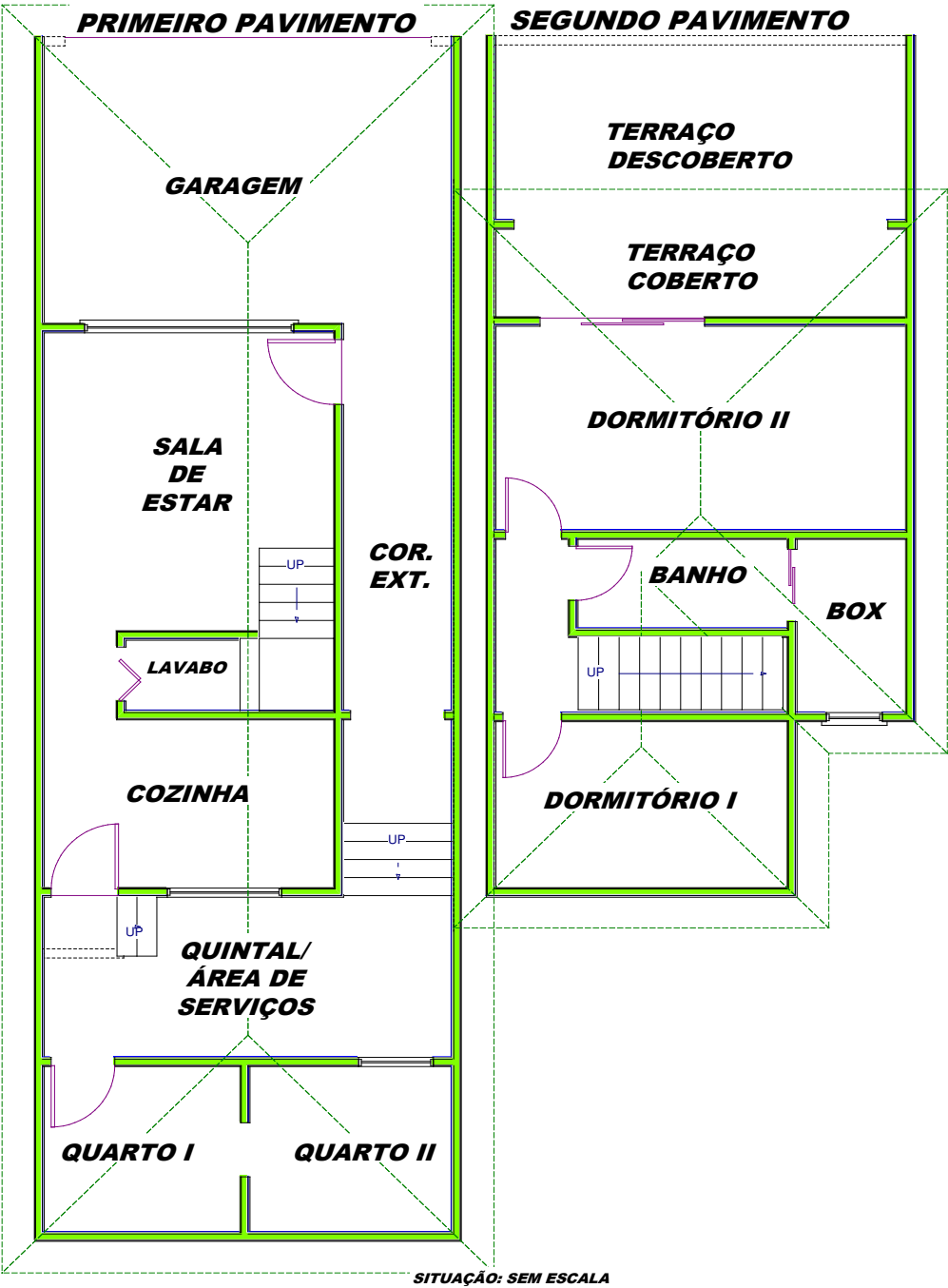
Seguem: Croqui do imóvel, fotografias da Rua Caetano Ruggiero no trecho em estudo e aspectos externos da referida residência:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CROQUI DO IMÓVEL
RUA CAETANO RUGGIERO, Nº 184
13º SUBDISTRITO - BUTANTÃ, SP



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



***VISTA DA RUA CAETANO RUGGIERO, NO TRECHO ONDE SE
SITUA O IMÓVEL EM QUESTÃO.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



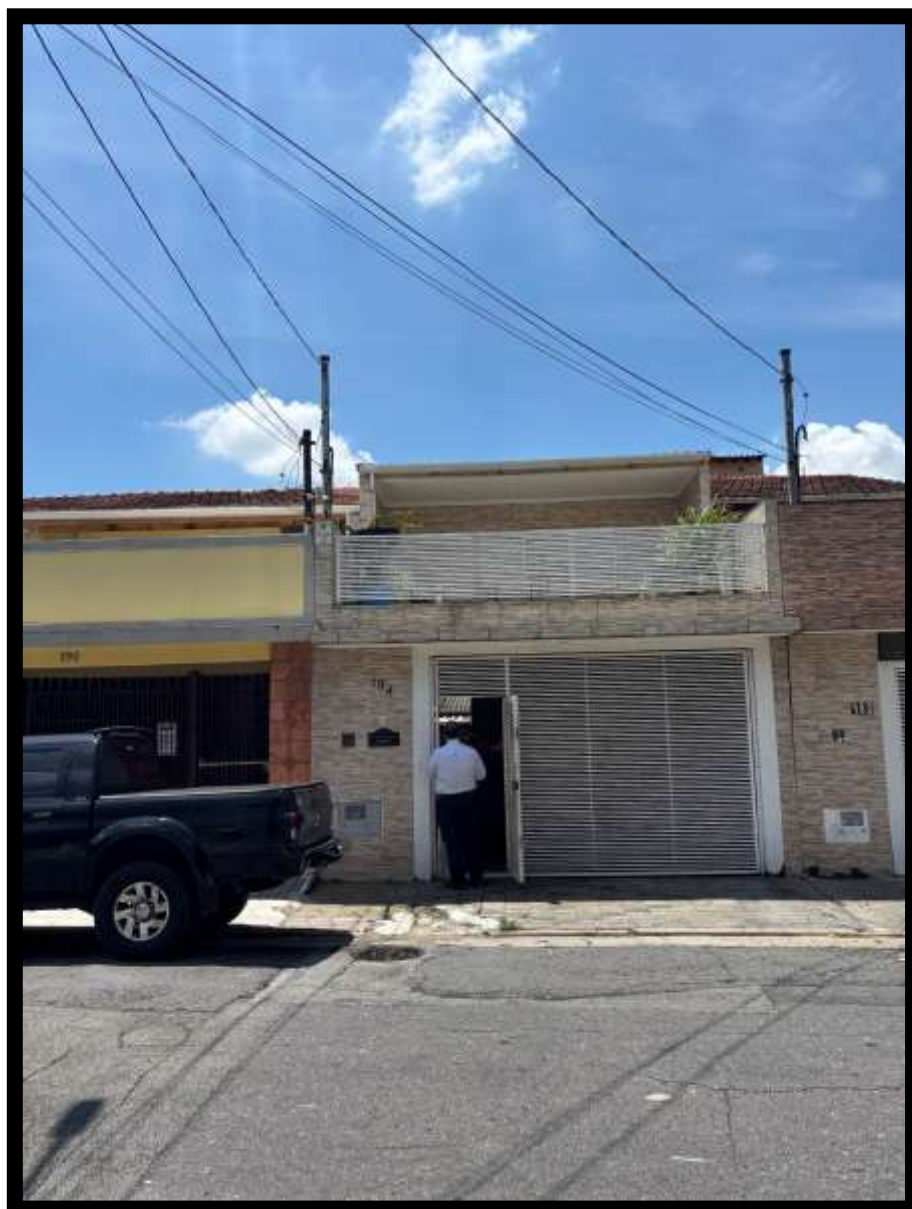
***VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA
RUA CAETANO RUGGIERO.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

PRIMEIRO PAVIMENTO

GARAGEM:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES === revestidas com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.

PORTÃO ===de ferro pintado.

CORREDOR EXTERNO LATERAL:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES === revestidas com azulejos até o teto.

TETO ===== parte com laje revestida com massa
corrida e pintura látex.

SALA DE ESTAR:

PISO ===== revestido com cerâmica porcelanato.

PAREDES === revestidas com massa corrida e pintura látex.

TETO ===== laje revestida com massa corrida e sanca
de gesso com pintura látex.

JANELA ===== vitrô de alumínio e grade de ferro pintado,
com vidros.

PORTA ===== de madeira envernizada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ESCADA (com acesso ao segundo pavimento):

Obs.: Estrutura de concreto revestido com cerâmica porcelanato e corrimão de aço inox.

LAVABO:

PISO ===== revestido com cerâmica porcelanato.

PAREDES === revestidas com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com massa corrida pintura látex.

PORTA ===== de madeira envernizada.

COZINHA:

PISO ===== revestido com cerâmica porcelanato.

PAREDES === revestidas com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com massa corrida pintura látex.

JANELA ===== vitrô de alumínio pintado, com vidros.

PORTA ===== de madeira envernizada.

QUINTAL/ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES === revestidas com reboco e pintura látex.

TETO ===== cobertura com telhas de zinco, sobre estrutura de ferro pintado.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

QUARTO I:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES === revestidas com massa corrida e pintura látex.

TETO ===== cobertura com telhas de concreto, sobre forro
de placa termo acústica.

PORTA ===== de madeira envernizada.

QUARTO II:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES === revestidas com massa corrida e pintura látex.

TETO ===== cobertura com telhas de concreto, sobre forro
de placa termo acústica.

JANELA ===== vitrô de madeira envernizada, com vidros.

PORTA ===== de madeira envernizada.

SEGUNDO PAVIMENTO

DORMITÓRIO I:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES === revestidas com massa corrida e pintura látex.

TETO ===== cobertura com telhas de concreto, sobre laje
revestida com massa corrida e pintura látex.

JANELA === veneziana de alumínio pintado, com vidros.

PORTA === de madeira envernizada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

BANHEIRO (com box de vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES == revestidas com azulejos até o teto.

TETO ===== cobertura com telhas de concreto, sobre laje
revestida com massa corrida e pintura látex.

JANELA === vitrô de alumínio pintado, com vidros.

PORTA === de madeira envernizada.

DORMITÓRIO II:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.

TETO ===== cobertura com telhas de concreto, sobre laje
revestida com massa corrida e pintura látex.

PORTA Nº 1 = de madeira envernizada, com acesso ao
corredor interno de circulação.

PORTA Nº 2 = balcão de alumínio pintado e vidros, com acesso
ao terraço.

TERRAÇO:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestida com azulejos.

TETO ===== parte com laje revestida com massa fina
e pintura látex.

GRADIL ===== de ferro pintado.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

As características de acabamentos das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica - Anexo - II.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações das “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2019”.

Cumprir informar que esta Norma representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005” do IBAPE/SP, adequando-a às alterações prevista na ABNT 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

3.1 - TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

3.1.1 - TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na “Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisou-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado anexa.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIAR”, desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *Dados de mercado com atributos semelhantes, calculados em função do avaliando serão aqueles que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento) para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados nas amostras;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverá ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *elasticidade de preços;*
- *localização;*
- *fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*
- *fatores padrão construtivo e depreciação.*

3.1.2 - CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno serão empregadas as “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de setembro de 2011.

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 10,00 metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente “f” será igual a “0,20”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima

$$P_e = 3 P_{ma}$$

Observação: O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”;

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - Quando necessário serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida “Norma”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.2 - BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Versão 2019.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

3.2.1 - VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈-N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Econômico	0,919	1,0708	1,221
				6	
		1.2.4 – Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 – Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Luxo	Acima de 3,49		
2 – COMERCIAL – SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5 – Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Luxo	Acima de 3,61		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Superior	Acima de 1,872		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Superior	0,333	0,486	0,639

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.2.2 - DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação. Assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K” será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Onde:

$$ROSS: \quad A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A). C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL “R” (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMEN TO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURA S	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta no quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 32,20%	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	0,75436	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	0,6971	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	0,8397	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5689	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	0,7499	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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

3.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VI - AVALIAÇÃO: -

4.1 - VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) .. + (Fn - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) ... + (Fn - 1)]\}$$

MATRÍCULA: 144.056

$$A_t = 109,80m^2;$$

$$M_s = V_o = R\$ 3.877,84/m^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = R\$ 3.113,60/m^2;$$

$$F_p = 5,49 \text{ metros (frente projetada)};$$

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência)};$$

$$P_e = 20,00 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

$$P_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima)};$$

$$P_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima)};$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20;$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50;$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/5,49)^{0,20} = - 0,1300$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_p = (25,00/20,00)^{0,50} = - 0,1200$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.877.84/m^2 / \{1 + [(-0,1300 - 1) + (-0,1200 - 1)]\} \times 109,80m^2$$

$$VT = R\$ 341.872,95 \quad \text{ou em números redondos}$$

VALOR DO TERRENO = R\$ 341.873,00

(TREZENTOS E QUARENTA E UM MIL E OITOCENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS).

PARA MARÇO DE 2025.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a ***R\$ 3.877,84/M² (TRÊS MIL, OITOCENTOS E SETENTA E SETE REAIS E OITENTA E QUATRO CENTAVOS POR METRO QUADRADO)***, favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada - Anexo - I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “1.2.5. Casa Padrão MÉDIO - limite máximo”, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 2,355 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8.N$ = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista “*Construção Mercado*”, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 2,355 \times R\$ 2.046,06/m^2$$

$$Vu = R\$ 4.818,47/m^2$$

(Quatro Mil, Oitocentos e Dezoito Reais e Quarenta e Sete Centavos por Metro Quadrado)

Para Março de 2025

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$V_n = A \times V_u$$

Onde:

$$A = 130,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 4.818,47/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_n = 130,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.818,47/\text{m}^2$$

$V_n = \text{R\$ } 626.401,26$

(Seiscentos e Vinte e Seis Mil, Quatrocentos e Um Reais e Vinte e Seis Centavos)

Para Março de 2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE
ROSS / HEIDECKE:**

O critério a ser adotado é uma adequação do método “Ross / Heidecke”, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mentionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OC} é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do “Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2019)”, resulta em 0,20 (20%);

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do “Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2019)”.

Obtém-se o coeficiente “ K ”, com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 54 / 70 = 0,77 (77\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (b) Estado de Conservação: Entre Nova e Regular, resulta em uma depreciação de $K = 0,31745$, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,31745 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,45396$$

$$VB = R\$ 626.401,26 \times 0,45396$$

$$VB = R\$ 284.361,12$$

(Duzentos e Oitenta e Quatro Mil, Trezentos e Sessenta e Um Reais e Doze Centavos)

Para Março de 2025

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O cálculo do valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, onde serão consideradas duas situações, conforme segue:

$$VI = VT + VB,$$

Onde:

$$VT = R\$ 341.873,00$$

$$VB = R\$ 284.361,12$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 341.873,00 + R\$ 284.361,12$$

$$VI = R\$ 626.234,12$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 627.000,00

(SEISCENTOS E VINTE E SETE MIL REAIS)

PARA MARÇO DE 2025

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

V -CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO, tem-se o seguinte valor de venda para o imóvel residencial, situado na Rua Caetano Ruggiero nº 184, antiga Rua “R”, designada pela letra 1-2, no Conjunto Residencial dos Eucaliptos, 2ª Etapa, no 13º Subdistrito - Butantã, nesta Capital - SP, descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, requerida por **NAZZARENO COSTA**, em face de **SUCESSO MINEIRO RESTAURANTE LTDA e outro**, processo de nº 0045823-90.2020.8.26.0100, em curso na 32ª Vara Cível da Capital - SP:

R\$ 627.000,00

SEISCENTOS E VINTE E SETE MIL REAIS

PARA MARÇO DE 2025

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 46 (quarenta e seis) folhas digitalizadas, estando o laudo certificado e digitalmente assinado por este Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO.

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL.

***ANEXO IV = QUADRA FISCAL, ONDE SE LOCALIZA
O IMÓVEL AVALIANDO.***

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 13 de março de 2025.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2025
SETOR : 101 QUADRA : 600 ÍNDICE DO LOCAL : 1,779.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAETANO RUGGIERO NÚMERO : 132
COMP.: BAIRRO : BUTANTÃ, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 05360-040 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: 110,00 TESTADA - (cf) m 5,49 PROF. EQUIV. (Pe): 20,04
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 135,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,355 IDADE REAL : 54 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,433 CUSTO BASE (R\$): 2.046,06
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 281.663,74 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 695.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FLORIDA IMÓVEIS
CONTATO : SR. FERNANDO TELEFONE : (11)-999370609

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, SALA DE ESTAR, TERRAÇO, ESCRITÓRIO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 2 VAGAS DE GARAGEM COM PORTÃO AUTOMÁTICO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,13	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 : 3.125,78
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.889,53
		VARIAÇÃO : 1,2443
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2025
SETOR : 101 QUADRA : 599 ÍNDICE DO LOCAL : 1,770,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAETANO RUGGIERO NÚMERO : 225
COMP.: BAIRRO : BUTANTÃ, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 05360-040 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: 110,00 TESTADA - (cf) m 5,49 PROF. EQUIV. (Pe): 20,04
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 125,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 51 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,443 CUSTO BASE (R\$): 2.046,06
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 215.610,99 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 : ILUMINA IMÓVEIS
CONTATO : SRA. TIRUANA TELEFONE : (11)-985871084

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, 2 BANHEIROS, SALA DE ESTAR, LAVBO, TERRAÇO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, EDÍCULA COM QUARTO E BANHEIRO E 2 VAGAS DE GARAGEM COM PORTÃO AUTOMÁTICO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,13	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 : 3.358,08
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.195,66
		VARIAÇÃO : 1,2494
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2025
SETOR : 101 QUADRA : 599 ÍNDICE DO LOCAL : 1,770.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAETANO RUGGIERO NÚMERO : 79
COMP.: BAIRRO : BUTANTÃ, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 05360-040 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: 110,00 TESTADA - (cf) m 5,49 PROF. EQUIV. (Pe): 20,04
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 125,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 53 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,419 CUSTO BASE (R\$): 2.046,06
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 203.930,03 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 : FLORIDA IMÓVEIS
CONTATO : SR. FERNANDO TELEFONE : (11)-999370609

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, 2 BANHEIROS, SALA DE ESTAR, LAVBO, TERRAÇO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, EDÍCULA COM QUARTO E BANHEIRO E 2 VAGAS DE GARAGEM COM PORTÃO AUTOMÁTICO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.464,27
TESTADA Cf :	0,13 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.328,34
PROFUNDIDADE Cp :	0,12 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.249,4
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	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2025

SETOR : 101

QUADRA : 600

ÍNDICE DO LOCAL : 1.779,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAETANO RUGGIERO

NÚMERO : 84

COMP.:

BAIRRO : BUTANTÃ, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05360-040

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: 110,00 TESTADA - (cf) m 5,49 PROF. EQUIV. (Pe): 20,04

ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 160,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 43 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,530 CUSTO BASE (R\$): 2.046,06

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 259.738,31 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 580.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO : DR. CARLOS

TELEFONE : (11)-982982025

OBSERVAÇÃO :

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, 2 BANHEIROS, SALA DE ESTAR, TERRAÇO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, EDÍCULA COM QUARTO E BANHEIRO E 2 VAGAS DE GARAGEM COM PORTÃO AUTOMÁTICO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,13	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 : 2.384,20
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.966,74
		VARIAÇÃO : 1,2443
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2025
 SETOR : 101 QUADRA : 049 ÍNDICE DO LOCAL : 1.904,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOUTOR ARTUR NEIVA NÚMERO : 278
 COMP.: BAIRRO : BUTANTÃ, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05359-200 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: 145,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,00
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 147,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 52 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,431 CUSTO BASE (R\$): 2.046,06
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 162.169,91 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\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : LIG IMÓVEIS
 CONTATO : SR. JOÃO TELEFONE : (11)-999813291

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, 2 BANHEIROS, SALA DE ESTAR, LAVBO, TERRAÇO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, EDÍCULA COM QUARTO E BANHEIRO E 2 VAGAS DE GARAGEM COM PORTÃO AUTOMÁTICO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.605,72
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.822,12
		VARIAÇÃO : 1,0830
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GecAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2025

SETOR : 101

QUADRA : 600

ÍNDICE DO LOCAL : 1.767,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ ALVES CUNHA LIMA

NÚMERO : 235

COMP.:

BAIRRO : BUTANTÃ, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05360-050

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: 74,00 TESTADA - (cf) m 3,70 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00

ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 125,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 55 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,396 CUSTO BASE (R\$): 2.046,06

VAGAS : 1

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 151.616,12 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\$): 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : ILUMINA IMÓVEIS

CONTATO : SRA. TIRUANA

TELEFONE : (11)-985671084

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, 2 BANHEIROS, SALA DE ESTAR/JANTAR, LAVABO, TERRAÇO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM COM PORTÃO AUTOMÁTICO

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 : 3.424,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.360,68
		VARIAÇÃO : 1.2735
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2025

SETOR : 101

QUADRA : 600

ÍNDICE DO LOCAL : 1,767,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ ALVES CUNHA LIMA

NÚMERO : 333

COMP.:

BAIRRO : BUTANTÃ, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05360-050

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: 108,00 TESTADA - (ct) m 5,41 PROF. EQUIV. (Pe): 19,96
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 125,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 53 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,419 CUSTO BASE (R\$): 2.046,06
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 160.422,10 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\$) : 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ALONSO IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. MARCELLE ALONSO TELEFONE : (11)-998871112

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, 3 BANHEIROS, SALA DE ESTAR/JANTAR, LAVABO, TERRAÇO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS COBERTA E 1 VAGA DE GARAGEM COM PORTÃO AUTOMÁTICO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,13	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 :		2.847,94
HOMOGENEIZAÇÃO :		3.578,95
VARIAÇÃO :		1,2567
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2025

SETOR : 101

QUADRA : 600

ÍNDICE DO LOCAL : 1,767,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ ALVES CUNHA LIMA

NÚMERO : 423

COMP.:

BAIRRO : BUTANTÃ, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05360-050

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: 74,00 TESTADA - (cf) m 3,70 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 115,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 51 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,443 CUSTO BASE (R\$): 2.046,06
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 130.399,89 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\$) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ILUMINA IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. TIRUANA TELEFONE : (11)-985671084

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, SALA DE ESTAR/JANTAR, LAVABO, TERRAÇO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM COM PORTÃO AUTOMÁTICO

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 : 3.832,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.880,69
		VARIAÇÃO : 1,2735
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: NAZZARENO COSTA X SUCESSO MINEIRO RESTAURANTE LTDA. e outro **DATA:** 06/03/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

13º SUBDISTRITO - BUTANTÃ, SP

INSCRIÇÃO: 101.600.0073-3

M ATRÍCULA Nº 144.056 - 18º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEI DE SÃO PAULO/SP

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR **ÍNDICE**

☒ Localização	1.779,00
☒ Testada	5,49
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
☒ 1	RUA CAETANO RUGGIERO ,132	3.125,78	3.889,53	1,2443	1,0000
☒ 2	RUA CAETANO RUGGIERO ,225	3.358,08	4.195,66	1,2494	1,0000
☒ 3	RUA CAETANO RUGGIERO ,79	3.464,27	4.328,34	1,2494	1,0000
☒ 4	RUA CAETANO RUGGIERO ,84	2.384,20	2.966,74	1,2443	1,0000
☒ 5	RUA DOUTOR ARTUR NEIVA ,278	2.605,72	2.822,12	1,0830	0,9999
☒ 6	RUA JOSÉ ALVES CUNHA LIMA ,235	3.424,11	4.360,68	1,2735	1,0000
☒ 7	RUA JOSÉ ALVES CUNHA LIMA ,333	2.847,94	3.578,95	1,2567	1,0000
☒ 8	RUA JOSÉ ALVES CUNHA LIMA ,423	3.832,43	4.880,69	1,2735	1,0000

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro[®]

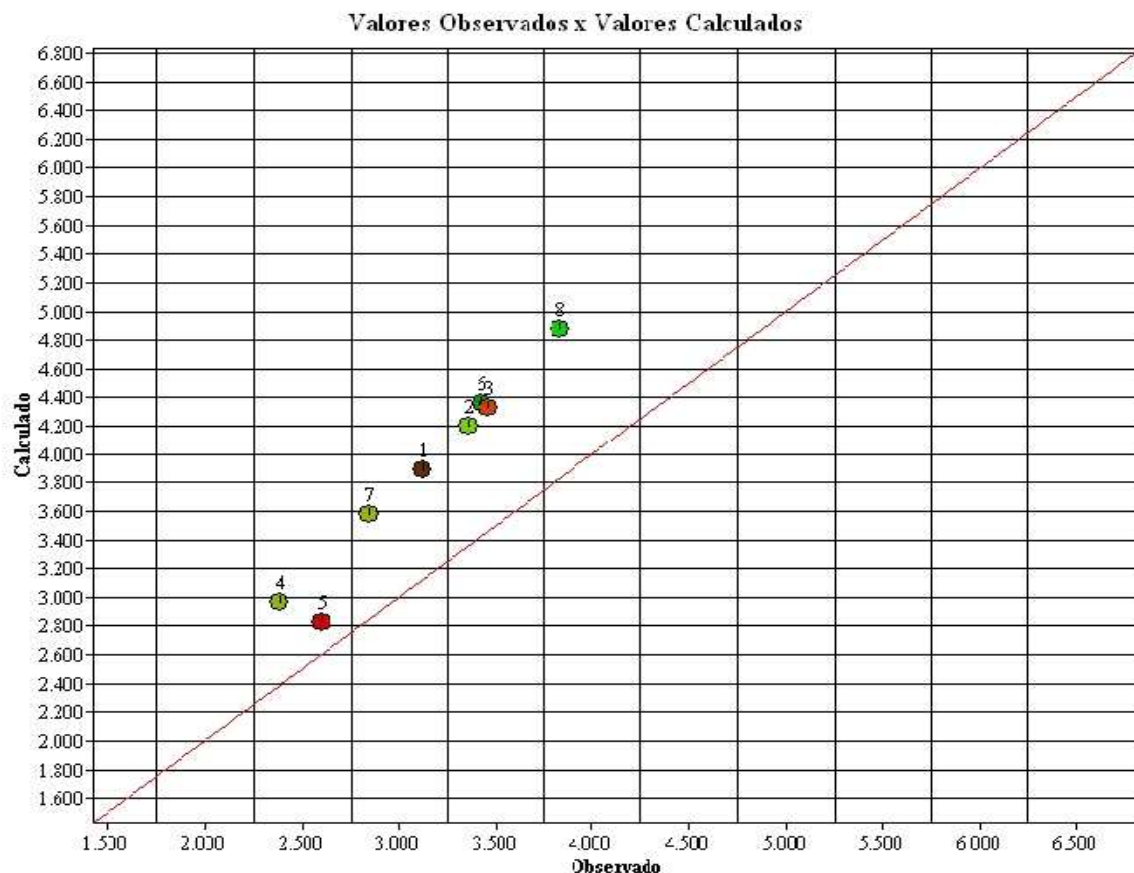
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.125,78	3.889,53
2	3.358,08	4.195,66
3	3.464,27	4.328,34
4	2.384,20	2.966,74
5	2.605,72	2.822,12
6	3.424,11	4.360,68
7	2.847,94	3.578,95
8	3.832,43	4.880,69



GeoAvaliarPro[®]

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

GeoAvaliarPro[®]

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : RUA CAETANO RUGGIERO 184 BUTANTÃ, SP SAO PAULO - SP

Data : 06/03/2025

Cliente : proc. 0045823-90.2020.8.26.0100

Área m² : 109,80

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.130,32

Desvio Padrão : 486,14

- 30% : 2.191,22

+ 30% : 4.069,41

Coeficiente de Variação : 15,5300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.877,84

Desvio Padrão : 714,83

- 30% : 2.714,49

+ 30% : 5.041,19

Coeficiente de Variação : 18,4300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 %a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.877,84

TESTADA: -0,1300

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.113,60000

PROFUNDIDADE -0,1200

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 341.872,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.520,23

INTERVALO MÍNIMO : 2.870,38

INTERVALO MÁXIMO : 4.235,45

INTERVALO MÁXIMO : 3.356,82

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO II

***DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO
IMÓVEL***

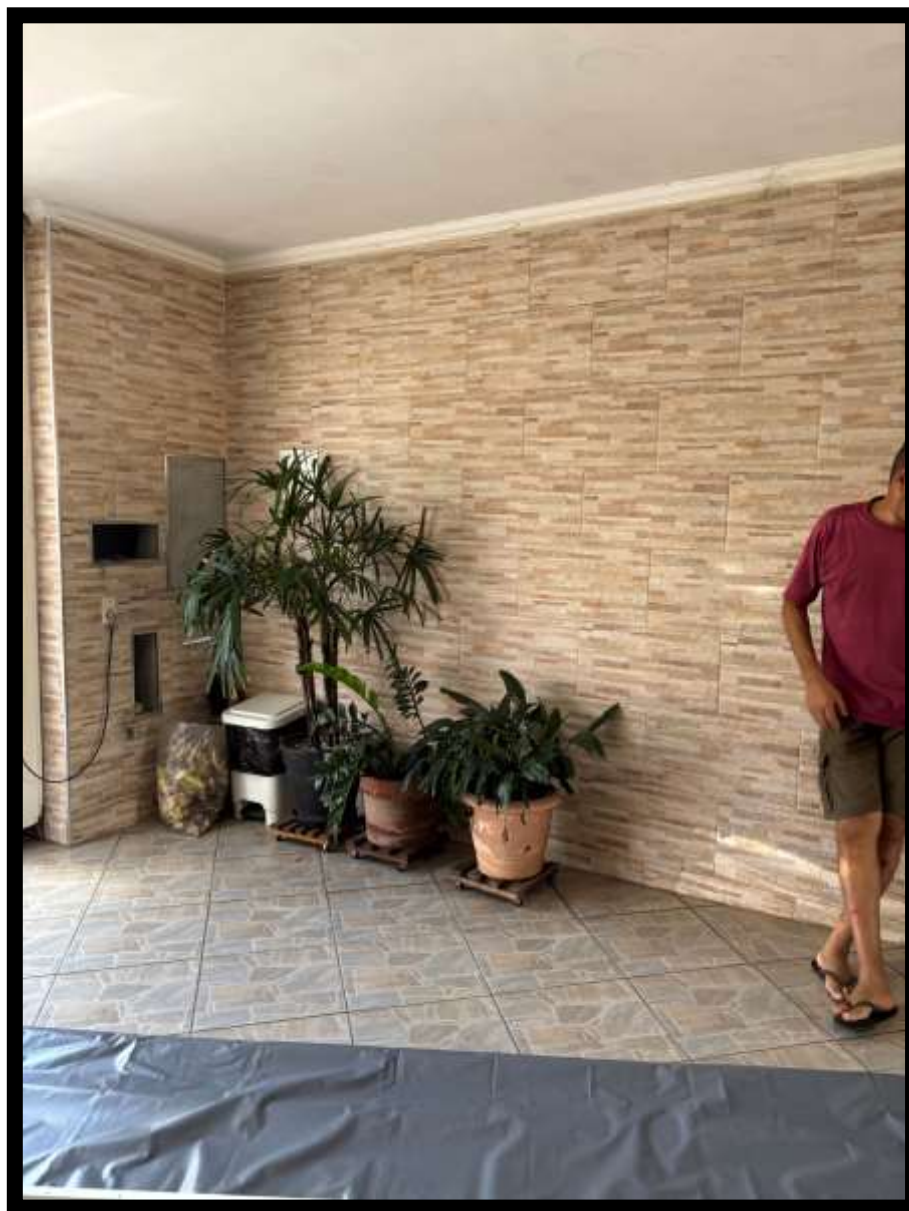
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO

FOTO DE Nº 01



VISTA DA GARAGEM.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



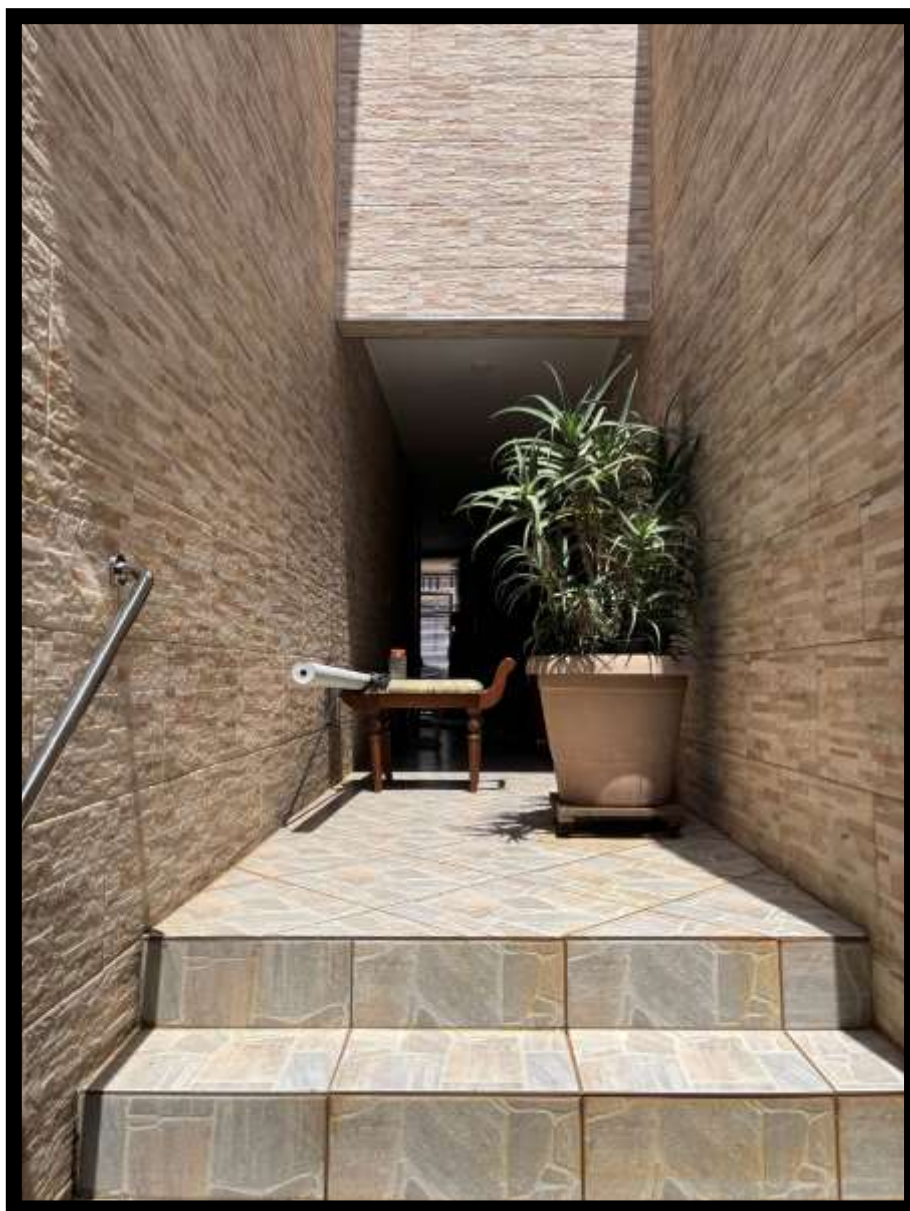
OUTRA VISTA DA GARAGEM.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



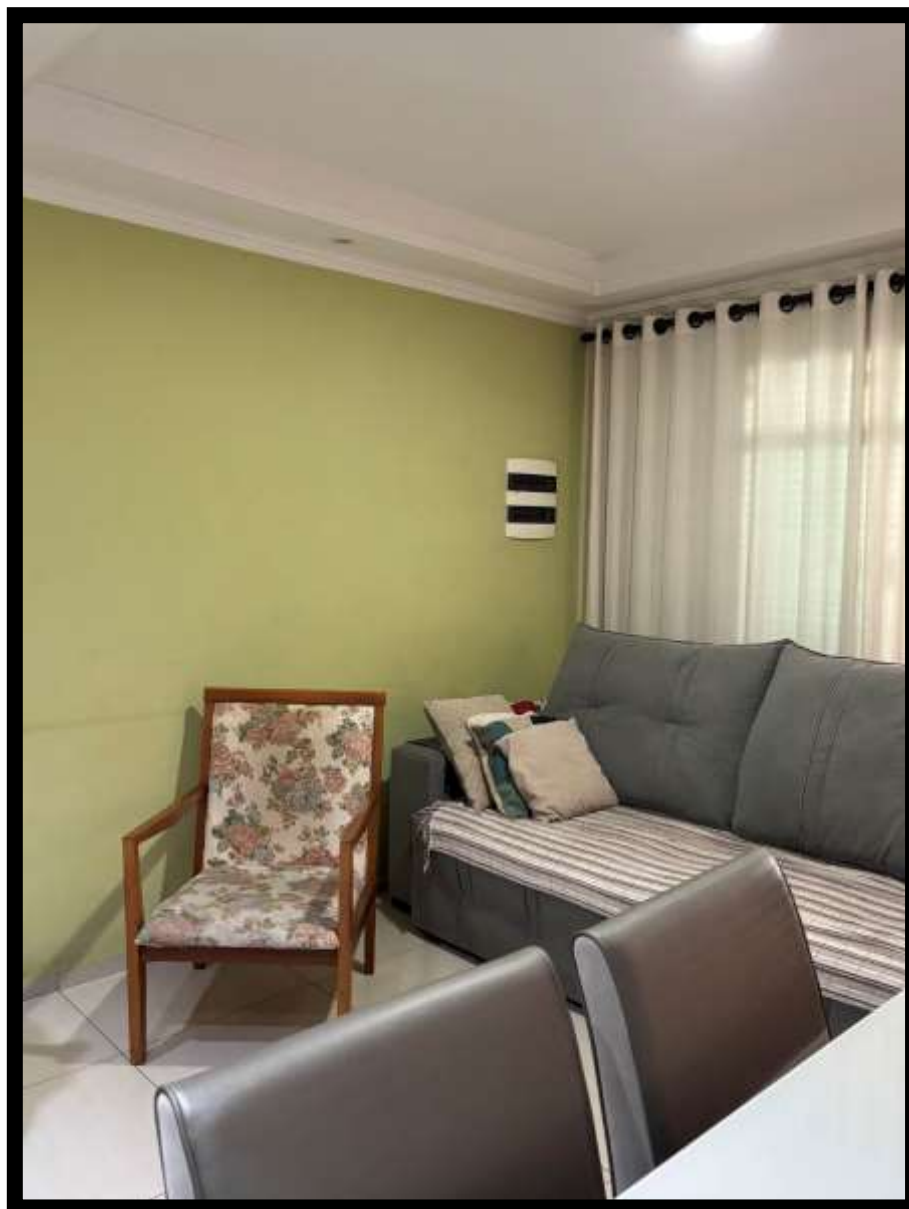
VISTA DA SALA DE ESTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



VISTA DA SALA DE ESTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



***VISTA DA ESCADA INTERNA, QUE DÁ ACESSO AO SEGUNDO
PAVIMENTO.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



VISTA DO LAVABO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



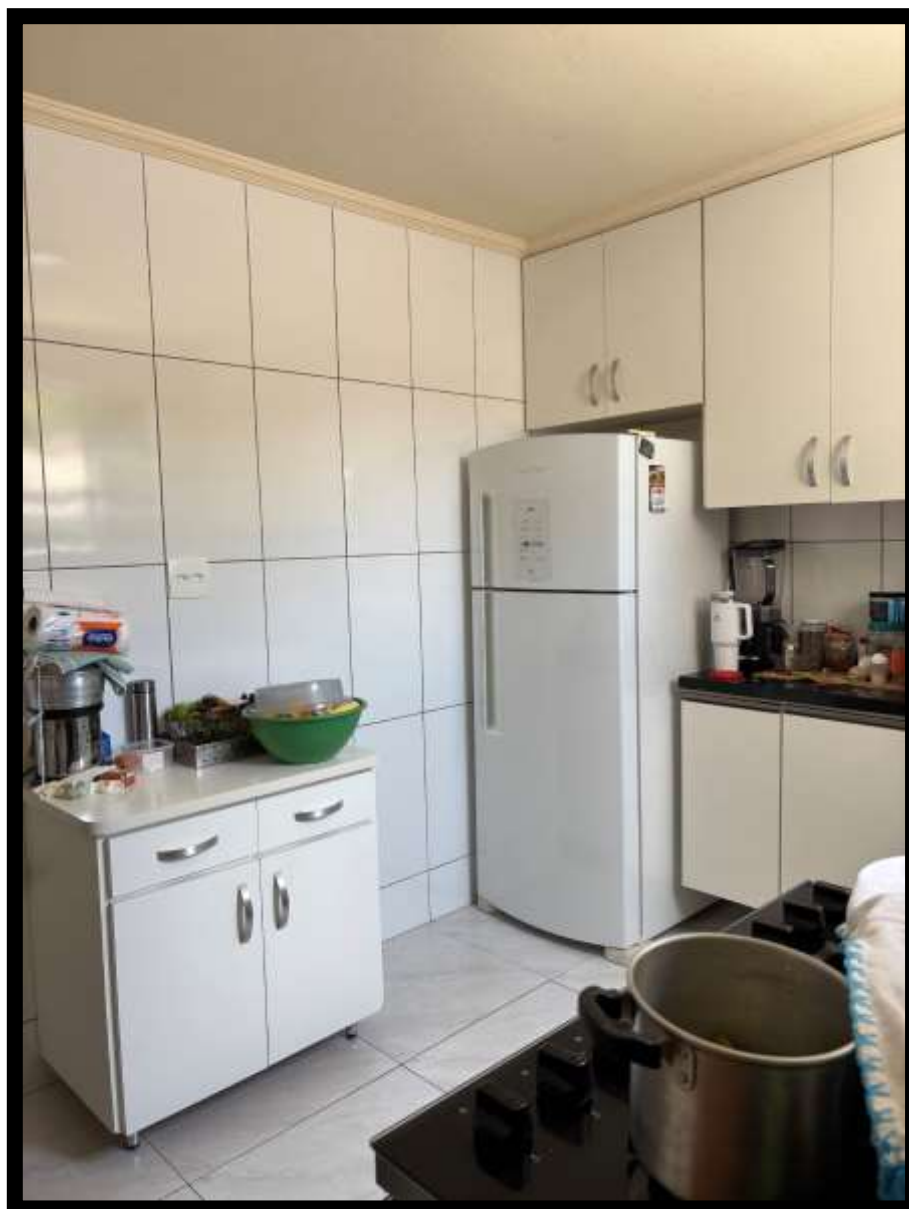
VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08



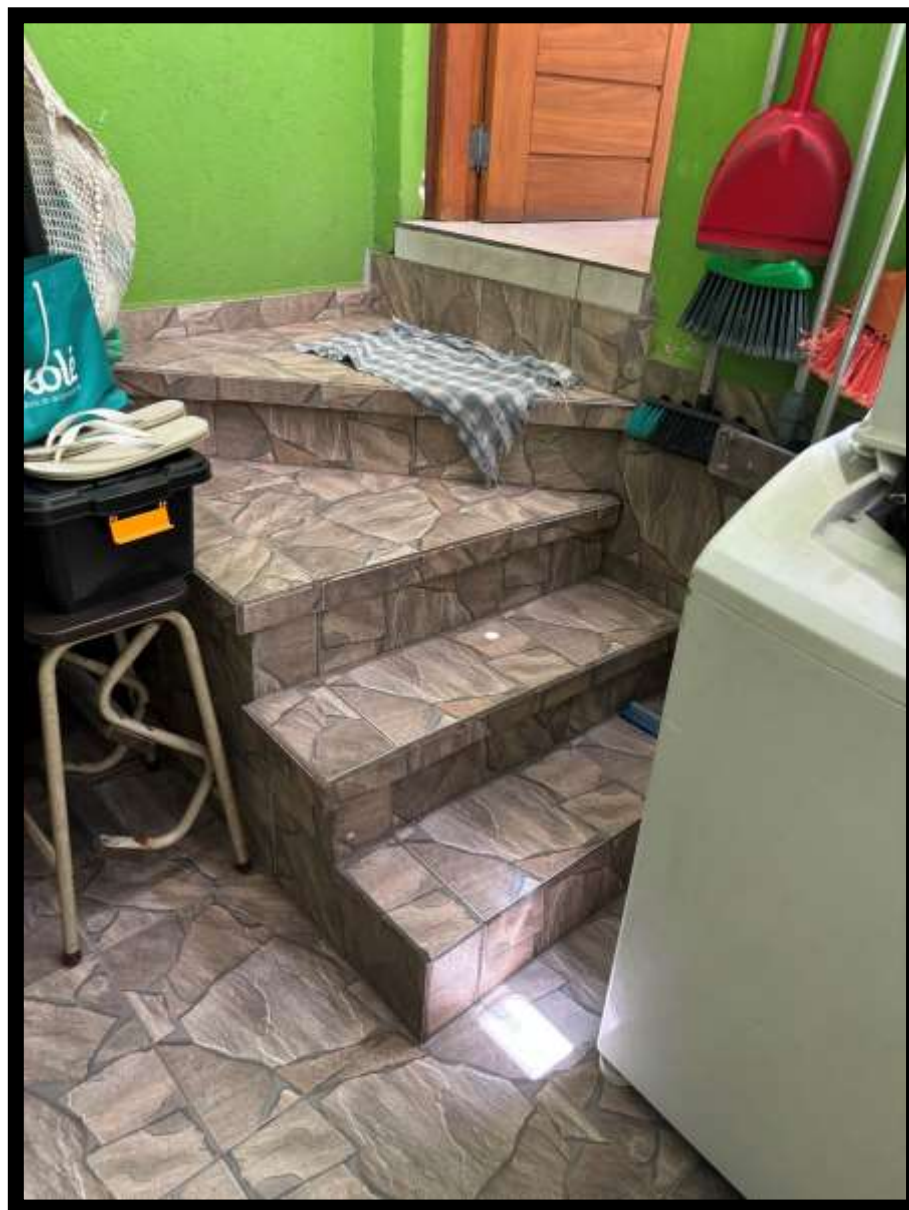
OUTRA VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09



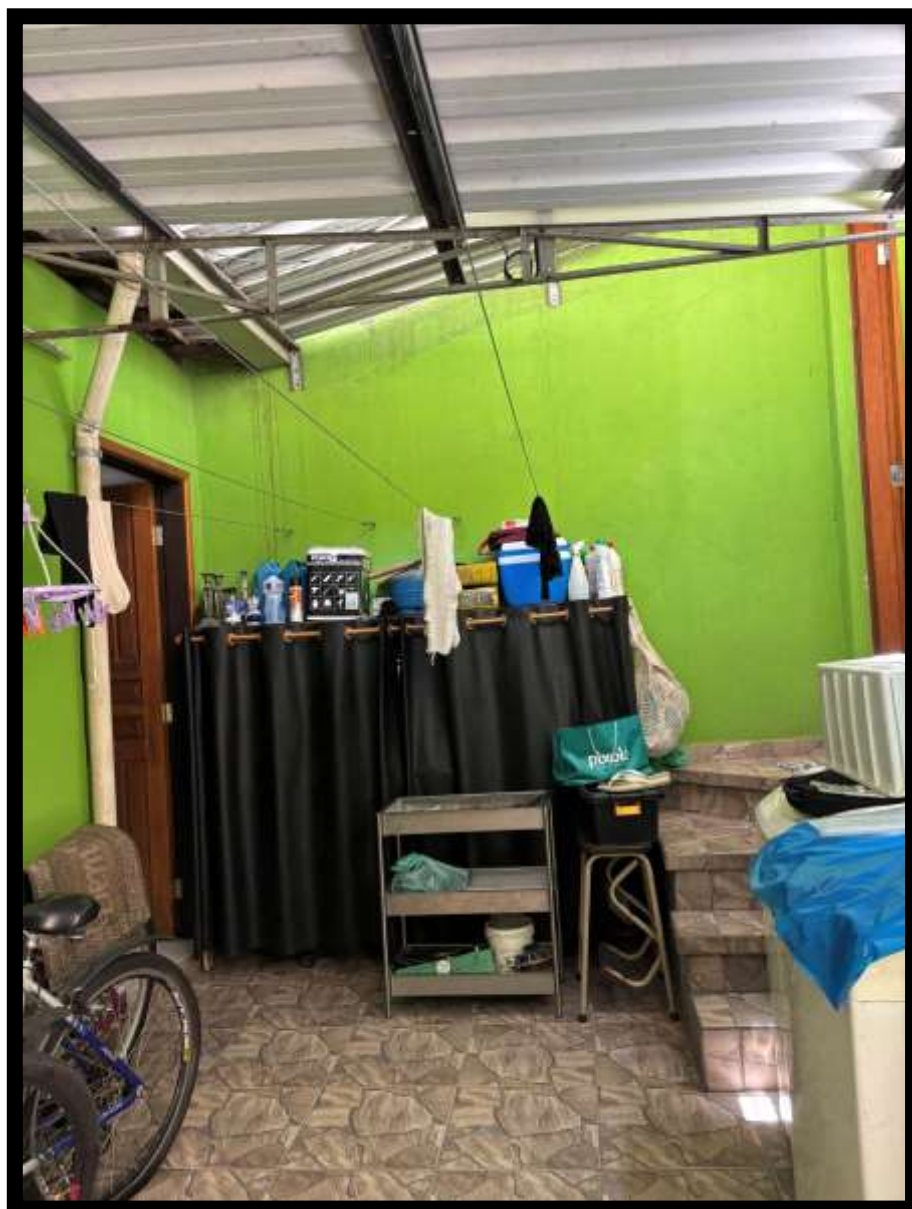
VISTA DA ESCADA EXTERNA, QUE DÁ ACESSO À COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 10



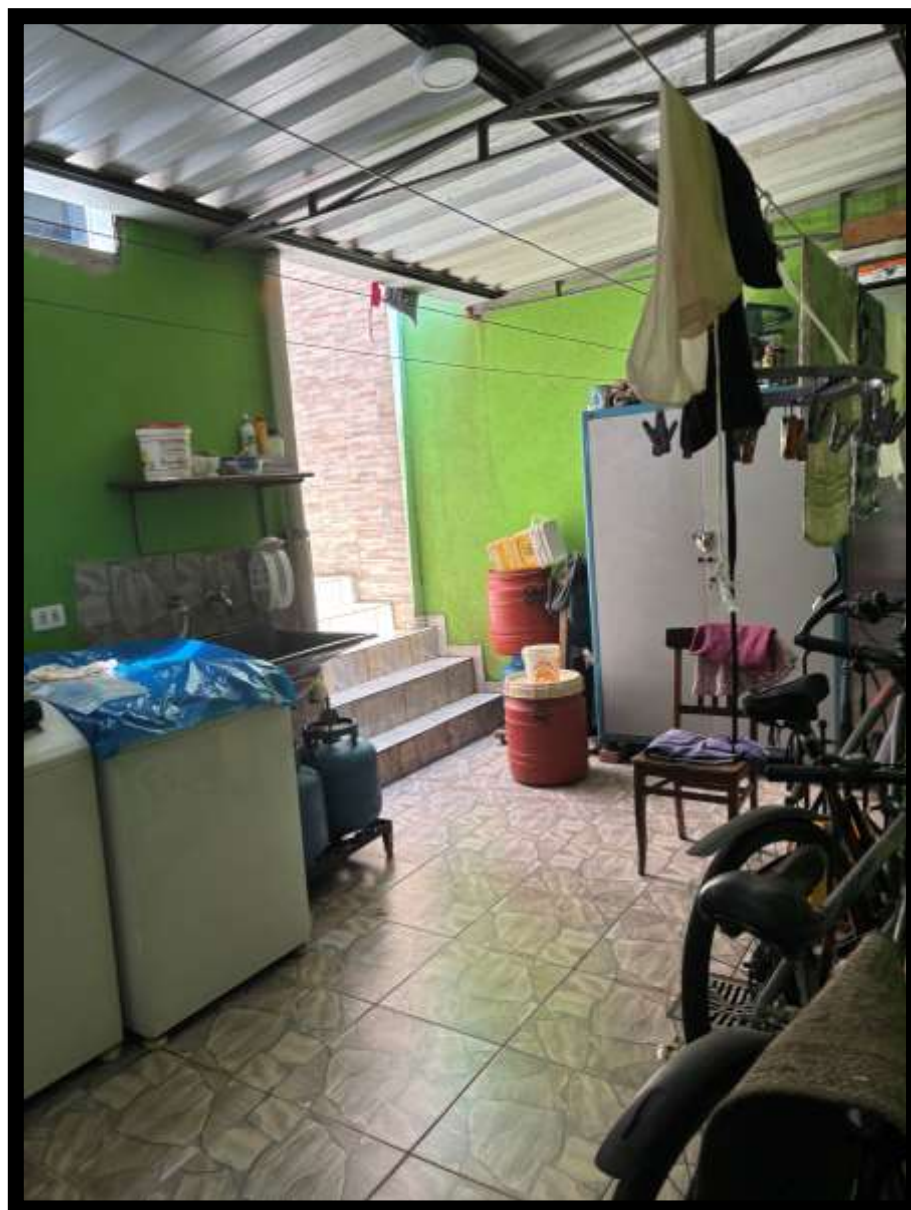
VISTA DO QUINTAL/ÁREA DE SERVIÇOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 11



OUTRA VISTA DO QUINTAL/ÁREA DE SERVIÇOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 12



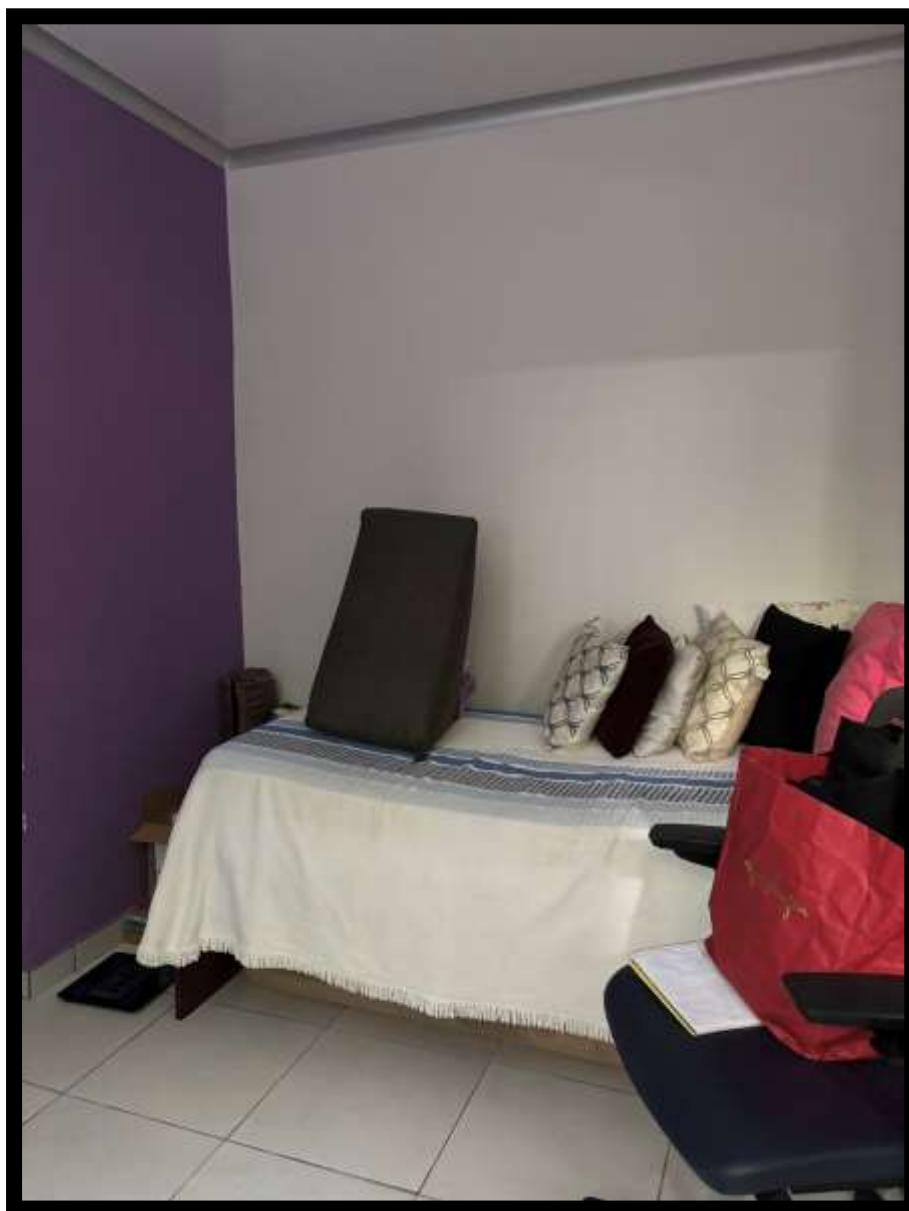
VISTA DA ESCADA EXTERNA, QUE DÁ ACESSO AO CORREDOR LATERAL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 13



VISTA DO QUARTO I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 14



VISTA DO QUARTO II.

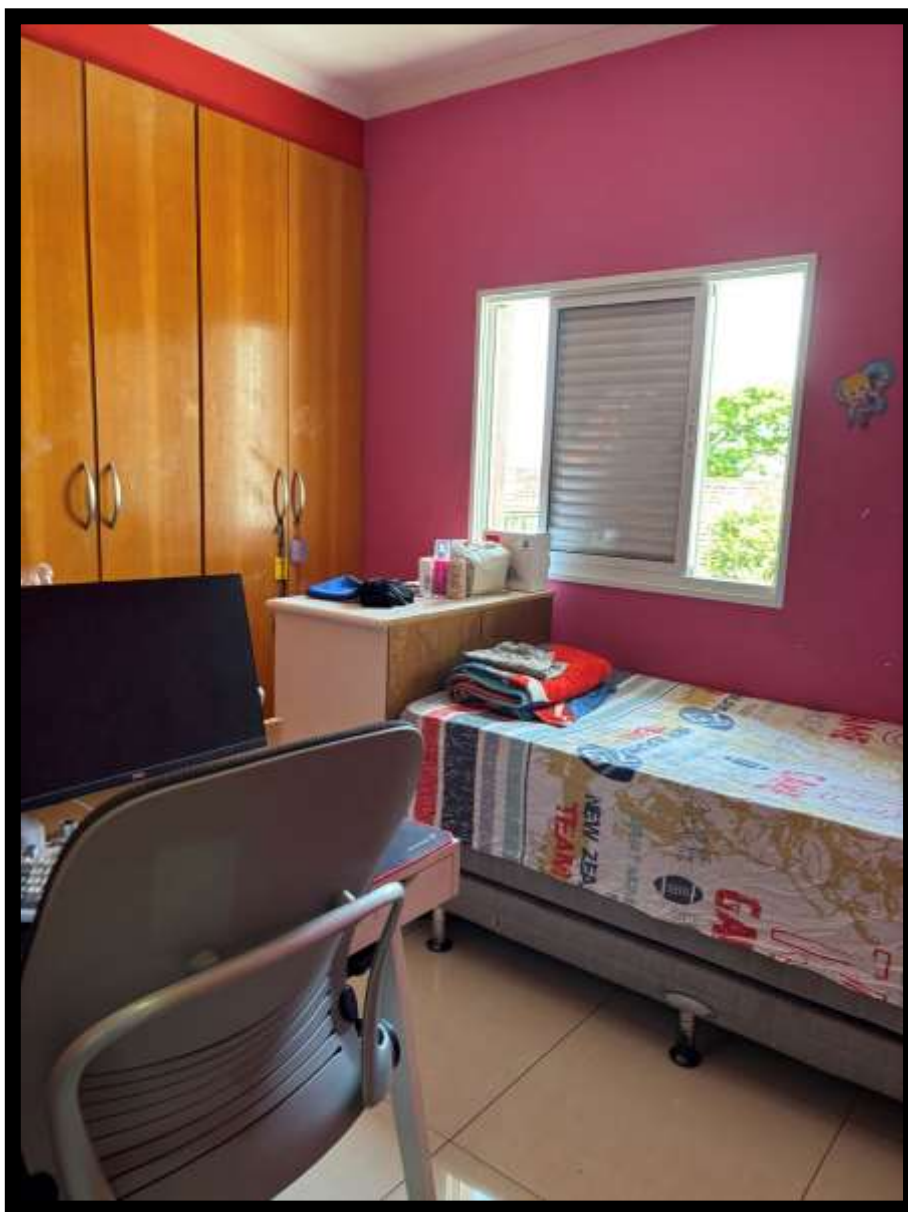
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

SEGUNDO PAVIMENTO

FOTO DE Nº 15



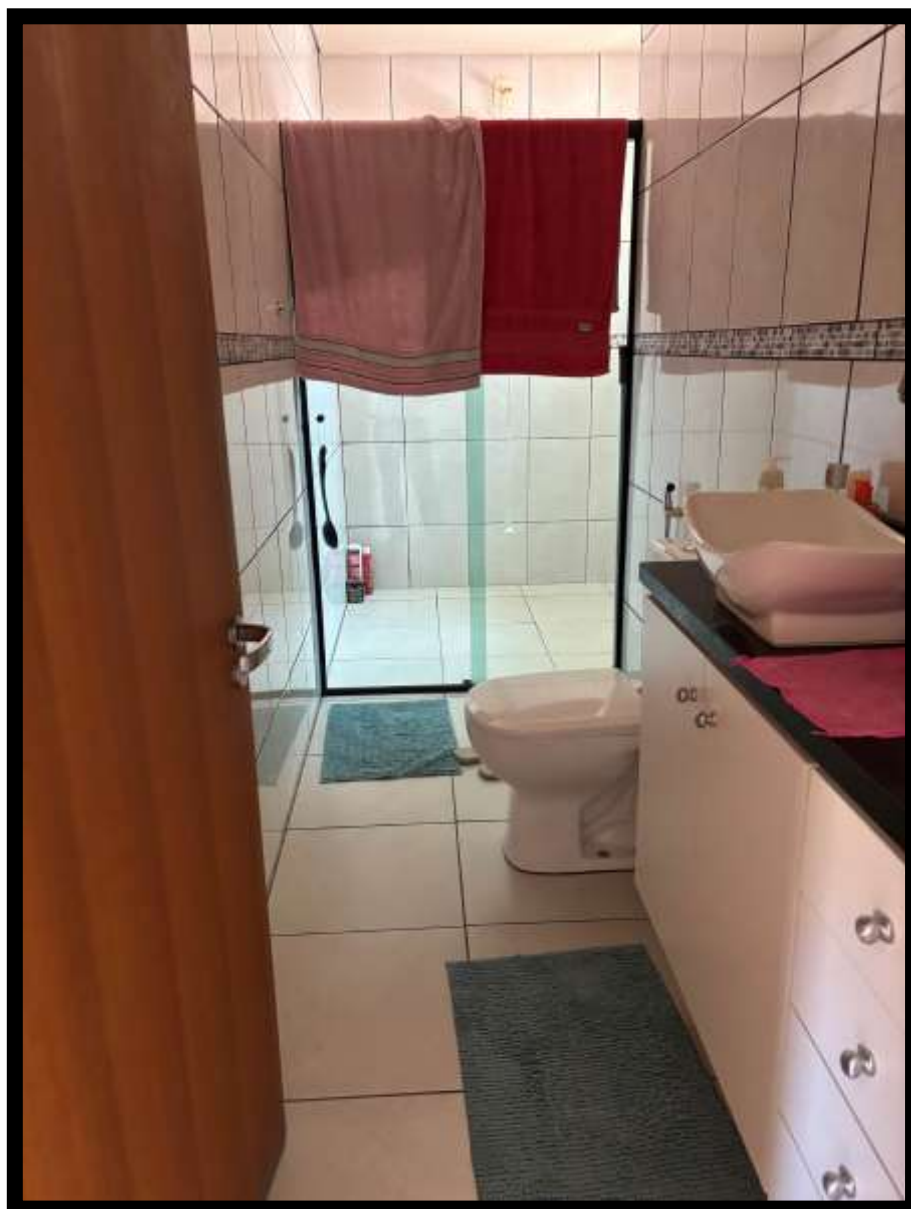
VISTA DO DORMITÓRIO I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 16



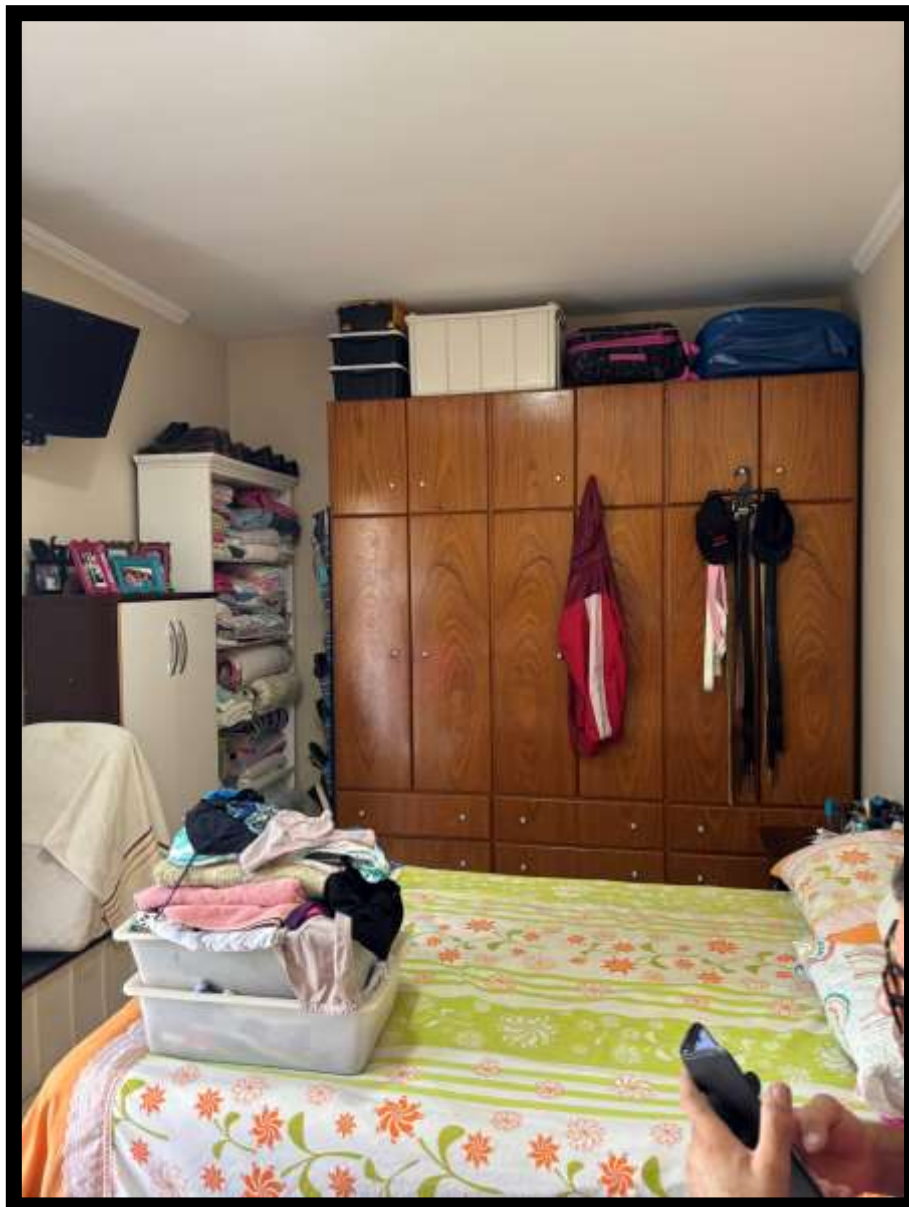
VISTA DO BANHEIRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 17



VISTA DO DORMITÓRIO II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 18



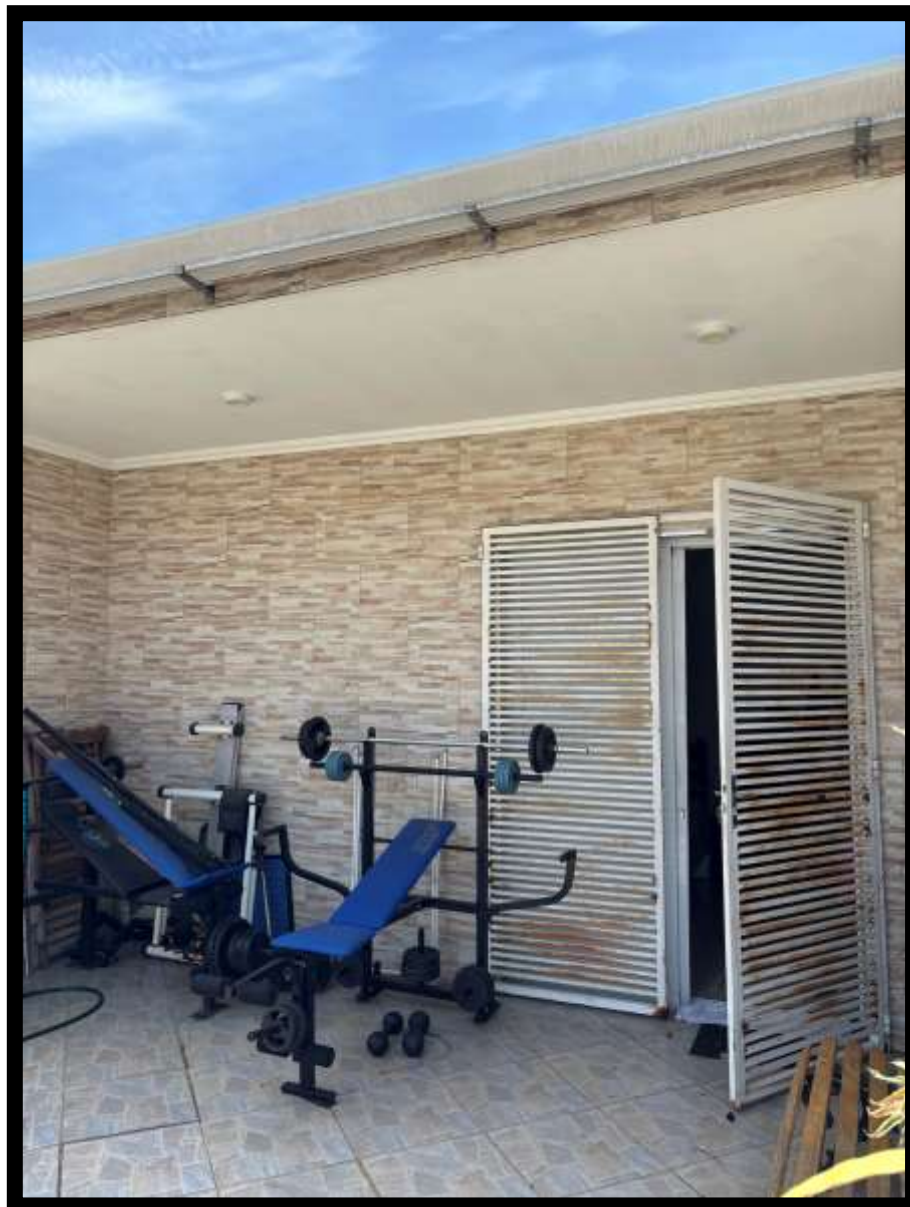
VISTA DO TERRAÇO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 19



OUTRA VISTA DO TERRAÇO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO III

***DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL
FORNECIDOS PELA PREFEITURA
MUNICIPAL DE SÃO PAULO***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do imóvel, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
		Cadastro do Imóvel: 101.600.0073-3	
Local do Imóvel: R CAETANO RUGGIERO, 184 - NI2 CONJ RESID E UCALIPTOS CEP 05360-040 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CAETANO RUGGIERO, 184 - NI2 CONJ RESID E UCALIPTOS CEP 05360-040			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	110	Testada (m):	5,49
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	110		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	85	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	55	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1971		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.779,00		
- da construção:	1.939,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	195.690,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	32.963,00		
Base de cálculo do IPTU:	228.653,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/06/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO IV

***QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O
IMÓVEL AVALIANDO***

CREA 0600590772

Quadra fiscal onde se localiza o imóvel avaliando:

