

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 5<sup>a</sup> Vara Cível  
do Foro Regional III - Jabaquara - Comarca de São Paulo****Processo digital: nº 0000805-27.2012.8.26.0003****Ação: Procedimento Comum Cível - Prestação de Serviços**

**Rui das Neves Martins**, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Procedimento Comum Cível - Prestação de Serviços**, promovida por **Organização Brasileira de Estudos Avançados Ltda - EPP.**, contra **Maria Aparecida da Silva Fonseca e outro**, vem, **respeitosamente** à presença de Vossa Excelência, após diligências e estudos técnicos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

# LAUDO TÉCNICO

Membro titular do  
IBAPE SP nº 664

## **SUMÁRIO**

- I.** RESUMO DE VALOR
- II.** PRELIMINARES
- III.** VISTORIA DO IMÓVEL
- IV.** CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V.** CONCLUSÃO
- VI.** ENCERRAMENTO

### **Anexo:**

anexo: **01** pesquisa de elementos comparativos.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos**I. RESUMO DE VALOR**

**Imóvel residencial localizado na Rua Contos Gauchescos, nº 619, esquina com a Rua Freamunde, Conjunto Residencial Jardim Canaã, Vila Santa Catarina, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula 157.407 do 8º ORI/SP:**

<b>Valor Total de Mercado do Imóvel</b>
<b>R\$ 495.000,00</b>
(Quatrocentos e noventa e cinco mil reais)
válido para data base “novembro de 2023”



**Foto:** Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos**II. PRELIMINARES**

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Procedimento Comum Cível - Prestação de Serviços**, promovida por **Organização Brasileira de Estudos Avançados Ltda – EPP.**, sob processo nº 0000805-27.2012.8.26.0003, em curso perante esse E. Juízo da 5ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara - Comarca da Capital SP.
- 2.2) O signatário foi honrado com a nomeação para exercer o encargo de auxiliar da justiça (perito) para avaliar o bem imóvel descrito na Certidão de Penhora:

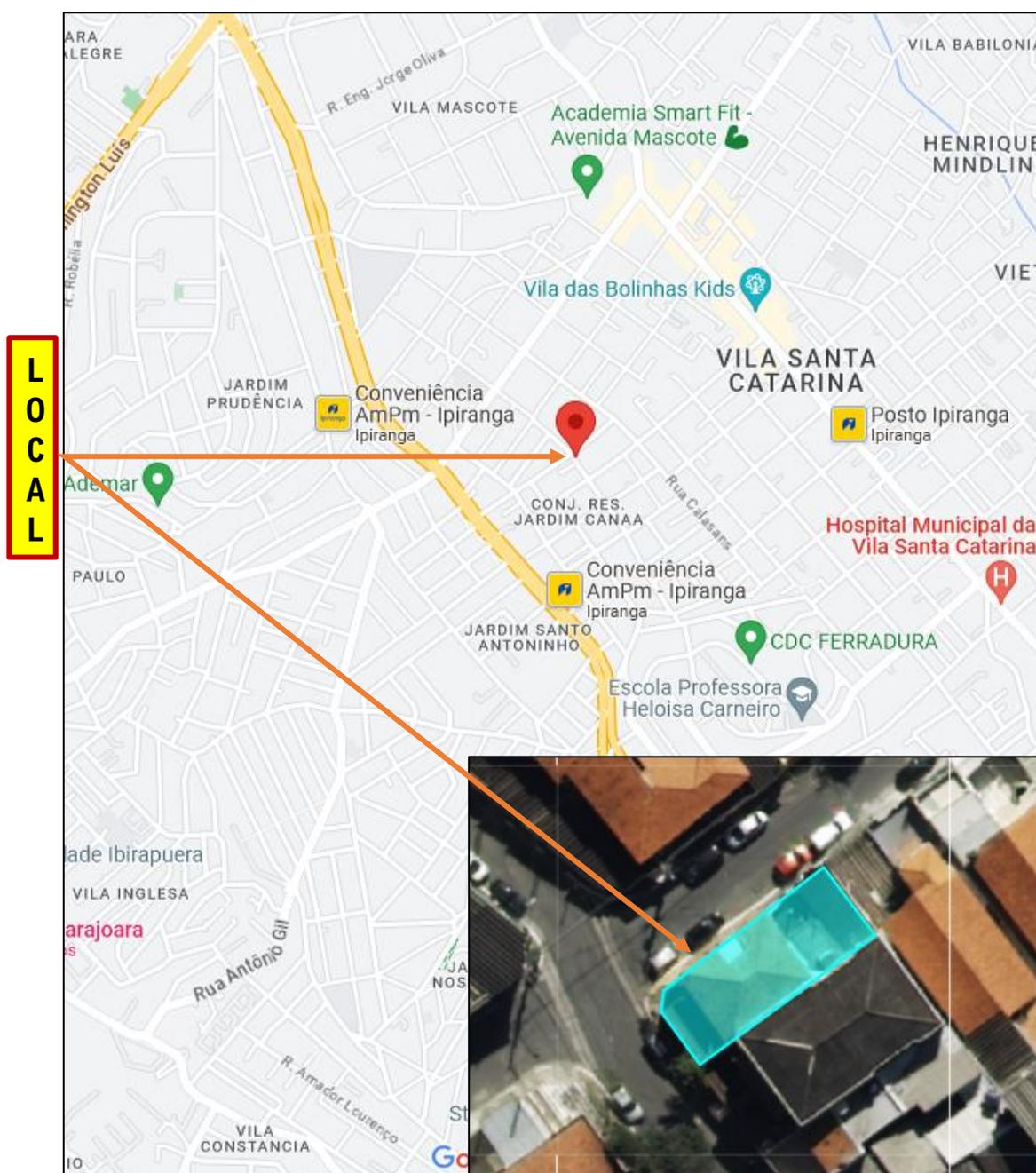
CERTIDÃO DE PENHORA	
Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:	
<b>PROCESSO</b>	
<b>NATUREZA DO PROCESSO:</b> EXECUÇÃO CIVIL	
<b>Número de ordem:</b> 00008052720128260003	
<b>Exequente(s)</b>	
<b>ORGANIZACAO BRASILEIRA DE ESTUDOS AVANCADOS LTDA - ME</b>	
<b>CNPJ:</b> 03.796.157/0001-63	
<b>Executado(a, os, as)</b>	
<b>MARIA APARECIDA DA SILVA</b>	
<b>CPF:</b> 134.995.968-57	
<b>Terceiro(s)</b>	
<b>Valor da dívida:</b> R\$ 90.090,24	
<b>IMÓVEIS PENHORADOS</b>	
1.	
<b>Protocolo de Penhora Online:</b> PH000266876	
<b>Comarca:</b> São Paulo - Capital	
<b>Endereço do imóvel:</b> Rua Contos Gauchescos, Lote A, Terreno de Desdobro Lotes 25 e 26 quadra fiscal 344	
1	
<b>Bairro:</b> Vila Canaãdo 42º Subdistrito Jabaquara	
<b>Município:</b> São Paulo - Capital	
<b>Estado:</b> São Paulo	
<b>Número da Matrícula:</b> 157406	
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b> 8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP	

- 2.3) As partes não indicaram assistente técnicos, bem como deixaram de formular rol de quesitos a serem respondidos pelo signatário.

### III. VISTORIA DO IMÓVEL

#### 3.1) Localização:

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, localiza-se na **Rua Contos Gauchescos, nº 619, esquina com a Rua Freamunde, Conjunto Residencial Jardim Canaã, Vila Santa Catarina, nesta Capital de São Paulo**, conforme destacado nas imagens da plataforma digital “Google Maps”:



**3.2) Melhoramentos Públicos:**

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação asfáltica;
⇒ Iluminação pública;
⇒ Rede de energia elétrica;
⇒ Rede telefonia;
⇒ Rede de água;
⇒ Coleta de Lixo;
⇒ TV a cabo;
⇒ Linhas de Transportes coletivos.

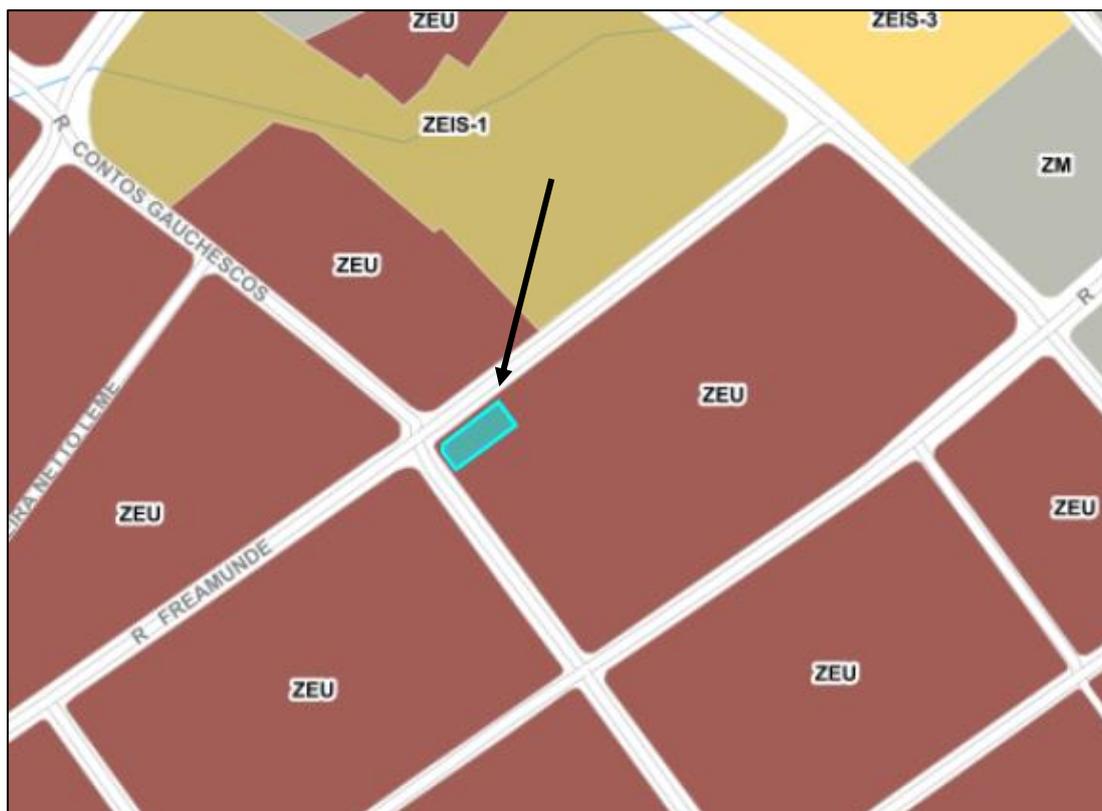
**3.3) Características da Região:**

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterógena;
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Proletário a Médio;
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Simples;
⇒ Escolas:	Municipais/Particulares;
⇒ Serviços Médicos:	Hospital / Posto de Saúde.

**3.4) Zoneamento Municipal:**

3.4.1) De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de maio de 2016, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS ou Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona Urbana “**ZEU**” Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, conforme destacado no mapa parcial da plataforma “Geosampa”:



**Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU**



Vista Aérea (1)



Foto Aérea (2)



Vista do Pedestre (3)

Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover **usos residenciais e não residenciais** com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e **parâmetros de incomodidade**. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.

**3.5) Cadastramento Municipal:**

3.5.1) O imóvel se encontra devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, na seguinte situação:



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023**

**Cadastro do Imóvel: 089.179.0083-6**

**Local do Imóvel:**  
R CONTOS GAUCHESCOS, 619  
CEP 04369-000  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R CONTOS GAUCHESCOS, 619  
CEP 04369-000

**Contribuinte(s):**  
CPF 075.502.738-80      JORGE LUIZ FONSECA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	149	Testada (m):	7,87
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	149		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	189	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	126	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1993		



**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**3.6) Do Imóvel e Características Gerais:**

**3.6.1) Terreno:** O terreno possui área total de 104,03 m<sup>2</sup>, conforme descrição contida na certidão de matrícula n<sup>o</sup> 157.407 do 8<sup>o</sup> ORI/SP, reproduzida a seguir:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**GOITAVO**  
Oficial de Registro de Imóveis  
Joelcio Escobar

Rua Bento Freitas, 256 - República - CEP 01220-000 - São Paulo - SP  
fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - www.goitavo.com.br

fls. 288

Página n<sup>o</sup> 1  
Certidão na última página

Pedido n<sup>o</sup> 1.444.480

LIVRO N<sup>o</sup> 2  
REGISTRO GERAL

matricula 157.407 ficha 01

8<sup>o</sup> OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE SÃO PAULO

São Paulo, 21 de agosto de 2008

**Imóvel:** Terreno situado na Rua Contos Gauchescos, designado como lote "B" no projeto de desdobro de parte dos lotes 25 e 26 da quadra fiscal 344, na Vila Canaã, no 42<sup>o</sup> Subdistrito - Jabaquara, medindo 5,15m de frente; 20,20m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o prédio n<sup>o</sup> 623, construído no lote C do projeto de desdobro; 20,20 do lado esquerdo, confrontando com o prédio n<sup>o</sup> 619, construído no lote A do projeto de desdobro, ambos da Rua Contos Gauchescos, e 5,15m nos fundos, confrontando com o prédio n<sup>o</sup> 109 da Rua Freamunde, pertencente a Djalma Colaneri e sua mulher Maria Madalena Rocha Gomes Colaneri, encerrando a área de 104,03m<sup>2</sup>. **Construção:** uma casa residencial, com 3 pavimentos (térreo, 1<sup>o</sup> e 2<sup>o</sup> pavimentos), com a área construída de 224,83m<sup>2</sup>, sob n<sup>o</sup> 621 da Rua Contos Gauchescos.

**Contribuinte Municipal:** 089.179.0605-2.

**Proprietários:** 1) ABÍLIO FONSECA, comerciante, RG n<sup>o</sup> 1.764.525-SP, CPF n<sup>o</sup> 105.019.598-15, e sua mulher/OLGA FERREIRA FONSECA, do lar, RG n<sup>o</sup> 3.921.924-SP, CPF n<sup>o</sup> 350.793.768-99, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Contos Gauchescos, 623; 2) ANTÔNIO CARLOS FONSECA, comerciante, RG n<sup>o</sup> 16.309.514-SP, CPF n<sup>o</sup> 073.748.088-28, e sua mulher SILVANA APARECIDA CESAR FONSECA, comerciante, RG n<sup>o</sup> 18.449.195-SP, CPF n<sup>o</sup> 044.151.728-57, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Contos Gauchescos, 621; 3) JORGE LUIZ FONSECA, do comércio, RG n<sup>o</sup> 13.314.348-X-SP, CPF n<sup>o</sup> 075.502.738-80, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com MARIA APARECIDA DA SILVA FONSECA, do lar, RG n<sup>o</sup> 16.670.841-0-SP, CPF n<sup>o</sup> 134.995.968-57, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Contos Gauchescos, 619; e, 4) JÚLIO CEZAR FONSECA, brasileiro, divorciado, do comércio, RG n<sup>o</sup> 13.314.349-1-SP, CPF n<sup>o</sup> 112.080.248-25, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Contos Gauchescos, 619, na proporção de: a) 32,255716% a Abílio Fonseca e sua mulher Olga Ferreira Fonseca; b) 32,255716%, a Antônio Carlos Fonseca e sua mulher Silvana Aparecida Cesar Fonseca (esclarecendo-se que 14,511432% foram adquiridos de forma onerosa e 17,744284% adquirido por Antônio Carlos Fonseca a título de doação e de forma gratuita); c) 17,744284% a Jorge Luiz Fonseca, e d) 17,744284% a Julio Cezar Fonseca.

**Registros Anteriores:** R.3/69.788 de 05/06/1984, R.12; R.13, R.14 e R.15/69.788 de 21/08/2008, desta Serventia.

Continua no verso.

8<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

11374-6 - AA 705706

**3.6.2) Características topográficas:** O terreno retro descrito possui formato regular, topografia plana com frente ao nível das vias públicas para qual faz frente. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às Leis e posturas municipais vigentes do município de São Paulo.

## Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**3.6.3) Construção:** Sobre a área de terreno retro descrito, encontra-se edificado uma construção destinada ao uso residencial, de tipologia sobrado.

**3.6.4) Área construída “IPTU”:** O imóvel possui área total construída de 189,00 m<sup>2</sup>, conforme área encartada no espelho Dados de Integração - IPTU:

Dados de Integração IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano	
Atributo	Valor
Setor	089
Quadra	179
Lote	0083
Situação	ATIVO
Digito SQL	6
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R CONTOS GAUCHESCOS
Número da Porta	619
Tipo de Uso	Residência
Tipo do terreno	De esquina
Área do terreno	149
Área construída	189

**3.6.5) Área construída *in loco*:** Alicerçado nos levantamentos técnicos “*in loco*” do imóvel, associado a imagem de satélite da ferramenta digital Google Earth, infere-se que a construção atual possui área total de 267,00 m<sup>2</sup>, assim disposta:

DEPÊNDENCIAS	ÁREA CONSTRUÍDA
<b>Garagem</b>	23,00 m <sup>2</sup>
<b>Corpo Principal</b> Térreo e Superior	244,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Total Construída</b>	267,00 m <sup>2</sup>

**3.6.6) Padrão construtivo:** Considerando que as características construtivas arquitetônicas do imóvel possuem característica consolidada, espelhando-se nos padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas do IBAPE SP, a edificação se enquadra na classificação:

Identificação	Padrão Construtivo	
<b>Residência Sobrado</b>	Grupo	2 Casa
	Padrão	2.4 Simples

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**3.6.7) Vistoria interna:** Na data da vistoria agendada judicialmente e publicada, presente o patrono da executada, Dr. Valdir Campos de Oliveira e a locatária do imóvel Sra. Nice, oportunidade que deram ciência da fase processual de avaliação do imóvel e vistoria agendada, onde tudo acompanharam do início ao fim dos levantamentos técnicos periciais.

**3.6.8) Dependências externas/internas:** O imóvel possui as seguintes áreas externas e internas:

PAVIMENTO	DIVISÕES CÔMODAS
<b>Térreo</b>	Coberta 02 veículos
	Hall de entrada Sala de estar/jantar Lavabo Cozinha Área de serviço
<b>Superior</b>	3 dormitórios sendo: 1 suíte com closet 2 convencionais Sacada descoberta Varanda lateral
<b>OBS.:</b>	<i>Atualmente, 01 dos dormitórios está subdivido para uso (sala/cozinha)</i>

**3.6.9) Estado de conservação:** A edificação no geral necessita de reformas construtivas “simples a importantes”.

**3.6.10) Instalações elétricas:** Possui instalações embutidas com sistema de distribuição dimensionada e flexível para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com passagem de cabos condutores elétricos para uso de equipamentos domésticos.

**3.6.11) Instalações hidráulicas:** Completas com equipamentos auxiliares de padrão comercial.

**3.6.12) Ocupação do imóvel:** O imóvel se encontra alugado para terceiros (Sra. Nice) há mais de 01 ano.

**3.7) Relatório Fotográfico:**

3.7.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens obtidas no decorrer da vistoria.



**Foto nº 01:** Vista parcial da confluência das Ruas Contos Gauchescos e Freamunde, com detalhe para o imóvel avaliando.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 02:** Vista parcial da fachada lateral do imóvel, voltado para a Rua Freamunde.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**Foto nº 03:** Vista geral da principal fachada do imóvel avaliando, voltado para a Rua Contos Gauchescos.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista parcial da garagem coberta.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Outra vista parcial da garagem.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/11/2023 às 14:08, sob o número WJAB23703478462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000805-27.2012.8.26.0003 e código HwFnc4Ci.



Foto nº 06: Vista parcial do corredor lateral.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista parcial da sala de estar/jantar.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Outra vista parcial da sala de estar/jantar.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista parcial do lavabo.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista parcial da cozinha.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 11:** Vista parcial da antiga área de serviço.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 12:** Vista parcial da escada de acesso ao pavimento superior.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

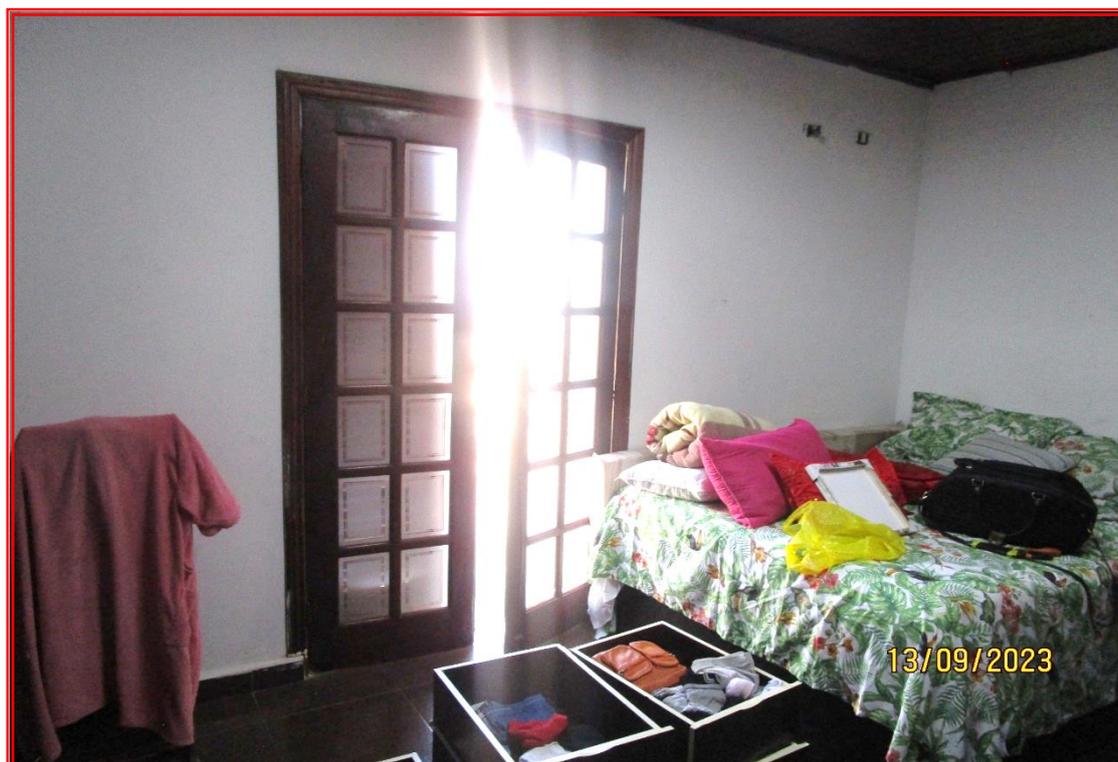


Foto nº 13: Vista parcial do dormitório 01 (suíte).

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista parcial do banheiro da suíte.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

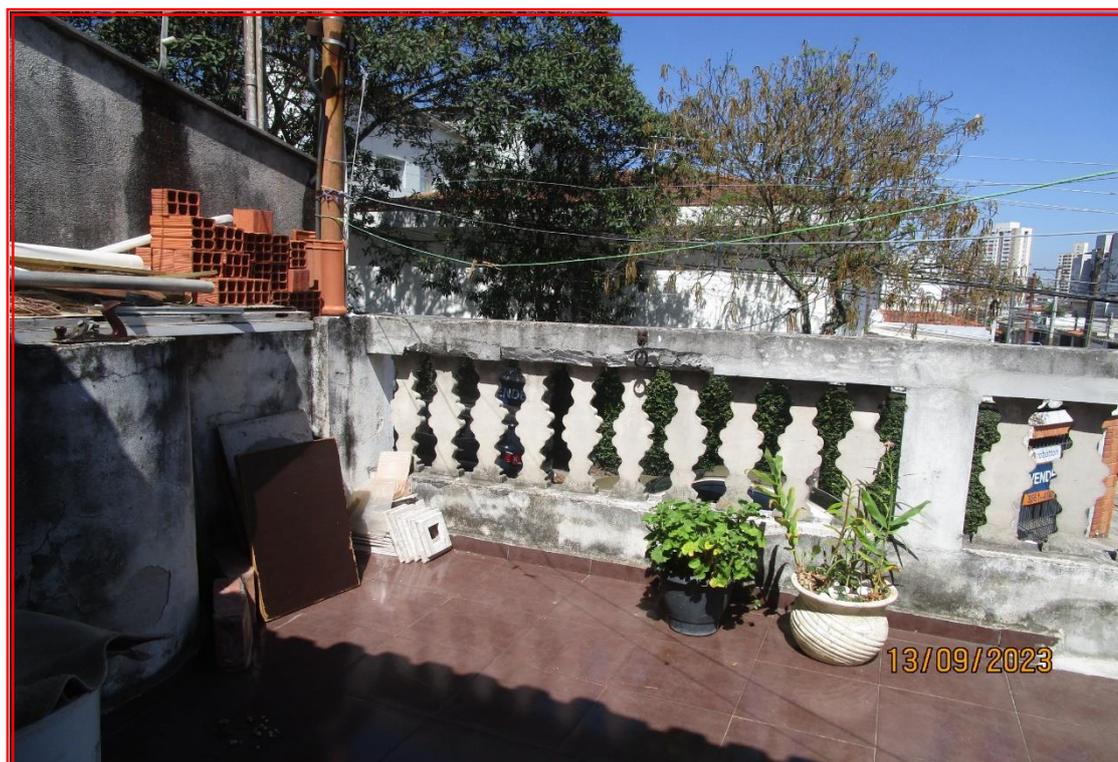


Foto nº 15: Vista parcial da sacada descoberta.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 16:** Vista parcial do banheiro.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 17:** Vista parcial do dormitório 02.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**Foto nº 18:** Vista parcial do antigo dormitório 03 (subdivido para cozinha e área de serviço).

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

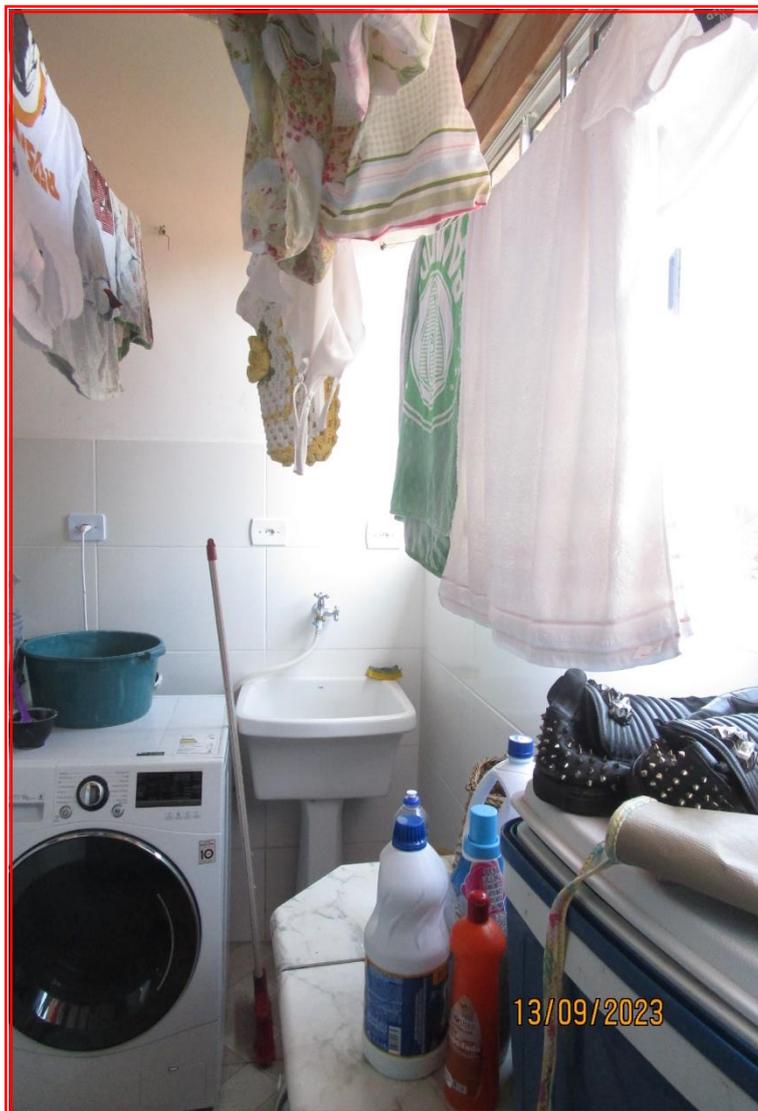


Foto nº 19: Vista parcial da área de serviço.

## **IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

### **4.1) Normas Técnicas:**

**4.1.1)** O presente trabalho técnico de engenharia pericial de avaliação, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas 14653-2, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos e o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e demais estudos complementares.

### **4.2) Especificação Técnica:**

**4.2.1)** A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

**4.2.2)** A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

**4.2.3)** Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis citadas anteriormente.

### **4.3) Metodologia de Cálculo do Valor do Imóvel:**

**4.3.1)** Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

#### **➤ Método Comparativo de Dados de Mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos↪ Método Evolutivo

Identifica o valor de mercado do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, ou seja, valor do terreno e construção.

↪ Método Involutivo (Horizontal e Vertical)

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, sendo baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

↪ Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor de mercado do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, evidentemente, cenários viáveis no momento da avaliação.

**4.3.2)** Por fim, o subscritor entende que a metodologia que melhor se adequa e deve ser empregada na presente avaliação, consiste no **Método Evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, galpões, armazéns, entre outros imóveis, sendo resultante da somatória dos capitais terreno e construções.

**4.4) Avaliação do Terreno:**

**4.4.1)** O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

**4.5) Pesquisa Amostral Comparativa:**

**4.5.1)** Para proceder à pesquisa de elementos comparativos para calcular o valor de mercado do terreno, o signatário percorreu a região geoconômica do imóvel, a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas de imóveis residenciais.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**4.5.2)** Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, utilizando o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas NBR 14653-2 e do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado com inserção manual dos dados coletados para auxiliar o processo de avaliação.

**4.5.3)** Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros de fatores de ajustes:

- ✓ **Localização** (índice fiscal de transposição): Valores expressos na PGV de SP.
- ✓ **Elasticidade de preços:** Será representado pelo fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta - item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ✓ **Padrão construtivo:** As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação dos seus respectivos padrões, onde será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.
- ✓ **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC):** Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a consagrada expressão:  $Foc = R + K \times (1-R)$
- ✓ **Fator Adicional:** Considerando que o imóvel não possui projeto arquitetônico aprovado, sendo uma condição que certamente deverá ser objeto de novo projeto para aprovação da municipalidade e respectiva averbação na matrícula, associado ao fato da alta demanda de imóveis em ofertas para venda devido a estagnação do mercado imobiliário, lastreado no item 11.5. Campo de arbítrio da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, será aplicado fator ajuste de 5% (cinco por cento) para menos no valor de mercado do imóvel.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**4.6) Tratamento Por Fatores:**

**4.6.1)** Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

**4.6.2)** No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- 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 a verificação efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

**4.6.3)** Assim, obteve-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos imóveis, constam da pesquisa de mercado juntada no corpo do presente trabalho.

**4.6.4)** Os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa "Geoavaliar Pro", desenvolvido a partir das Normas NBR 14653-2 e do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo de avaliação, possibilitando maior veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

**4.6.5)** Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados em consonância com os parâmetros de fatores de ajustes.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**4.6.6)** Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

**4.6.7)** Assim, considerando as premissas anteriores, em conformidade com o que preconiza a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, com auxílio de conceituado programa de avaliações, pode-se calcular o valor unitário final do terreno por metro quadrado, onde se levou em conta os fatores de influência avaliatória, cujo valor unitário foi devidamente homogeneizado e calculado, conforme pesquisa que segue anexa ao laudo (**anexo-01**).

## 4.7) Graus de Fundamentação:

**4.7.1)** O Laudo Técnico Pericial enquadra-se no Grau de Precisão III e de Fundamentação II.

## 4.8) Cálculo do Valor do Imóvel:

**4.8.1) Cálculo do Valor “Capital-Terreno”:** Dentro dos critérios técnicos de avaliação estabelecidos, conforme cálculos contidos nas planilhas que segue anexo ao laudo (anexo-01) o valor total de mercado do terreno, resultou em:

**R\$ 229.859,56**

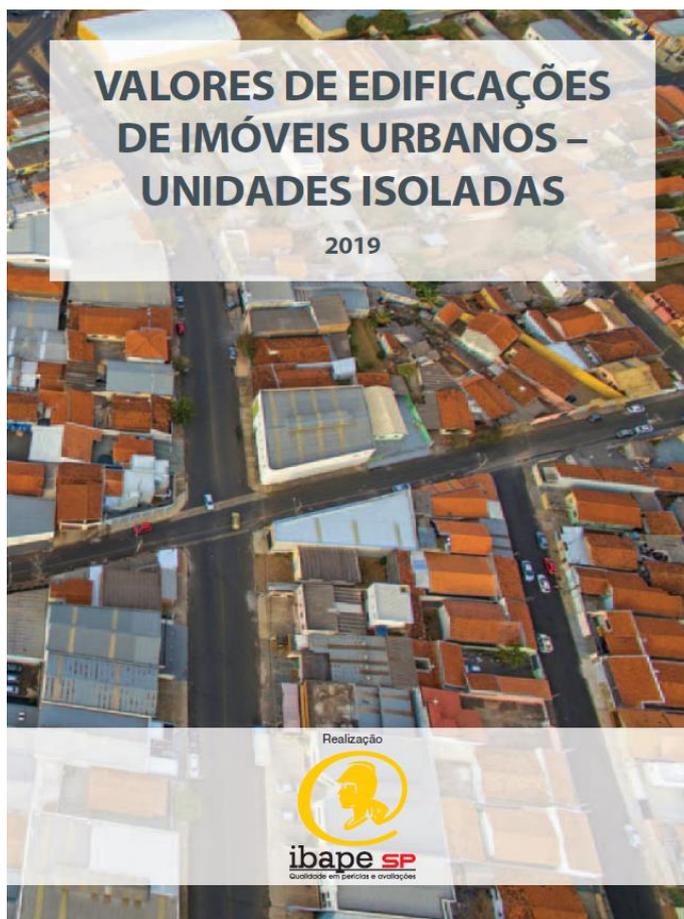
Em números redondos:

<b>Valor Total do “Capital Terreno”</b>
<b>Vt = R\$230.000,00</b>
(Duzentos e trinta mil reais)
válido para a data base “novembro de 2023”

Grau de Fundamentação: <b>II</b>			
<b>Resultado final da avaliação</b>			
Média saneada			
1.621,54			
Intervalo de confiança do paradigma			
Minimo	1.401,39	Máximo	1.841,69
Testada	-0,05	Profundidade	0,00
Frentes múltiplas	0,00	Área	0,00
Valor unitário	1.545,69	Valor total	229.859,56
Intervalo de Confiança Avaliando			
Minimo	1.362,89	Máximo	1.728,49
Grau de precisão: <b>III</b>			

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**4.8.2) Cálculo do Valor do “Capital-Construção”:** O valor da construção será determinado com base no estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*”, devidamente atualizado conforme Tabela de Coeficientes - base R<sub>8</sub>N.



**4.8.3)** Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação, conforme parâmetros constantes nas tabelas 1 e 2 e quadro A.

**4.8.4)** Portanto, para a depreciação da idade das construções existentes, será considerado o fator de adequação ao obsoleto e estado real de conservação = **Foc**, utilizando-se a seguinte expressão: **Foc = R + K x (1-R)**

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

4.8.5) O valor das construções será determinado através da expressão:

$$Vc = A \times Vuc \times Foc$$

onde:

Vc = valor da construção;

A = área total construída;

Vuc = valor unitário da construção;

Foc = fator adequação do obsoleto + estado de conservação.

## 4.8.6) Do Valor Total das Construções:

Cálculo do Valor do Capital Construção														
Construção	CUB SP (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsoleto e Conservação	Valor da Construção (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	lr	R	le	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vc
Garagem	1.956,58	2.4. Simples	1,251	23,00	70	20%	30	42,9%	0,694	G	52,60%	0,3289	0,4631	13.036,15
Corpo Principal (2 Pavtos.)	1.956,58	2.4. Simples	1,251	244,00	70	20%	30	42,9%	0,694	G	52,60%	0,3289	0,4631	276.590,15
<b>VALOR TOTAL</b>														<b>289.626,19</b>

Nota: No cálculo do valor da garagem será considerado o Vu de 50% do padrão do corpo principal

**R\$ 289.626,19**

Em números redondos:

**Valor Total do "Capital Construções"**

**Vc = R\$290.000,00**

(Duzentos e noventa mil reais)

válido para a data base "novembro de 2023"

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

## 4.9) Valor Total da Avaliação do Imóvel:

4.9.1) Portanto, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado, resultará do somatório dos capitais: (terreno + construção), multiplicado pelo fator adicional (Fa), ou seja:

Valor Total do Terreno .....	R\$ 230.000,00
Valor Total da Construção .....	R\$ 290.000,00
Fator Adicional .....	0,95

**Onde:**

$$Vi = [(Vt + Vb) * Fc] =$$

$$Vi = [(R\$ 230.000,00 + R\$ 290.000,00) * 0,95]$$

Em números redondos:

<b>Valor Total de Mercado “Capital Imóvel”</b>
<b>Vi = R\$495.000,00</b>
(Quatrocentos e noventa e cinco mil reais)
Válido para a data base “novembro de 2023”

Conforme item 11.4 e entendimento definido no item 3.1. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, foi considerado a margem de arredondamento (ajuste) final da avaliação de até 1% do valor calculado.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos**V. CONCLUSÃO**

**Por todo o exposto**, conclui-se o valor total de mercado do imóvel residencial localizado na Rua Contos Gauchescos, nº 619, esquina com a Rua Freamunde, Conjunto Residencial Jardim Canaã, Vila Santa Catarina, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula 157.407 do 8º ORI/SP., calculado em total consonância com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

<b>Valor Total de Mercado do Imóvel</b>
<b>R\$495.000,00</b>
<b>(Quatrocentos e noventa e cinco mil reais)</b>
<b>Válido para a data base “novembro de 2023”</b>

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**VI. ENCERRAMENTO**

O presente Laudo Técnico é constituído de 40 laudas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

Prestigiado pela honrosa nomeação, este subscritor agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo, 01 de novembro de 2023.

**Rui das Neves Martins**

**Eng<sup>o</sup> Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho**

**Mestre** pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

**Pós-graduado** pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.

**Membro** Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

**CREA 060.149.660.4**



**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

# Anexo 01

Pesquisa de Elementos Comparativos

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2023  
 SETOR : 089 QUADRA : 186 ÍNDICE DO LOCAL : 1.245,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALTO DO BONFIM NÚMERO : 648  
 COMP. : BAIRRO : JD. RESIDL. CANAÃ - VL. STA. CATARINACIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 240,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 190,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 23 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,712 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 317.623,37 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\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : VIEIRA IMOVEIS  
 CONTATO : SR. ALEXANDRE TELEFONE : (11)-55861351  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.676,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.755,78
		VARIAÇÃO : 1.0472
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2023  
 SETOR : 089 QUADRA : 154 ÍNDICE DO LOCAL : 1.247,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONTOS GAUCHESCOS NÚMERO : 565  
 COMP. : BAIRRO : JD. RESIDL. CANAÃ - VL. STA. CATARINACIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 68,00 TESTADA - (cf) m 3,40 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 90,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 214.288,01 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\$) : 341.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : LOPES CONDEL IMOVEIS  
 CONTATO : SRA. NATALIA TELEFONE : (11)-50311000  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	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 : 1.361,94
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.564,46
		VARIAÇÃO : 1.1487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2023  
 SETOR : 089 QUADRA : 184 ÍNDICE DO LOCAL : 1.235,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONTOS GAUCHESCOS NÚMERO : 685  
 COMP. : BAIRRO : JD. RESIDL. CANAÃ - VL. STA. CATARINACIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 159,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor  
 COEF. PADRÃO: 0,576 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,288 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 51.607,13 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\$) : 395.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : SIVER HOUSE IMOVEIS  
 CONTATO : SRA. RAISSA TELEFONE : (11)-50700553  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.215,57
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.227,38
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0097
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		

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2023  
 SETOR : 089 QUADRA : 180 ÍNDICE DO LOCAL : 1.229,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FREAMUNDE NÚMERO : 143  
 COMP. : BAIRRO : JD. RESIDL. CANAÃ - VL. STA. CATARINACIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 105,00 TESTADA - (cf) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 19,09  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 107,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 213.271,07 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 : ROBOTON IMOVEIS  
 CONTATO : SR. MAURO TELEFONE : (11)-55614142  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.825,99
TESTADA Cf : 0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.084,65
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1417
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		

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro<sup>®</sup>**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2023  
 SETOR : 089 QUADRA : 184 ÍNDICE DO LOCAL : 1.235,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA FREAMUNDE NÚMERO : 181  
 COMP. : BAIRRO : JD. RESIDL. CANAÃ - VL. STA. CATARINACIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 155,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 160,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 0,900 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 171.584,24 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\$) : 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL  
 CONTATO : SRA. CLEIDE TELEFONE : (11)-992643388  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

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

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JD. CANAA - VL. SANTA CATARINA

DATA : 21/10/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.247,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	7,87
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ALTO DO BONFIM ,648	1.676,57	1.755,78	1,0472	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA CONTOS GAUCHESCOS ,565	1.361,94	1.564,46	1,1487	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA CONTOS GAUCHESCOS ,685	1.215,57	1.227,38	1,0097	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA FREAMUNDE ,143	1.825,99	2.084,65	1,1417	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA FREAMUNDE ,181	1.273,65	1.475,42	1,1584	1,0001

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

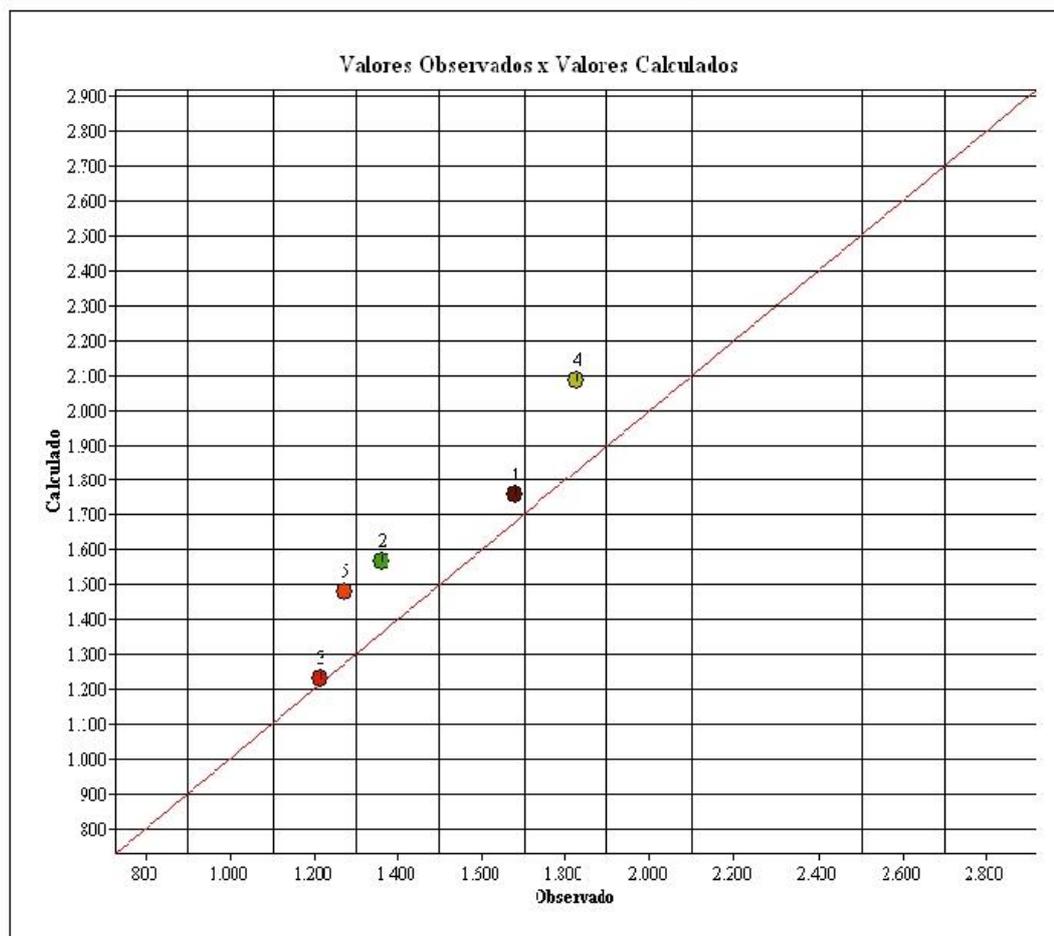
GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

## ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.676,57	1.755,78
2	1.361,94	1.564,46
3	1.215,57	1.227,38
4	1.825,99	2.084,65
5	1.273,65	1.475,42

GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno      Local : RUA CONTOS GAUCHESCOS 619 JD. RESDL. CANAÃ VILA SANTA      Data : 21/10/2023  
 Cliente : 5a VARA FORO JABAQUARA  
 Área m² : 148,71      Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.470,74  
 Desvio Padrão : 266,63  
 - 30% : 1.029,52  
 + 30% : 1.911,97

Coefficiente de Variação : 18,1300

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.621,54  
 Desvio Padrão : 321,12  
 - 30% : 1.135,08  
 + 30% : 2.108,00

Coefficiente de Variação : 19,8000

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.621,54  
 TESTADA: -0,0500      PROFUNDIDADE: 0,0000  
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000      FATOR ÁREA: 0,0000  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.545,69000      VALOR TOTAL (R\$): 229.859,35

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma      INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.401,39      INTERVALO MÍNIMO : 1.362,69  
 INTERVALO MÁXIMO : 1.841,69      INTERVALO MÁXIMO : 1.728,49

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 5<sup>a</sup> Vara Cível  
do Foro Regional III - Jabaquara - Comarca de São Paulo****Processo digital: n° 0000805-27.2012.8.26.0003****Ação: Procedimento Comum Cível - Prestação de Serviços**

**Rui das Neves Martins**, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Procedimento Comum Cível - Prestação de Serviços**, promovida por **Organização Brasileira de Estudos Avançados Ltda - EPP.**, contra **Maria Aparecida da Silva Fonseca e outro**, após entrega do laudo técnico digital no sistema e-SAJ, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer autorização para expedição do MLE (anexo) e transferência eletrônica bancária da remuneração depositada pelas partes às fls. 390 e 393 dos autos.

Termos em que,  
**Pede Deferimento.**

São Paulo, 01 de novembro de 2023.

**Rui das Neves Martins****Eng<sup>o</sup> Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho****Mestre** pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.**Pós-graduado** pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.**Membro** Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.**CREA 060.149.660.4**

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): **0000805-27.2012.8.26.0003**Nome do beneficiário do levantamento: **Rui das Neves Martins**CPF/CNPJ: **942.390.968-04**

Tipo de Beneficiário:

 Parte Advogado – OAB/\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_ **Terceiro (AUXILIAR DA JUSTIÇA)**Tipo de levantamento:  Parcial  
 **Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **390/393**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 4.300,00**

Tipo de levantamento:

 I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa]; **II - Crédito em conta do Banco do Brasil\*** [Qualquer valor. Isento de tarifa]; III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC]; IV – Recolher GRU; V – Novo Depósito Judicial.**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**Nome do titular da conta: **Rui das Neves Martins**CPF/CNPJ do titular da conta: **942.390.968-04.**Banco: **Brasil**Código do Banco: **001**Agência: **6813-6**Conta nº: **757346-4**Tipo de Conta:  **Corrente**  Poupança**Observações:** Valor referente aos Honorários Periciais.