

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL,
FORO REGIONAL IV - LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO**

PROCESSO N.º 1010101-72.2020.8.26.0004

Procedimento Comum Cível - Alienação Judicial

Rodolfo Cesar Mato Amorim, infra-assinado, engenheiro civil e de produção mecânica, perito judicial honrosamente nomeado nos autos da ação supra, requerida por **KARIN KATY CUNHA TINOCO SOARES** em face de **OCTAVIO TINOCO SOARES FILHO**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do

LAUDO PERICIAL

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 08 de novembro de 2023



Rodolfo Cesar Mato Amorim
Perito Judicial
Engenheiro Civil
Engenheiro de Produção Mecânica
CREA-SP 0685084457
Associado ao IBAPE



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RODOLFO CESAR MATO AMORIM
ENGENHEIRO CIVIL E DE PRODUÇÃO MECÂNICO
CREA – SP N.º 0685084457
E-mail. rodolfo@valorjusto.eng.br



Localização: Rua Barão da Passagem, 1.098, Alto da Lapa, São Paulo, Estado de São Paulo

Data-base: Outubro de 2023

CONTEÚDO

I	Valores do Imóvel	3
II	Introdução	3
III	Objetivo	3
IV	Descrição do Imóvel	3
V	Avaliação	9
VI	Conclusão	14
VII	Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento .	14

Anexo:

- 1) Pesquisa de Valores, Planilhas de Cálculos e Homogeneização



I – Valores do Imóvel

Valor do **aluguel mensal** do imóvel para outubro de 2023:

R\$ 11.800,00

Onze mil, oitocentos reais

Valor de **venda** do imóvel para outubro de 2023:

R\$ 2.690.000,00

Dois milhões, seiscentos e noventa mil reais

II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade o atendimento à determinação judicial de avaliação do aluguel e valor de venda de um imóvel composto de terreno e edificações, situado à Rua Barão da Passagem, 1.098, Alto da Lapa, São Paulo Capital.

III - Objetivo

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE LOCAÇÃO E DE VENDA" do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico, estudos e pesquisa realizada.

IV – Descrição do Imóvel

IV.1 - Documentação

O imóvel encontra-se inscrito como contribuinte n.º 080.022.0035-7 na Prefeitura Municipal de São Paulo e matriculado sob o número 38.118 no 10.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

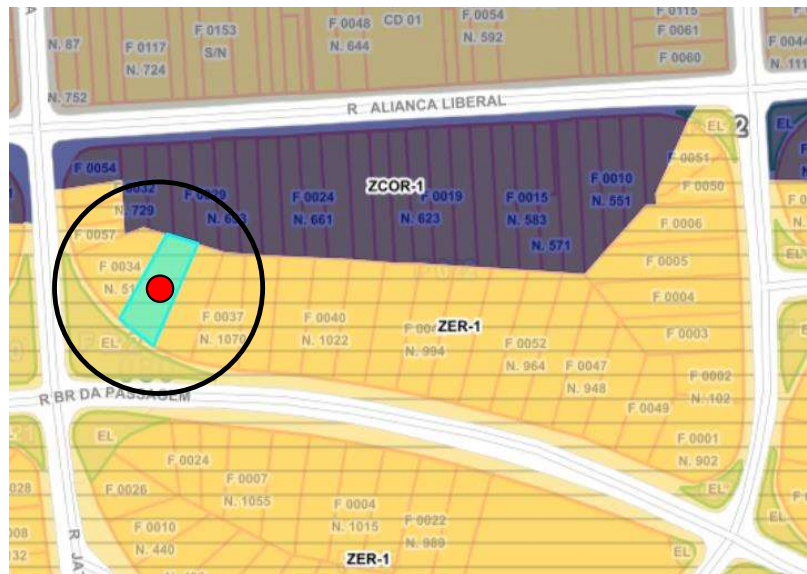
IV.2 - Zoneamento do imóvel

O imóvel encontra-se em ZER-1 - Zonas Exclusivamente Residenciais e ZEPEC - Zonas Especiais de Preservação Cultural:

- ZER-1: zonas destinadas ao uso exclusivamente residencial, com lotes de médio porte ZER-1, lotes de pequeno porte ZER-2 e em áreas ambientais com lotes de grande porte ZERa.



- ZEPEC: são destinadas à preservação e valorização dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico do Município. Classificam-se de acordo com o tipo do bem tombado: ZEPEC-BIR (elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes), ZEPEC-AUE (porções do território com características singulares do ponto de vista da morfologia urbana, arquitetônica, paisagística), ZEPEC-APPa (sítios e logradouros com características ambientais e naturais) e ZEPECAPC (imóveis de produção e caráter cultural).



Fonte: GeoSampa



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R BR DA PASSAGEM,1098 SQL: 080.022.0035-7

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEPEC	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
ZER 1	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 1	0000	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	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_orgaos_coligados/ctlu/index.php?p=170888

Legislação Municipal:

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/ct/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZER 1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,05
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA



IV.3 – Planta do imóvel

Foi solicitada por petição juntada aos Autos, porém não fornecida.

IV.4 – Vistoria

A vistoria externa ao imóvel foi realizada em 31 de outubro de 2023, com prévio agendamento publicado nos Autos. Permanecemos no local por 10 minutos, tocando a campainha, porém não fomos atendidos.

IV.5 – Situação e características gerais

Considerando a importância da área verde, do solo permeável e do traçado viário relativos ao loteamento original da Companhia City – City of São Paulo Improvements & Freehold Land Company Ltd que caracteriza os bairros do Alto da Lapa e Bela Aliança, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – Conpresp, tombou a área, através da Resolução nº 3/2009, que ratificou a resolução de Abertura emitida em 1992. Foram necessários 17 anos para finalizar a instrução de tombamento, definir o perímetro e estabelecer normas, consideradas indispensáveis, visando a proteção integral dos bens ora tombados.

A Cia City era uma sociedade civil com sede em Londres, Grã Bretanha, criada em 1911 pelo urbanista Joseph Bouvard. Reunia investidores franceses, ingleses e brasileiros. Instalou-se na cidade de São Paulo no ano de 1912, em um escritório à Rua Libero Badaró nº 89. Como empresa estabelecida comprou terrenos em locais que hoje são considerados os melhores da cidade como Pacaembu, Alto da Lapa, Alto de Pinheiros, Vila Romana, Jardim América etc.

Na área conhecida como Alto da Lapa, pertenciam à Cia. City cerca de 1.342.930 metros quadrados de terreno, começando na intersecção da Rua Barão de Jundiá com a Rua Anastácio passando por ruas como Visconde de Indaiatuba, Princesa Leopoldina, Guararapes, Marcílio Dias etc. Esta área está situada “na parte oeste da cidade, ao sul e oeste do velho bairro da Lapa, a uma distância de 7,4 km do centro da cidade, no distrito da Lapa.

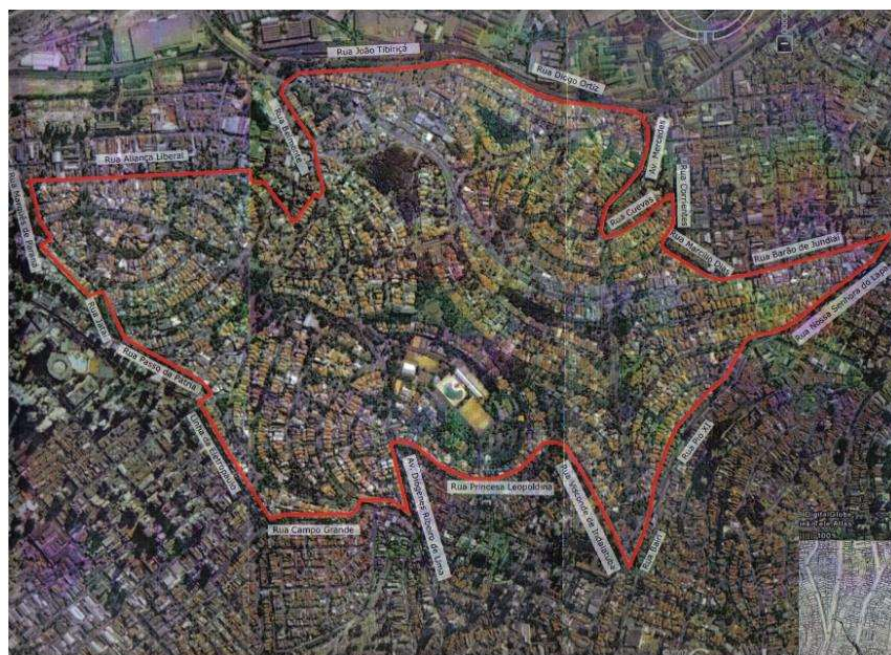
Com formato triangular o terreno é limitado pelo espigão entre os rios Tietê e Pinheiros e o plano de arruamento observou as posturas municipais em vigor à época (década de 1920), principalmente as relacionadas às larguras e declives máximos bem como acompanhou as curvas de nível, possibilitando um traçado sinuoso das ruas e uma melhor divisão e aproveitamento dos lotes, com dimensões não inferiores a 12 metros de frente e 24 metros (em média) de fundos. Grandes áreas verdes foram reservadas dando ao bairro uma característica bem residencial.

Quanto ao bairro conhecido como Bela Aliança, a área correspondente era estimada em 820.114 metros quadrados. Iniciando em um ponto da Quadra 20 a oeste da Rua Belmonte e distante cerca de 9 quilômetros do centro da cidade, o bairro é um prolongamento natural do Alto da Lapa e os terrenos têm declives suaves para a baixada do Rio Pinheiros. Foram mantidos o traçado sinuoso na maioria das ruas e grandes espaços livres ajardinados, característicos de bairros residenciais. Os lotes tinham dimensões não inferiores a 10 metros de frente e 24 metros de fundos.

Atualmente a Cia. City é controlada pela empresa Anastácio Empreendimentos Imobiliários Ltda, cujo sócio majoritário é a Deltec Holding, com sede em Nova Iorque (EUA) e escritório no Brooklin, em São Paulo.

Fonte: www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/noticias/?p=6863

Mapa do Perímetro City Lapa



Mapa de localização (Fonte: maps.google.com.br)

IV.6 - Imóvel

O imóvel em apreço situa-se na Rua Barão da Passagem, n.º 1.098.



Fachada do imóvel desde a rua



Vista aérea do Google Earth

IV.6.1 - Descrição do terreno

O terreno avaliando tem formato próximo a um trapézio. Sua topografia é plana. Segundo os dados cadastrais, o terreno encerra uma área total de 534,00 m², sendo sua frente de 15,97 metros, profundidade do lado direito de quem da rua olha de 41,24 metros, do lado esquerdo de 36,57 metros e fundos de 11,67 metros.

IV.6.2 - Descrição das edificações

O imóvel contém uma casa térrea, uma cobertura lateral para guarda de veículos e uma cobertura nos fundos do terreno.

As edificações possuem cerca de 50 anos de idade, segundo certidão da Prefeitura.

O prédio principal, pelo visualizado desde o exterior, foi erguido com paredes de alvenaria de tijolos, laje de concreto armado e cobertura de telhas de fibrocimento.

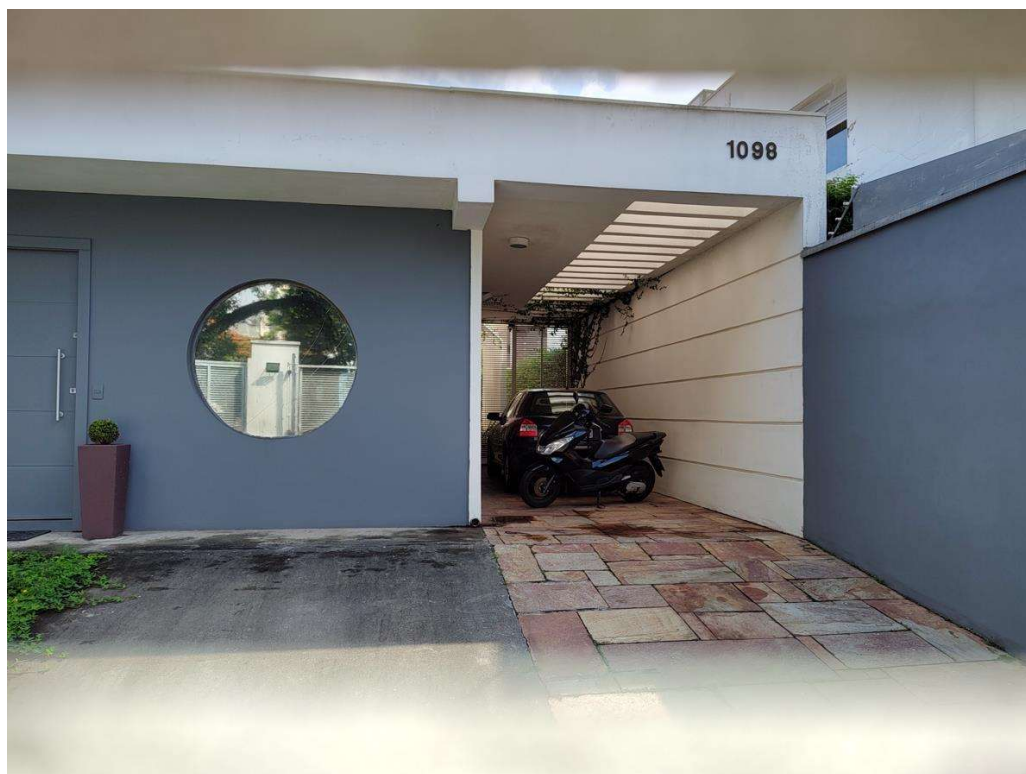
A cobertura dos fundos consiste em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira. A cobertura para veículos é de laje de concreto armado e telhas translúcidas na lateral.

Quanto ao padrão construtivo é definido como “Residencial – Superior” segundo estudo do IBAPE-SP. Sua conservação é classificada como “e – Necessitando de reparos simples” pelo critério de Heidecke.

IV.6.3 - Fotografias



Frente da casa



Outra vista da fachada demonstrando boa conservação

V – Avaliação

V.1 – Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Em avaliações judiciais pode ser usada ainda a Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e parte 2 – Imóveis Urbanos. Também seguiu os princípios preconizados na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

V.2 – Metodologia Adotada

Tendo em vista a natureza do imóvel em estudo e os dados de mercado disponíveis, entendemos que a melhor metodologia para as estimativas dos seus valores de venda e locação sejam:

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO PARA O VALOR DE VENDA.



O Método Comparativo consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por metro quadrado de edificação. Esta pesquisa foi homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes localizações, padrões construtivos, estados de conservação, idades, entre outros.

A definição do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, item 9.2 é:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

O VALOR DE MERCADO tem como definição:

“O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

Para a determinação da depreciação técnica das edificações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, o qual relaciona a idade das edificações e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica em campo determinou o estado de conservação de cada construção, conforme os seguintes padrões:

Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação
a) Novo	d) Entre regular e reparos simples	g) Reparos importantes
b) Entre novo e regular	e) Reparos simples	h) Entre reparos importantes e s/ valor
c) Regular	f) Entre reparos simples e importantes	i) Sem valor

Com o valor unitário médio dos imóveis, determinamos o VALOR DE VENDA do imóvel avaliando.

- MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DO CAPITAL PARA O VALOR DE LOCAÇÃO.

Para a avaliação do VALOR DE LOCAÇÃO, aplicamos uma taxa de rendimento.

Para a obtenção da correta taxa de rendimento, foi efetuada pesquisa de imóveis que estão simultaneamente à venda e locação.

V.3 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor de venda, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta ou vendas efetivadas recentemente, pesquisados na mesma região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:



a) Redução de oferta: foi feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 10%, conforme Normas do IBAPE e CAJUFA.

b) Tratamento por fatores: ajustes dos valores devido a diferenças na localização (Índice Fiscal da Prefeitura de São Paulo), estado de conservação e idade, entre os elementos comparativos, o paradigma e o avaliando.

- A influência do local é calculada através da relação entre os Índices Fiscais (IF) atribuídos na Planta Genérica de Valores pela Prefeitura de São Paulo para a rua do elemento comparativo e do imóvel em avaliação.

$$\text{Fator Local} = (IFe / IFa)$$

V.4 – Mercado Imobiliário

Considerando os resultados obtidos no mercado imobiliário estadual em julho, as perspectivas são muito promissoras até o final de 2023. O sétimo mês do ano veio com crescimento de 5,04% nas vendas e de 2,22% nos aluguéis de casas e apartamentos usados na comparação com junho. Além disso, o acumulado janeiro/julho também está positivo em 22,39% para vendas e em 23,35% para locações.

Esse levantamento feito pelo CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo analisou dados de 763 imobiliárias em 37 cidades paulistas e dividiu o Estado de SP em quatro regiões.

No segmento de vendas, os números da Pesquisa CRECISP registraram crescimento no Interior (+9,91%), Litoral (+15,15%) e no Grande ABC (2,86%) – formado pelas cidades de Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, Diadema, Guarulhos e Osasco. A movimentação do mercado de locações estaduais também apontou alta no Interior (9,06%), Litoral (6,77%) e no Grande ABC (8,65%), mas queda na Capital (2,64%).

“O peso dos financiamentos imobiliários conta bastante no resultado final das vendas”, comentou o presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto. Ele pontuou que, em julho, mais da metade dos negócios fechados (55,36%) foi feita por meio de concessão de crédito, tanto de bancos privados quanto da CAIXA e isso pode ter contribuído para o crescimento nas vendas desse período.

Quase 35% das vendas realizadas em julho foram de imóveis na faixa de preço entre R\$ 200 mil e R\$ 400 mil. Casas e apartamentos de menor valor – até R\$ 200 mil – ficaram com uma fatia de 20,66% das transações efetivadas. (Fonte: www.crecisp.gov.br)



V.5 - Valor do imóvel

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL POR COMPARAÇÃO DIRETA									
				I.F. =	2114		Idade =	50	
				Área de Terreno=	534,00		estado	e	
				Área de Construção=	255,00				
				Padrão da Construção=	Superior				
				Coefficiente do Padrão =	2,40				
				Fator de Obsolescência =	0,458				
EL	ENDEREÇO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONST.	IF INDICE FISCAL	PADRÃO	IDADE DEPRECIACÃO	OFERTA	OFERTA	PREÇO OFERTADO
1	Rua Ziembinski, 90	403,00	312,00	2056	2,400	0,448	S	0,88	3.300.000,00
2	Rua Ziembinski, 233	500,00	236,00	2140	3,330	0,458	S	0,88	3.200.000,00
3	Rua Visconde de Pelotas,	574,00	225,00	2034	2,370	0,378	S	0,88	2.200.000,00
4	Rua Montevidéu, 152	665,00	400,00	2625	2,400	0,367	S	0,88	2.600.000,00
5	Rua Marquês de Paraná, 1	415,00	300,00	2041	2,370	0,466	S	0,88	2.200.000,00
6	Rua Marquês de Paraná, 2	400,00	300,00	2041	3,500	0,818	S	0,88	3.300.000,00
7	Rua Ziembinski, 78	576,00	275,00	2056	2,370	0,302	S	0,88	2.800.000,00
8	Rua Barão da Passagem,	667,00	300,00	2058	0,700	0,276	S	0,88	1.900.000,00

	PREÇO À VISTA	Fp	Fd	% Const	% Terr	F C (Fator Construção)	F T (Fator Terreno)	F Tr (Fator Transposição)	VALOR HOMOGENEIZADO	Amostra Saneada
R	Fator Oferta (0,9)	Fator Padrão	Depreciação	VC/VI	VT/VI	[Fp. X Fd. X área (avaliando)] / [Fp.X Fd.X área (comparativo)]	unitário x área (avaliando) / unitário x área (comparativo)	Ft const x %Const + Ft terr x %terr	Preço (com deságio Oferta) x F Tr (Fator Transposição)	Descartados discrepantes
1	R\$ 2.904.000,00	2,400	0,448	0,25	0,75	0,83	1,36	1,23	R\$ 3.573.479,45	0 -
2	R\$ 2.816.000,00	3,330	0,458	0,25	0,75	0,78	1,06	0,99	R\$ 2.775.490,91	1 2.775.490,91
3	R\$ 1.936.000,00	2,370	0,378	0,25	0,75	1,39	0,97	1,07	R\$ 2.077.107,30	1 2.077.107,30
4	R\$ 2.288.000,00	2,400	0,367	0,25	0,75	0,79	0,65	0,68	R\$ 1.564.140,07	0 -
5	R\$ 1.936.000,00	2,370	0,466	0,25	0,75	0,85	1,33	1,21	R\$ 2.344.631,12	1 2.344.631,12
6	R\$ 2.904.000,00	3,500	0,818	0,25	0,75	0,33	1,38	1,12	R\$ 3.248.460,47	1 3.248.460,47
7	R\$ 2.464.000,00	2,370	0,302	0,25	0,75	1,42	0,95	1,07	R\$ 2.638.037,08	1 2.638.037,08
8	R\$ 1.672.000,00	0,700	0,276	0,25	0,75	4,83	0,82	1,82	R\$ 3.050.963,37	1 3.050.963,37
								Média Aritmética =	R\$ 2.659.038,72	6 16.134.690,24
								limite inferior (-30%) =	R\$ 1.861.327,10	
								limite superior (+30%) =	R\$ 3.456.750,34	
								VALOR DO IMÓVEL =	R\$ 2.689.115,04	
								DP =	1.091.282,51	

Em números comerciais:

$V_i = R\$ 2.690.000,00$

=====



V.6 - Valor do Aluguel (V_A)

O imóvel comercial tem seu valor de locação dado pela multiplicação do valor do imóvel pela taxa de rendimento pesquisada no mercado.

Fórmula básica:

$$V_A = V_I \times \text{taxa}$$

Onde:

V_A = Valor do Aluguel

V_I = Valor do Imóvel = R\$ 2.690.000,00

taxa = Taxa de Rendimento = 0,44% ao mês

$$V_A = 2.690.000,00 \times 0,00438 = \text{R\$ } 11.782,20$$

Em números comerciais:

$$V_I = \text{R\$ } 11.800,00$$

=====

A taxa de rendimento foi pesquisa numa amostra de imóveis à venda e locação no bairro do Alto da Lapa.

Comparativos	Área construída (m ²)	Valor Aluguel	Valor Venda	Taxa 1
1	340	13.600,00	2.600.000,00	0,523%
2	290	12.000,00	3.400.000,00	0,353%
3	250	10.000,00	2.000.000,00	0,500%
4	220	10.000,00	2.800.000,00	0,357%
5	400	11.600,00	3.200.000,00	0,363%
6	341	16.000,00	3.000.000,00	0,533%
7	359	10.900,00	3.000.000,00	0,363%
8	420	13.000,00	3.000.000,00	0,433%
9	200	13.000,00	2.500.000,00	0,520%
Média 1				0,438%

V.7. Especificação da Avaliação

Este trabalho enquadra-se no Grau I de Fundamentação e Grau III de Precisão, segundo as Normas da ABNT e IBAPE/SP vigentes.



VI – Conclusão

Este Perito Judicial conclui que o valor do aluguel mensal do imóvel para o mês de outubro de 2023 é de R\$ 11.800,00 (onze mil, oitocentos reais) e seu valor de venda é de R\$ 2.690.000,00 (dois milhões, seiscentos noventa mil reais).

VII – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo, foram utilizadas as áreas de terreno documental e das construções obtidas no IPTU.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com o Autora ou Réu da Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise. A remuneração deste jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Relatório.

Vai o presente Laudo digitalizado em 19 folhas, todas timbradas, sendo esta última datada e assinada, além dos anexos n.ºs 1 e 2, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 08 de novembro de 2023

Rodolfo Cesar Mato Amorim
Engenheiro civil - CREA N° 0685084457
Associado ao IBAPE- SP



ANEXO Nº 1

PESQUISA DE VALORES, PLANILHAS DE CÁLCULOS
E HOMOGENEIZAÇÃO



ELEMENTOS PESQUISADOS												
DADOS CADASTRAIS												
Item	Local	Local	Idade	Estado	Terreno	Testada	Construção	Preço	FONTE DE INFORMAÇÃO			
									Ofertante	Informante	Fone	
1	Rua Ziembinski, 90	2056	46	e	403,00	1,00	312,00	R\$ 3.300.000,00	SMERO IMÓVEIS		(11) 4624-5500	
2	Rua Ziembinski, 233	2140	53	c	500,00	1,00	236,00	R\$ 3.200.000,00	NETO IMÓVEIS	NETO	(11) 94023-8812	
3	Rua Visconde de Pelotas, 295	2034	59	c	574,00	1,00	225,00	R\$ 2.200.000,00	SHOPPING HOUSE IM	JUAN	(11) 3833-9902	
4	Rua Montevideu, 152	2625	59	d	665,00	1,00	400,00	R\$ 2.600.000,00	IDEAL IMÓVEIS		(11) 94033-5468	
5	Rua Marquês de Paraná, 134	2041	49	e	415,00	1,00	300,00	R\$ 2.200.000,00	NETO IMÓVEIS	NETO	(11) 94023-8812	
6	Rua Marquês de Paraná, 222	2041	24	c	400,00	1,00	300,00	R\$ 3.300.000,00	LOPES ONE	BRENO	(11) 3939-0482	
7	Rua Ziembinski, 78	2056	64	c	576,00	1,00	275,00	R\$ 2.800.000,00	NETO IMÓVEIS	NETO	(11) 94023-8812	
8	Rua Barão da Passagem, 774	2058	60	g	667,00	1,00	300,00	R\$ 1.900.000,00	CITY LAPA	EDSON	(11) 99336-2581	



	Ele 1		Ele 2
	Ele 3		Ele 4
	Ele 5		Ele 6
	Ele 7		Ele 8



DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL POR COMPARAÇÃO DIRETA

Avaliando	I.F. =	2114	Idade =	50
	Área de Terreno =	534,00	estado	e
	Área de Construção =	255,00		
	Padrão da Construção =	Superior		
	Coefficiente do Padrão =	2,40		
	Fator de Obsolescência =	0,458		

ENDEREÇO	ÁREA	ÁREA	IF	PADRÃO	IDADE	OFERTA	PREÇO	
	TERRENO	CONST.	DICE FISCAL		DEPRECIAÇÃO		OFERTA	OFERTADO
Rua Ziembinski, 90	403,00	312,00	2056	2,400	0,448	S	0,88	3.300.000,00
Rua Ziembinski, 233	500,00	236,00	2140	3,330	0,458	S	0,88	3.200.000,00
Rua Visconde de Pelot	574,00	225,00	2034	2,370	0,378	S	0,88	2.200.000,00
Rua Montevideu, 152	665,00	400,00	2625	2,400	0,367	S	0,88	2.600.000,00
Rua Marquês de Paran	415,00	300,00	2041	2,370	0,466	S	0,88	2.200.000,00
Rua Marquês de Paran	400,00	300,00	2041	3,500	0,818	S	0,88	3.300.000,00
Rua Ziembinski, 78	576,00	275,00	2056	2,370	0,302	S	0,88	2.800.000,00
Rua Barão da Passage	667,00	300,00	2058	0,700	0,276	S	0,88	1.900.000,00

PREÇO À VISTA	Fp	Fd	% Const	% Terr	F C (Fator Construção)	F T (Fator Terreno)	F Tr (Fator Transposição)	VALOR HOMOGENEIZADO	Amostra Saneada		
Fator Oferta (0,9)	Fator Padrão	Depreciação	VCM	VTM	$\frac{[Fp \cdot X \cdot Fd \cdot X \text{ área (avaliando)]}}{[Fp \cdot X \cdot Fd \cdot X \text{ área (comparativo)]}}$	$\frac{\text{unitário x área (avaliando)}}{\text{unitário x área (comparativo)}}$	$\frac{Ft \text{ const} \cdot x}{\% \text{Const} + Ft \text{ terr} \cdot x \% \text{terr}}$	Preço (com deságio Oferta) x F Tr (Fator Transposição)	Descartados disprepantes		
R\$ 2.904.000,00	2,400	0,448	0,25	0,75	0,83	1,36	1,23	R\$ 3.573.479,45	0		
R\$ 2.816.000,00	3,330	0,458	0,25	0,75	0,78	1,06	0,99	R\$ 2.775.490,91	1		
R\$ 1.936.000,00	2,370	0,378	0,25	0,75	1,39	0,97	1,07	R\$ 2.077.107,30	1		
R\$ 2.288.000,00	2,400	0,367	0,25	0,75	0,79	0,65	0,68	R\$ 1.564.140,07	0		
R\$ 1.936.000,00	2,370	0,466	0,25	0,75	0,85	1,33	1,21	R\$ 2.344.631,12	1		
R\$ 2.904.000,00	3,500	0,818	0,25	0,75	0,33	1,38	1,12	R\$ 3.248.460,47	1		
R\$ 2.464.000,00	2,370	0,302	0,25	0,75	1,42	0,95	1,07	R\$ 2.638.037,08	1		
R\$ 1.672.000,00	0,700	0,276	0,25	0,75	4,83	0,82	1,82	R\$ 3.050.963,37	1		
Média Aritmética =								R\$ 2.659.038,72	6	16.134.690,24	
limite inferior (-30%) =								R\$ 1.861.327,10			
limite superior (+30%) =								R\$ 3.456.750,34			
VALOR DO IMÓVEL =								R\$ 2.689.115,04			
DP =								1.091.282,51			
Intervalo de Confiança								Lim Min =	R\$ 1.968.829,94		
								Lim. Max =	R\$ 3.409.400,14		



Ross Heidecke								
Classificação	a) Novo	b) Entre novo e regular	c) Regular	d) Entre regular e reparos simples	e) Reparos simples	f) Entre reparos simples e importantes	g) Reparos importantes	h) Entre reparos importantes e s/ valor
(Idade/Vida Útil)*100	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,990	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
3	0,985	0,984	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
4	0,979	0,979	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
5	0,974	0,973	0,949	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
6	0,968	0,968	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
7	0,963	0,962	0,938	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
8	0,957	0,957	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
9	0,951	0,951	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
10	0,945	0,945	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234
11	0,939	0,939	0,915	0,863	0,769	0,627	0,445	0,233
12	0,933	0,933	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
13	0,927	0,926	0,903	0,852	0,759	0,619	0,439	0,230
14	0,920	0,920	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
15	0,914	0,913	0,891	0,840	0,749	0,611	0,433	0,227
16	0,907	0,907	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
17	0,901	0,900	0,878	0,828	0,738	0,602	0,427	0,224
18	0,894	0,894	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
19	0,887	0,887	0,865	0,816	0,727	0,588	0,421	0,220
20	0,880	0,880	0,858	0,809	0,721	0,578	0,417	0,218
21	0,873	0,873	0,851	0,803	0,715	0,578	0,414	0,217
22	0,866	0,866	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
23	0,859	0,859	0,837	0,789	0,703	0,574	0,407	0,213
24	0,851	0,851	0,830	0,782	0,697	0,569	0,404	0,211
25	0,844	0,844	0,823	0,776	0,691	0,564	0,400	0,209
26	0,836	0,836	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
27	0,829	0,829	0,808	0,762	0,679	0,554	0,393	0,206
28	0,821	0,821	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
29	0,813	0,813	0,793	0,747	0,666	0,543	0,386	0,202
30	0,805	0,805	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
31	0,797	0,797	0,777	0,733	0,653	0,533	0,378	0,198
32	0,789	0,789	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
33	0,781	0,781	0,761	0,718	0,639	0,522	0,370	0,194
34	0,772	0,772	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
35	0,764	0,764	0,745	0,703	0,626	0,511	0,362	0,190
36	0,755	0,755	0,736	0,695	0,619	0,505	0,358	0,187
37	0,747	0,747	0,728	0,687	0,612	0,499	0,354	0,185
38	0,738	0,738	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
39	0,725	0,725	0,710	0,670	0,597	0,487	0,346	0,181
40	0,712	0,712	0,701	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
41	0,707	0,706	0,693	0,654	0,583	0,475	0,337	0,177
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
43	0,693	0,692	0,675	0,637	0,568	0,463	0,329	0,172
44	0,683	0,683	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
45	0,674	0,674	0,657	0,620	0,552	0,450	0,320	0,167
46	0,664	0,664	0,648	0,611	0,544	0,444	0,315	0,165
47	0,655	0,655	0,639	0,602	0,536	0,438	0,311	0,163
48	0,645	0,645	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
49	0,635	0,635	0,619	0,584	0,520	0,425	0,301	0,158
50	0,625	0,625	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
51	0,615	0,615	0,595	0,567	0,504	0,411	0,292	0,153
52	0,605	0,605	0,581	0,560	0,495	0,404	0,287	0,150
53	0,595	0,595	0,576	0,549	0,487	0,397	0,282	0,148
54	0,584	0,584	0,570	0,537	0,479	0,390	0,277	0,145
55	0,574	0,574	0,560	0,528	0,470	0,383	0,272	0,143
56	0,563	0,563	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
57	0,553	0,553	0,539	0,508	0,453	0,369	0,262	0,137
58	0,542	0,542	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
59	0,527	0,527	0,518	0,488	0,435	0,355	0,252	0,132
60	0,512	0,512	0,507	0,478	0,426	0,347	0,247	0,129
61	0,505	0,505	0,496	0,468	0,417	0,340	0,242	0,126
62	0,498	0,498	0,485	0,458	0,408	0,333	0,246	0,123
63	0,487	0,487	0,474	0,448	0,399	0,325	0,236	0,121
64	0,475	0,475	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
65	0,464	0,464	0,452	0,427	0,350	0,310	0,220	0,115
66	0,452	0,452	0,441	0,416	0,310	0,302	0,214	0,112
67	0,441	0,441	0,430	0,405	0,331	0,294	0,209	0,109
68	0,429	0,429	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
69	0,417	0,417	0,4065	0,383	0,342	0,279	0,198	0,098
70	0,405	0,405	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,091
71	0,393	0,393	0,383	0,361	0,322	0,263	0,187	0,093
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,181	0,094
73	0,369	0,368	0,359	0,339	0,302	0,246	0,175	0,091
74	0,356	0,356	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
75	0,344	0,344	0,335	0,316	0,282	0,230	0,163	0,085
76	0,331	0,331	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
77	0,319	0,318	0,311	0,293	0,261	0,213	0,151	0,079
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
79	0,293	0,293	0,286	0,269	0,240	0,196	0,139	0,073
80	0,280	0,280	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
81	0,267	0,267	0,260	0,245	0,219	0,179	0,127	0,066
82	0,254	0,254	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
83	0,241	0,241	0,235	0,221	0,197	0,161	0,114	0,060
84	0,227	0,227	0,222	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
85	0,214	0,214	0,209	0,197	0,175	0,143	0,102	0,053
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
87	0,187	0,187	0,181	0,172	0,153	0,125	0,089	0,047
88	0,173	0,173	0,167	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
89	0,159	0,159	0,154	0,146	0,131	0,106	0,076	0,040
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
91	0,131	0,131	0,128	0,120	0,108	0,088	0,062	0,033
92	0,117	0,117	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
93	0,103	0,103	0,100	0,094	0,084	0,069	0,049	0,026
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
95	0,074	0,074	0,072	0,068	0,061	0,050	0,035	0,019
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,049	0,040	0,028	0,015
97	0,045	0,045	0,044	0,041	0,037	0,030	0,024	0,009
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,020	0,002
99	0,015	0,015	0,015	0,014	0,012	0,010	0,010	0,001
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODOLFO CESAR MATO AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2023 às 16:30, sob o número WLAP23702687416. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010101-72.2020.8.26.0004 e código Qcs3agsv.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 2.690.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Outubro/2023 a Março/2026

Dados calculados		
Fator de correção do período	882 dias	1,114483
Percentual correspondente	882 dias	11,448259 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 2.997.958,18
Sub Total	(=)	R\$ 2.997.958,18
Valor total	(=)	R\$ 2.997.958,18

[Retornar](#) [Imprimir](#)