

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO
PAULO - SP**

Processo Digital: 1017502-38.2014.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Despejo - Locação de Imóvel**, requerido por **Fiel Administração de Bens Ltda.**, contra **J.N.E. Telecomunicações e Informática Eireli**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **60.657**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Tabela 01: Resumo

IDENTIFICAÇÃO	
Endereço	Rua Aurora, 199/205
Bairro	Santa Efigênia, São Paulo - SP, 01209-001
Cidade-UF	São Paulo

PROPRIEDADE	
Executado	Fiel Administração de Bens Ltda.
Documentos	Matrícula: 60.657 - Número de Contribuinte: 08.089.0012-9.
Registro de Imóveis	5º Registro de Imóveis de São Paulo

ÁREA DO TERRENO E IMÓVEL		
Matrícula	60.657	---
Frente	9,00	m2
Comprimento	34,50	m2
Fundos	9,00	m2
Área Construída	705,00	m2
Área total do terreno	310,50	m2

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado na Rua Aurora, 199/205 - Santa Efigênia, São Paulo - SP, 01209-001 – sob a matrícula de nº 60.657 Livro nº 2 (5º Registro de Imóveis de São Paulo), número de Contribuinte: 08.089.0012-9.

2. EXEQUENTE

Fiel Administração de Bens Ltda.

3. EXECUTADO

J.N.E. Telecomunicações e Informática Eireli.

4. FINALIDADE

Despejo - Locação de Imóvel.

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um prédio comercial registrado junto ao 5º Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula de número 60.657.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 13 de setembro de 2023, às 10:00 horas.
- O responsável não compareceu para abertura dos imóveis na data e hora agendadas.
- Foi observado “in loco” que imóvel de matrícula nº 60.657, na parte térrea, é composto por um estabelecimento comercial, “loja CABOLÂNDIA” e por um galpão comercial desocupado, impossibilitando a entrada para perícia. A parte superior, é composta por salas comerciais.
- Os imóveis estão atualmente locados, apenas o locatário da loja Cabolândia permitiu a entrada e o registro fotográfico. Os locatários das demais lojas, não permitiram a entrada e o registro fotográfico.
- Não foi possível contato com o responsável pelos imóveis.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 02: Características do imóvel

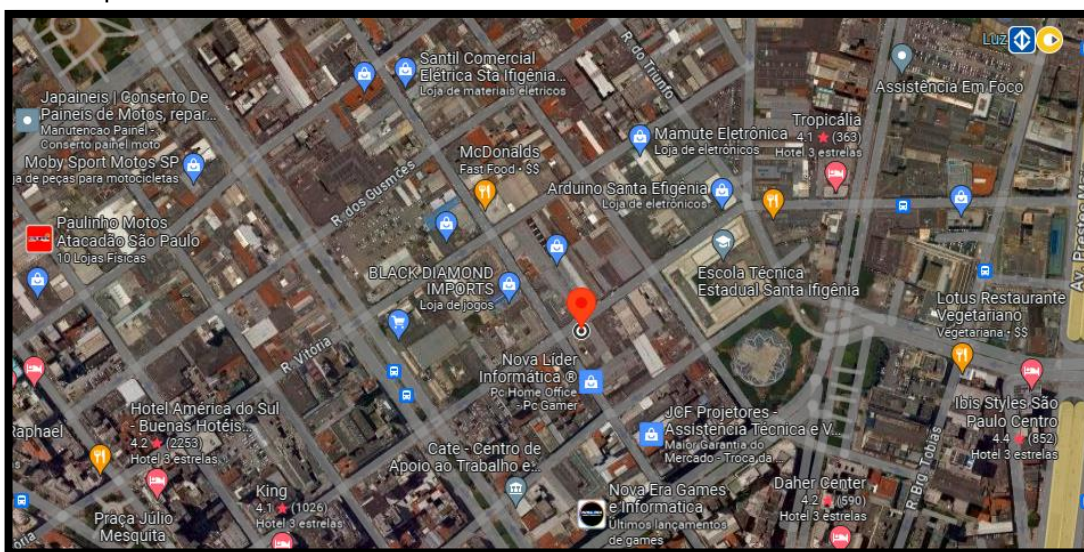
ÁREA DO TERRENO E IMÓVEL		
Matrícula	60.657	---
Frente	9,00	m2
Comprimento	34,50	m2
Fundos	9,00	m2
Área Construída	705,00	m2
Área total do terreno	310,50	m2

No caso do imóvel, fora observado: 2 (dois) galpões comerciais na parte inferior e 2 (dois) andares com salas comerciais na parte superior.

8.1 LOCALIZAÇÃO

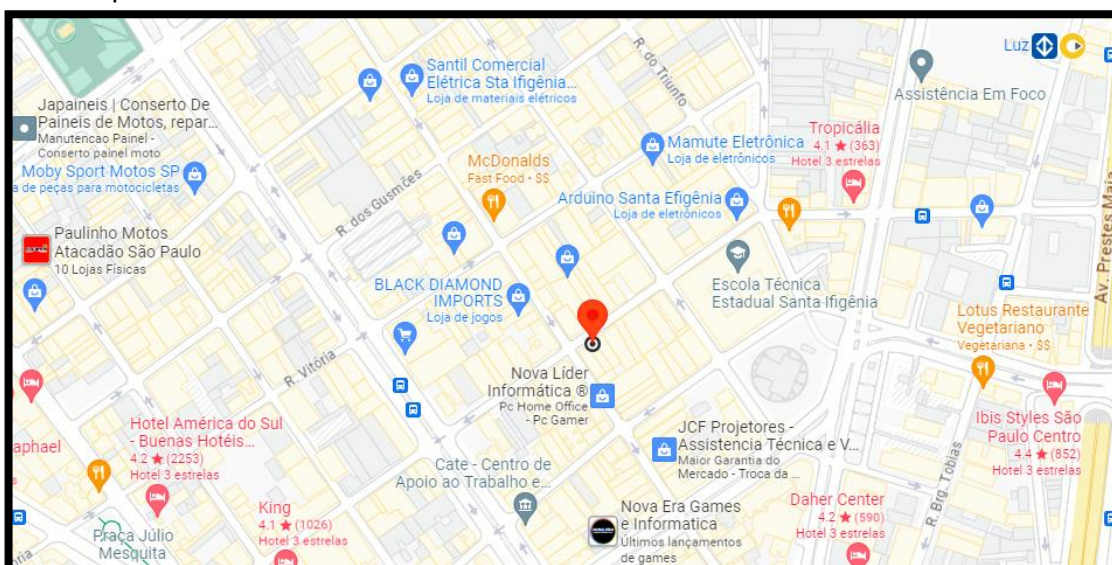
O imóvel, objeto desta avaliação está situado à na Rua Aurora, 199/205 - Santa Efigênia, São Paulo - SP, 01209-001. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

Figura 1: Mapa de satélite



Fonte: Google Maps em 11/10/2023

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 11/10/2023

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico da região	Regular
Intensidade de Tráfego:	Alto
Principais Polos de Influência:	Praça da República; Escola Técnica Estadual Santa Efigênia; CATE; Paróquia Nossa Senhora da Conceição.
Principal Via de Acesso:	Av. Rio Branco; Av. São João
Uso Predominante:	Comercial

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

A área do “terreno” é de 310,50m² conforme a matrícula de número 60.657 do 5º Registro de Imóveis de São Paulo.

Figura 4: Matrícula nº 60.657

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
60.657

Folha
01

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 24 de Janeiro de 1992

IMÓVEL: UM PRÉDIO situado à Rua Aurora, nº 59, antigo nº 57, no 5º Subdistrito-Santa Efigênia, edificado no alinhamento da rua com dois pavimentos, em bom estado de conservação, medindo seu terreno, inclusive a área edificada, 9,00m de frente, por 34,50m mais ou menos, de frente aos fundos, confrontando, de um lado com o ESPÓLIO de Augusta Fleury de Souza - Queiroz, de outro com F.S. Camargo e pelos fundos com quem de direito, e atualmente, do lado direito de quem do imóvel olha para a rua com o prédio nºs. 191 e 195, do lado esquerdo com o prédio nº 215, ambos com frente para a Rua Aurora, e nos fundos com o prédio nº 280 da Rua Santa Efigênia.

CONTRIBUINTE: 008.089.0012-9

PROPRIETÁRIO: FREDERICO DE SOUZA QUEIROZ, (filho de Frederico de Souza Queiroz e Augusta Fleury de Souza Queiroz), casado, CIC 020.079.168-00, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida São Luiz, 130.

SITUAÇÃO					
Meio de quadra	X	Meio de quadra/ 1 frente		Meio de quadra/ 2 frentes	
Esquina		Duas esquinas		Quadra inteira	
Uma entrada	X	Acesso por servidão		Encravado	

TOPOGRAFIA					
Plano - no nível da rua	X	Acima do nível		Abaixo do nível	
Active - leve		Active - moderado		Active - acentuado	
Declive - leve		Declive - moderado		Declive - acentuado	

SERVIÇOS PÚBLICOS					
Rede de água	X	Rede telefônica		X	
Energia elétrica	X	Rede de internet		X	
Rede de esgoto	X	Rede de águas pluviais		X	
Iluminação pública	X	Transporte coletivo		X	
Guias e sarjetas	X	Gás canalizado		X	
Pavimentação	X	Coleta de lixo		X	

SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIOS DE 1 KM					
Comércio	X	Igreja		X	
Serviços gerais	X	Rede de saúde/hospital		X	
Segurança pública	X	Rede bancária/ Casa lotérica		X	
Área de lazer/ Cultura	X	Estabelecimento de Ensino		X	
Correio	X	Hotel / pousada		X	
Transportes Coletivos	X	Parque / Área verde		X	

8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Trata-se de um Edifício com 4 pavimentos, sendo a área do terreno 310,50m² e área construída total de 705,00m², de padrão construtivo simples e o estado de conservação da construção é classificado como necessitando de reparos simples.

Quanto às características de conservação observadas na vistoria do imóvel temos:

Estado geral: necessitando de reparos simples.

Fachada / face frontal: Pintura simples e portão de ferro.

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Fachada



Imagem 2 – Fachada



Imagem 3 – Fachada



Imagem 4 – Vista da rua

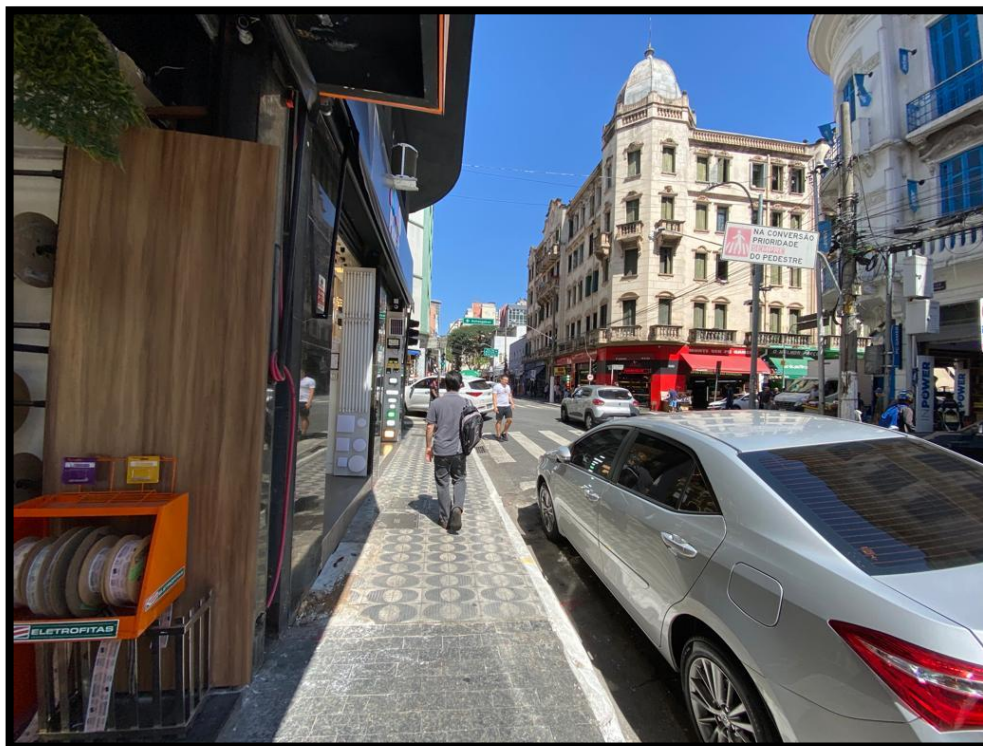


Imagem 5 – Entrada Galpão 1



Imagem 6 – Galpão 1



Imagem 7 – Galpão 1

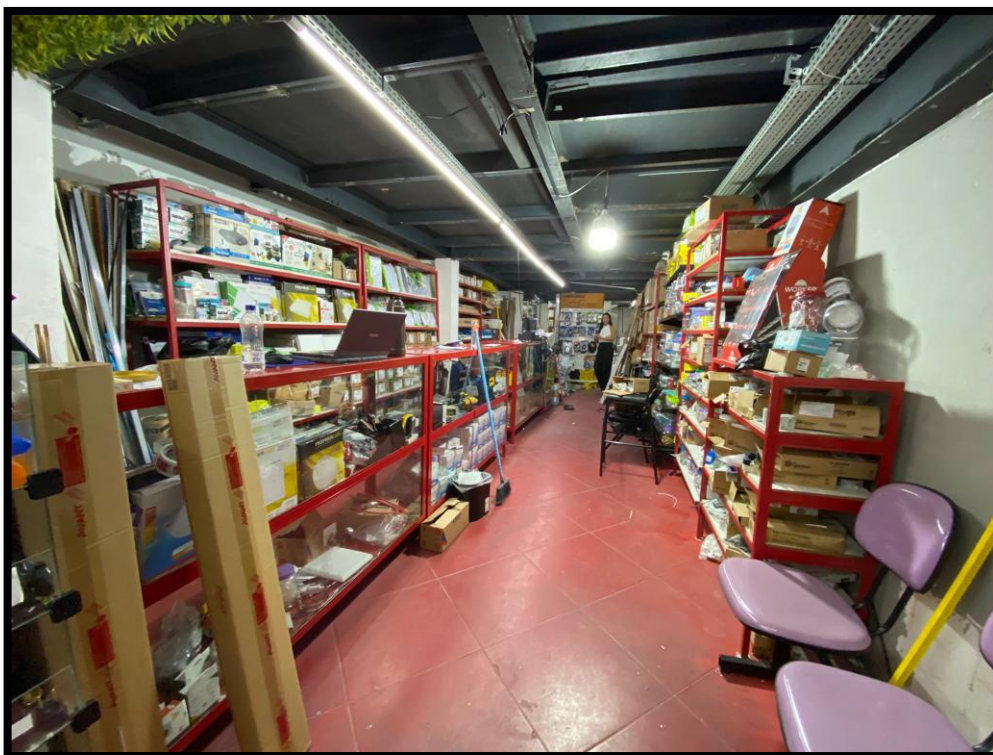


Imagem 8 – Galpão 1

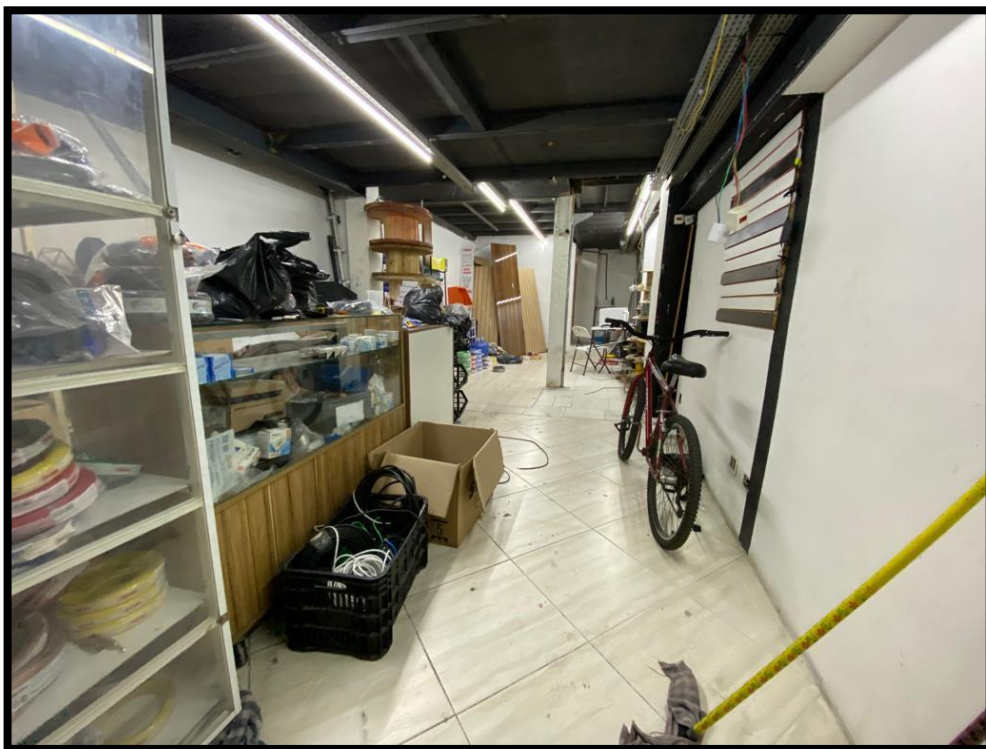


Imagem 9 – Galpão 1

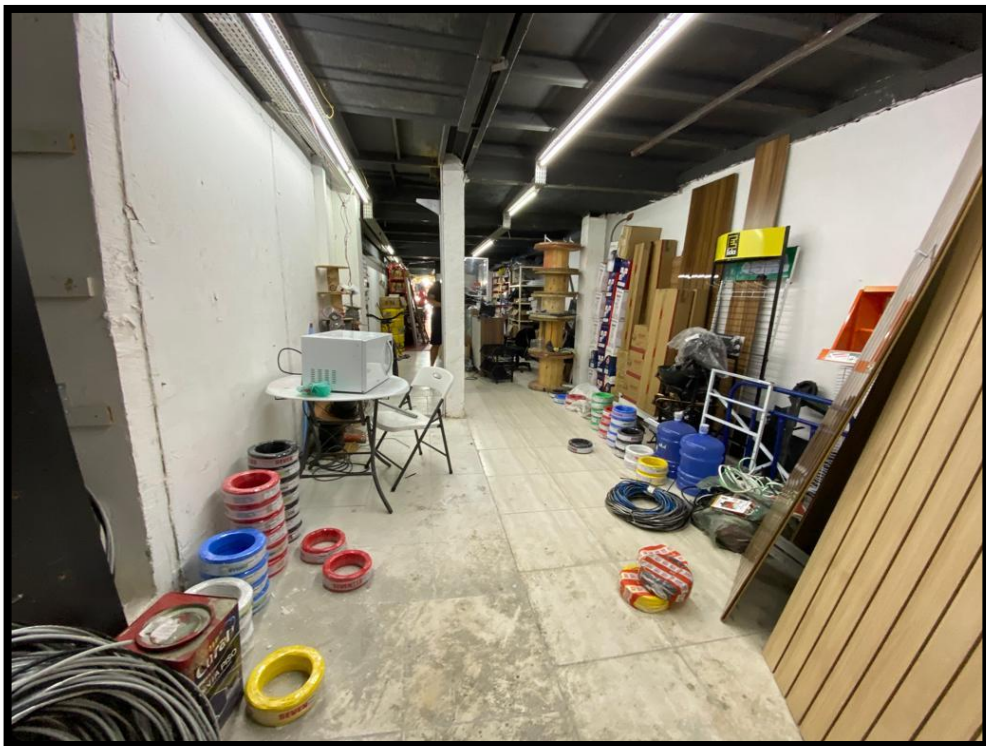


Imagem 10 – Banheiro Galpão 1

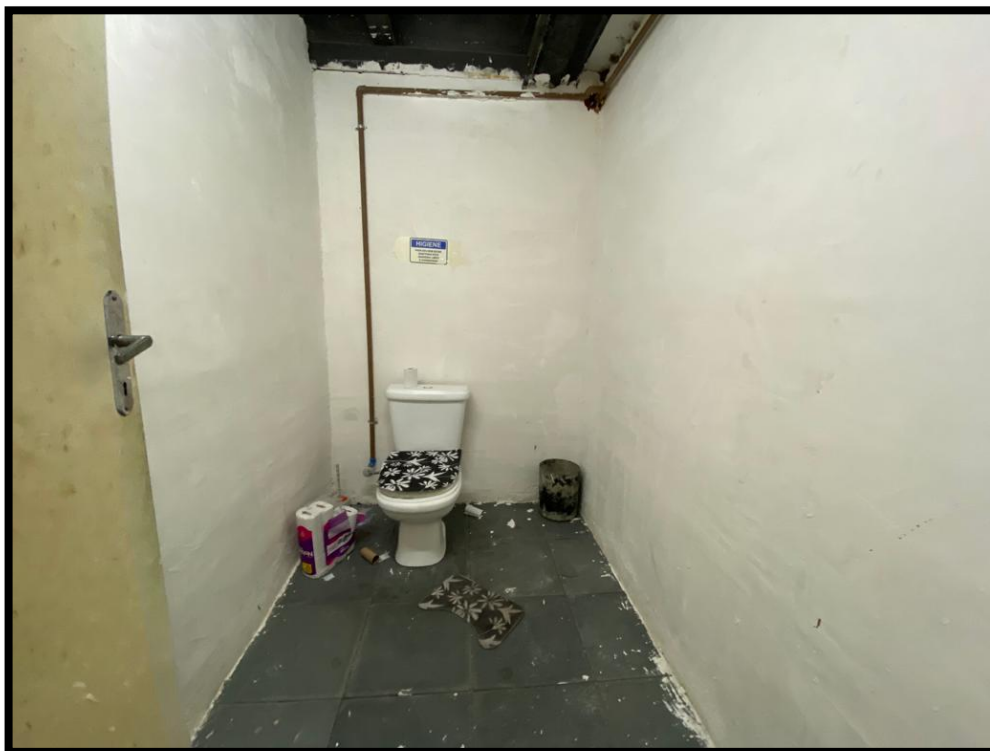


Imagem 11 – Galpão 2 (Desocupado)



Imagem 12 – Entrada para o piso superior

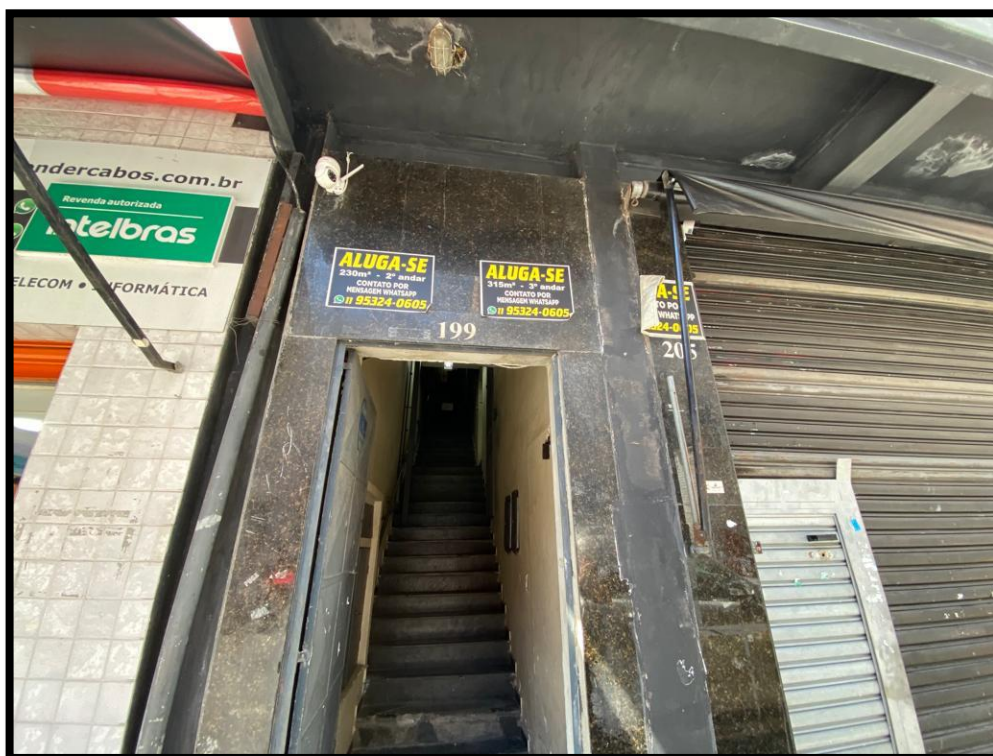


Imagem 13 – Entrada para o piso superior

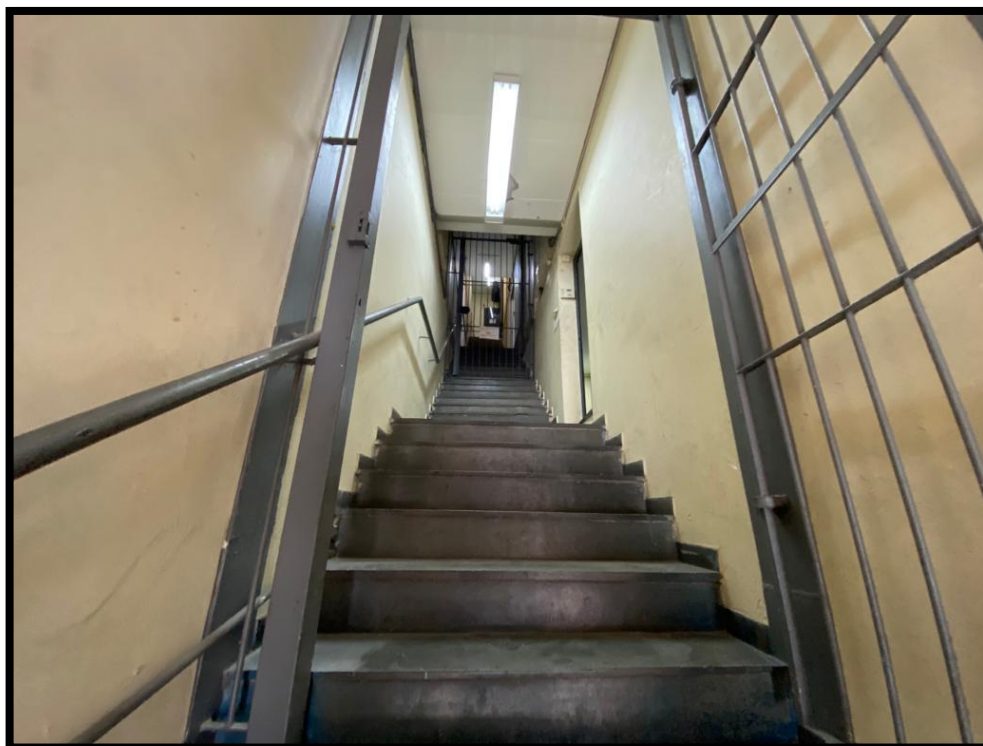


Imagem 14 – Sala comercial piso superior

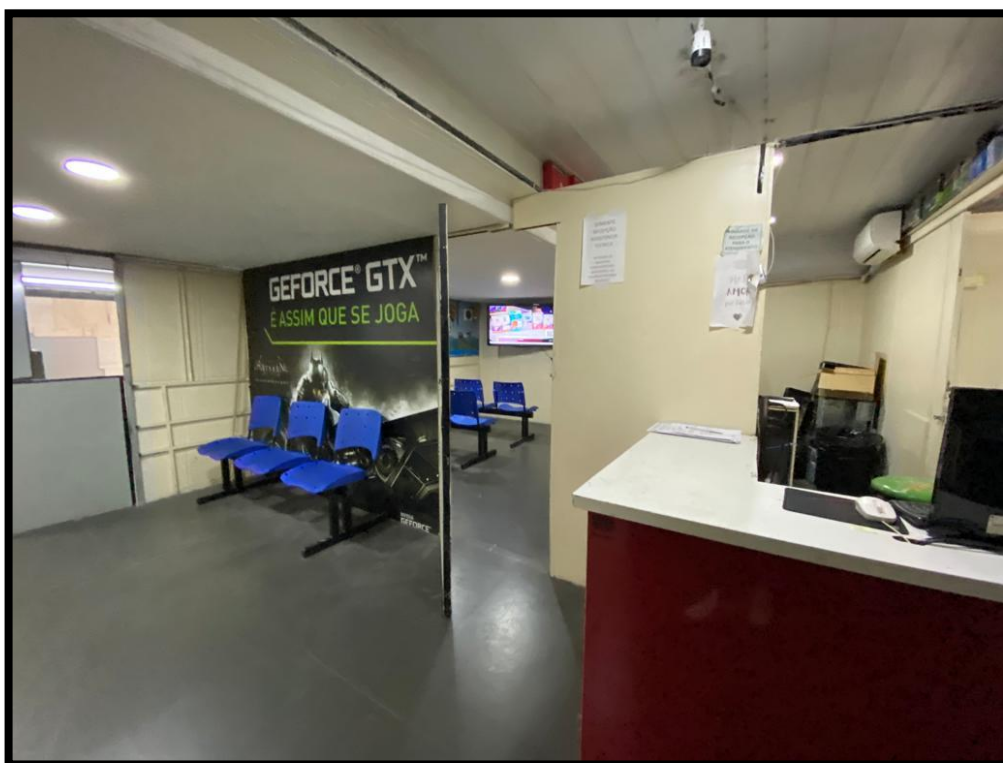
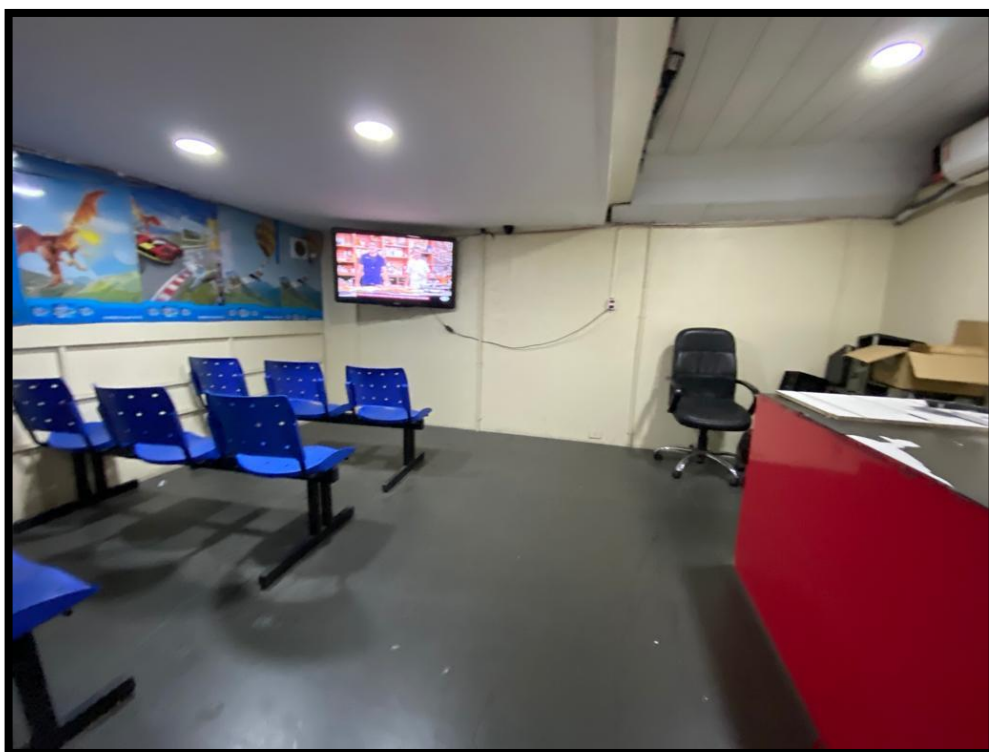


Imagem 15 – Sala comercial piso superior



10. DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL

O imóvel possui padrão construtivo simples e o estado de conservação da construção é classificado como entre regular e necessitando de reparos simples.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

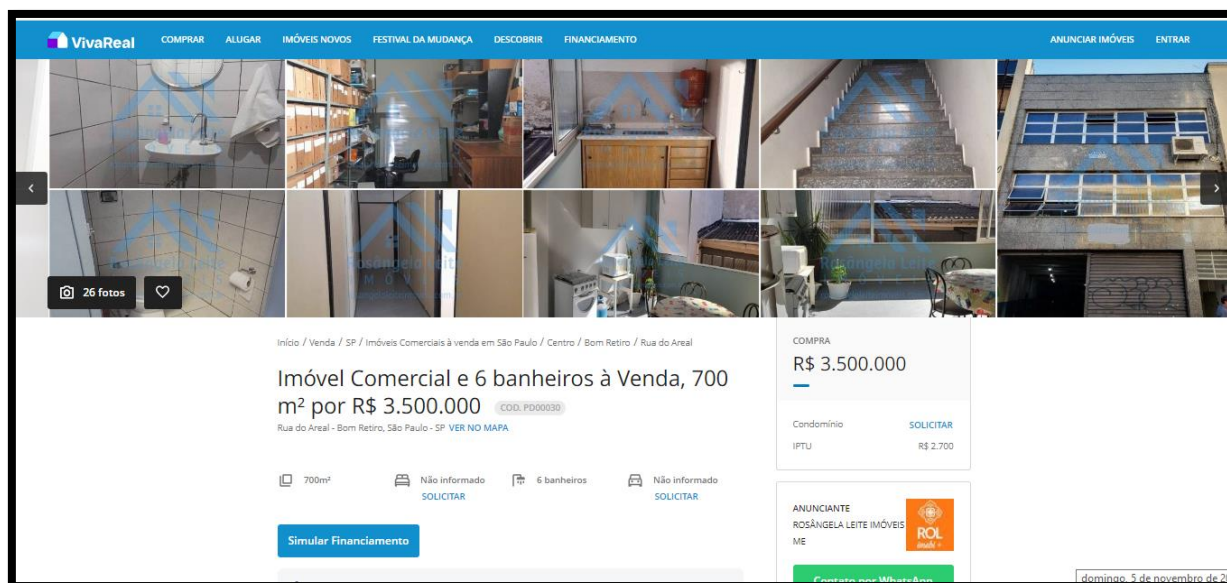
12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

13. ELEMENTOS

<u>Elemento 01</u>
Endereço: Rua do Areal - Bom Retiro, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área de terreno: 233m ²
Área construída: 700m ²
Valor: R\$ 3.500.000,00
Informante: ROSÂNGELA LEITE IMÓVEIS ME - (11) 2368-1862
Data Base: outubro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-bom-retiro-centro-sao-paulo-700m2-venda-RS3500000-id-2584467074/



<u>Elemento 02</u>
Endereço: Rua José Bonifácio - Sé, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área de terreno: 262m ²
Área construída: 750m ²
Valor: R\$ 3.800.000,00
Informante: SCHEID IMÓVEIS – MARAJOARA - (11) 93431-0077
Data Base: outubro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-se-centro-sao-paulo-750m2-venda-RS3800000-id-2631863973/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

7 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Prédios Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Sé / Rua José Bonifácio

Prédio Comercial e 6 banheiros à Venda, 750 m² por R\$ 3.800.000 COD. MR84052

Rua José Bonifácio - Sé, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

750m² Não informado 6 banheiros 0 vagas

[SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA R\$ 3.800.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 6.217

ANUNCIANTE SCHEID IMÓVEIS - MARAJOARA

USAMOS COOKIES PARA PERSONALIZAR CONTEÚDOS E MELHORAR A SUA EXPERIÊNCIA. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

[Entendi](#)

<u>Elemento 03</u>
Endereço: Rua Dom Antônio de Melo, 52 - Luz, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área de terreno: 190m ²
Área construída: 750m ²
Valor: R\$ 3.190.000,00
Informante: Bernardo Consultoria Imobiliária Ltda – EPP - (11) 97057-6719
Data Base: outubro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-luz-centro-sao-paulo-750m2-venda-RS3190000-id-2625577871/

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

41 fotos

Início / Venda / SP / Prédios Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Luz / Rua Dom Antônio de Melo

Prédio Comercial à Venda, 750 m² por R\$ 3.190.000 COD. PR0002

Rua Dom Antônio de Melo, 52 - Luz, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

750m² Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRA R\$ 3.190.000

Condomínio IPTU R\$ 2.834

ANUNCIANTE Bernardo Consultoria Imobiliária Ltda - EPP

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). [Entendi](#)

<u>Elemento 04</u>
Endereço: Rua General Couto de Magalhães - Santa Efigênia, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área de terreno: 330m ²
Área construída: 750m ²
Valor: R\$ 8.000.000,00
Informante: SINAI IMOBILIARIA LTDA. - EPP - (11) 3358-9000
Data Base: outubro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-santa-ifigenia-centro-sao-paulo-750m2-venda-RS8000000-id-2567795788/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

7 fotos

Início / Venda / SP / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em São Paulo / Centro / Santa Efigênia / Rua General Couto de Magalhães

Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 750 m² por R\$ 8.000.000 COD. GA0082

Rua General Couto de Magalhães - Santa Efigênia, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

750m² Não informado 2 banheiros 0 vagas

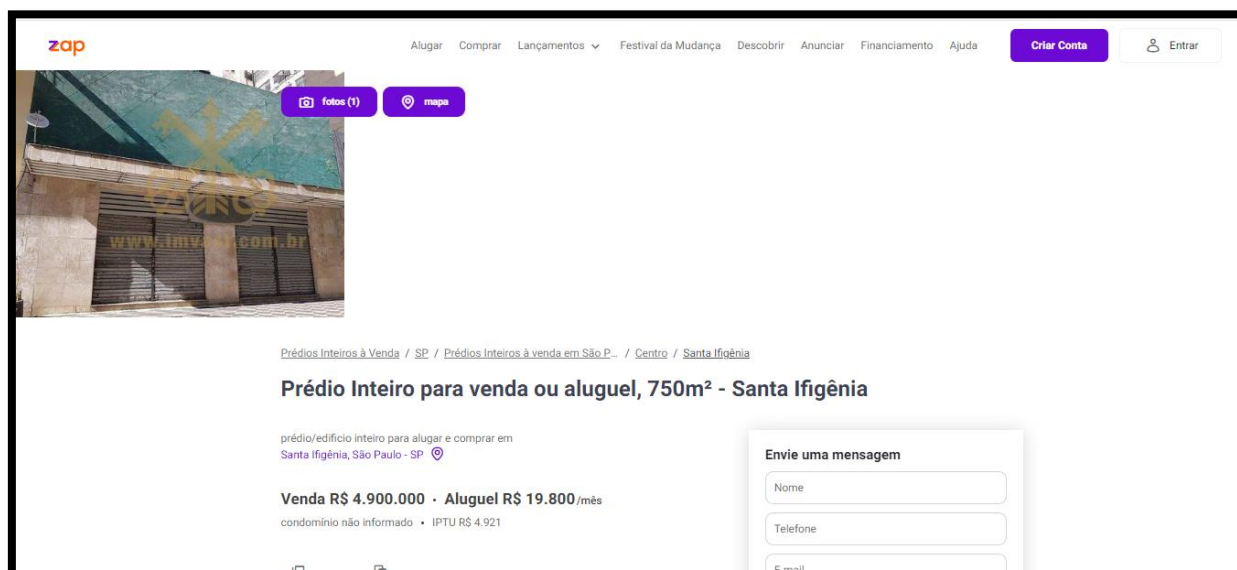
COMPRA
R\$ 8.000.000

ALUGUEL
R\$ 16.000/mês

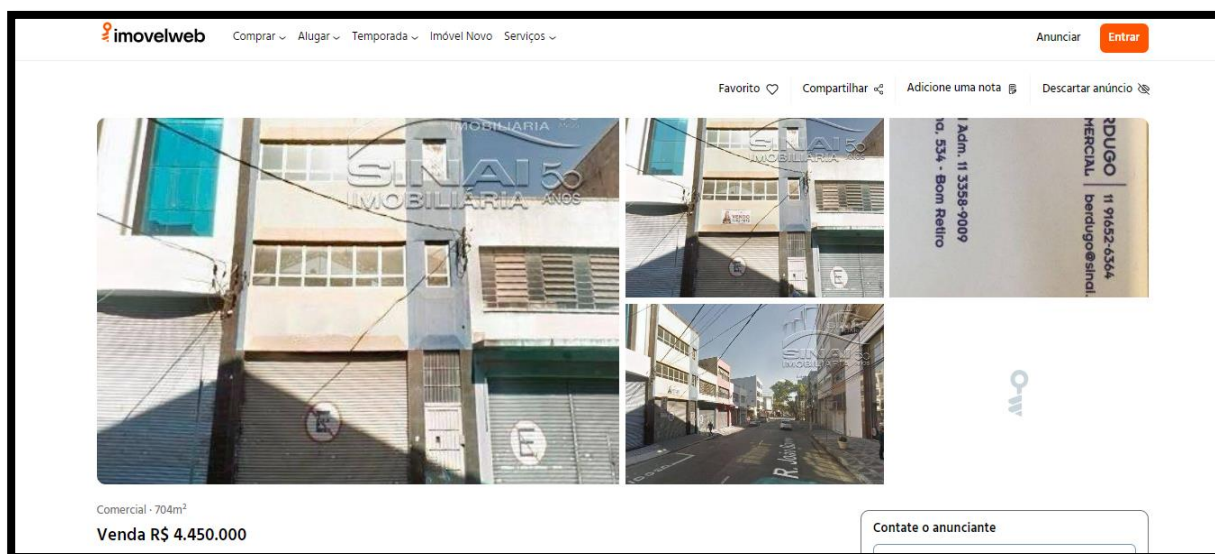
Condomínio **SOLICITAR**
Preço c/ condomínio R\$ 16.000
IPTU R\$ 8.348

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). **Entendi**

<u>Elemento 05</u>
Endereço: Santa Ifigênia, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área de terreno: 322m ²
Área construída: 750m ²
Valor: R\$ 4.900.000,00
Informante: IMVAST GRANDES ESCOLHAS - (11) 3476-0363
Data Base: outubro 2023
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-santa-ifigenia-centro-sao-paulo-sp-750m2-id-2516923177/



<u>Elemento 06</u>
Endereço: Rua João Boemer, Brás, São Paulo
Cidade: São Paulo - SP
Área de terreno: 175m ²
Área construída: 704m ²
Valor: R\$ 4.450.000,00
Informante: SINAI IMOBILIÁRIA - (11) 3358-9000
Data Base: outubro 2023
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-704-m-sup2--por-r\$4.450.000-bras-2955361907.html



<u>Elemento 07</u>
Endereço: Rua Vitória - Santa Ifigênia, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área de terreno: 225m ²
Área construída: 675m ²
Valor: R\$ 6.000.000,00
Informante: Rebeca Administração de Imóveis Ltda - (11) 3358-1500
Data Base: outubro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-santa-ifigenia-centro-sao-paulo-675m2-venda-RS6000000-id-2657526677/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS JC

Início / Venda / SP / Pontos Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Santa Ifigênia / Rua Vitória

Ponto Comercial à Venda, 675 m² por R\$ 6.000.000 COD. RB18527

Rua Vitória - Santa Ifigênia, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

675m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR 0 vagas

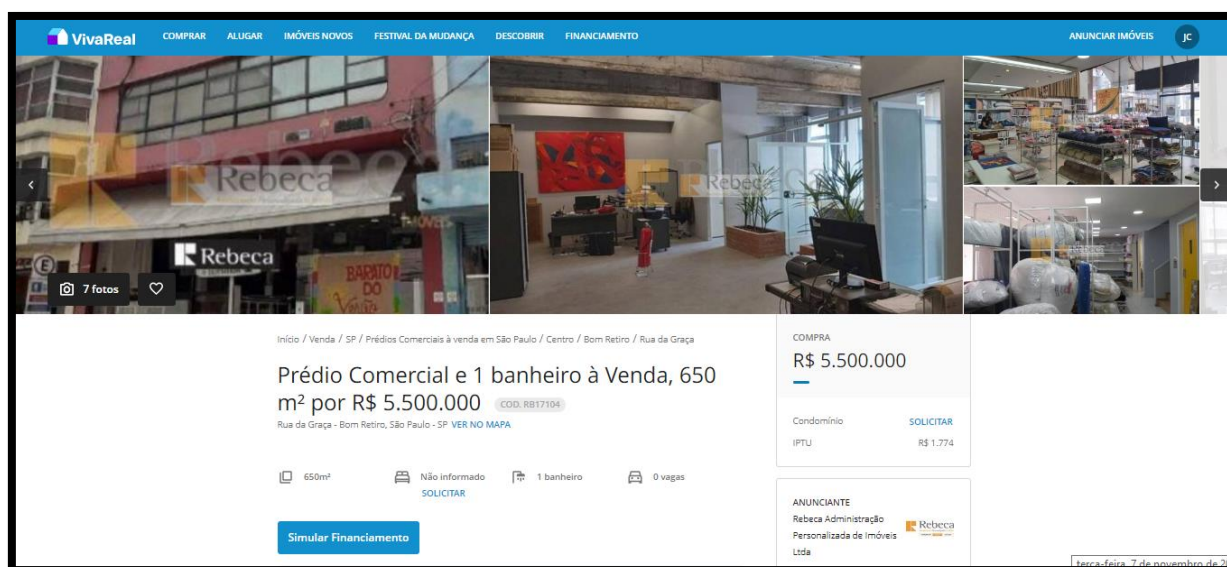
[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 6.000.000

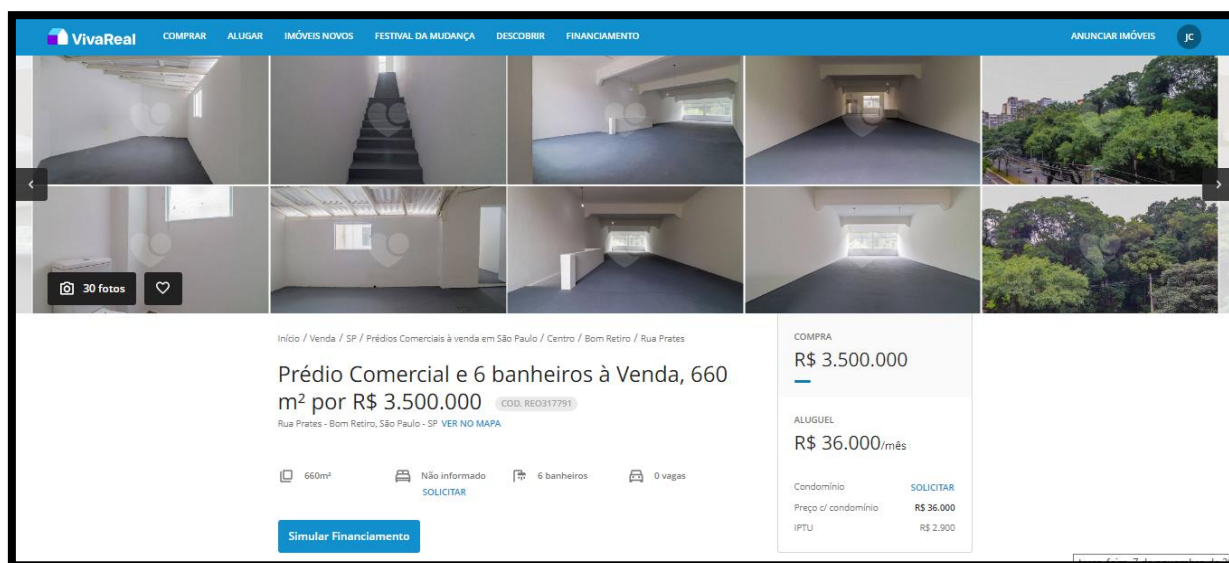
ALUGUEL
R\$ 30.000/mês

Condomínio [SOLICITAR](#)
Preço c/ condomínio R\$ 30.000
IPTU R\$ 17.775

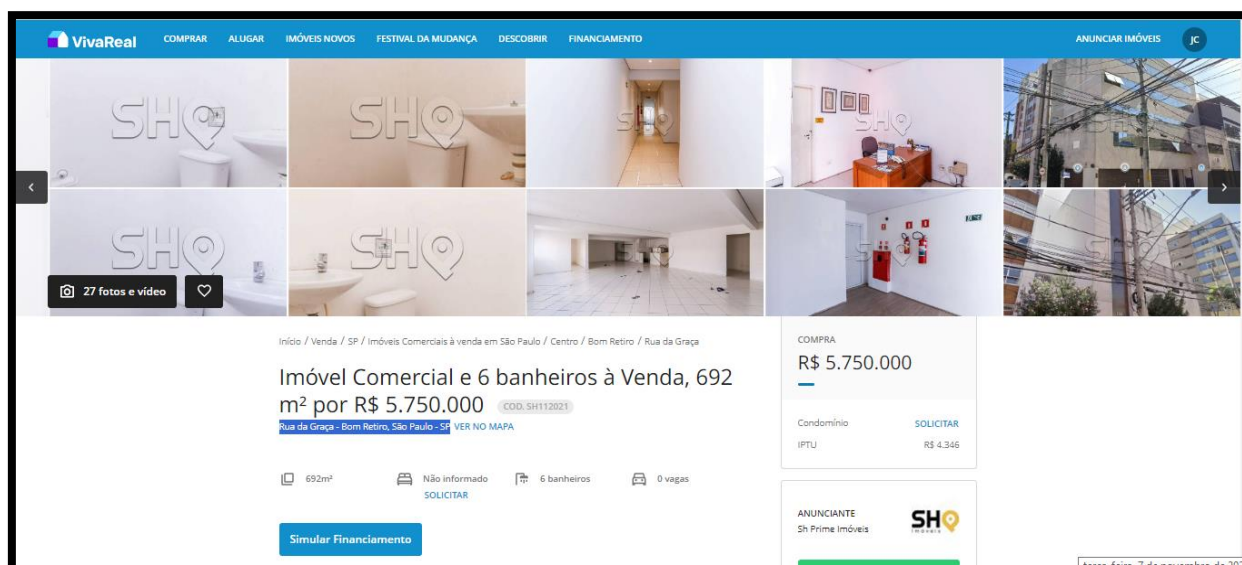
<u>Elemento 08</u>
Endereço: Rua da Graça - Bom Retiro, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área de terreno: 216m ²
Área construída: 650m ²
Valor: R\$ 5.500.000,00
Informante: Rebeca Administração de Imóveis Ltda - (11) 3358-1500
Data Base: outubro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-bom-retiro-centro-sao-paulo-650m2-venda-RS5500000-id-2546910250/



<u>Elemento 09</u>
Endereço: Rua Prates - Bom Retiro, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área de terreno: 221m ²
Área construída: 660m ²
Valor: R\$ 3.500.000,00
Informante: LOCAL IMÓVEIS - ALTO DE PINHEIROS - (11) 3094-0555
Data Base: outubro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-bom-retiro-centro-sao-paulo-660m2-venda-RS3500000-id-2636250251/



<u>Elemento 10</u>
Endereço: Rua da Graça - Bom Retiro, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área de terreno: 250m ²
Área construída: 692m ²
Valor: R\$ 5.750.000,00
Informante: Sh Prime Imóveis - (11) 4750-2725
Data Base: outubro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-bom-retiro-centro-sao-paulo-692m2-venda-RS5750000-id-2628721960/



14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

R8N (R\$)	Elementos	Valor de Venda	Tipo	Área Construída	Valor de Benfeitoria	IC	EC	Idade aparente do Imóvel	% de vida	K	FOC	Fo	Área de Terreno	Valor de Terreno
1.955,60	1	R\$ 3.500.000,00	oferta	700	R\$ 793.549,23	1,125	D	40	67%	0,3941	0,5153	0,9	233	R\$ 2.706.450,00
	2	R\$ 3.800.000,00	oferta	750	R\$ 756.245,19	1,125	C	45	75%	0,3229	0,4583	0,9	262	R\$ 3.043.754,00
	3	R\$ 3.190.000,00	oferta	750	R\$ 1.298.867,28	1,268	B	30	50%	0,6230	0,6984	0,9	190	R\$ 1.891.132,00
	4	R\$ 8.000.000,00	oferta	750	R\$ 1.032.101,07	1,268	E	35	58%	0,4437	0,5550	0,9	330	R\$ 6.967.898,00
	5	R\$ 4.900.000,00	oferta	750	R\$ 1.112.889,72	1,268	D	35	58%	0,4980	0,5984	0,9	322	R\$ 3.787.110,00
	6	R\$ 4.450.000,00	oferta	704	R\$ 964.118,94	1,125	C	35	58%	0,5281	0,6225	0,9	175	R\$ 3.485.881,00
	7	R\$ 6.000.000,00	oferta	675	R\$ 1.168.980,55	1,268	B	30	50%	0,6230	0,6984	0,9	225	R\$ 4.831.019,00
	8	R\$ 5.500.000,00	oferta	650	R\$ 774.963,21	1,125	B	40	67%	0,4274	0,5419	0,9	216	R\$ 4.725.036,00
	9	R\$ 3.500.000,00	oferta	660	R\$ 1.143.003,21	1,268	B	30	50%	0,6230	0,6984	0,9	221	R\$ 2.356.996,00
	10	R\$ 5.750.000,00	oferta	692	R\$ 1.084.619,54	1,268	B	35	58%	0,5401	0,6321	0,9	250	R\$ 4.665.380,00

Dados FP	comercial
Frente	10
Profundidade min (Pmi)	20
Profundidade máx (Pma)	40
Expoente frente	0,25
Expoente profundidade (ep)	0,5

Elementos	qu (R\$/m2)	t(m) - Testada em metros	p(m) - Profundidade em metros	FT - fator topografia	FP - fator profundidade	Ft - Fator testada
1	R\$ 11.615,67	7	33	1	1	1,0933
2	R\$ 11.617,38	9	29	1	1	1,0267
3	R\$ 9.953,33	5	38	1	1	1,1892
4	R\$ 21.483,64	15	22	1	1	0,9036
5	R\$ 11.761,21	10	32	1	1	1,0000
6	R\$ 19.919,32	7	25	1	1	1,0933
7	R\$ 21.471,20	10	23	1	1	1,0000
8	R\$ 21.875,17	9	24	1	1	1,0267
9	R\$ 10.665,14	7	32	1	1	1,0933
10	R\$ 18.661,52	7	36	1	1	1,0933

Elementos	Diferença fator testada	Unitário homogeneizado pela testada	Diferença fator profundidade	Unitário homogeneizado pela profundidade	Diferença fator topografia	Unitário homogeneizado pela topografia	Unitário só com fator oferta	Prof + Test + Top AVALIANDO	Homogeneizado
1	R\$ 1.083,34	R\$ 12.699,01	R\$ 0,00	R\$ 11.615,67	R\$ 0,00	R\$ 11.615,67	R\$ 10.454,10	R\$ 11.537,44	R\$ 11.537,44
2	R\$ 310,07	R\$ 11.927,45	R\$ 0,00	R\$ 11.617,38	R\$ 0,00	R\$ 11.617,38	R\$ 10.455,65	R\$ 10.765,72	R\$ 10.765,72
3	R\$ 1.883,24	R\$ 11.836,57	R\$ 0,00	R\$ 9.953,33	R\$ 0,00	R\$ 9.953,33	R\$ 8.958,00	R\$ 10.841,24	R\$ 10.841,24
4	-R\$ 2.035,43	R\$ 19.079,42	R\$ 0,00	R\$ 21.114,85	R\$ 0,00	R\$ 21.114,85	R\$ 19.003,36	R\$ 16.967,93	R\$ 16.967,93
5	R\$ 0,00	R\$ 11.761,21	R\$ 0,00	R\$ 11.761,21	R\$ 0,00	R\$ 11.761,21	R\$ 10.585,09	R\$ 10.585,09	R\$ 10.585,09
6	R\$ 1.857,78	R\$ 21.777,10	R\$ 0,00	R\$ 19.919,32	R\$ 0,00	R\$ 19.919,32	R\$ 17.927,39	R\$ 19.785,17	-
7	R\$ 0,00	R\$ 21.471,20	R\$ 0,00	R\$ 21.471,20	R\$ 0,00	R\$ 21.471,20	R\$ 19.324,08	R\$ 19.324,08	R\$ 19.324,08
8	R\$ 583,85	R\$ 22.459,02	R\$ 0,00	R\$ 21.875,17	R\$ 0,00	R\$ 21.875,17	R\$ 19.687,65	R\$ 20.271,50	-
9	R\$ 994,69	R\$ 11.659,83	R\$ 0,00	R\$ 10.665,14	R\$ 0,00	R\$ 10.665,14	R\$ 9.598,63	R\$ 10.593,32	R\$ 10.593,32
10	R\$ 1.740,47	R\$ 20.401,99	R\$ 0,00	R\$ 18.661,52	R\$ 0,00	R\$ 18.661,52	R\$ 16.795,37	R\$ 18.535,84	R\$ 18.535,84

Limites	Média dos elementos	Média homogeneizada dos elementos	Valor do terreno avaliando sem homogeneização	Área do terreno avaliando
	R\$ 14.920,73	R\$ 13.643,83	R\$ 4.229.587,54	310
	+30% R\$ 19.435,48			
	-30% R\$ 10.465,26			

Imóvel avaliando	Valor de Venda	Área Construída	Valor de Benfeitoria	IC	EC	Idade aparente do Imóvel	% de vida	K	FOC	Área de Terreno	Valor de Terreno
	R\$ 5.090.350,06	705	R\$ 860.762,52	1,125	E	40	57%	0,4437	0,55496	310	R\$ 4.229.587,54

Valor de venda do imóvel avaliando	Valor de benfeitoria	Valor de terreno
R\$ 5.090.350,06	R\$ 860.762,52	R\$ 4.229.587,54

14.1 TABELAS

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 1,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9338	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4920	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	0,5593	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	0,0723	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

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

15. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

R\$ 5.100.000,00

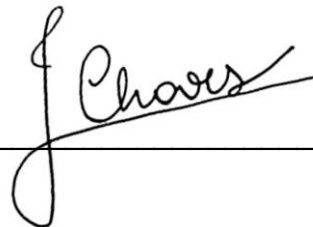
(cinco milhões e cem mil reais)

Novembro / 2023

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 34 (trinta e quatro) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembí Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 15 de novembro de 2023.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670