

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - SÃO PAULO.**

**PROCESSO DE Nº 1023722-24.2015.8.26.0001**

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**, engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por **MARIA MANOELA FARIA DE CARVALHO e outro**, em face de **JANETE DE MENEZES BUENO e outros**, dando por terminados os seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar as suas conclusões, expressas no LAUDO anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 498.000,00 (QUATROCENTOS E NOVENTA E OITO MIL REAIS)**, para o imóvel residencial, situado na Rua Tomé Portes nº 330, antigo nº 21, parte dos lotes de números 06, 07, 08, 09 e 10, na Vila Dom Pedro II, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP.

Termos em que pede deferimento  
São Paulo, 23 de julho de 2025.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**  
**CREA 0600590772**

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **SUMÁRIO:**

### I. Observações Preliminares

### II. Vistoria

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

### III. Critérios de Avaliação

### IV. Avaliação

1. Valor do imóvel
2. Valor Total do imóvel

### V. Conclusão

### VI. Encerramento

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -**

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por MARIA MANOELA FARIA DE CARVALHO e outro, em face de JANETE DE MENEZES BUENO e outros, em curso na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, São Paulo/SP, processo de nº 1023722-24.2015.8.26.0001, conforme segue:

*Trata-se do imóvel residencial, situado na Rua Tomé Portes nº 330, antigo nº 21, parte dos lotes de números 06, 07, 08, 09 e 10, na Vila Dom Pedro II, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP.*

Deferida a Prova Pericial, conforme “DECISÃO DE FLS. 641”, foi nomeado como Perito Judicial pelo Meritíssimo Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos, e não apresentaram “rol” de quesitos para o caso em questão.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **II - VISTORIA: -**

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

### **2.1 - DO LOCAL: -**

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais de vias de acesso as Avenidas: Dumont Villares e General Ataliba Leonel.

#### **2.1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -**

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Tomé Portes nº 330, antigo nº 21, parte dos lotes de números 06, 07, 08, 09 e 10, na Vila Dom Pedro II, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas vias: Avenida General Ataliba Leonel, Rua Amandaú, Avenida Luiz Dumont Villares e a respectiva Rua Tomé Portes.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

A ilustração a seguir demonstra a localização do imóvel avaliando:



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -**

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel está situado na Rua Tomé Portes nº 330, antigo nº 21, parte dos lotes de números 06, 07, 08, 09 e 10, na Vila Dom Pedro II, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP e possui a seguinte situação:

SETOR: **068**

QUADRA: **545**

ZONA: **“ZEU”**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 1.980,00/2025**

Rua Tomé Portes nº 330, antigo nº 21

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **068.545.0034-6**

Rua Tomé Portes nº 330, antigo nº 21

MATRÍCULA: **147.145**

Do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP.

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### **2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -**

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

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo;
- Transporte metroviário  
(Estação Parada Inglesa), etc.

### **2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -**

O imóvel está posicionado na região Norte da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 8,4 quilômetros, em linha reta, do marco zero da cidade (Praça da Sé).

A região onde está localizado o imóvel avaliando é de fácil acesso e está servida por transporte de várias linhas regulares de ônibus, além de estação de trem do “Metrô Parada Inglesa”.

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes estabelecimentos comerciais: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, oficinas mecânicas, lojas varejistas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo das Avenidas Luiz Dumont Villares, General Ataliba Leonel e em demais logradouros adjacentes.

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

### **2.1.5 - ZONEAMENTO: -**

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



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

**CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON**

R TOME PORTES,330
SQL: 068.545.0034-6

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 181.77/2024
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 164.02/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 160.50/2014

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\\_colegiados/ctlu/index.php?p=170695](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695)

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

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

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016		
Descrição		Valor
ZONA DE USO (a)		ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO		0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)		4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²		0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²		0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)		NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (j)		NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m		NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m		3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)		20

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

**Data e Hora**

**Link**

17/07/2025 17:15:39

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e liberado por meio do Sistema de Registro de Assinaturas do Estado de São Paulo, protocolado em 20/07/2025 às 17:06, sob o número WSAZAN25703355249. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023722-24.2015.8.26.0001 e código mfxGrD.

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

### 2.2 - DO IMÓVEL:

#### 2.2.1 - TERRENO:

#### (MATRÍCULA DE Nº 147.145)

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

***IMÓVEL:*** *Prédio e seu respectivo terreno, situado na Rua Tomé Portes nº 330, antigo nº 21, parte dos lotes de números 06, 07, 08, 09 e 10, na Vila Dom Pedro II, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, medindo 4,00 metros de frente para a referida rua Tomé Portes, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundo a mesma largura da frente, encerrando a área de 100,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o prédio nº 326, antigo número 23, pelo lado esquerdo com o prédio 332, antigo número 19 e, nos fundos, com parte do lote de número 27 de Anacleto Hollanda.*

**Contribuinte nº 068.545.0034-6.**

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### 2.2.2 - BENFEITORIAS:

Tendo este Perito Judicial, agendado a vistoria para o dia 22 de maio de 2025 (quinta feira), às 11h00m, no referido imóvel instrumento desta avaliação, porém não foi possível realizar a vistoria interna no imóvel, bem como tendo se dirigido ao local por diversas vezes e horários distintos encontrando o imóvel fechado, porém havia sinal de morador no local, sendo que em uma das vezes na garagem havia 01 (um) par de sapatos e 01 (um) par de chinelos, e na outra vez se encontrava uma moto estacionada na garagem e sem o par de chinelos, sinal de que havia chegado alguém no imóvel, mas o perito não foi atendido. Também não obtive êxito na tentativa de contatar o réu e o seu patrono. Em função do princípio da celeridade e da economia processuais, este signatário apresentará o seu laudo com base em dados colhidos colhido junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo” e informações colhidas no local.

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto desta avaliação, este perito judicial pôde constatar que sobre o terreno, localizado na Rua Tomé Portes nº 330, antigo nº 21, parte dos lotes de números 06, 07, 08, 09 e 10, na Vila Dom Pedro II, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, encontra-se edificado um imóvel de uso residencial e, de acordo com os dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, o imóvel possui a área total construída de 70,00m<sup>2</sup> (Setenta Metros Quadrados).

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel se encontrava em estado regular, devido ao seu atual estado de uso e conservação, e ainda segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2019)”, enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: Regular.

Considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, e ainda, de acordo com os dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, este signatário pôde estimar a idade de 55 anos, podendo estar classificado no item “1.2.4 - Residência Padrão - SIMPLES”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019.

Segue: Fotografia da Rua Tomé Portes, no trecho em estudo e aspectos externos da referida residência.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



**VISTA DA RUA TOMÉ PORTES, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.**

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 02**



***VISTA NO SENTIDO OPOSTO DA RUA TOMÉ PORTES, NO  
TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.***

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 03**



***VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.***

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 04**



***OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.***

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 05**



**VISTA DA GARAGEM.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 06**



***OUTRA VISTA DA GARAGEM FOCALIZANDO UMA MOTO  
ESTACIONADA NO LOCAL DO IMÓVEL AVALIANDO.***

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

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

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

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

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

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

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$F_c$  = Fator de comercialização

### **3.1 - TERRENO: -**

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

#### **3.1.1 - TRATAMENTO DE FATORES: -**

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

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

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

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

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

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

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

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados nas amostras;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

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

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

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

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### **3.1.2 - CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -**

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

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

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Ms = Média saneada;

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Cp = Coeficiente de profundidade.

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

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

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

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

Cálculo do coeficiente de frente.

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

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

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Cálculo do coeficiente de profundidade.

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

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

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

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

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

$P_e = 3 P_{ma}$

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

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

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

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

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

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

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

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

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

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### **3.2 - BENFEITORIAS: -**

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

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

#### **3.2.1 - VALOR UNITÁRIO: -**

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R<sub>8</sub>.N (Cub - Sinduscon/SP).

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2 – Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	<b>0,481</b>	0,553	
		1.2.2 – Proletário	0,624	<b>0,734</b>	0,844	
		1.2.3 – Econômico	0,919	<b>1,0708</b> <b>6</b>	1,221	
		1.2.4 – Simples	1,251	<b>1,497</b>	1,743	
		1.2.5 – Médio	1,903	<b>2,154</b>	2,355	
		1.2.6 – Superior	2,356	<b>2,656</b>	3,008	
		1.2.7 – Fino	3,331	<b>3,865</b>	4,399	
		1.2.8 – Luxo	Acima de <b>4,843</b>			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
	1.3.5 – Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480		
1.3.6 – Luxo	Acima de <b>3,49</b>					
2 – COMERCIAL – SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
			Com elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
			Com elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
			Com elevador	2,052	<b>2,286</b>	2,520
	2.1.5 – Fino	2,532	<b>3,066</b>	3,600		
	2.1.6 – Luxo	Acima de <b>3,61</b>				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,518	<b>0,609</b>	0,700	
		2.2.2 – Simples	0,982	<b>1,125</b>	1,268	
		2.2.3 – Médio	1,368	<b>1,659</b>	1,871	
2.2.4 – Superior		Acima de <b>1,872</b>				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,071	<b>0,142</b>	0,213	
		3.1.2 – Médio	0,229	<b>0,293</b>	0,357	
		3.1.3 – Superior	0,333	<b>0,486</b>	0,639	

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### **3.2.2 - DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -**

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

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

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

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 32,20%	G 52,60%	H 75,20%
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,75436	0,6147	0,4362	0,2282
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,6971	0,4237	0,2217
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24	0,8512	0,8485	0,8397	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,6869	0,3964	0,2074
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7499	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

 $V_u$  = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

### **3.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -**

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## VI - AVALIAÇÃO: -

### 4.1 - VALOR DO TERRENO: -

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

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

### MATRÍCULA: 147.145

$$A_t = 100,00 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 4.440,50/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 3.865,68/\text{m}^2;$$

$$F_p = 4,00 \text{ metros (frente projetada)};$$

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

$$P_e = 25,00 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

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

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

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

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/4,00)^{0,20} = - 0,1500$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, não se aplica.

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 4.440,50/m^2 / \{1 + [(-0,1500 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 100,00m^2$$

$$VT = R\$ 386.568,39 \quad \text{Ou, em números redondos:}$$

**VALOR DO TERRENO = R\$ 386.569,00**

**(TREZENTOS E OITENTA E SEIS MIL E QUINHENTOS E SESSENTA E NOVE REAIS).**

**PARA JULHO DE 2025**

**Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 4.440,50/m<sup>2</sup> (QUATRO MIL E QUATROCENTOS QUARENTA REAIS E CINQUENTA CENTAVOS), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.**

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### 4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “1.2.4. Casa Padrão SIMPLES - limite máximo”, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,743 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

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

### - VALOR UNITÁRIO: -

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

$$Vu = 1,743 \times R\$ 2.067,04m^2$$

$$Vu = R\$ 3.602,85/m^2$$

*(Três Mil e Seiscentos e Dois Reais e Oitenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)*

*Para julho de 2025*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -**

$$V_n = A \times V_u$$

Onde:

$$A = 70,00\text{m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 3.602,85/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_n = 70,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.602,85/\text{m}^2$$

$$V_n = \text{R\$ } 252.199,55$$

**(Duzentos e Cinquenta e Dois Mil e Cento e Noventa e Nove Reais e Cinquenta e Cinco Centavos).**

**Para Julho de 2025**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

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

O fator  $F_{OC}$  é determinado pela expressão:

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

Onde:

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

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

$$I_e / I_r = 55 / 70 = 0,78 \text{ (78\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (c) Estado de Conservação: Regular, resulta em uma depreciação de  $K = 0,2981$ , então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,2981 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,43848$$

$$VB = R\$ 252.199,55 \times 0,43848$$

$$VB = R\$ 110.584,46$$

*(Cento e Dez Mil e Quinhentos e Oitenta e Quatro Reais e Quarenta e Seis Centavos)*

*Para Julho de 2025*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -**

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

$$VI = VT + VB,$$

Onde:

$$VT = R\$ 386.569,00$$

$$VB = R\$ 110.584,45$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 386.569,00 + R\$ 110.584,45$$

$$VI = R\$ 497.153,45 \quad \text{Ou, em números redondos:}$$

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 498.000,00**

**(QUATROCENTOS E NOVENTA E OITO MIL REAIS)**

**PARA JULHO DE 2025**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **V - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o imóvel residencial, situado na Rua Tomé Portes nº 330, antigo nº 21, parte dos lotes de números 06, 07, 08, 09 e 10, na Vila Dom Pedro II, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por MARIA MANOELA FARIA DE CARVALHO e outro, em face de JANETE DE MENEZES BUENO e outros, em curso na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, São Paulo/SP, processo de nº 1023722-24.2015.8.26.0001, corresponde à:

**R\$ 498.000,00**

**(QUATROCENTOS E NOVENTA E OITO  
MIL REAIS)**

**PARA JULHO DE 2025**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **VI - ENCERRAMENTO**

Consta o presente Laudo de 44 (quarenta e quatro) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas certificadas e digitalmente pelo perito judicial.

SEGUE:

***ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO***

***ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL***

***ANEXO III = QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA  
O IMÓVEL***

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

São Paulo, 23 de julho de 2025.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**

**CREA 0600590772.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**ANEXO I**

**PESQUISA DE MERCADO**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2025  
 SETOR : 068 QUADRA : 015 ÍNDICE DO LOCAL : 1,371,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOUTOR MARREY JÚNIOR NÚMERO : 106  
 COMP.: BAIRRO : PARADA INGLESA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 02244-020 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: 215,00 TESTADA - (cf) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 39,09  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 229,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 46 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,498 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04  
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO (R\$): 448.593,00 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\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA : KARISMA IMÓVEIS  
 CONTATO : SR. JOSÉ LUIZ TELEFONE : (11)-29844444

#### OBSERVAÇÃO:

CÓDIGO DO IMÓVEL NA KARISMA IMÓVEIS - KA20018  
 IMÓVEL RESIDENCIAL COM 3 PAVIMENTOS 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 4 BANHEIROS, SALA 2 AMBIENTES, COZINHA, ÁREA COM

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,44 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.936,78
TESTADA Cf :	0,13 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.614,29
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.571,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2025  
SETOR : 068 QUADRA : 016 ÍNDICE DO LOCAL : 1.371,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOUTOR MARREY JÚNIOR NÚMERO : 147  
COMP. : BAIRRO : PARADA INGLESA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 02244-020 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: 296,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,00  
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 163,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 256.729,67 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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : HAROLDO LOPES IMÓVEIS  
CONTATO : SRA. CRISTINE - CEL. (11) 99499-8812 TELEFONE : (11)-38833883

#### OBSERVAÇÃO:

CÓDIGO DO IMÓVEL NA HAROLDO LOPES IMÓVEIS - CÓDIGO 23623  
IMÓVEL RESIDENCIAL COM 5 DORMITÓRIOS SENDO 2 SUÍTE, 5 BANHEIROS, SALA 2 AMBIENTES, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, SALÃO COM

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,44 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	2.781,32
TESTADA Cf :	0,05 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	4.143,72
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,4898
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2025  
 SETOR : 068 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 1.429,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MALIE BRENNER NÚMERO : 207  
 COMP.: BAIRRO : PARADA INGLESA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 02243-020 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 168,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 48 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04  
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 315.221,14 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\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : MIRANTE IMÓVEIS  
 CONTATO : SRA. MARTA - CEL. (11) 99658-0508 TELEFONE : (11)-20998750

#### OBSERVAÇÃO:

CÓDIGO DO IMÓVEL NA MIRANTE IMÓVEIS - CÓDIGO 99051  
 IMÓVEL RESIDENCIAL COM 4 PAVIMENTOS SENDO 1 SUÍTE, 3 BANHEIROS, SALA 2 AMBIENTES, LAVABO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 4

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,39	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.298,53
TESTADA Cf : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.925,20
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.493,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2025  
 SETOR : 068 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 1,429,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MALIE BRENNER NÚMERO : 62  
 COMP. : BAIRRO : PARADA INGLESA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 02243-020 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: 180,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04  
 VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO (R\$): 644.123,25 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\$) : 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : MIRANTE IMÓVEIS  
 CONTATO : SRA. MARTA - CEL. (11) 99658-0508 TELEFONE : (11)-20996750

#### OBSERVAÇÃO:

CÓDIGO DO IMÓVEL NA MIRANTE IMÓVEIS - CÓDIGO 311393  
 IMÓVEL RESIDENCIAL COM 3 PAVIMENTOS POSSUINDO 3 DORMITÓRIOS SUÍTES, 4 BANHEIROS, SALA 2 AMBIENTES, LAVABO, COZINHA,

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,39 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.171,54
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.866,04
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.534,3
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2025  
 SETOR : 068 QUADRA : 015 ÍNDICE DO LOCAL : 1,377,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVIO RODINI NÚMERO : 289  
 COMP.: BAIRRO : PARADA INGLESA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 02241-000 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: 115,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 23,00  
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 141,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 2,067,04  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO (R\$): 222,079,04 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\$): 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA : HAROLDO LOPES IMÓVEIS  
 CONTATO : SRA. CRISTINE - CEL. (11) 99499-8812 TELEFONE : (11)-38833883

#### OBSERVAÇÃO:

CÓDIGO DO IMÓVEL NA HAROLDO LOPES IMÓVEIS - CÓDIGO 23761  
 IMÓVEL RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, SALA 2 AMBIENTES, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, 2 VAGAS DE

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,44 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3,077,57
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5,013,92
PROFUNDIDADE Cp :	0,04 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,6292
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2025  
SETOR : 068 QUADRA : 545 ÍNDICE DO LOCAL : 1.980,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TOMÉ PORTES NÚMERO : 286  
COMP. : BAIRRO : PARADA INGLESA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 02241-010 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) m<sup>2</sup>: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 142,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 376.029,53 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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : LOPES BARÃO IMÓVEIS  
CONTATO : SRA. VERA LÚCIA - CEL. 98974-8171 TELEFONE : (11)-32145074

#### OBSERVAÇÃO:

CÓDIGO DO IMÓVEL NA LOPES BARÃO IMÓVEIS - RE0646084  
IMÓVEL RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 4 DORMITÓRIOS SENDO 2 SUÍTES, SALA DE JANTAR, 4 BANHEIROS, COZINHA, LAVANDERIA E 2

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.111,76
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.574,48
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2025 às 17:06, sob o número WSAJ25703355249. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023722-24.2015.8.26.0001 e código mfnxGrD.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2025

SETOR : 068 QUADRA : 545 ÍNDICE DO LOCAL : 1.980,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TOMÉ PORTES

NÚMERO : 354

COMP.:

BAIRRO : PARADA INGLESA, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02241-010

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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 220,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL: 55 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,396 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 225.280,74 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: REMAX B12 IMÓVEIS

CONTATO: SR. CLEBER - CEL. 94063-9912

TELEFONE: (11)-28136000

#### OBSERVAÇÃO:

CÓDIGO DO IMÓVEL NA LUPA IMÓVEIS - LS426814

IMÓVEL RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS AMPLOS, 2 BANHEIROS, SALA 2 AMBIENTES, COZINHA, QUINTAL, 2 VAGAS DE GARAGEM

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.237,75
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.719,20
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2025  
SETOR : 068 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 1.377,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VERONA NÚMERO : 171  
COMP. : BAIRRO : PARADA INGLESA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 02243-060 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: 180,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00  
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 58 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,359 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04  
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 168.145,04 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\$) : 799.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : HAROLDO LOPES IMÓVEIS  
CONTATO : SRA. CRISTINE - CEL. (11) 99499-8812 TELEFONE : (11)-38833883

#### OBSERVAÇÃO:

CÓDIGO DO IMÓVEL NA HAROLDO LOPES IMÓVEIS - CÓDIGO 23761  
IMÓVEL RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, SALA 2 AMBIENTES, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, 1 VAGA DE

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,44 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.060,86
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.856,38
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.586,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2025  
 SETOR : 068 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 1,377,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VERONA NÚMERO : 177  
 COMP.: BAIRRO : PARADA INGLESA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 02243-060 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) m<sup>2</sup>: 106,00 TESTADA - (cf) m 4,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,50  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 48 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04  
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO (R\$): 162,361,01 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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : HAROLDO LOPES IMÓVEIS  
 CONTATO : SRA. CRISTINE - CEL. (11) 99499-8812 TELEFONE : (11)-38833883

#### OBSERVAÇÃO:

CÓDIGO DO IMÓVEL NA HAROLDO LOPES IMÓVEIS - CÓDIGO 23762  
 IMÓVEL RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, SALA 2 AMBIENTES, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, 1 VAGA DE

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,44	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.138,10
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.978,94
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.586,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2025  
SETOR : 069 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 2.00200 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TOMÉ PORTES NÚMERO : 78  
COMP.: BAIRRO : PARADA INGLESA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 02241-010 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: 157,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,17  
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 184,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 55 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,396 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 188.416,62 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 : LOPES BARÃO IMÓVEIS  
CONTATO : SRA. VERA LÚCIA - CEL. 98974-8171 TELEFONE : (11)-32145074

#### OBSERVAÇÃO:

CÓDIGO DO IMÓVEL NA LOPES BARÃO IMÓVEIS - RE0985772  
IMÓVEL ASSOBRADADO COM 2 DORMITÓRIOS, 2 SALAS AMPLAS, 2 BANHEIROS, COZINHA, LAVANDERIA, QUINTAL, MAIS 1 EDÍCULA E 2

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,11 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	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : MARIA MANOELA FARIA DE CARVALHO X NAJETE DE MENEZES BUENO DATA : 30/06/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

22º SUBDISTRITO - TUCURUVI, SP

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 068.545.0034-6

M ATRÍCULA Nº 147.145 - 15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

### 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	1.980,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	4,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA DOUTOR MARREY JÚNIOR ,106	2.936,78	4.614,29	1,5712	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA DOUTOR MARREY JÚNIOR ,147	2.781,32	4.143,72	1,4898	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA MALIE BRENNER ,207	3.298,53	4.925,20	1,4932	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA MALIE BRENNER ,62	3.171,54	4.866,04	1,5343	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA SILVIO RODINI ,289	3.077,57	5.013,92	1,6292	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA TOMÉ PORTES ,286	3.111,76	3.574,48	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA TOMÉ PORTES ,354	3.237,75	3.719,20	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA VERONA ,171	3.060,86	4.856,38	1,5866	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA VERONA ,177	3.138,10	4.978,94	1,5866	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 10	RUA TOMÉ PORTES ,78	3.385,88	3.712,88	1,0966	1,0000

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

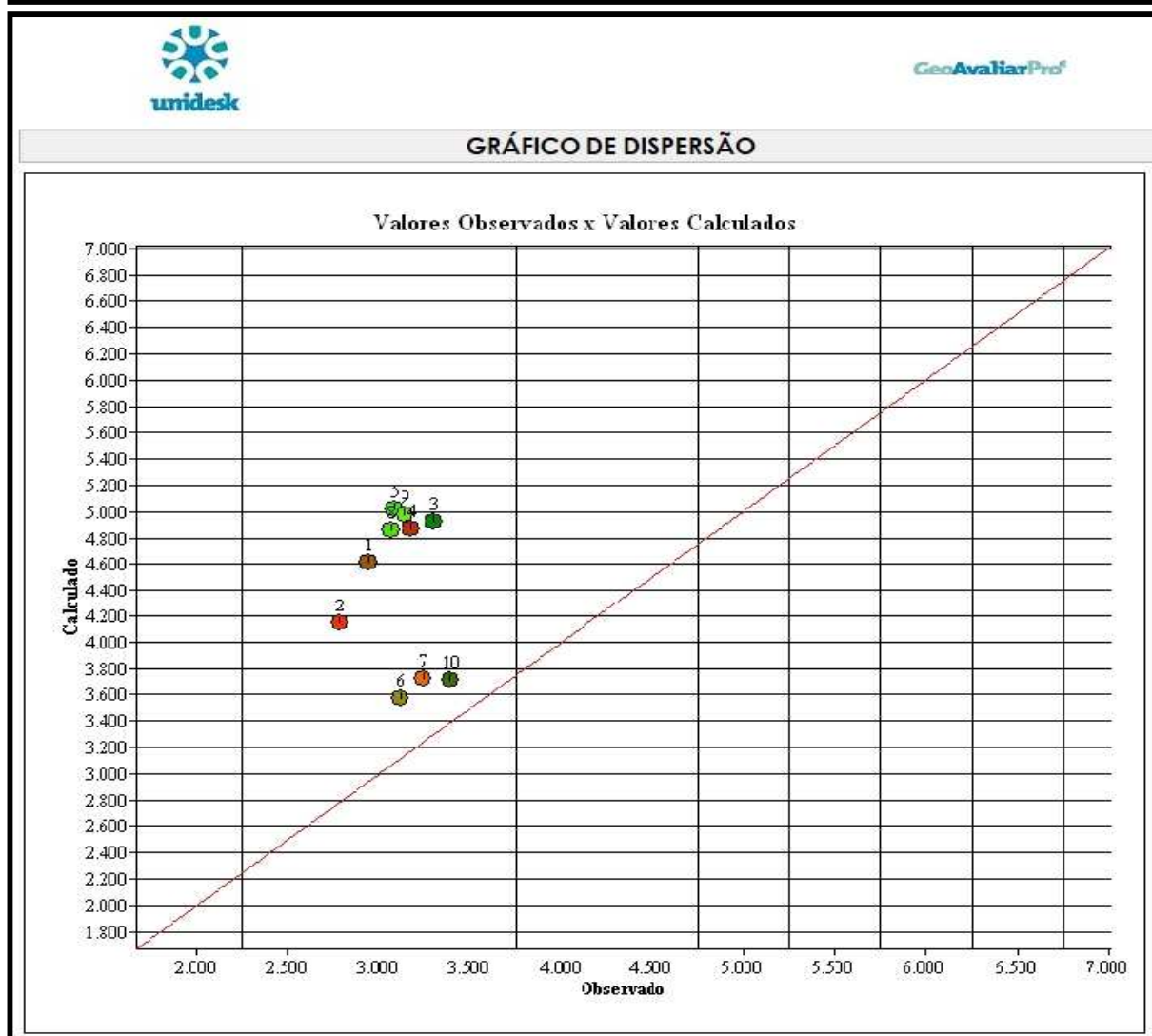
# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	2.936,78	4.614,29
2	2.781,32	4.143,72
3	3.298,53	4.925,20
4	3.171,54	4.866,04
5	3.077,57	5.013,92
6	3.111,76	3.574,48
7	3.237,75	3.719,20
8	3.060,86	4.856,38
9	3.138,10	4.978,94
10	3.385,88	3.712,88



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA TOMÉ PORTES 330 ANTIGO Nº 21, LTS. 06, 07, 08, 09 E 10 PARADA Data : 30/06/2025

Cliente : PTOC. 1023722-24.2015.8.26.0001

Área m<sup>2</sup> : 100,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.120,01

Desvio Padrão : 174,18

- 30% : 2.184,01

+ 30% : 4.056,01

Coefficiente de Variação : 5,5800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.440,50

Desvio Padrão : 589,32

- 30% : 3.108,35

+ 30% : 5.772,66

Coefficiente de Variação : 13,2700

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	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 pl 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 <sup>1a</sup> <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.440,50

TESTADA: -0,1500

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 3.865,68000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 386.568,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.182,77

INTERVALO MÁXIMO : 4.698,23

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.789,55

INTERVALO MÁXIMO : 3.941,81

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO II***

***DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL***

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

**Cadastro do Imóvel: 068.545.0034-6**

**Local do Imóvel:**  
R TOME PORTES, 330  
PARADA INGLESA PARADA INGLESA CEP 02241-010  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R ALUISIO AZEVEDO, 129 - APT 33B  
SANTANA SAO PAULO CEP 02021-030

**Contribuinte(s):**  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²): 100

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 100

Testada (m): 4,00

Fração ideal: 1,0000

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²): 70

Área ocupada pela construção (m²): 40

Ano da construção corrigido: 1970

Padrão da construção: 1-B

Uso: residência

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno: 1.980,00

- da construção: 1.939,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada: 198.000,00

- da área não incorporada: 0,00

- da construção: 27.146,00

Base de cálculo do IPTU: 225.146,00



Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 29/07/2025, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Este documento é tipado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 25 de maio de 2025, às 17:06, sob o número WSPAN25703355249. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023722-24.2015.8.26.0001 e código mfnxGrd.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO III***

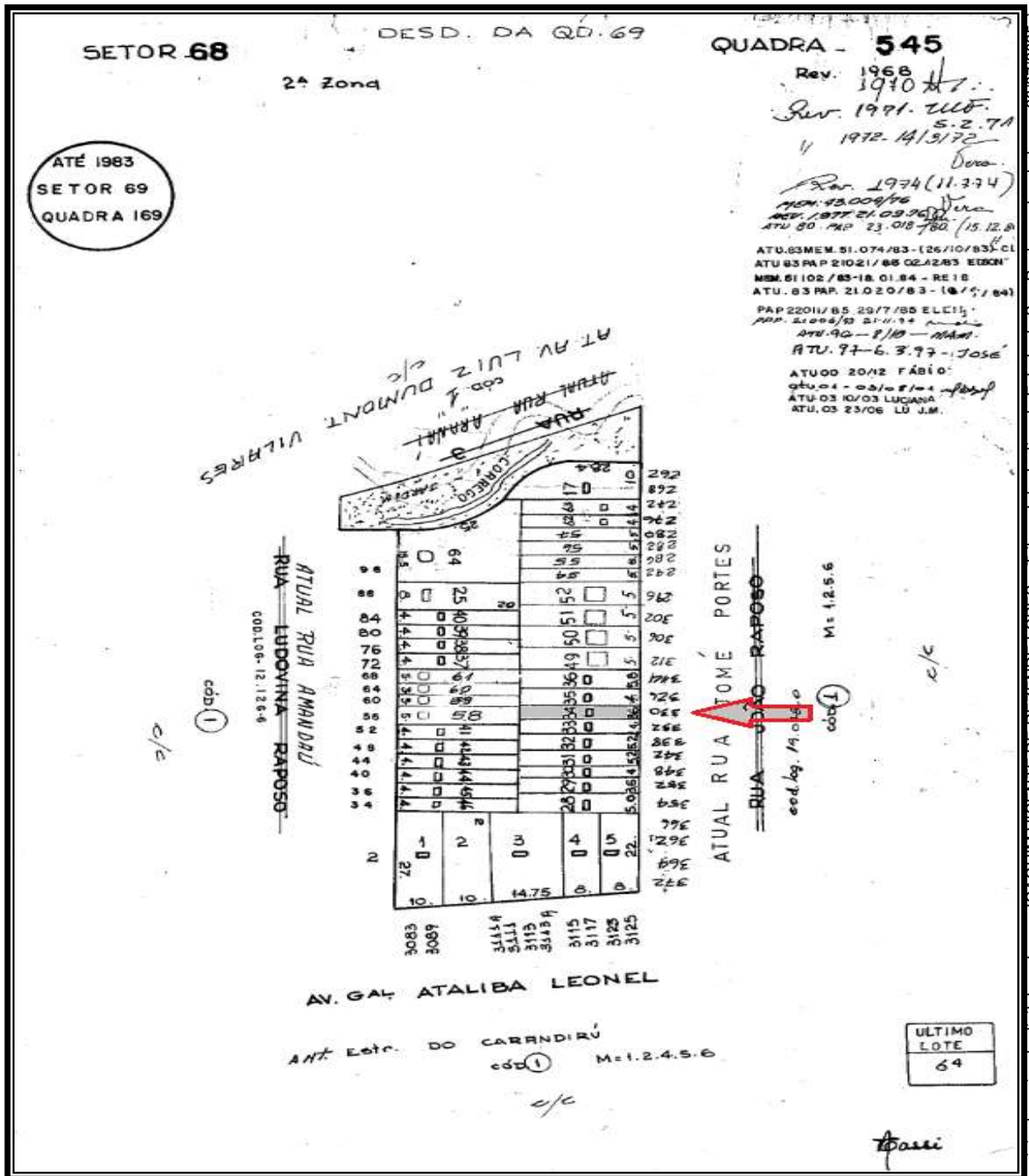
***QUADRA FISCAL, ONDE SE LOCALIZA  
O IMÓVEL.***

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadra fiscal, onde se localiza o imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2025 às 17:06, sob o número WSAZAN25703355249. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023722-24.2015.8.26.0001 e código mfnxGrd.



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 498.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Julho/2025 a Abril/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período	274 dias	1,028117
Percentual correspondente	274 dias	2,811665 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 512.002,09
Sub Total	(=)	R\$ 512.002,09
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 512.002,09</b>

## Memória analítica do cálculo

Valor inicial	498.000,00
Data inicial	01/07/2025
Data final	01/04/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	499.643,40
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	498.943,90
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	501.338,83
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	502.241,24
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	503.245,72
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	504.503,84
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	505.512,84
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	509.759,15
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	512.002,09

## Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 512.002,09
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 512.002,09</b>

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