

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 56.808, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Rua Itaporanga D'Ajuda, nº 04, Jardim Peri, São Paulo

R\$ 760.000,00

(setecentos e sessenta mil reais)

JANEIRO / 2023

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A**, em face de **PADARIA E CONFEITARIA SAGUIRU E OUTRO**:

Um prédio e seu respectivo terreno situado na Viela Dois, sob nº 04, antiga Rua Célia Sobral, no Bairro do Guaraú, no Jardim Pery, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, medindo 18,50 metros, por 21,20 metros do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com propriedade de Aziz Riskallah; e, 30,00 metros do lado direito, onde confronta com propriedade de Abílio Romano, tendo na linha dos fundos, a largura de 9,50 metros, onde confronta com propriedade de Pery Ronchetti; e, 25,50 metros onde confronta com propriedade de Horodynski Stanislaw e Andreлина da Costa, encerrando a área de mais ou menos, 688,81 metros quadrados, matriculado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 56.808.

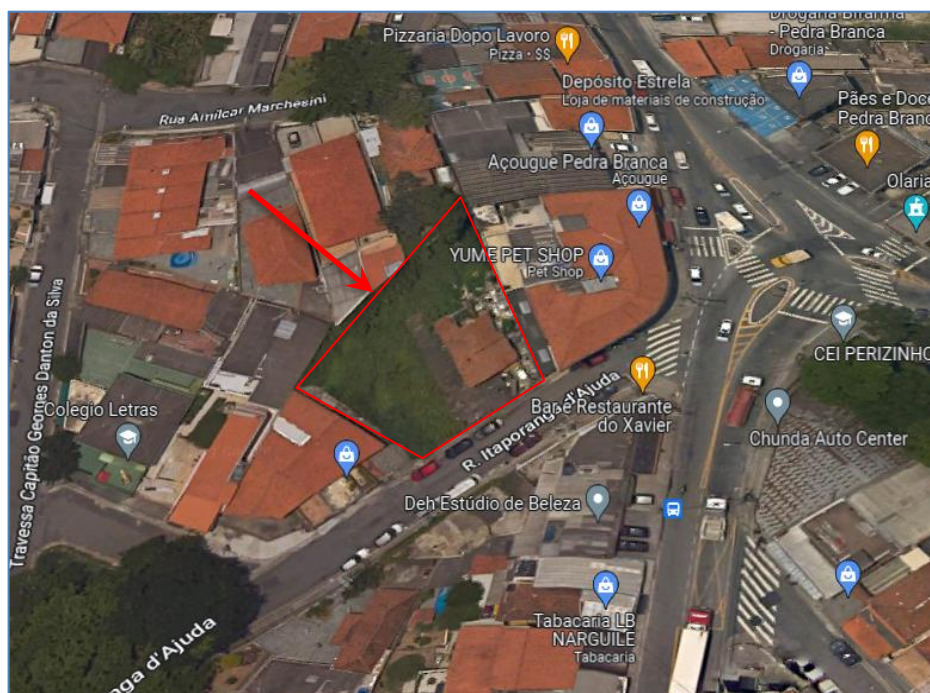
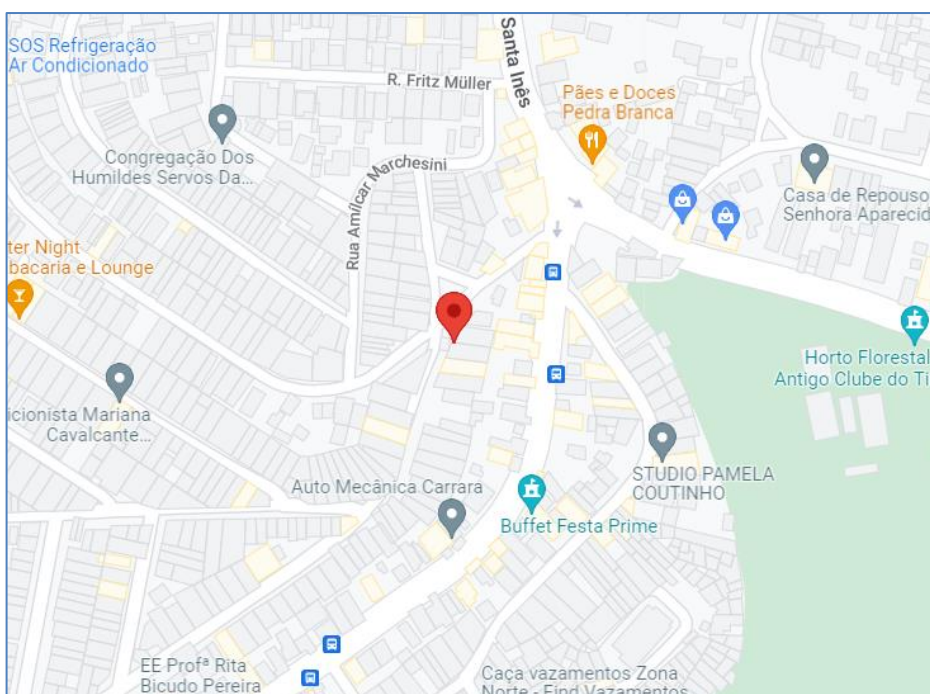
II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia. Na ocasião das vistorias constatou-se que o terreno se encontra ocupado irregularmente.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



RUA ITAPORANGA D'AJUDA,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Itaporanga D'Ajuda, nº 4:

ZONA:	ZCa
SETOR:	108
QUADRA:	177
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	108.177.0019-5
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 850,77



Os dados Cadastrais do Imóvel, e a Planta da Quadra Fiscal, são mostrados a seguir:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 108.177.0019-5

Local do Imóvel:
R ITAPORANGA D'AJUDA, 4
JARDIM PERY CEP 02634-050
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CAMPO BELO DO SUL, 376
PARQUE VITORIA SAO PAULO CEP 02269-010

Contribuinte(s):
CPF 040.150.908-70 MARIA ANGELINA ESTEVES BERCELLI
CPF 007.716.778-39 FRANCISCO MATIAS FERREIRA ESTEVES

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	562	Testada (m):	18,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	562		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	113	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	113	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.114,00
- da construção:	1.774,00

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

- da área incorporada:	626.068,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	108.250,00
Base de cálculo do IPTU:	734.318,00

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 2022.

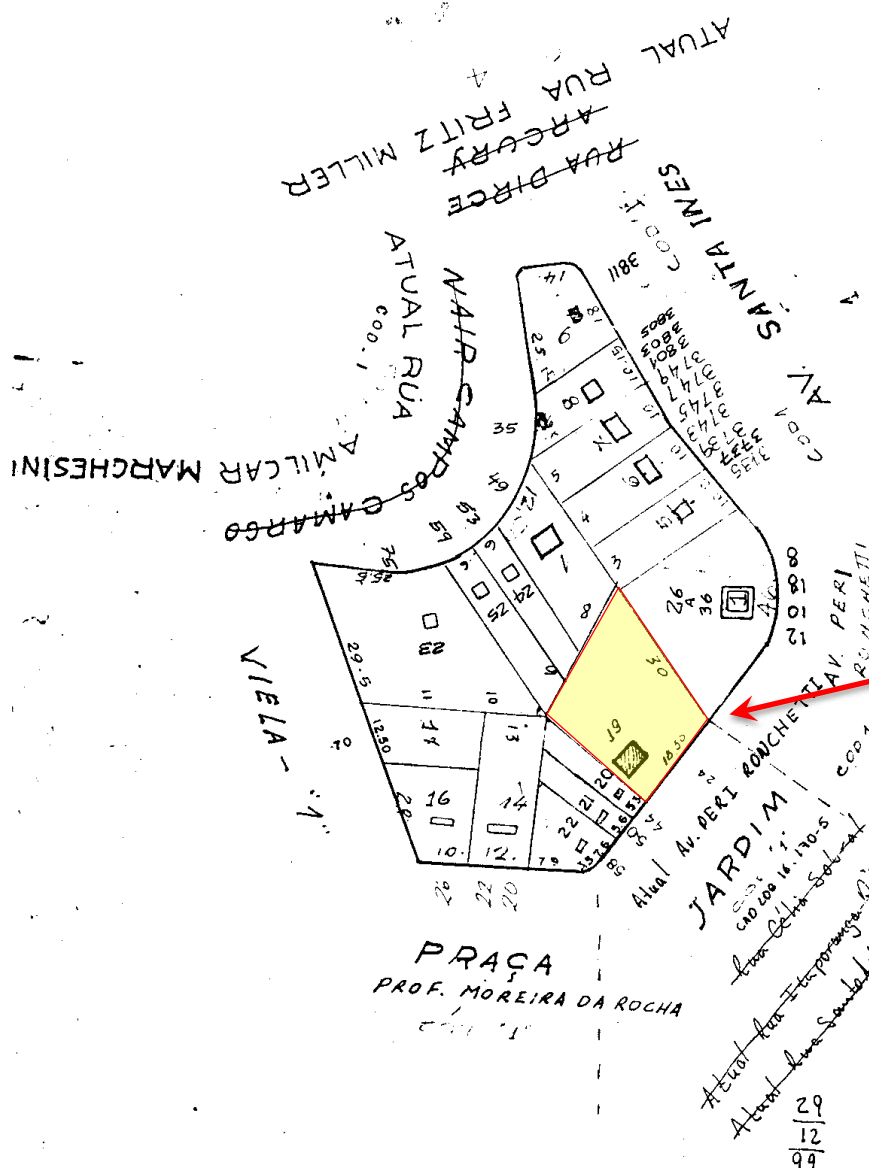
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/04/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 17/01/2023
Número do Documento: 2.2023.000545882-7
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

SETOR - 108
JARDIM PERY
QUADRA - "4"
3ª ZONA

QUADRA-177



1965
966
1967
1805
1969
29%
471-311-171
1972

Alu 81 Rep. 220000
10/4/81

470 82 P4122-008, 82
11-05-82

2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2

ATU.83-PA P22 02 2/83-07. 02.84
REIS

ATU. 84 PAP 2202/84

8.1.85-1.
AT 085 PA 7 22003/85
2.4.85 164

FAF 2201/85 20.7.85
Pop 21001/92-01.05.92

ATU-97-21.377-Jose
ATU-3015100-Juan

100-458



102

1

1100

Full on
1/2

36

1

30.5.62

, SP - CEP 05075-0

m.br

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra as Zona Centralidade Ambiental (ZCa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental com atividades de abrangência regional.

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
108.177.0019-5	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Há restrições para o imóvel, conforme informações acima.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Lote	
Setor:	108
Quadra:	177
Lote:	0019
Dígito SQL:	5
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	420271
Nome logradouro:	R ITAPORANGA DAJUDA
Número porta:	4
Complemento:	
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	562
Área construída (m2):	113
Perímetro Zona de Uso (1)	
Zona de Uso:	ZCa
Observações:	

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (f)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)
	ZDE-2		0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontram-se edificações em estado de ruínas, sem valor comercial, que se encontram ocupadas irregularmente. Considerando-se o estado irrecuperável de suas estruturas, a edificação não será considerada na presente avaliação.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTOS 04

RUA ITAPORANGA D'AJUDA. N° 4



FACHADA DO IMÓVEL.

FOTOS 05/06

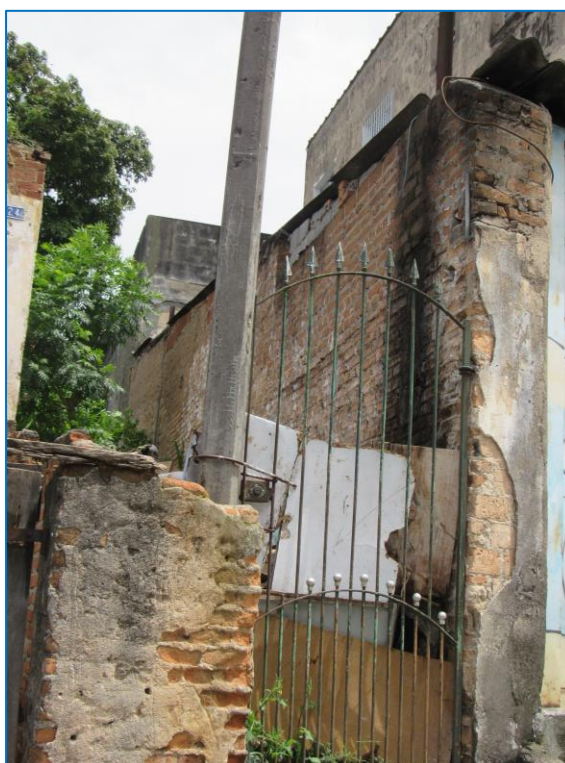
RUA ITAPORANGA D'AJUDA, N° 4



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 07/08

RUA ITAPORANGA D'AJUDA, N° 4



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 09/10

RUA ITAPORANGA D'AJUDA, N° 4



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.


ibape SP
 Qualidade em projetos e consultorias

INSTITUTO MARIANO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 (EX-GRATIS) - ENTIDADE TERCEIRIZADA

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste					Características e Recomendações						
		Frente e Profundidade					Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais			
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplos frontes ou esquinas						
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
		F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _f	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.		
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	690	400 – 1060			
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporações)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3		2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência das esquinas ou frentes múltiplas. (1*) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	900 - 2.500 (1*)			
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)			



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(GRUPO IBRAB - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO)

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			Exponente do Fator Frente			Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)				
		Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _{mx}									
		F _r	P _m	P _{mx}	P _d	P _d	C _a	C _a					
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	1ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	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 - 26.000	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			

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, 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:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

depreciativo de 50% sobre o valor do terreno, conforme item 5.6.1.1 de referida Norma:

5.6.1.1. No caso de terreno ocupado por favela, em que a ocupação se limita ao imóvel avaliado, estando o seu entorno livre e desimpedido desta ocupação irregular, o valor de mercado deste terreno, considerando-o sem a invasão (valor pleno), deverá ser depreciado em no mínimo 50% (cinquenta por cento).

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão: $VT = At \times Vu$

VT = Valor do terreno procurado

$At = 688,81 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.564,06/m² (*)

Fator depreciativo = 50%

Substituindo e calculando:

$$VT = 688,81 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.209,78/\text{m}^2 \times 0,5 = \underline{\text{R\$ } 761.059,28}$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 760.000,00 \text{ (setecentos e sessenta mil reais)}$$

Base: janeiro de 2023.

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 2.209,78/m² (dois mil, duzentos e nove reais e setenta e oito centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2023

SETOR : 071

QUADRA : 415

ÍNDICE DO LOCAL : 971,86

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida do Guacá

NÚMERO : 789

COMP.:

BAIRRO : Jardim Peri

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 375,00

TESTADA - (cf) m 7,50

PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 986.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Sabatinni Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-35847978

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,12	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.366,40
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.212,52
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9350
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2023	
SETOR : 071	QUADRA : 107	ÍNDICE DO LOCAL : 906,66	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Geneve		NÚMERO : 213	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Peri	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	13,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	38,46		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

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\$) : 1.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Sramos Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-38527888		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.980,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.900,91
		VARIAÇÃO :	0,9601
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2023	
SETOR : 072	QUADRA : 009	ÍNDICE DO LOCAL : 1.198,53	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Dona Martinha		NÚMERO : 601	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Peri	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	349,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	34,90		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

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\$) : 1.060.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Carlos Ferrari Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-22876666		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,29	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.733,52
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.111,79
		VARIAÇÃO :	0,7726
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2023	
SETOR : 108	QUADRA : 121	ÍNDICE DO LOCAL : 537,16	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Mariana Caligior Ronchetti		NÚMERO : 900	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Peri	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	800,00	TESTADA - (cf) m	18,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			44,44
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

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\$) : 1.020.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Maxtal Administração de Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-21672000		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,58	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.147,50
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.786,49
		VARIAÇÃO :	1.5569
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0005



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/01/2023

SETOR : 108 QUADRA : 177 ÍNDICE DO LOCAL : 852.84

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Jardim Peri

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Jardim Peri

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

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:	450,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	45,00
---------------	--------	------------------	-------	--------------------	-------

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Irregular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: em alicve de 5% até 10%.

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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 TRANSACÇÃO

NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 890.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
------------------	-------------------------------	---------------------------

IMOBILIÁRIA : Sousa Norte Imóveis

CONTATO :

TELEPHONE: (11)-28923394

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1,780,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1,887,30
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0603
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				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/01/2023

SETOR : 108 QUADRA : 177 ÍNDICE DO LOCAL : 852,84

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim Peri

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Jardim Peri

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	480,00	TESTADA - (cf) m	25,00	PROF. EQUIV. (Pe):	19,20
---------------	--------	------------------	-------	--------------------	-------

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Irregular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: em alicve acima de 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$): 1.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
-------------------------	--	----------------------------------

IMOBILIÁRIA: Sousa Norte Imóveis

CONTATO :

TELEPHONE: (11)-28923394

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.062,50
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.663,63
PROFUNDIDADE Cp :	0,25	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2915
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 :	0,12				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2023	
SETOR : 108	QUADRA : 177	ÍNDICE DO LOCAL : 852,84	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Jardim Peri		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Peri	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	450,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	45,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

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\$) : 1.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Gios Imóveis SS		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-38582411	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.200,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.222,62
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0103
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2023

SETOR : 108 QUADRA : 158 ÍNDICE DO LOCAL : 803.16

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO: Rua Mário Soller

NÚMERO : 5

COMP.: **BAIRRO :** Jardim Per...

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

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

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
---------------	--------	------------------	-------	--------------------	-------

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: em aqive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	240,00	M²
---------------------------	---------------------------------	-------------------	--------	----

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,454 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$):	322.557,93	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 : Sh Prime imóveis

CONTATO :

TELEPHONE: (11)-47502725

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.514,88
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.685,29
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1125
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				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2023	
SETOR : 305	QUADRA : 072	ÍNDICE DO LOCAL : 817,65	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Parada Pinto		NÚMERO : 1715	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Peri	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	400,00	TESTADA - (cf) m	22,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	18,18		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :		Sim	
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

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\$) : 990.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Sabatinni Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-35847978	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,04	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,28	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	2.227,50
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.715,91
		VARIAÇÃO :	1,2193
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001



MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIÇÃO: Rua Itaporanga D' Ajuda, 4

DATA: 18/01/2023

FATOR OFERTA/TRANSACÇÃO: 0.9

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

OBSERVAÇÃO:

Matrícula n° 56.808

Contribuinte: 108.177,0019-5

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	850,77
☒ Testada	18,50
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aliche até 5%
☒ Consistência	seco

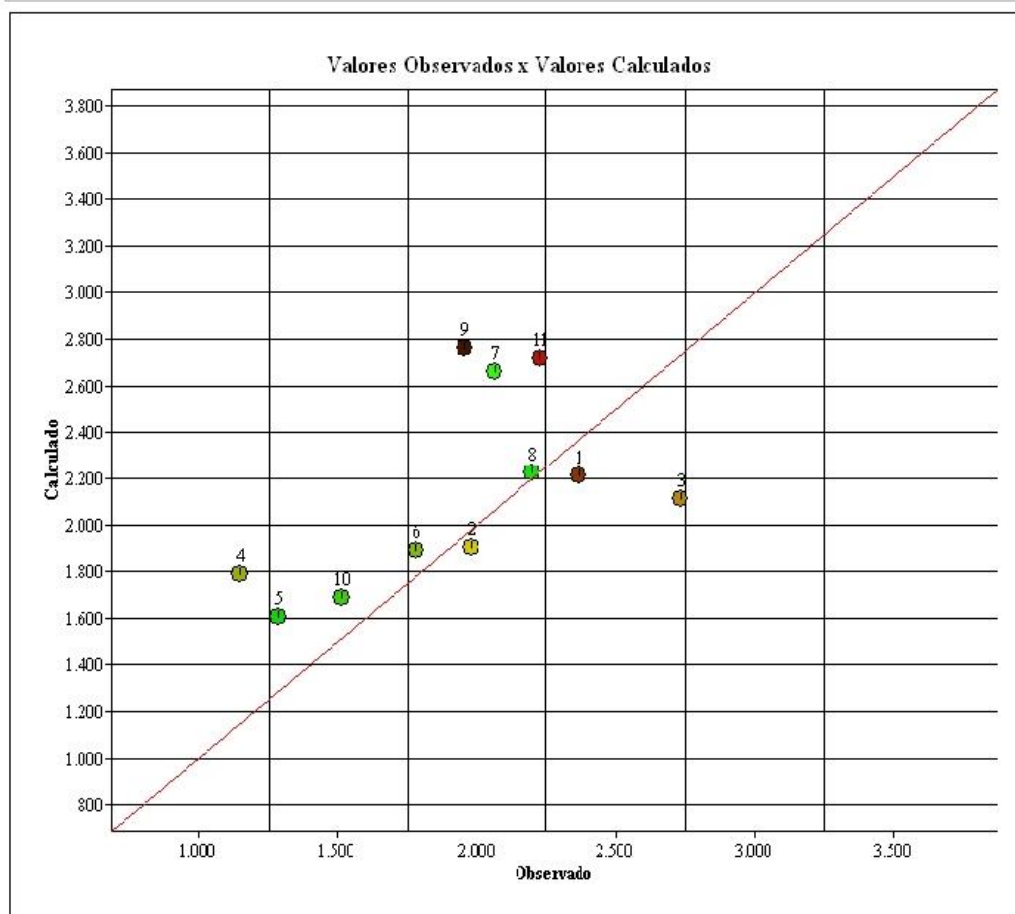
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Avenida do Guacá ,789	2.366,40	2.212,52	0,9350	1,0000
☒	2 Rua Geneve ,213	1.980,00	1.900,91	0,9601	1,0000
☒	3 Rua Dona Martinha ,601	2.733,52	2.111,79	0,7726	0,9999
☒	4 Avenida Mariana Caligori Ronchetti ,900	1.147,50	1.786,49	1,5569	1,0005
☒	5 Jardim Peri ,SN	1.285,71	1.604,29	1,2478	1,0002
☒	6 Jardim Peri ,SN	1.780,00	1.887,30	1,0603	1,0001
☒	7 Jardim Peri ,SN	2.062,50	2.663,63	1,2915	1,0002
☒	8 Jardim Peri ,SN	2.200,00	2.222,62	1,0103	1,0000
☒	9 Rua Luiz Macário de Castro ,SN	1.952,83	2.764,11	1,4154	1,0002
☒	10 Rua Mário Soler ,5	1.514,88	1.685,29	1,1125	1,0001
☒	11 Avenida Parada Pinto ,1715	2.227,50	2.715,91	1,2193	1,0001

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.366,40	2.212,52
2	1.980,00	1.900,91
3	2.733,52	2.111,79
4	1.147,50	1.786,49
5	1.285,71	1.604,29
6	1.780,00	1.887,30
7	2.062,50	2.663,63
8	2.200,00	2.222,62
9	1.952,83	2.764,11
10	1.514,88	1.685,29
11	2.227,50	2.715,91

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local: Rua Itaporanga D' Ajuda 4 Jardim Peri SAO PAULO - SP

Data : 18/01/2023

Cliente : Avaliação

Modalidade: Venda

Área m² : 688.81

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.931.90

Desvio Padrão : 473,32

- 30% : 1.352,33

+ 30% : 2.511,46

Coeficiente de Variação : 24.5000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.141,35

Desvio Padrão : 418,09

- 30% : 1.498,95

+ 30% : 2.783,76

Coeficiente de Variação : 19,5200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.141,35

TESTADA: 0.0300

FRENTE MULTIPLES: 0.0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.209,78000

PROFIUNDIDADE 0.0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.522.121,11

INTERVALOS DE CONFIANCA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.968,40

INTERVALO MÁXIMO : 2.314,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANCA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.014,05

INTERVALO MÁXIMO : 2.405,51

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A**, em face de **PADARIA E CONFEITARIA SAGUIRU E OUTRO**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 56.808, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Rua Itaporanga D'Ajuda, nº 04, Jardim Peri, São Paulo

R\$ 760.000,00

(setecentos e sessenta mil reais)



JANEIRO / 2023

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 41 (quarenta e uma) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 31 de janeiro de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D