

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA – SP

Ação: Alienação Judicial de Bens  
Processo: nº 1008741-67.2018.8.26.0006  
Exequente: Evani Marinho de Moraes  
Executado: **João Pedro de Moraes e outros**

**Márcio de Faria Ramos**, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte,

MA  
RCI  
O  
DE  
FA  
RIA  
RA  
MO  
S:  
18  
92  
03  
58  
80  
Ass  
ado  
de  
forma  
diga  
I pol  
MAC  
IO DE  
FARIA  
RAMO  
OS:  
892  
588  
Da  
s:  
202  
03.  
09:  
55  
-03  
,  
Este documento é cópia do original.  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/padrao/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008741-67.2018.8.26.0006 e código uT2lestz.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1. INTRODUÇÃO

Em atendimento a Decisão de fls. 128, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade residencial, com endereço na R. Otavio de Moraes, 146-A – Cidade São Francisco - São Paulo - SP,

Em cumprimento à r. Decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, requer a penhora do bem acima descrito.

## 2. VISTORIA

### 2.1. Localização:

A Vistoria foi realizada no dia 12 de janeiro de 2023.

A localização é apresentada em mapa do Anexo I deste Laudo.

O imóvel avaliando encontra-se está em uso. Houve a possibilidade de documentar alguns locais conforme fotos apresentadas no relatório, durante a vistoria a Sra. Elisabete acompanhou a diligência e prestou todas as informações referente a arquitetura do imóvel avaliando, estando presente no local o Sr. Marcelo Marinho de Moraes que não se fez necessário o acompanhamento da diligência.

### 2.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma Zona Mista por residências de padrão médio, destinadas a moradia e comércio.

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

## CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R OTAVIO DE MORAIS,146

SQL: 160.368.0087-7

| ZONEAMENTO |                                                |           |              |
|------------|------------------------------------------------|-----------|--------------|
| Sigla      | Descrição                                      | Perimetro | Legislação   |
| ZM         | ZONA MISTA                                     | 0000      | L 16402/2016 |
| PA         | PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL            | 0007      | L 16402/2016 |
| MA         | MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU | 0002      | L 16050/2014 |

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU

DE = Despacho CTLU

PR = Pronunciamento CTLU

D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao\\_social/conselhos\\_e\\_orgaos\\_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/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

| PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016         |       |
|-----------------------------------------------------------------|-------|
| Descrição                                                       | Valor |
| ZONA DE USO (a)                                                 | ZM    |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO                            | 0,30  |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO                            | 1     |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)                        | 2     |
| 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)                              | 28    |
| RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)                                       | 5     |
| RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m      | NA    |
| RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m         | 3 (j) |
| COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)                   | NA    |

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

13/03/2023 18:16:34

Link

[http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)

Página 1 de 4

## CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| R OTAVIO DE MORAIS,146 | SQL: 160.368.0087-7 |
|------------------------|---------------------|

| NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zona                                   | Nota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ZM                                     | (a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei.<br>(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.<br>(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei.<br>(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional. |

NA = Não se Aplica

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

13/03/2023 18:16:34

Link

[http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)

Página 2 de 4

## CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| R OTAVIO DE MORAIS,146 | SQL: 160.368.0087-7 |
|------------------------|---------------------|

| QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016 |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| Descrição                                         | Valor |
| PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL               | PA 7  |
| TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)      | 0,15  |
| TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)      | 0,20  |
| PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²       | 0,31  |
| PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²     | 0,41  |
| PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²     | 0,51  |
| PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²    | 0,55  |
| PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²              | 0,64  |
| FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)                 | 0,3   |
| FATORES: Drenagem (beta)                          | 0,7   |

| NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016                                                                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Notas                                                                                                                                                                                                                             |  |
| (a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;          |  |
| (b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente; |  |
| (c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.                                                |  |

NA = Não se Aplica

| HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA |        |                     |              |             |           |
|-----------------------------------|--------|---------------------|--------------|-------------|-----------|
| Classificação                     | CodLog | Logradouro          | Legislação   | Atualização | Status    |
| LOCAL                             | 151971 | OTAVIO DE MORAIS, R |              | 29/04/2016  | HISTORICO |
| LOCAL(VILA/RUA SEM SAIDA)         | 151971 | OTAVIO DE MORAIS, R | L 16050/2014 | 16/12/2021  | VIGENTE   |

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)

Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

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

13/03/2023 18:16:34

Link

[http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)

Página 3 de 4

**Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo****CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON****R OTAVIO DE MORAIS,146****SQL: 160.368.0087-7**

Para verificar o quadro da Lei 16.050/14, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>

Quadro 9 –Viário Estrutural

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**

13/03/2023 18:16:34

**Link**[http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)

Página 4 de 4

### 2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação Zoneamento misto de padrão médio, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos.

### 2.4. O Imóvel Avaliando

O terreno onde está situado o imóvel possui formato regular e dá frente para a Rua Otavio de Moraes. O imóvel avaliando constitui de 05 casas com total de 07 dormitórios, 02 sala de estar, 05 banheiros, área de serviço e quintal.

A sua topografia é predominantemente declive e possui superfície seca.

O imóvel avaliando tem uma idade de 38 anos; possui;

Total de área construída : 196m<sup>2</sup>

Área total do terreno :127 m<sup>2</sup>

*“(...)Uma cas à rua Octavio de Moraes, nº 146-A, e o terreno, no Jardim California, no Bairro Jaguaré, 13º Sub-distrito Butantã, medindo 5,50m de frente para a mencionada rua, por 23,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente(...)” Contribuinte 160.204.0096-3*

**Matrícula Nº 30.853 Folha 01, do 18º CRI de São Paulo**



## IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

| CADASTRO DO IMÓVEL | EXERCÍCIO | NL | DATA DO FATO GERADOR |
|--------------------|-----------|----|----------------------|
| 160.368.0087-7     | 2023      | 01 | 01/01/2023           |

Situação: Ativa

**Local do Imóvel:**  
R OTAVIO DE MORAIS, 146 - A  
CEP 05351-080  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R OTAVIO DE MORAIS, 146 - A  
CEP 05351-080

**Contribuinte(s):**  
CPF 300.872.878-20 JOAO PEDRO DE MORAES

**Mensagens:**  
ISENCAO PELO VVI - LEI 17.719/21, ART. 2

## Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 127  
Área não incorporada (m²): 0  
Área total (m²): 127  
Testada (m): 5,50

## Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 100  
Área ocupada pela construção (m²): 100  
Ano da construção corrigido: 1985  
Padrão da construção: 1-B  
Uso: residência

## Demonstrativo de cálculo:

## BASES DE CÁLCULO (R\$):

| ÁREAS (M2)            | VALOR M2               | FATORES            | BASE DE CÁLCULO                | FATOR                |       |
|-----------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|----------------------|-------|
| CONSTRUÍDA<br>100     | CONSTRUÇÃO<br>1.778,00 | OBSOLESC<br>0,2600 | CONSTRUÇÃO<br>46.228,00        | ESPECIAL<br>1,000000 | = (A) |
| TERRENO INCORP<br>127 | TERRENO<br>960,00      | PROFUND<br>1,0000  | TERR INCORPORADO<br>121.920,00 | ESPECIAL<br>1,000000 | = (B) |
| TERRENO NÃO INCORP    | TERRENO                | PROFUND            | TERR NÃO INCORPORADO           | ESPECIAL             | = (C) |

## CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

|                                         |                   |                            |                   |                       |                             |                         |       |
|-----------------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|-------|
| BASE DE CÁLCULO<br>(A) + (B) - DESCONTO | ALÍQUOTA<br>0,010 | DESCONTO/ACRÉSCIMO<br>0,00 | IMPOSTO CALCULADO | FAT ESPEC<br>0,000000 | DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS<br>0,00 | IMPOSTO A PAGAR<br>0,00 | = (D) |
|-----------------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|-------|

## CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

|                     |          |                    |                   |           |                     |                         |       |
|---------------------|----------|--------------------|-------------------|-----------|---------------------|-------------------------|-------|
| BASE DE CÁLCULO (C) | ALÍQUOTA | DESCONTO/ACRÉSCIMO | IMPOSTO CALCULADO | FAT ESPEC | DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS | IMPOSTO A PAGAR<br>0,00 | = (E) |
|---------------------|----------|--------------------|-------------------|-----------|---------------------|-------------------------|-------|

## VALOR A PAGAR (R\$):

|                              |                                                   |                       |                 |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|---------------------------------------|
| TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E) | VALOR COMPENSADO E/OU<br>CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA | ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA | TOTAL A PAGAR   | DATA DE VENCIMENTO<br>DA 1ª PRESTAÇÃO |
| 0,00                         | 0,00                                              | 0,00                  | NADA DEVE PAGAR | Não há                                |

**Data de Emissão:** 13/03/2023  
**Número do Documento:** 1.2023.006037788-9  
**Solicitante:** MARCIO DE FARIA RAMOS (CPF 118.920.358-80)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 11/06/2023, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

O imóvel avaliando apresenta piso ceramico. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, teto em alvenaria, telhado em fibrocimento, iluminação de sobrepor, tomadas embutidas.

Padrão do imóvel é simples, tipo geminado nas casas 01 e 02.

Matrícula de nº 30.853, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos .

### **3. INFRA-ESTRUTURA**

Não há..

### **4. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO**

#### **4.1. Método Adotado**

A avaliação do imóvel será feita pelo Método Comparativo, em função dos preços pesquisados de diversos imóveis residenciais colocados a venda , homogeneizando-se as variáveis das unidades encontradas na mesma região.

#### **4.2. Normas**

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011".

### **5. AVALIAÇÃO**

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do preço de venda de casas, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de casa de padrão médio, com todos os melhoramentos, com 30 anos ou mais ou menos de idade aparente. Estado de conservação regular.

O item 5.2. deste Laudo apresenta os elementos comparativo e os valores calculados.

### 5.1 Depreciação pela Idade e Conservação

Através do método Ross-Heideck, calculamos o seguinte fator de adequação à idade e conservação (Foc):

$Foc = R + K \times (1-R)$ , neste caso  $R (\%) = 0,2$ , segundo a tabela de vida referencial e valor residual para idade estimada = 38 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto,  $30/60 = 0,63$ . Com esse valor, usa-se 63% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente “K” e na fileira “e” é encontrado o índice 0,0396. Foi escolhida a fileira “e” por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,396 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,396 \times 0,8 = 0,2 + 0,3168 = 0,5168$$

$$Foc = 0,5168$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, segundo a tabela de vida referencial e valor residual do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/ SP.

K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator: 1

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                  |              |                                |                          |                |                                 | Múltiplas frentes ou esquina    | Coef de área                      | Intervalo característico de áreas. | Observações gerais              |                                                                                                |
|                                                  | Referências                            |              | Expoente do Fator Profundidade | Expoente do Fator Frente | Coef de área   | Área de referência do Lote (m²) |                                 |                                   |                                    |                                 |                                                                                                |
|                                                  | Frente de Referência                   | Prof. Mínima |                                |                          |                |                                 | Prof. máxima                    | “f”                               | “p”                                | Área de referência do Lote (m²) |                                                                                                |
| 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 | 600                                | 400 – 1000                      |                                                                                                |
| Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação) | 4ª Zona Incorporações Populares        | 16 Mínimo    | -                              | -                        | Não se aplicam | Aplica-se Item 10.3.3           | Aplica-se Item 10.3.3           | Aplica-se dentro do intervalo     | 2000                               | ≥800 (1)*                       | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido           |
|                                                  | 5ª Zona Incorporações Médio            | 16 Mínimo    | -                              | -                        |                |                                 |                                 |                                   | 1500                               | 800 - 2.500 (1*)                | estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. |
|                                                  | 6ª Zona Incorporações Alto             | 16 Mínimo    | -                              | -                        |                |                                 |                                 |                                   | 2500                               | 1.200- 4.000 (1*)               | (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.      |

Tabela de Ross-Heidecke / Estado de Conservação

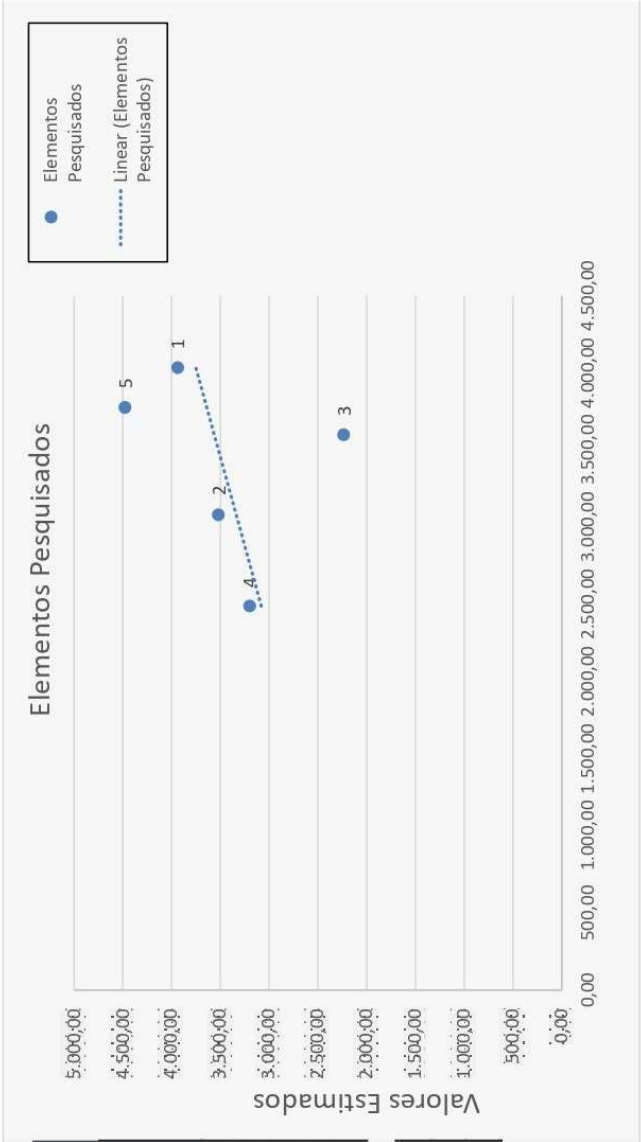
| Tabela de Ross-Heidecke |                       |        |        |        |       |       |       |       |
|-------------------------|-----------------------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| IDADE EM % DE VIDA      | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |        |        |        |       |       |       |       |
|                         | A                     | B      | C      | D      | E     | F     | G     | H     |
| 2                       | 0.0102                | 0.0105 | 0.0351 | 0.0903 | 0.189 | 0.393 | 0.531 | 0.754 |
| 4                       | 0.0208                | 0.0211 | 0.0455 | 0.1    | 0.198 | 0.346 | 0.536 | 0.757 |
| 6                       | 0.0318                | 0.0321 | 0.0562 | 0.11   | 0.207 | 0.353 | 0.541 | 0.76  |
| 8                       | 0.0432                | 0.0435 | 0.0673 | 0.121  | 0.216 | 0.361 | 0.546 | 0.763 |
| 10                      | 0.055                 | 0.0553 | 0.0788 | 0.132  | 0.226 | 0.369 | 0.552 | 0.766 |
| 12                      | 0.0672                | 0.0675 | 0.0907 | 0.143  | 0.236 | 0.377 | 0.558 | 0.769 |
| 14                      | 0.0798                | 0.0801 | 0.103  | 0.154  | 0.246 | 0.385 | 0.564 | 0.772 |
| 16                      | 0.0928                | 0.0931 | 0.116  | 0.166  | 0.257 | 0.394 | 0.57  | 0.775 |
| 18                      | 0.106                 | 0.106  | 0.129  | 0.178  | 0.268 | 0.403 | 0.576 | 0.778 |
| 20                      | 0.12                  | 0.12   | 0.142  | 0.191  | 0.279 | 0.418 | 0.583 | 0.782 |
| 22                      | 0.134                 | 0.134  | 0.156  | 0.204  | 0.291 | 0.422 | 0.59  | 0.785 |
| 24                      | 0.149                 | 0.149  | 0.17   | 0.218  | 0.303 | 0.431 | 0.596 | 0.789 |
| 26                      | 0.164                 | 0.164  | 0.185  | 0.231  | 0.315 | 0.441 | 0.604 | 0.793 |
| 28                      | 0.179                 | 0.179  | 0.2    | 0.246  | 0.328 | 0.452 | 0.611 | 0.796 |
| 30                      | 0.195                 | 0.195  | 0.215  | 0.26   | 0.341 | 0.462 | 0.618 | 0.8   |
| 32                      | 0.211                 | 0.211  | 0.231  | 0.275  | 0.354 | 0.473 | 0.626 | 0.804 |
| 34                      | 0.228                 | 0.228  | 0.247  | 0.29   | 0.368 | 0.484 | 0.634 | 0.808 |
| 36                      | 0.245                 | 0.245  | 0.264  | 0.305  | 0.381 | 0.495 | 0.642 | 0.813 |
| 38                      | 0.262                 | 0.262  | 0.281  | 0.322  | 0.396 | 0.507 | 0.65  | 0.817 |
| 40                      | 0.288                 | 0.288  | 0.299  | 0.338  | 0.41  | 0.519 | 0.659 | 0.821 |
| 42                      | 0.299                 | 0.298  | 0.316  | 0.355  | 0.425 | 0.531 | 0.667 | 0.826 |
| 44                      | 0.317                 | 0.317  | 0.334  | 0.372  | 0.44  | 0.544 | 0.676 | 0.831 |
| 46                      | 0.336                 | 0.336  | 0.352  | 0.389  | 0.456 | 0.556 | 0.685 | 0.835 |
| 48                      | 0.356                 | 0.355  | 0.371  | 0.407  | 0.472 | 0.569 | 0.694 | 0.84  |
| 50                      | 0.375                 | 0.375  | 0.391  | 0.426  | 0.488 | 0.582 | 0.704 | 0.845 |
| 52                      | 0.395                 | 0.395  | 0.419  | 0.44   | 0.505 | 0.596 | 0.713 | 0.85  |
| 54                      | 0.416                 | 0.416  | 0.43   | 0.463  | 0.521 | 0.61  | 0.723 | 0.855 |
| 56                      | 0.437                 | 0.437  | 0.451  | 0.482  | 0.539 | 0.624 | 0.733 | 0.86  |
| 58                      | 0.458                 | 0.458  | 0.472  | 0.502  | 0.556 | 0.638 | 0.743 | 0.866 |
| 60                      | 0.488                 | 0.488  | 0.493  | 0.522  | 0.574 | 0.653 | 0.753 | 0.871 |
| 62                      | 0.502                 | 0.502  | 0.515  | 0.542  | 0.592 | 0.667 | 0.754 | 0.877 |
| 64                      | 0.525                 | 0.525  | 0.537  | 0.563  | 0.611 | 0.683 | 0.775 | 0.882 |
| 66                      | 0.548                 | 0.548  | 0.559  | 0.584  | 0.69  | 0.698 | 0.786 | 0.888 |
| 68                      | 0.571                 | 0.571  | 0.582  | 0.606  | 0.649 | 0.714 | 0.797 | 0.894 |
| 70                      | 0.595                 | 0.595  | 0.605  | 0.628  | 0.668 | 0.729 | 0.808 | 0.904 |
| 72                      | 0.622                 | 0.622  | 0.629  | 0.65   | 0.688 | 0.746 | 0.819 | 0.909 |
| 74                      | 0.644                 | 0.644  | 0.653  | 0.673  | 0.708 | 0.762 | 0.831 | 0.912 |
| 76                      | 0.669                 | 0.669  | 0.677  | 0.696  | 0.729 | 0.779 | 0.843 | 0.918 |
| 78                      | 0.694                 | 0.694  | 0.722  | 0.719  | 0.749 | 0.896 | 0.855 | 0.924 |
| 80                      | 0.72                  | 0.72   | 0.727  | 0.743  | 0.771 | 0.813 | 0.867 | 0.931 |
| 82                      | 0.746                 | 0.746  | 0.753  | 0.767  | 0.792 | 0.83  | 0.88  | 0.937 |
| 84                      | 0.773                 | 0.773  | 0.778  | 0.791  | 0.814 | 0.845 | 0.892 | 0.944 |
| 86                      | 0.8                   | 0.8    | 0.805  | 0.816  | 0.836 | 0.866 | 0.905 | 0.95  |
| 88                      | 0.827                 | 0.827  | 0.832  | 0.841  | 0.858 | 0.885 | 0.918 | 0.957 |
| 90                      | 0.855                 | 0.855  | 0.859  | 0.867  | 0.881 | 0.903 | 0.931 | 0.964 |
| 92                      | 0.883                 | 0.883  | 0.886  | 0.893  | 0.904 | 0.922 | 0.945 | 0.971 |
| 94                      | 0.912                 | 0.912  | 0.914  | 0.919  | 0.928 | 0.941 | 0.958 | 0.978 |
| 96                      | 0.941                 | 0.941  | 0.942  | 0.946  | 0.951 | 0.96  | 0.972 | 0.985 |
| 98                      | 0.97                  | 0.97   | 0.971  | 0.973  | 0.976 | 0.98  | 0.98  | 0.998 |
| 100                     | 1                     | 1      | 1      | 1      | 1     | 1     | 1     | 1     |
| IDADE EM % DE VIDA      | A                     | B      | C      | D      | E     | F     | G     | H     |

| Natureza           |
|--------------------|
| APARTAMENTOS       |
| BANCOS             |
| CASAS DE ALVENARIA |
| CASAS DE MADEIRA   |
| HOTÉIS             |
| LOJAS              |
| TEATROS            |
| ARMAZÉNS           |
| FÁBRICAS           |
| CONST. RURAIS      |
| GARAGENS           |
| EDIF ESCRITÓRIOS   |
| DEPÓSITOS          |
| GALPÕES            |
| SILOS              |

| Homogeneização |                                                                   |                |              |                |                                               |                                              |                                          |                     |                  |                                         |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|------------------|-----------------------------------------|
| Nº             | Local                                                             | Preço          | Fator Oferta | Área Útil (m²) | Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²) | Fator Localização - F.l                      | Fator obsolescência da Construção - F.oc | Fator de Área - F.a | Fator Resultante | Vu Final homogeneizado saneado (R\$/m²) |
| 1              | Rua Emanuel Guedes - Butantã, São Paulo - SP                      | R\$ 650.000,00 | 0,90         | 145,00         | R\$ 4.034,48                                  | 1,000                                        | 1,044                                    | 0,928               | 0,989            | 3989,29                                 |
| 2              | Rua Professor Antônio Figueiras de Lima - Butantã, São Paulo - SP | R\$ 695.000,00 | 0,90         | 203,00         | R\$ 3.081,28                                  | 1,000                                        | 1,044                                    | 1,009               | 1,089            | 3355,81                                 |
| 3              | Vila Butantã, São Paulo – SP                                      | R\$ 800.000,00 | 0,90         | 200,00         | R\$ 3.600,00                                  | 1,000                                        | 1,265                                    | 1,005               | 1,442            |                                         |
| 4              | Rua Etelvina Pedross de Gouveia - Butantã, São Paulo - SP         | R\$ 650.000,00 | 0,90         | 235,00         | R\$ 2.489,36                                  | 1,000                                        | 1,111                                    | 1,047               | 1,283            | 3193,24                                 |
| 5              | Avenida Nossa Senhora da Assunção - Butantã, São Paulo - SP       | R\$ 600.000,00 | 0,90         | 143,00         | R\$ 3.776,22                                  | 1,000                                        | 1,000                                    | 0,925               | 0,769            | 2902,86                                 |
|                |                                                                   |                |              |                | Média                                         | R\$ 4.034,48                                 |                                          |                     |                  |                                         |
|                |                                                                   |                |              |                | DP                                            | R\$ 615,40                                   |                                          |                     |                  |                                         |
|                |                                                                   |                |              |                | Coef de variação                              | 15%                                          |                                          |                     |                  |                                         |
|                |                                                                   |                |              |                |                                               | Estatística                                  | Valor                                    |                     |                  |                                         |
|                |                                                                   |                |              |                |                                               | Valor Unitário (R\$/m²)                      | 3360,30                                  |                     | 3360,30          |                                         |
|                |                                                                   |                |              |                |                                               | DP da Amostra                                | 459,28                                   |                     | 459,28           |                                         |
|                |                                                                   |                |              |                |                                               | Elementos Usados                             | 4                                        |                     | 4                |                                         |
|                |                                                                   |                |              |                |                                               | Graus de liberdade                           | 3                                        |                     | 3                |                                         |
|                |                                                                   |                |              |                |                                               | Coef. De variação Final                      | 14%                                      |                     | 14%              |                                         |
|                |                                                                   |                |              |                |                                               | t student                                    | 1,64                                     |                     | 1,64             |                                         |
|                |                                                                   |                |              |                |                                               | Intervalo de Confiança 80% ABNT NBR 14.653-1 |                                          |                     |                  |                                         |
|                |                                                                   |                |              |                |                                               | Limite Mínimo                                | 2984,21                                  |                     | 2984,21          |                                         |
|                |                                                                   |                |              |                |                                               | Limite Máximo                                | 3736,39                                  |                     | 3736,39          |                                         |
|                |                                                                   |                |              |                |                                               | Amplitude                                    | 22%                                      |                     | 22%              |                                         |
|                |                                                                   |                |              |                |                                               | Grau de Precisão                             | III                                      |                     | III              |                                         |

| Dados para a Construção do Gráfico |                                               |                      |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| Elementos Pesquisados              | Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²) | Vu Estimado (R\$/m²) |
| 1                                  | 4.034,48                                      | 3.936,41             |
| 2                                  | 3.081,28                                      | 3.521,55             |
| 3                                  | 3.600,00                                      | 2.235,72             |
| 4                                  | 2.489,36                                      | 3.200,42             |
| 5                                  | 3.776,22                                      | 4.478,18             |

|           |               |              |
|-----------|---------------|--------------|
| Bissetriz | Vu de Terreno | Vut Avaliado |
| Mínimo    | 5000,00       | 5000,00      |
| Máximo    | 6000,00       | 6000,00      |



## 5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – Residenciais ( Casas)

As amostras tiveram o mesmo padrão de imóvel do avaliando em casas disponíveis para venda na mesma região. São características do elemento avaliando:

Localização: Rua Otavio de Moraes nº 146-A

Empreendimento: Imóvel residencial

Bairro :Cidade São Francisco

Cidade: São Paulo SP

Área construída: 196m<sup>2</sup>

| Pesquisa de Mercado |                                                                                                                                                                            |                                                                    |                |                                                                    |                |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------|----------------|-------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº                  | Foto                                                                                                                                                                       | Local                                                              | Preço (R\$)    | Fonte da informação                                                | Área Útil (m²) | Vagas | Andar | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Link                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1                   | <br> | Rua Emanuel Guedes - Butantã, São Paulo - SP                       | R\$ 650.000,00 | QuintoAndar. CRECI-SP J24.344 - (11) 3230-4186                     | 145,00         | 0     | 0     | Casa à Venda - Butantã, 11 Quartos, 145 m2. Sobre o imóvel: Excelente oportunidade para Renda, casa em ótima localização ao lado da Avenida Corifeu de Azevedo Marques, próximo a USP, com 11 dormitórios sendo 3 suítes, 2 banheiros sociais e 1 lavabo, cozinha planejada ampla, corredor lateral, não possui vagas, porém tem a possibilidade de transformar em moradia normal novamente, terreno amplo de 7,5 x 21 metros de frente, totalizando 160 metros e 145 m² de área útil. COD. S893805288 | <a href="https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sao-paulo/zona-oeste/butanta/casa_residencial/4-quartos/?pagina=">https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sao-paulo/zona-oeste/butanta/casa_residencial/4-quartos/?pagina=</a>                           |
| 2                   | <br> | Rua Professor Antônio Filgueiras de Lima - Butantã, São Paulo - SP | R\$ 695.000,00 | QuintoAndar. CRECI-SP J24.344 - (11) 3230-4186 - (11) 96367-0005 - | 203,00         | 0     | 0     | 2 casas totalmente reformadas e mobiliadas, planejadas para ser um alojamento de estudantes em razão da sua proximidade com a universidade. Construídas em um terreno de 250 m2, a 800m do Portão 3 da USP com 10m de frente, 2 salões alugados para negócio. COD. CA0222                                                                                                                                                                                                                              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casas-8-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-203m2-venda-RS65000-ld-2510590301/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casas-8-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-203m2-venda-RS65000-ld-2510590301/</a> |
| 3                   |                                                                                        | Vila Butantã, São Paulo - SP                                       | R\$ 800.000,00 | BEM ESTAR CONSULTORIA E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S. S. LTDA        | 200,00         | 0     | 0     | Casa com 7 dormitórios à venda, 200 m². Ótimo imóvel à venda, bom para quem quer garantir o futuro. Uma maravilhosa oportunidade para gerar renda, terreno com 5 casas, sendo 4 casas de 03 cômodos (alugadas), e a principal casa de 06 cômodos. COD. CA0490                                                                                                                                                                                                                                          | <a href="#">BEM ESTAR CONSULTORIA E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S. S. LTDA</a>                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                             |   |                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                             |                |                                                   |        |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------|--------|---|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 4 |    | Rua Etelvina Pedroso de Gouveia - Butantã, São Paulo - SP   | R\$ 650.000,00 | QuintoAndar, CRECI-SP<br>J24.344 - (11) 3230-4186 | 235,00 | 1 | 0 | <p>Casa à Venda - Butantã, 5 Quartos, 235 m2. Sobre o imóvel: 03 CASAS TERREAS E INDEPENDENTES CASA 1 - Térrea, 02 dormitórios, 02 banheiros, sala, cozinha, hall de entrada, lavanderia e quintal. CASA 2 - Assobradada, 01 dormitório, 01 banheiro, sala, cozinha, lavanderia e garagem grande (cabe carro e moto) fechada com porta de aço (garagem no térreo e o restante em cima). CASA 3 - Térrea, 02 dormitórios, 02 banheiros, sala, cozinha, lavanderia, churrasqueira, depósito e garagem para carro e nob. Casa tipo apartamento. -As todos são desta casa. Localizado em rua tranquila e arborizada. Próximo a USP, ao metrô, vias principais com pontos de ônibus e diversos comércio como: lojas, banco, farmácia, supermercados, restaurantes, posto de gasolina e feira livre. COD: S893247846</p> <p><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-butanã-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-R\$650000-id-2616965834/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-butanã-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-R\$650000-id-2616965834/</a></p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                             |   |                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                             |                |                                                   |        |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                     | 5 |                                                                                     | Avenida Nossa Senhora da Assunção - Butantã, São Paulo - SP | R\$ 600.000,00 | Lique Imóveis (11)999584213 Oliveira              | 143,00 | 0 | 0 | <p>Casa de 143 metros quadrados no bairro Butantã com 8 quartos OPORTUNIDADE ÚNICA AO LADO USP, verha fazer o melhor investimento que existe no mercado imobiliário. O imóvel contém 8 kitnets, todas individuais, com renda mensal de 6.500 reais. As kitnets contém um quarto e banheiro privativo com box de vidro. Os quartos estão equipados com cama de solteiro, armário embutido com maleiro, bancada de estudo, uma pia com Frigobar, micro-ondas e duas tomadas (110 e 220), porteiro eletrônico e acesso a internet. Existe uma lavanderia com máquina de lavar de uso comum. Não há vaga para carro. Além do aluguel a única despesa é a conta de luz de cada kitnet (R\$ 30 a 40 por mês). A diferença no valor dos aluguéis é resultado de diferenças de área e layout de cada kitnet. Os equipamentos e instalações são os mesmos para toda agente sua visita 11 9 9 9 5 8 4 2 1 3 Oliveira COD: OLIVEIRA55-CAX</p> <p><a href="#">Lique Imóveis</a></p>                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                             |   |                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                             |                |                                                   |        |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 5.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL

Com os valores apresentados na planilha no item 5.1, tem-se que o valor unitário da residencia avaliando, para a situação, com pagamento a vista em março de 2023, é de R\$ 3.360,30 / m².

A área construida é 196m² O valor do

imóvel, portanto, será:

$$VI = A \times vu$$

$$VI = 196 \times 3.360,30$$

$$VI = R\$ 657.610,39 \text{ ou } R\$ 658.000,00 \text{ (arredondados)}$$

### 6. CONCLUSÃO - VALOR DO IMÓVEL RESIDENCIAL

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor do imóvel avaliando, com endereço na R. Otavio de Moraes, 146-A – Cidade São Francisco - São Paulo - SP, para pagamento a vista em Março de 2023 é:

$$VI = R\$ 658.000,00$$

Março 2023

**(Seiscentos e cinquenta e oito mil reais)**

**7. ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 19 (dezenove) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 16 de março de 2.023.

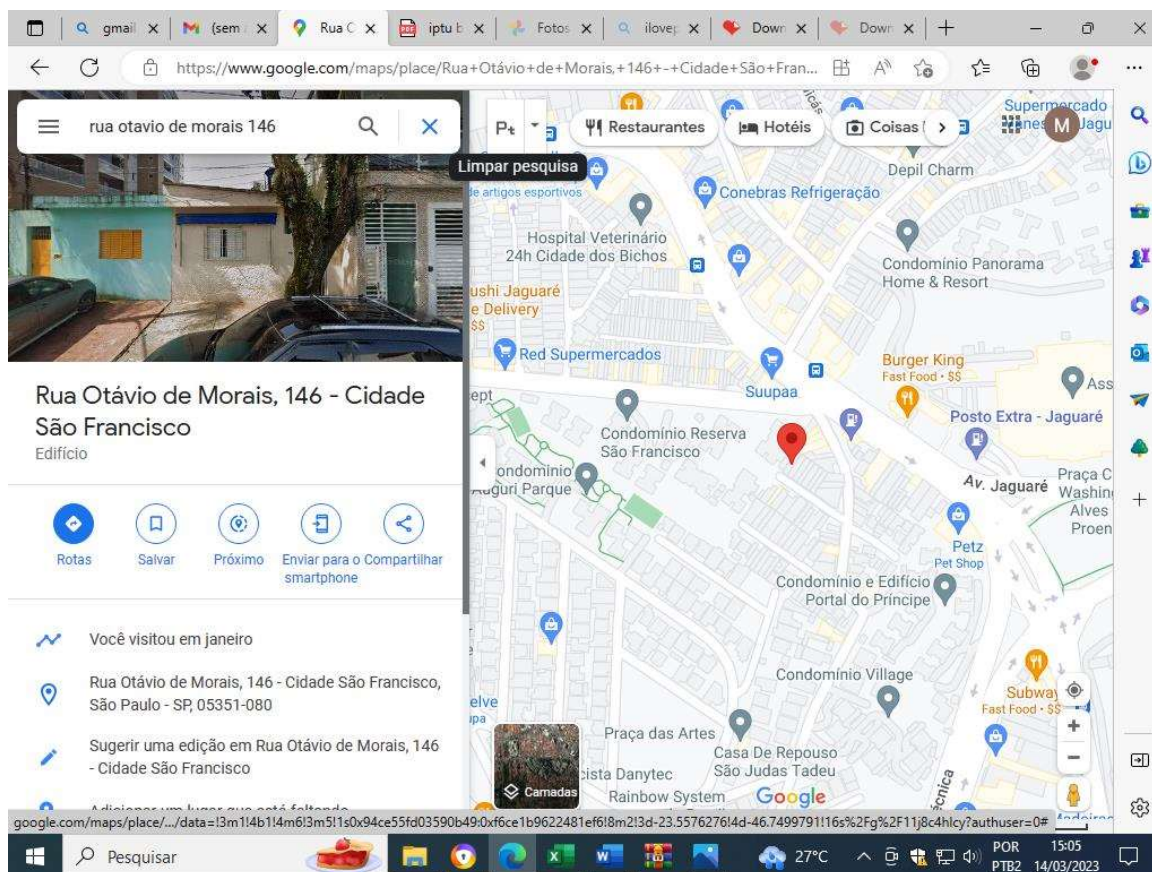
**Márcio de Faria Ramos**

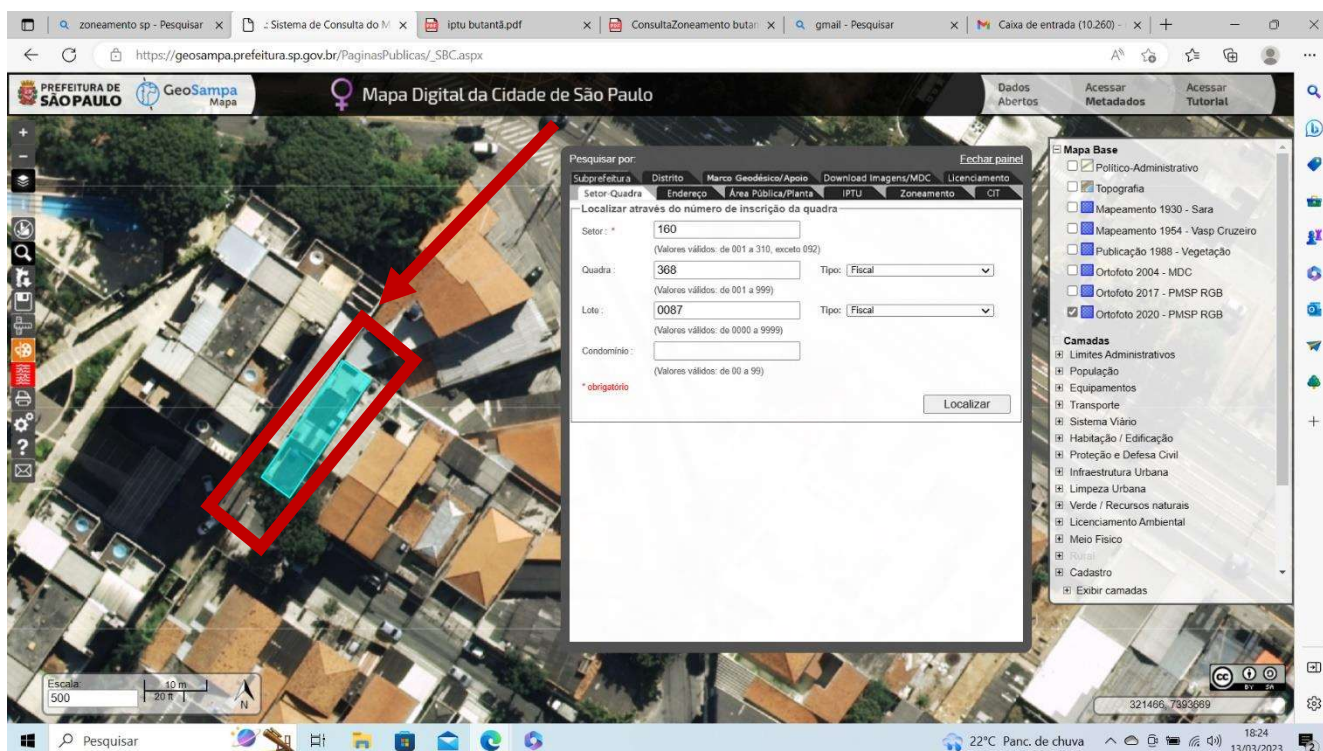
Perito Judicial  
Engenheiro Civil  
CREA 5069849514

**8. ANEXOS:**

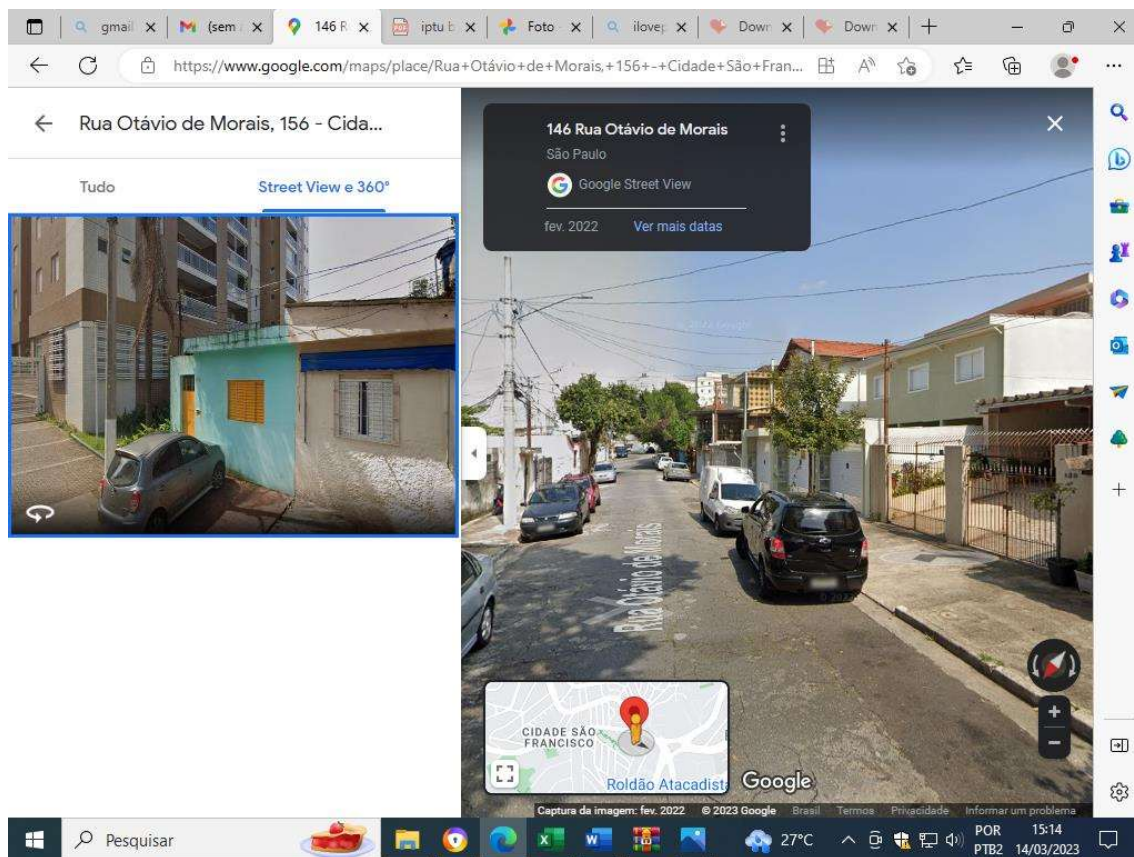
I – Mapa de localização – 02 fl.

II – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 15 fls.

**ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



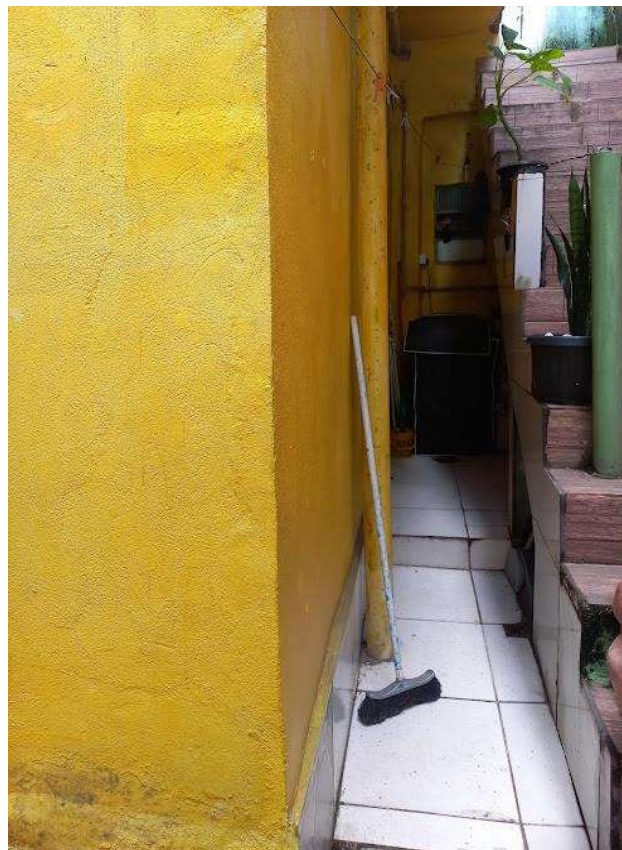
**ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**



Rua Otavio de Moraes, 146-A



Acesso a casa 1 situada na entrada do imóvel e casas 2 a 5 abaixo



Entrada da casa 2 , quinta com piso ceramico



Corredor de acesso as casas 03,04 e 05, piso com revestimento cerâmico



Área de serviço e varanda

Abaixo imagens internas de uma das casas, com revestimentos nas paredes, piso cerâmico, pintura nas paredes, teto e cobertura de telhado de fibrocimento.

















