

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS – ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo nº 0455430-73.1999.8.26.0011

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES,
Perito Judicial, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE QUANTIA
CERTA POR DEVEDOR SOLVENTE** requerida por **JÚLIO RISSUTA
DOS SANTOS FILHO** contra **JOÃO ROCHA DE SOUZA**, vem mui
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter efetuado
todos os seus estudos, vistorias, pesquisas e diligências, para apresentar
a sua conclusão consubstanciada no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-02-

I – PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do valor para venda, do imóvel situado à Rua Joaquim Loyola nº. 144, Butantã, município de São Paulo, Estado de São Paulo.

O imóvel situado no endereço acima, trata-se de uma residência composta por um sobrado, uma área de serviço externa térrea, e uma garagem coberta, para abrigar 02 veículos no recuo frontal do terreno.

II – VISTORIA.

Foi realizada uma vistoria interna do imóvel, em 22 de setembro de 2.023, às 09 (nove) horas, onde o signatário foi acompanhado pelo Requerido sr. João Rocha de Souza, e pelo D. Patrono do Autor, Dr. José Waldemir Pires de Santana.

Foi realizada uma segunda vistoria, pois na primeira oportunidade, o Requerido não se encontrava no local.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas, e como se verificam das fotografias apresentadas ao final deste parecer técnico, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel em detalhes, tem-se:

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-03-

II.1 – LOCALIZAÇÃO.

Situa-se o imóvel na Rua Joaquim Loyola n.º 144, Jardim Guaraú, Bairro Jaguaré, município de São Paulo.

O quarteirão é formado além da via acima citada, também pelas ruas Reverendo Jorge Bertolasc Stella, Roberto Barros Rocha e Teodorico Guimarães.

Conforme a Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo, exercício 2.023, o imóvel em causa possui índice fiscal igual a 736,00.

Contribuinte: 185. 140. 0066-6.

Seu zoneamento corresponde a ZMa.

Zona mista ambiental.

Áreas destinadas prioritariamente, para uso residencial e não residencial.

Matrícula nº. 62.851 do 18º CRI da Capital do estado de São Paulo.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-04-



Imagem de satélite do local objeto da presente ação, localizado na Rua Joaquim Loyola nº. 144 – Jardim Guaraú, município de São Paulo.



AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2024 às 15:09, sob o número WPIN24700017716. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0455430-73.1999.8.26.0011 e código lksmLgk2.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-05-

Matrícula nº. 62.851

Descrição:

Um terreno localizado na rua João Alves Coelho, atual Joaquim Loyola, constituído pelo lote 46 da quadra F, no lugar denominado Jardim Guaraú, Bairro do Jaguaré ou Taboão, Butantã, medindo 8,0 metros de frente por 20 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem dos fundos, com a área de 160 m².

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-06-

FOTOS DA VISTORIA DE 22/09/2023



VISTA DA RUA JOAQUIM LOYOLA NO TRECHO FRONTAL AO IMÓVEL
ORA AVALIANDO.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-07-



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-08-



VISTA INTERNA DA GARAGEM.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-09-



CORREDOR LATERAL DESCOBERTO .

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-10-



VISTA INTERNA DA SALA.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-11-

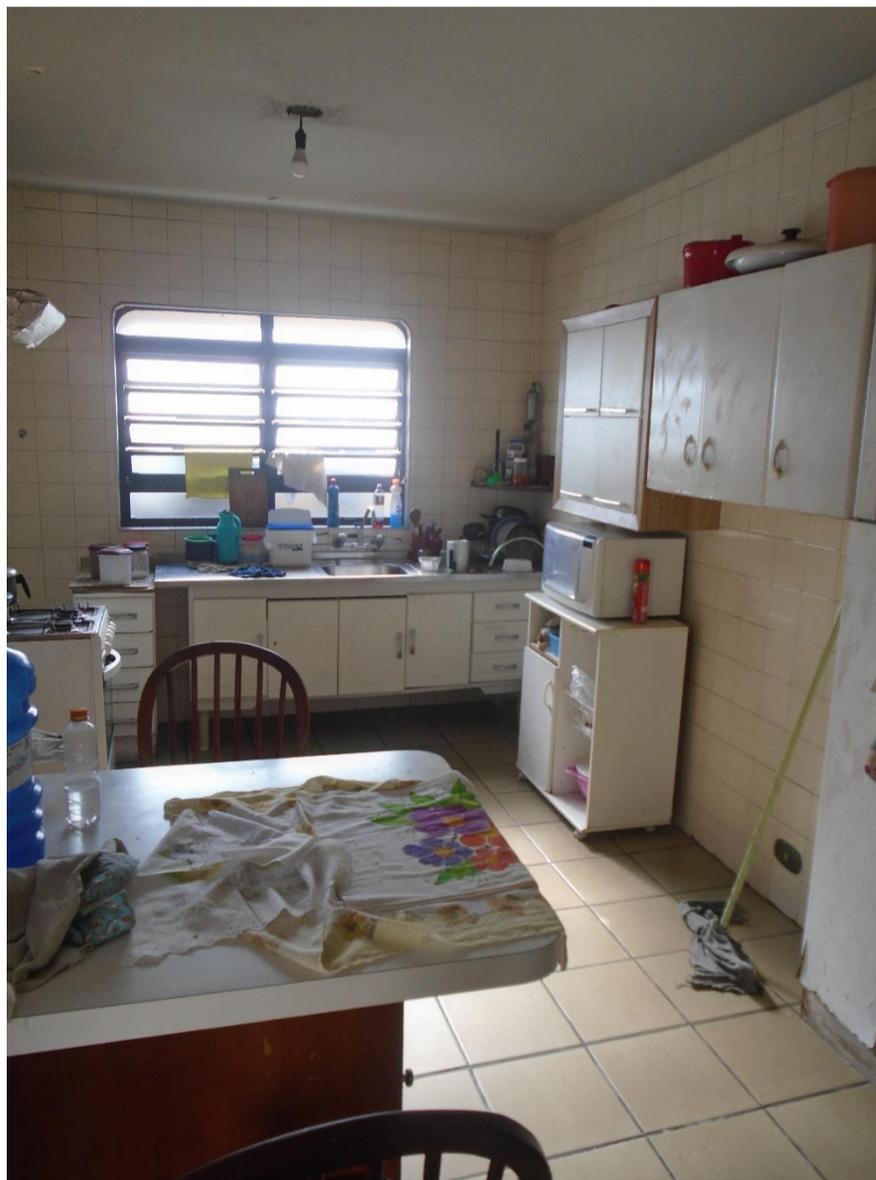


VISTA PARCIAL DA SALA EM ÂNGULO OPOSTO AO DA FOTO ANTERIOR.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-12-



VISTA PARCIAL DA COZINHA.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-13-

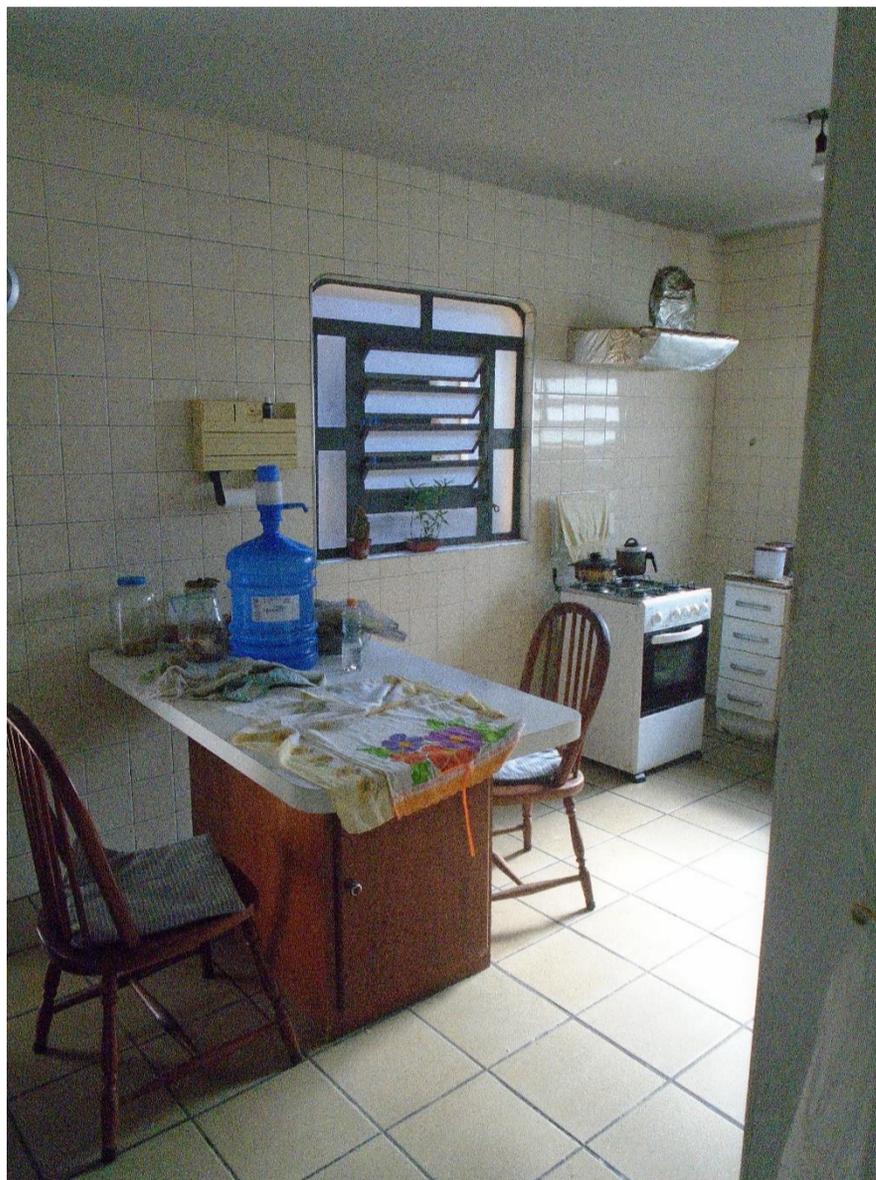


HALL JUNTO A ESCADARIA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-14-

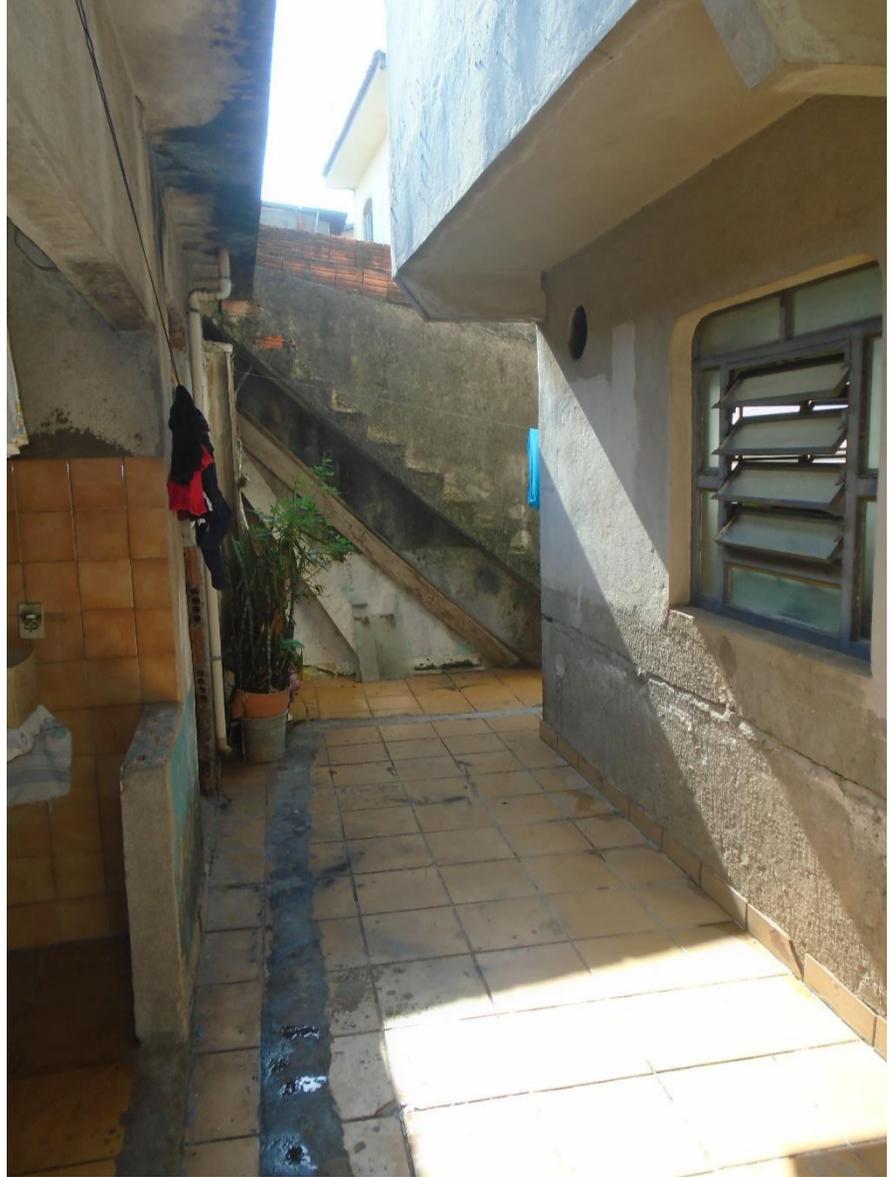


MAIS UMA VISTA PARCIAL DA COZINHA.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-15-



RECUO ENTRE A CASA PRINCIPAL E A EDÍCULA.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-16-



ÁREA DE SERVIÇO DA EDÍCULA TÉRREA.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-17-



MAIS UMA VISTA INTERNA DA EDÍCULA.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-18-



VISTA DA LAJE DE COBERTURA DA EDÍCULA.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-19-



ESCALADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-20-



VISTA DE UM DOS DORMITÓRIOS LOCALIZADOS NO PISO SUPERIOR.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-21-



SEGUNDO DORMITÓRIO

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-22-



TERCEIRO DORMITÓRIO.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-23-

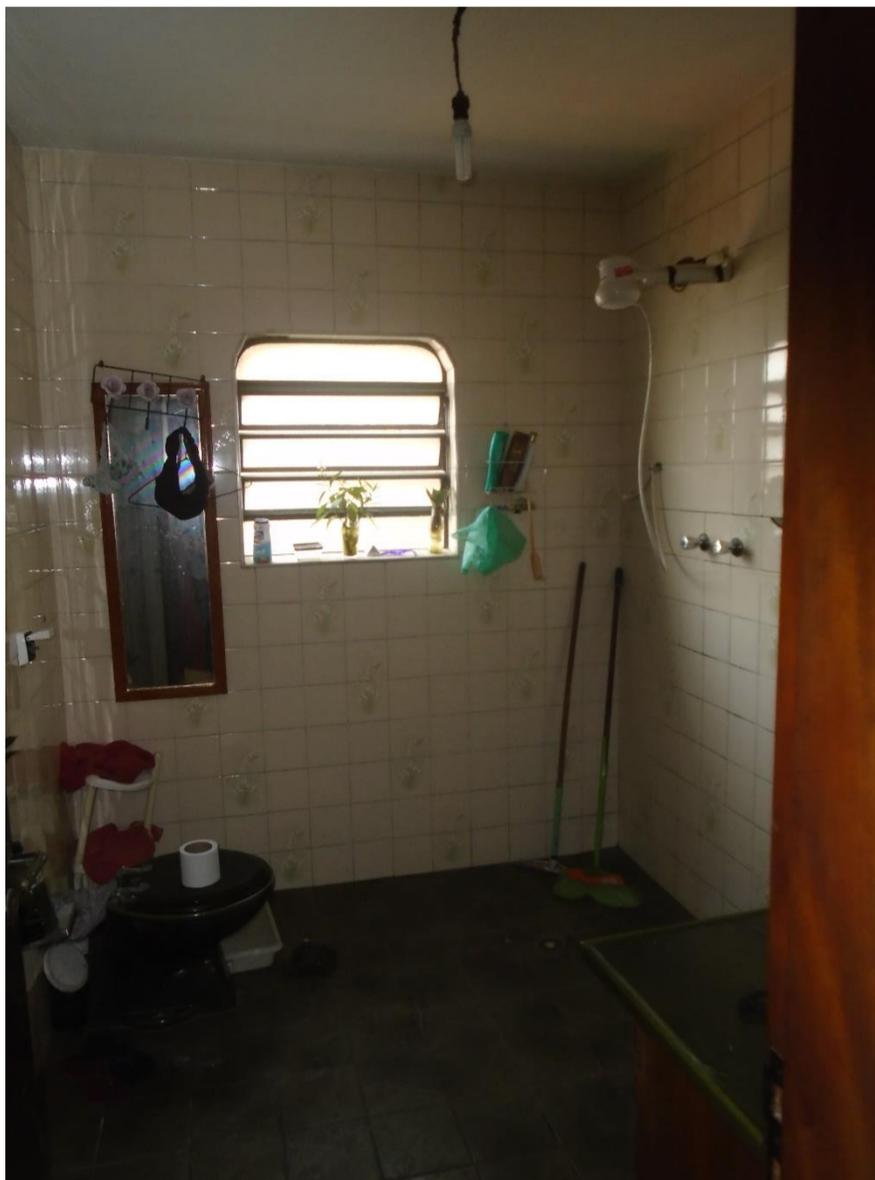


BANHEIRO PRINCIPAL.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-24-



BANHEIRO DA SUÍTE.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-25-



TERRAÇO SOBRE A COBERTURA DA GARAGEM.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-26-

I.2 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

A Rua Joaquim Loyola no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, tais como, rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, guias, sarjetas, telefone, TV a cabo, acesso à internet e pavimentação asfáltica.

A microregião, é caracterizada por adensamento demográfico baixo, tratando de local definido como região de uso misto comercial-residencial.

II.3 – DO IMÓVEL – TERRENO.

Conforme exposto anteriormente, o terreno possui a seguinte área:

Frente: 8,0 metros.

Área total: 160,00 metros quadrados.

Profundidade equivalente: $160,00 \text{ m}^2 / 8,00 \text{ m} = 20,00 \text{ metros}$.

Possui topografia plana, formato irregular, situa-se no meio do quarteirão, seco a olho nu, e aparentemente firme.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-27-

II.3.1 – BENFEITORIAS.

O imóvel possui área construída igual a 186,16 m² de acordo com medição feita no local. Trata-se de uma construção enquadrada como residência padrão médio sem elevador (Estudo Edificações Valores de venda).

O imóvel é utilizado como residência familiar.

Possui 30 (trinta) anos de idade aparente, com estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes, item F do citado Estudo.

Possui as seguintes dependências:

Residência Principal: 132,16 m².

Pavimento térreo:

Salas de estar e jantar:

Piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida sob látex e forro em laje revestida em massa corrida sob látex.

Idade aparente: 30 anos.

Cozinha, sala de almoço e banheiro:

Piso cerâmico, paredes revestidas em azulejos até o teto e forro em laje revestida em massa corrida sob látex.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-28-

Pavimento superior:

03 dormitórios, sendo uma suíte, hall da escadaria e dois banheiros.

Piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida sob látex, forro em laje revestida em massa corrida sob látex, sob telha de fibrocimento.

Banheiros:

Piso cerâmico, paredes revestidas em azulejos até o teto, forro em laje revestida em massa corrida sob látex.

Área de serviço externa (Edícula): 12,80 m2.

Lavanderia:

Piso em lajota cerâmica, paredes revestidas em azulejo até 1,8 m , e o restante em massa grossa sob látex e forro em laje.

Depósito:

Piso em lajota cerâmica, paredes revestidas em massa grossa sob látex, forro em laje revestida em massa grossa sob látex.

Garagem: 41,20 m2

Piso em lajota cerâmica, paredes revestidas em massa grossa sob látex e forro em laje rebocada.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

-29-

O estado geral do imóvel encontra-se enquadrado no item F, necessitando de reparos simples a importantes.

Áreas construídas:

Residência principal:.....132,16 m2

Área de serviço externa:.....12,80 m2

Garagem coberta.....41,20 m2

Total.....186,16 m2

III – AVALIAÇÃO PARA VENDA.

Para a determinação do valor **de mercado para venda** de um imóvel, será utilizado o método evolutivo, que consiste na somatória dos valores de terreno obtido pelo método comparativo, e das benfeitorias, onde será utilizado o Estudo Edificações Valores de Venda 2017 e 2019, aprovado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

V.1- VALOR DO TERRENO

Frente: 8,00 metros para a Rua Joaquim Loyola.

Área total: 160,00 m2.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

-30-

Profundidade equivalente: $160,00 \text{ m}^2 / 8,0 \text{ m} = 20,00 \text{ metros}$

$$VT = At \times Vu \times ((Fe/ Fr) ^{.2}) \times ((Pe / Pmax)^{.5})$$

Onde:

Vt. = valor do terreno procurado = ?

At = área do terreno = $160,00 \text{ m}^2$

Vu = valor unitário = R\$ $1.653,00/\text{m}^2$ (Anexo II)

Fe = frente efetiva = $8,00 \text{ metros}$.

Fr = frente de referência = $10,00 \text{ metros}$

Pe = profundidade equivalente = $20,00 \text{ metros}$.

Fr = profundidade de referência = $25,00 \text{ metros}$

$$VT = 160,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.653,00/\text{m}^2 \times ((8,00/10,00)^{.2}) \times ((20/25,0)^{.5}) \times =$$

$$VT = R\$ 226.041,53$$

(Duzentos e vinte e seis mil, quarenta e um reais e cinquenta e três centavos)

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

-31-

V.2 – VALOR DA CONSTRUÇÃO

Neste procedimento avaliatório, serão utilizadas as seguintes fontes de referência:

- Trabalho "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" IBAPE – SP – VERSÃO 2017 e 2.019.

- Custo unitário básico dos projetos residenciais estabelecidos pelo Sinduscon na revista Construção – editora PINI, relativo à data da avaliação, outubro de 2023, estimado em R\$ 1.955,60/m².

Residência Principal:

Enquadramento: Residência – padrão médio – limite médio = 2,154 x R8N

$2,154 \times R\$ 1.955,60/m^2 = R\$ 4.212,36/m^2$

A idade aparente da construção é de aproximadamente 40 (quarenta) anos.

Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes, item F.

Cálculo do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação procurado=?

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Tabela 1 – Anexo II) = 20% ou 0,20

K = coeficiente de Ross – Heideck (Vide Tabela 2- Anexo II)

Ie = idade aparente da edificação = 30 anos.

Ir = idade relativa ao padrão = 70 anos (Vide Anexo II)

$Ie/Ir = 30/70 = 0,4285$ ou 42,85 % adota-se 42,0%

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

-32-

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes, item f e 42 % acima calculado, resulta no fator igual a 0,469.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação resulta:

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= R + K \times (1-R) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,469 \times (1-0,20) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,3752 \\ \text{Foc} &= 0,5752 \end{aligned}$$

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$$Vc = Ac \times \text{enq.} \times \text{Foc}$$

Vc = valor da construção procurado = ?

$$\begin{aligned} Ac &= \text{área construída} = 132,16 \text{ m}^2 \\ \text{Enq} &= \text{R\$ } 4.212,36/\text{m}^2 \text{ (calculado anteriormente)} \\ \text{Foc} &= 0,5752 \text{ (calculado anteriormente)} \end{aligned}$$

$$Vc1 = 132,16 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.212,36/\text{m}^2 \times 0,5752$$

Vc1= R\$ 320.217,18
(Trezentos e vinte mil, duzentos e dezessete reais e dezoito centavos).

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

-33-

Edícula:

Enquadramento: Residência – padrão econômico – limite médio = 1,070 x R8N

$$1,070 \times R\$ 1.955,60/m^2 = R\$ 2.092,49/m^2$$

A idade aparente da construção é de aproximadamente 30 (trinta) anos.

Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes, item F.

Cálculo do fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação procurado=?

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Tabela 1 – Anexo II) = 20% ou 0,20

K = coeficiente de Ross – Heideck (Vide Tabela 2- Anexo II)

Ie = idade aparente da edificação = 30 anos.

Ir = idade relativa ao padrão = 70 anos (Vide Anexo II)

$$Ie/Ir = 30/70 = 0,4285 \text{ ou } 42,85 \% \text{ adota-se } 42,0\%$$

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação necessitando de reparos simples, item f e 42,0% acima calculado, resulta no fator igual a 0,469.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação resulta:

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

$$Foc = 0,20 + 0,469 \times (1-0,20)$$

$$Foc = 0,20 + 0,3752$$

$$Foc = 0,5752$$

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

-34-

$$Vc = Ac \times \text{enq.} \times \text{Foc}$$

Vc = valor da construção procurado = ?

Enq = R\$ 2.092,49/m² (calculado anteriormente)

Ac = área construída = 12,80 m²

Foc = 0,5112(calculado anteriormente)

$$Vc2 = 12,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.092,49/\text{m}^2 \times 0,5752$$

Vc2= R\$ 15.406,09

(Quinze mil quatrocentos e seis reais e nove centavos).

Garagem (Cobertura):

Enquadramento: Residência – padrão médio – limite médio = 2,154 x R8N

$$2,154 \times \text{R\$ } 1.955,60/\text{m}^2 = \text{R\$ } 4.212,36/\text{m}^2$$

A idade aparente da construção é de aproximadamente 40 (quarenta) anos.

Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes, item F.

Cálculo do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação procurado=?

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Tabela 1 – Anexo II) = 20% ou 0,20

K = coeficiente de Ross – Heideck (Vide Tabela 2- Anexo II)

Ie = idade aparente da edificação = 30 anos.

Ir = idade relativa ao padrão = 70 anos (Vide Anexo II)

$$Ie/Ir = 30/70 = 0,4285 \text{ ou } 42,85 \% \text{ adota-se } 42,0\%$$

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

-35-

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes, item f e 42 % acima calculado, resulta no fator igual a 0,469.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação resulta:

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= R + K \times (1-R) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,469 \times (1-0,20) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,3752 \\ \text{Foc} &= 0,5752 \end{aligned}$$

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$$Vc = Ac \times \text{enq.} \times \text{Foc}$$

Vc = valor da construção procurado = ?

$$\begin{aligned} Ac &= \text{área construída} = 41,20 \text{ m}^2 \\ \text{Enq} &= \text{R\$ } 4.212,36/\text{m}^2 \text{ (calculado anteriormente)} \\ \text{Foc} &= 0,5752 \text{ (calculado anteriormente)} \end{aligned}$$

$$Vc3 = 41,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.212,36/\text{m}^2 \times 0,5752 \times 50\%$$

Vc3= R\$ 49.912,79
(Quarenta e nove mil, novecentos e doze reais e setenta e nove centavos).

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

-36-

A somatória dos valores de construção resulta:

$$VCT = Vc1 + Vc2 + Vc3$$

$$\mathbf{VCT = R\$ 385.536,06}$$

(Trezentos e oitenta e cinco mil quinhentos e trinta e seis reais e seis centavos)

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

VI – VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA.

Corresponde ao valor do terreno acrescido do valor das construções calculados anteriormente:

VALOR DO TERRENO.....	R\$ 226.041,53
VALOR DAS CONSTRUÇÕES.....	R\$ 385.536,06
VALOR DO IMÓVEL.....	R\$ 611.577,59

Ou arredondando:

$$\mathbf{VI = R\$ 611.000,00}$$

(Seiscentos e onze mil reais)

VÁLIDO PARA OUTUBRO DE 2.023 – DATA DA AVALIAÇÃO.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-37-

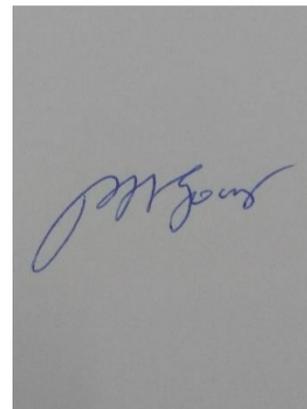
VIII – ENCERRAMENTO.

Consta o presente de Laudo de Avaliação, de 37 (trinta e sete) folhas digitadas, sendo esta última datada e assinada, e as demais rubricadas pelo signatário.

ANEXOS:

- I – PESQUISA DO VALOR DO METRO QUADRADO PARA VENDA.
- II – CROQUI DO IMÓVEL.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2023.



ENG.º. PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor
CREA nº 060.167.564.6/D

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

ANEXO I

PESQUISA DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO PARA VENDA.

O imóvel avaliando foi avaliado no seguinte padrão:

Item 2.2.3 – “Casa Padrão Médio em seu Limite Médio” sem elevador.

Valor unitário: 2,154 x R8N

Idade 30 (trinta) anos

Vida Útil: 70 (setenta) anos

Conservação: “f” – (necessitando de reparos simples a importantes).

Coeficiente: 0,469

$FOC = [0,20 + (0,80 \times 0,469)] = 0,5752$

IF = índice fiscal = 736 para a Rua Joaquim Loyola.

Fator oferta = 0,9

Fr = frente de referência = 10,0 metros.

Profundidade mínima de referência = 25,0 m

Profundidade máxima de referência = 40,0 m

R8N estimado para outubro de 2.023 = R\$ 1.955,60/m²

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO Nº 01

Data:	29/09/2023	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R JOSE ORSI, 50		
Empreendimento:	CASA	Edifício:	RAPOSO TAVARES
Bairro:	EDUCANDARIO	Distrito:	RAPOSO TAVARES
Setor:	185	Quadra:	065
Zoneamento Atual:	ZMa	Antigo:	N/F
		IF:	972,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:490.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	154 m²	Frente:	7 m	Prof. Equiv.:	22 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:			

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	100 m²				
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SENDO 01 SUÍTE C/ HIDRO; CLOSET; 02 SALAS; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C S.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. SUELLEN	Site:	
Imobiliária:	FLORIDA IMÓVEIS	Fone:	2714-8500
Endereço:	PRAÇA ISAIR LEINER, 18 - JARDIM BONFIGLIOLI		

OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.

$$Foc = 30/70 = 0,428\% , \text{ adota-se } 42\%, \text{ Item F. } K = 0,469$$

$$Foc = 0,2 + 0,469 \times (1 - 0,2)$$

$$Foc = 0,575$$

$$Vc = 100 \text{ m}^2 \times 1,497 \times R\$ 1.955,60/\text{m}^2 \times 0,575 =$$

$$Vc = R\$ 168.333,16$$

$$Vu1 = (R\$ 490.000,00 \times 0,9 - R\$ 168.333,16 / 154,00) \times [(736,00/972,00) + ((10/7) ^{.2}) + ((25/22) ^{.5}) - 3] +$$

$$Vu1 = R\$ 1.595,00/\text{m}^2$$

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2024 às 15:09 , sob o número WPIN24700017716 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0455430-73.1999.8.26.0011 e código lksmlLgk2.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D



AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO Nº 02

Data:	29/09/2023	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R DOUTOR CANDIDO DE MORAES LEME JUNIOR, 63		
Empreendimento:	CASA	Edifício:	
Bairro:	JARDIM LUISA	Distrito:	RAPOSO TAVARES
Setor:	185	Quadra:	074
Zoneamento Atual:	ZMa	Antigo:	
		IF:	731,00
		Tipo de via:	N/F
		Zona de Valor :	RAPOSO TAVARES

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:405.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	154 m²	Frente:	7 m	Prof. Equiv.:	22 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Em aclave até 20%			Fração Ideal:	1 %

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Reparos Importantes
Área da Construção:	40 m²				
Descrição do Imóvel:	COM 02 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; LAVANDERIA E W.C.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. WAGNER	Site:	
Imobiliária:	REVENDA IMÓVEIS	Fone:	2768-6261 / 97042-1335
Endereço:	AV. CHUCRI ZAIDAN, 1550 - CJTO. 2512 - VILA CORDEIRO		

OBS: IMÓVEL COM 01 VAGA DE GARAGEM.

$$Foc = 40/70 = 0,571\% , \text{ adota-se } 58\%, \text{ Item G. } K = 0,257$$

$$Foc = 0,2 + 0,257 \times (1 - 0,2)$$

$$Foc = 0,4056$$

$$Vc = 40 \text{ m}^2 \times 1,497 \times R\$ 1.955,60/\text{m}^2 \times 0,40565 =$$

$$Vc = R\$ 168.333,16$$

$$Vu2 = (R\$ 405.000,00 \times 0,9 - R\$ 47.496,29 / 154,00) \times [(736,00/731,00) + ((10/7) ^{.2}) + ((25/22) ^{.5}) - 3 + 1] =$$

$$Vu2 = R\$ 2.358,00/\text{m}^2$$

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2024 às 15:09 , sob o número WPIN24700017716 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0455430-73.1999.8.26.0011 e código lksmlgk2.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D



AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO Nº 03

Data:	29/09/2023	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R MARCOLINO VAZ FIGUEIRA, 70		
Empreendimento:	CASA	Edifício:	
Bairro:	JARDIM DAS ESMERALDAS	Distrito:	RAPOSO TAVARES
Setor:	185	Quadra:	147
Zoneamento Atual:	ZMa	Antigo:	
		IF:	714,00
		Tipo de via:	N/F
		Zona de Valor :	RAPOSO TAVARES

Melhoramento Urbano:

Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
------------	--

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:400.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	199 m ²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	19.9 m
Formato:	Irregular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	1 %		

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	50	Conservação:	Reparos Importantes
Área da Construção:	62 m ²				
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; LAVANDERIA E 02 W.C'S.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. MÁRCIO BERNARDES	Site:	
Imobiliária:	WEBER IMÓVEIS	Fone:	4787-2840 / 96267-1654
Endereço:	AV. JOSÉ ANDRÉ DE MORAES, 1290 - TABOÃO DA SERRA		

OBS: IMÓVEL COM 01 VAGA DE GARAGEM.

$$Foc = 50/70 = 0,7142\% , \text{ adota-se } 72\% , \text{ Item G. } K = 0,180$$

$$Foc = 0,2 + 0,180 \times (1 - 0,2)$$

$$Foc = 0,344$$

$$Vc = 62 \text{ m}^2 \times 1,497 \times R\$ 1.955,60/\text{m}^2 \times 0,344 =$$

$$Vc = R\$ 62.438,43$$

$$Vu3 = (R\$ 400.000,00 \times 0,9 - R\$ 62.438,43 / 199,00) \times [(736,00/714,00) + ((25/19,9) ^{.5}) - 2 + 1] =$$

$$Vu3 = R\$ 1.721,96/\text{m}^2$$

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2024 às 15:09, sob o número WPIN24700017716. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0455430-73.1999.8.26.0011 e código lksmlLgk2.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D



AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO Nº 04

Data:	29/09/2023	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R ROBERTO BARROS ROCHA, 27		
Empreendimento:	CASA	Edifício:	
Bairro:	JARDIM GUARAU	Distrito:	RAPOSO TAVARES
Setor:	185	Quadra:	140
Zoneamento Atual:	ZMa	Antigo:	
		IF:	730,00
		Tipo de via:	N/F
		Zona de Valor:	RAPOSO TAVARES

Melhoramento Urbano:

Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
------------	--

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:460.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	160 m²	Frente:	8 m	Prof. Equiv.:	20 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	1 %		

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	120 m²				
Descrição do Imóvel:	COM 02 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 01 W.C. - UMA EDÍCULA COM 01 DORMITÓRIO SALA; COZINHA; LAVANDERIA E W.C. NOS FUNDOS.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. ADRIANA	Site:	
Imobiliária:	CANAÃ IMÓVEIS	Fone:	5843-4100 / 94031-2926
Endereço:	ESTRADA DO CAMPO LIMPO, 5600 - PIRAJUSSARA		

OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.

$$Foc = 30/70 = 0,428\% , \text{ adota-se } 42\%, \text{ Item F. } K = 0,469$$

$$Foc = 0,2 + 0,469 \times (1 - 0,2)$$

$$Foc = 0,5752$$

$$Vc = 120,0 \text{ m}^2 \times 1,497 \times R\$ 1.955,60/\text{m}^2 \times 0,5752 =$$

$$Vc = R\$ 202.070,05$$

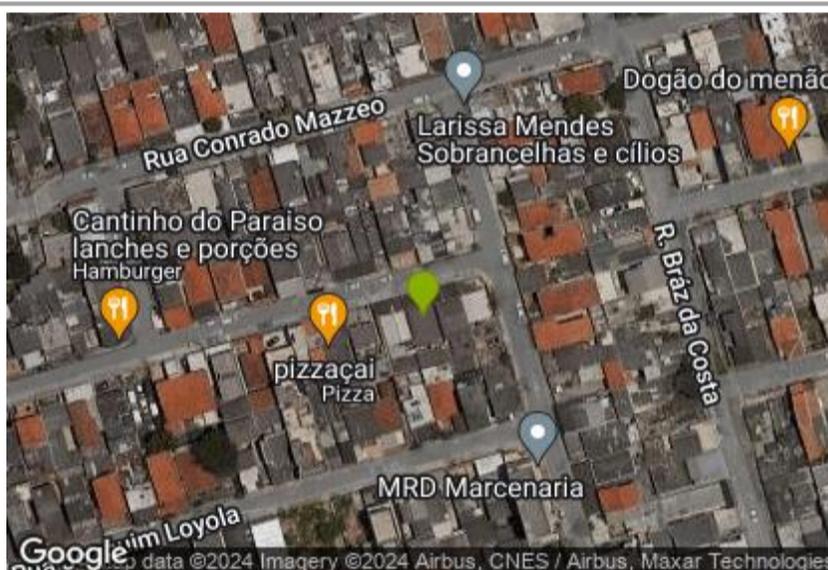
$$Vu4 = (R\$ 460.000,00 \times 0,9 - R\$ 202.070,05 / 160,00) \times [(736,00/730,00) + ((10/8) ^{.2}) + ((25/20,0) ^{.5}) - 3 + 1] =$$

$$Vu4 = R\$ 1.552,00/\text{m}^2$$

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2024 às 15:09 , sob o número WPIN24700017716 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0455430-73.1999.8.26.0011 e código lksmlgk2.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D



AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO Nº 05

Data:	29/09/2023	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R TEODORICO GUIMARAES, 119		
Bairro:	JARDIM LUISA	Distrito:	RAPOSO TAVARES
Setor:	185	Quadra:	139
Zoneamento Atual:	ZMa	Antigo:	
		IF:	726,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
------------	--

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:650.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	160 m²	Frente:	8 m	Prof. Equiv.:	20 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	117 m²				
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SENDO 01 SUÍTE; 02 SALAS; LAVABO; COZINHA; LAVANDERIA E 01 W.C.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. ANDERSON CAMPOS	Site:	
Imobiliária:	MERCATTO IMÓVEIS	Fone:	4245-8311 / 94788-7713
Endereço:	RUA SEN. FELINTO MULLER, 208 - TABOÃO DA SERRA		

OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.

$$Foc = 30/70 = 0,428\% , \text{ adota-se } 42\%, \text{ Item d. } K = 0,645$$

$$Foc = 0,2 + 0,645 \times (1 - 0,2)$$

$$Foc = 0,716$$

$$Vc = 117,0 \text{ m}^2 \times 2,154 \times R\$ 1.955,60/\text{m}^2 \times 0,716 =$$

$$Vc = R\$ 352.878,02$$

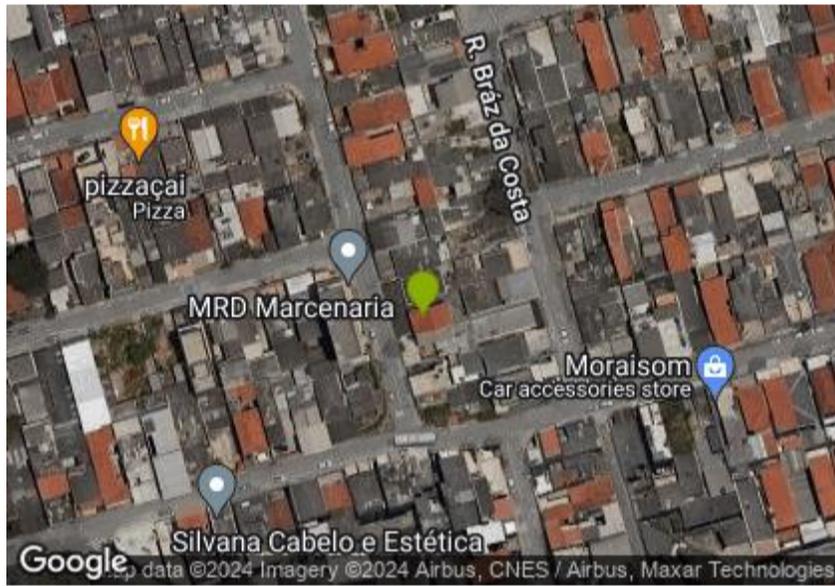
$$Vu5 = (R\$ 650.000,00 \times 0,9 - R\$ 352.878,02 / 160,00) \times [(736,00/726,00) + ((10/8) \wedge 2)] + ((25/20,0) \wedge 5) - 3 + 1] =$$

$$Vu5 = R\$ 1.707,00/\text{m}^2$$

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2024 às 15:09, sob o número WPIN24700017716. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0455430-73.1999.8.26.0011 e código lksmlLgk2.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D



AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO Nº 06

Data:	29/09/2023	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R REVERENDO JORGE BERTOLASO STELLA, 64		
Bairro:	JARDIM LUISA	Distrito:	RAPOSO TAVARES Zona de Valor : RAPOSO TAVARES
Setor:	185	Quadra:	074 IF: 742,00
Zoneamento Atual:	ZMa	Antigo:	Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
------------	---

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:480.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	154 m²	Frete:	7 m	Prof. Equiv.:	22 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	120 m²				
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; LAVABO; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C'S. - COM UMA CHURRASQUEIRA NOS FUNDOS.				

Fonte de Informação:

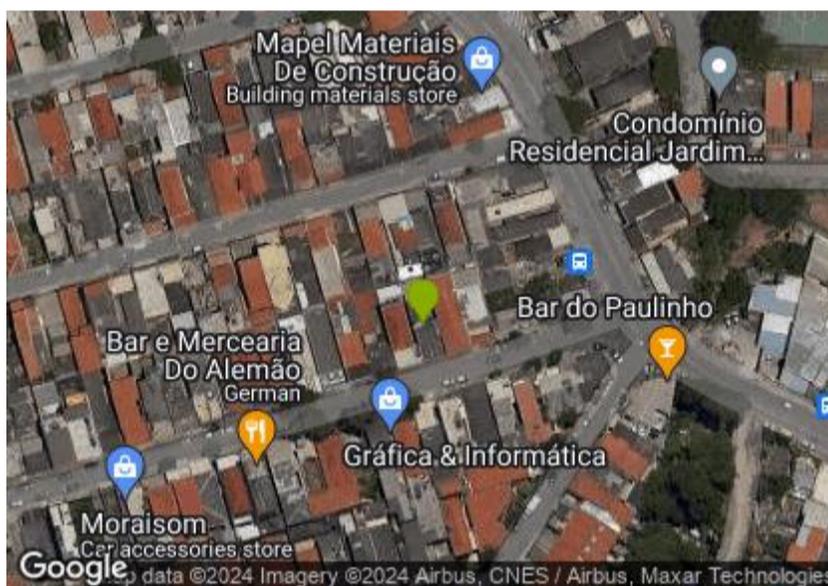
Contato:	SRA. FABIANA	Site:	
Imobiliária:	SARDINHA IMOBILIÁRIA	Fone:	3501-0910 / 97152-4878
Endereço:	RUA PANÔNIA, 11 - JARDIM COLOMBO		

OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/01/2024 às 15:09 , sob o número WPIN24700017716 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0455430-73.1999.8.26.0011 e código lksmlGk2.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D



AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

RESUMO

- 1 – R\$ 1.595,00/m²
- 2 – R\$ 2.358,00/m²
- 3 - R\$ 1.721,96/m²
- 4 - R\$ 1.552,00/m²
- 5 - R\$ 1.707,00/m²
- 6 - R\$ 1.689,83/m²

Total.....R\$ 10.623,79 / 6 = R\$ 1.770,63/m²

Verificação da amostragem:

R\$ 1.770,63/m² x 0,7 = R\$ 1.239,44/m²

R\$ 1.770,63/m² x 1,3 = R\$ 2.301,82/m²

Eliminando-se o elemento nº 2 situado fora da faixa, resulta:

$V_u = (R\$ 10.623,79 - R\$ 2.358,00) / 5 =$

$V_u = R\$ 1.653,00/m^2$

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
 CREA Nº. 060.167.564.6/D

**Tabela de Ross-Heidecke
 para Depreciação de Imóveis**

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
 11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices	Padrão	Índice de Indíce - Fi		Índice Referencial - Fj (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

ANEXO II

CROQUI DA CONSTRUÇÃO.

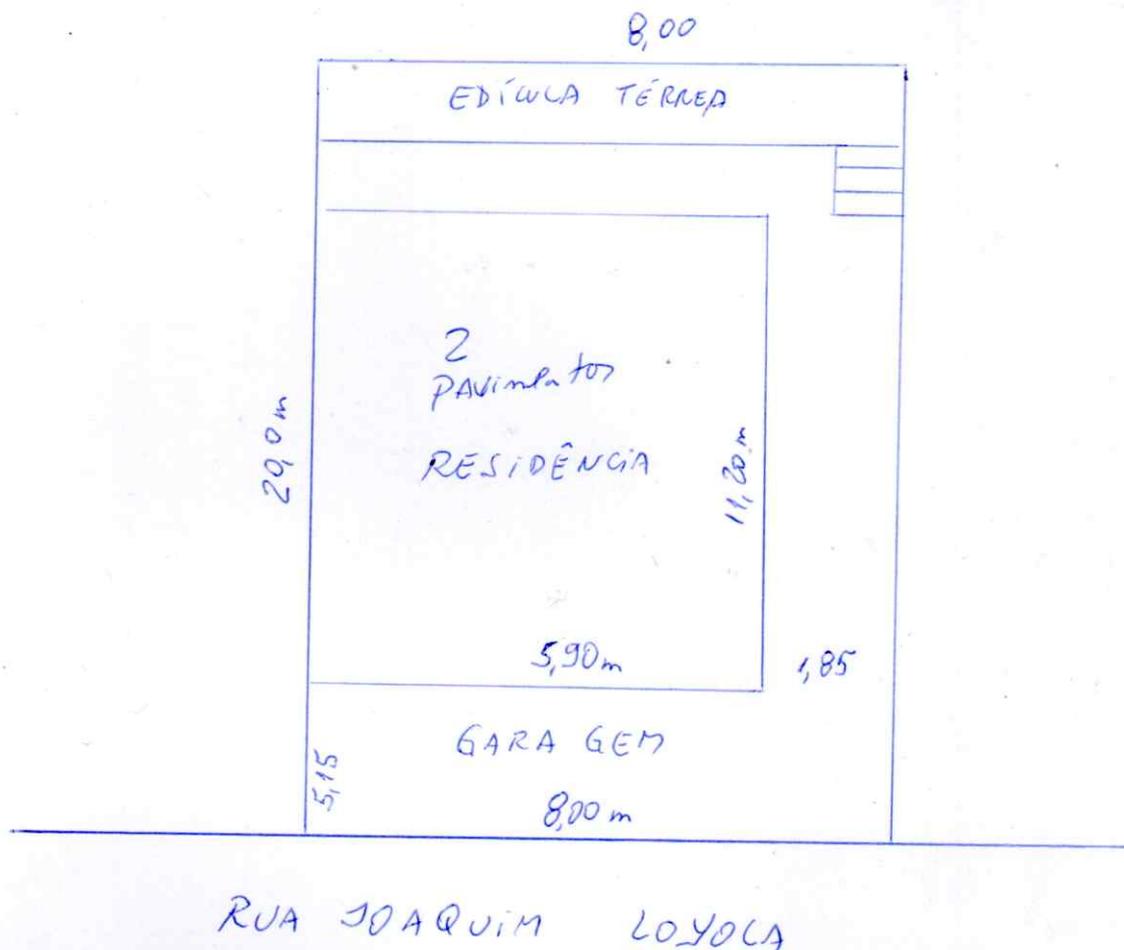
AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 – SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA 060.167.564.6/D

CRECI 63.871-F



Área construída = 186,16 m²