

PERITO JUDICIAL

Afonso Zampol

engenheiro
CREA – SP 0601801973

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1. Objetivo e Finalidade do Laudo 4

2. Vistoria..... 5

 2.1. LOCALIZAÇÃO 7

 2.2. DIMENSÕES DO IMÓVEL AVALIANDO: 7

 2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO: 7

 2.4 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO..... 8

 2.5 – VISTA AÉREA 9

 2.6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E POLOS DE INFLUÊNCIA..... 10

 2.7 – QUADRA FISCAL..... 12

 2.8 – CADASTRO DO CONTRIBUINTE 13

 2.9 – VALOR VENAL DE REFERÊNCIA 14

 2.10 – REGISTROS FOTOGRÁFICOS..... 15

 2.11 – CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO - TIPOLOGIA CONSTRUTIVA 21

 2.12 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO..... 21

3. Avaliação 22

 3.1 - METODOLOGIA 22

 3.2 – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO POR FATORES: 22

 3.3 - VALORES OBTIDOS: 24

 3.4 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO : 25

4. Diagnóstico do Mercado: 26

 MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO 26

5. Conclusão..... 28

6. Encerramento 28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME HENRIQUE FARIAS DA SILVA, liberado nos autos em 28/03/2016 às 17:06 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022395-09.2013.8.26.0100 e código 1C30831.

1. Objetivo e Finalidade do Laudo

O objetivo do presente trabalho é avaliar o imóvel objeto da presente ação, determinado seu valor de mercado e estimar o valor locatício, atendendo ao determinado pelo EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO, conforme os Autos do processo digital nº 1022395-09.2013.8.26.0100 no qual este Expert foi nomeado e chamado a proceder à avaliação.

O referido imóvel trata-se de uma unidade habitacional, situado no 6º andar, contendo 3 dormitórios, 1 suíte, banheiro, lavabo, sala, cozinha e área de serviço. Está situado à Rua Caconde, nº 50, Jardim Paulista, São Paulo – SP.

De acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Bens NBR 14.653, em sua parte 1, valor de mercado é definido como a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O imóvel em questão foi avaliado de acordo com Avaliação de Bens NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2 e Norma para Avaliação de Imóveis - 2011, IBAPE / SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, considerando ainda sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

2. Vistoria

A Vistoria foi realizada por este signatário, no dia 15 de fevereiro de 2016, às 10:00 horas, conforme agendado previamente com as partes por meio de contato telefônico e confirmação via mensagem eletrônica (e-mail), devidamente documentado neste Laudo Pericial.

No local este perito foi recepcionado pela Sr.^a Daniela Cardoso, que se identificou como inquilina do Autor da presente ação.



Vista do edifício Loreto, onde se localiza o imóvel avaliando

PERITO JUDICIAL

Afonso Zampol

engenheiro
CREA – SP 0601801973

Mensagem eletrônica (e-mail) – agendamento da vistoria :

De: Afonso Zampol [mailto:afonso.pericias@hotmail.com]

Enviada em: segunda-feira, 8 de fevereiro de 2016 09:12

Para: Fabio Plantulli <fabio.plantulli@npmadvogados.com.br>; Camila Martins <camila.martins@npmadvogados.com.br>; catol_laser@hotmail.com

Assunto: Agendamento de vistoria de imóvel - Processo 1022395-09.2013.8.26.0100 - 29ª Vara Cível do Forum Central de SP Capital

Prezados:

Ref.: Processo 1022395-09.2013.8.26.0100 - 29ª Vara - Foro Central Cível - SP.

Requerente : Sr. Pedro Conde Filho, representado por seus Advogados:
Dr. Fabio Plantulli - **fabio.plantulli@npmadvogados.com.br**
Dra Camila M. F. Martins - **camila.martins@npmadvogados.com.br**

Requerido : Sr. Gabriel Lembo - **catol_laser@hotmail.com**

Estamos agendando a vistoria do imóvel conforme a seguir :

Dia : 15/02/16 - Segunda-feira

Horario : 10:00 hs

Local : Edifício Loreto, Rua Caconde nº 50, apto 62 - Jardim Paulista - São Paulo- SP

***** Solicitamos retorno deste, confirmando o recebimento *****

Atenciosamente,

Afonso Zampol

Perito Judicial - 29ª Vara Cível

11-9.7184-5558

2.1. Localização

O imóvel avaliando situa-se na Rua Caconde, nº 50, Jardim Paulista, São Paulo – SP, CEP.: 01425-010.

Logradouro/Nome:	Bairro/Distrito:	Localidade/UF:	CEP:
Rua Caconde - lado par	Jardim Paulista	São Paulo/SP	01425-010

2.2. Dimensões do imóvel avaliando:

Área total : 148,30 m²

Área útil : 128,78 m²

Área comum : 19,52 m²

Fração ideal : 1,896 %

2.3. Características do imóvel avaliando:

Trata-se de um apartamento residencial, localizado no 6º andar do Edifício Loreto, com configuração de 4 apartamentos por andar, situando-se o imóvel avaliando na frente do edifício e contendo 3 dormitórios, com 1 suíte , banheiro, sala para dois ambientes, cozinha americana, e dependências de empregada, retrofitadas para configuração contendo área de serviço, lavabo e área de estar, conforme registros fotográficos neste Laudo Pericial.

2.5 – Vista Aérea



Imagem extraída do Google Earth

2.6 - Características da região e polos de influência

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais: redes de água, esgoto, energia, telefonia, iluminação pública; transporte público, pavimentação, guias e sarjetas, passeios, coleta de lixo.

Além disso o imóvel avaliando se localiza em um raio de aproximadamente 300 metros do Ginásio do Ibirapuera, conforme vista aérea neste Laudo Pericial.

A imagem a seguir mostra a fachada do imóvel avaliando com acesso por meio da Rua Caconde, conforme registros fotográficos a seguir:

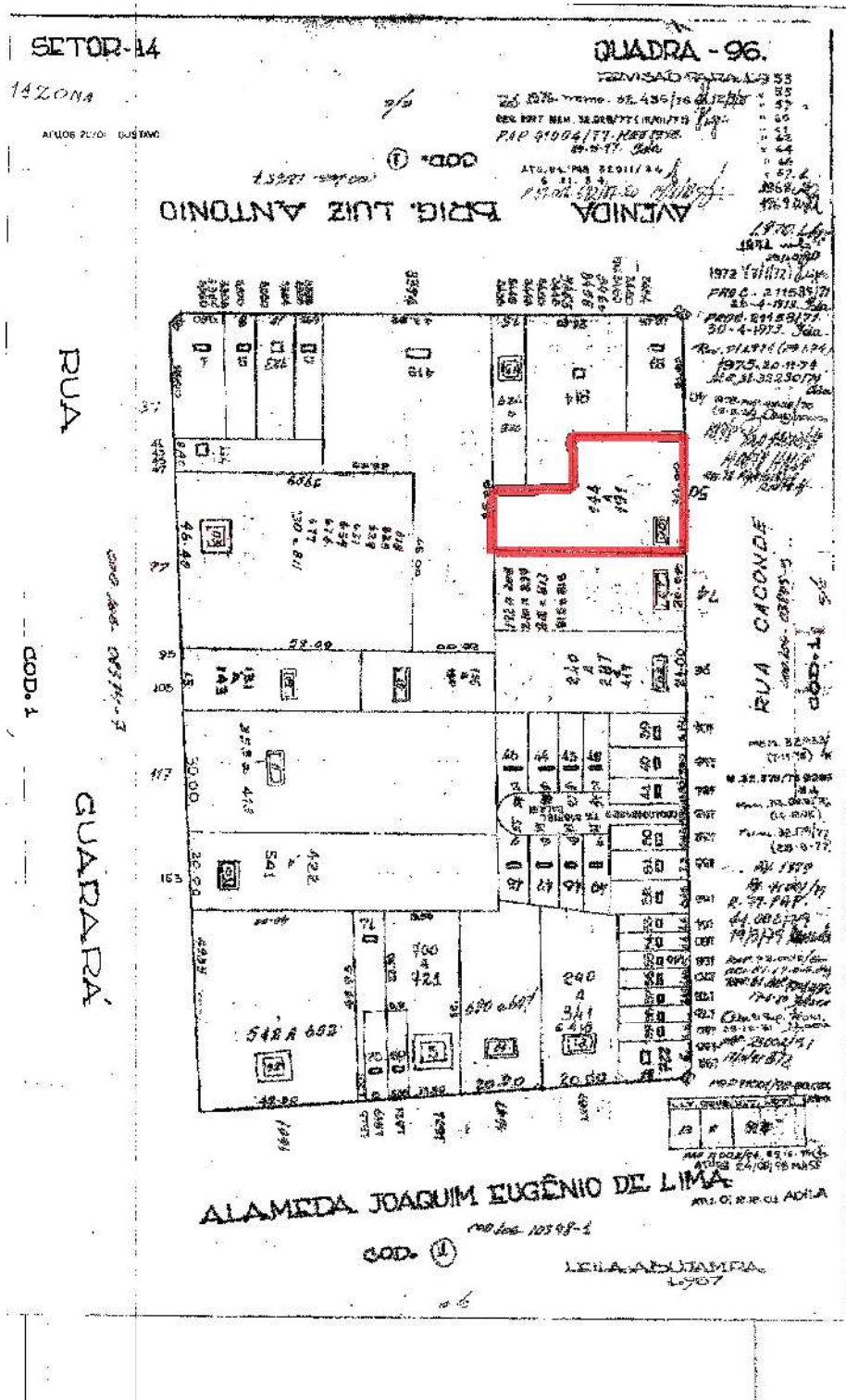


Vista da Rua Caconde, com indicação da localização do imóvel avaliando




Vista do trecho da Rua Caconde em que se localiza o imóvel avaliando

2.7 - Quadra Fiscal



2.8 – Cadastro do contribuinte


prefeitura.sp.gov.br


Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Atualização de Dados Cadastrais do IPTU

Os campos com (*) são de preenchimento obrigatório

DADOS DO IMÓVEL ?

Número de Cadastro no IPTU: **014.096.0165-1**

Endereço do Imóvel: Número:

Complemento: Cep:

Bairro:

DADOS DO PROPRIETÁRIO DECLARANTE

Nome do proprietário declarante: * ? CPF/CNPJ: * ?

Tipo de documento de propriedade: * ?


O endereço do proprietário declarante é igual ao endereço do imóvel? Sim Não |||||

DADOS DE OUTROS PROPRIETÁRIOS

Deseja incluir outros proprietários? Sim Não

DATA DE PAGAMENTO DO IPTU

Escolha o dia do mês para pagar o seu IPTU: ?



2.9– Valor Venal de Referência

Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) * Data

SQL	Valor	Endereço
014.096.0165.1	800.757,00	R CACONDE, 00050 APTO 62 01425-010

2.10 – Registros fotográficos



Acesso ao imóvel



Vista do hall de entrada



Acesso aos elevadores no hall, situado no pav. térreo



Acesso ao pav. inferior



Vista da garagem



Vaga de garagem do imóvel avaliando



Acesso aos elevadores, situado no pavimento inferior



Vista do hall de elevadores, situado no 6º andar



Vista do hall de acesso ao imóvel avaliando



Sala



Cozinha



Área de estar



Lavabo



Área de serviço



Banheiro



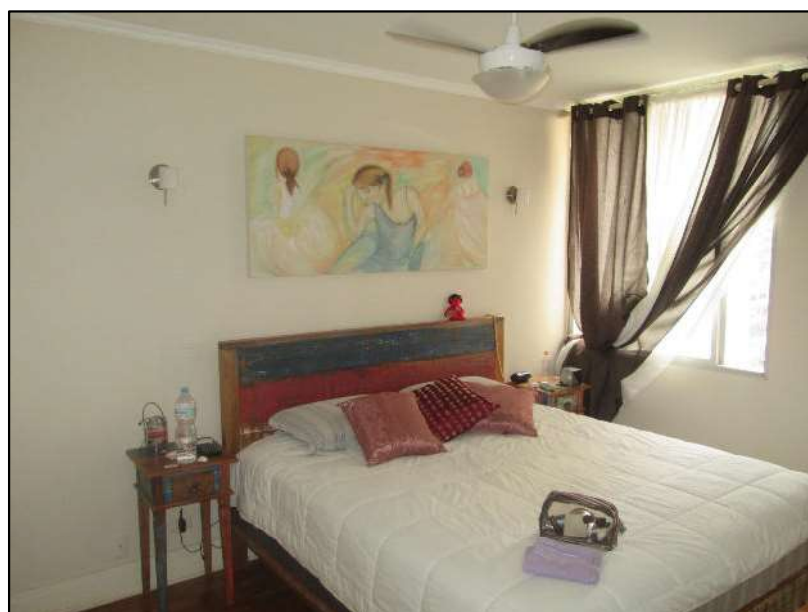
Dormitório 1



Dormitório 2



Banheiro da suite



Dormitório 3

2.11 – Classificação da edificação - tipologia construtiva

De acordo com as características construtivas, arquitetônicas e acabamentos, o padrão construtivo do imóvel avaliando atribuído por este perito foi classificado, conforme item 1.3.3, do Grupo 1.3 – Apartamento, Classe 1- Residencial, do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2002/2007, estudo elaborado e publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

2.12 – Estado de conservação

O cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc, é dado pelo citado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2002/2007, considerando: idade estimada da edificação na data da avaliação enquadrado em uma faixa temporal estimada em anos; com vida referencial conforme tabela; valor residual e estado de conservação.

Ainda o Perito analisou a Matrícula do imóvel, onde consta diversas características, o que permite que a avaliação seja efetuada com maior precisão.

3. Avaliação

3.1 - Metodologia

O presente trabalho atende às seguintes normas:

Avaliação de Bens NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2, Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT .

Norma para Avaliação de Imóveis - 2011, IBAPE / SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

3.2 – Método Comparativo de Dados de Mercado com tratamento por fatores:

Neste método, o valor do imóvel é obtido por meio da comparação direta com valores obtidos no mercado imobiliário, para imóveis similares ao imóvel avaliando.

Pelo fato dos imóveis apresentarem características diferentes entre si, tais como, área útil, área privativa, características do terreno, localização e topografia, tornam-se necessárias compensações das diferenças existentes entre os imóveis pesquisados, de modo a homogeneizar a amostra obtida para viabilizar o cálculo do valor de mercado.

Para tal procedimento foi utilizado neste Laudo Técnico de Avaliação, a versão mais recente disponível do programa de computador (software) “GEOAVALIAR”, consagrado no meio técnico, que permite, mediante os dados de campo, efetuar a homogeneização dos dados conforme exposto.

3.3 - Valores obtidos:

A média saneada, correspondente ao valor unitário, resultou em R\$ 8.470,48/m².

Para os valores homogeneizados, o desvio padrão da amostra atingiu R\$ 1.366,98 resultando na faixa :

R\$ 5.929,33 (- 30%)

R\$ 11.011,62 (+30%)

Coefficiente de variação = 16,1400, conforme anexos.

O Intervalo de Confiança Avaliando (80%) : Avaliando, resultou:

Intervalo Mínimo = R\$ 7.932,62

Intervalo Máximo = R\$ 9.008,34

Para o cálculo do Valor do Imóvel, pela técnica de Tratamento por Fatores, conforme anexo, dado pela multiplicação da área do imóvel pelo Valor Unitário calculado, obtém-se :

Valor do Imóvel = R\$ 8.470,48 x 148,30 m² = R\$ 1.256.172,18

Valor referente ao mês de Fevereiro de 2016.

3.4 - Especificação da Avaliação :

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011”:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação.

De acordo com os requisitos relacionados nos itens 13.1.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, o mesmo se caracteriza como Grau de Fundamentação : II , conforme anexo.

Quanto à Precisão, descrita pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, a presente avaliação se enquadra no Grau de Precisão III, menor ou igual a 30%, conforme anexos.

4. Diagnóstico do Mercado:

Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo

Vendas de imóveis apresentam bons resultados em novembro de 2015

Mesmo tendo sido melhor em relação a outubro do mesmo ano, a comercialização de imóveis novos não superou o volume registrado em novembro de 2014

A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada mensalmente pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), identificou, em novembro de 2015, a venda de 2.473 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo – uma variação positiva de 122,4% em relação aos 1.112 imóveis comercializados em outubro do mesmo ano. Porém, a comparação com as 2.987 residências vendidas em novembro de 2014 leva à redução de 17,2%. Até o momento, novembro foi o segundo melhor mês de 2015 em vendas, ficando atrás de junho, com suas 2.588 unidades novas vendidas.

De janeiro a novembro de 2015, foram comercializados 17.283 imóveis novos, resultado 5,7% inferior ao mesmo período de 2014, quando o acumulado totalizou 18.324 unidades vendidas.

Os imóveis de 2 dormitórios continuaram liderando as vendas, com representação de 45,5% (1.125 unidades) do total comercializado em novembro de 2015, seguidos pelos imóveis de 1 dormitório, com 33,6% (830 unidades), de 3 dormitórios, com 18,2% (450 unidades), e de 4 ou mais dormitórios, com 2,7% (68 unidades).

As unidades de 1 dormitório destacaram-se em novembro, porque atingiram a maior quantidade de vendas dessa tipologia em 2015 (830).



O VGV (Valor Global de Vendas) foi de R\$ 1,3 bilhão, volume 107,2% superior ao de outubro de 2015, mês em que foram comercializados R\$ 619,2 milhões; e 23,1% inferior a novembro de 2014 (R\$ 1,7 bilhão) – ambos os valores atualizados pelo INCC-DI de novembro de 2015.

O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 8,3% em novembro, superior ao do mês anterior (4,0%). O melhor desempenho de vendas permaneceu com os imóveis de 2 dormitórios, cujo VSO foi de 10,1%, seguidos pelos de 1 dormitório (8,7%), de 3 dormitórios (6,4%) e de 4 ou mais dormitórios (3,4%).

O VSO de 12 meses passou de 41%, em outubro de 2015, para 41,2% em novembro do mesmo ano. Comparado aos 42,2% de novembro de 2014, houve uma pequena retração.

Lançamentos

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), novembro foi o mês com mais lançamentos em 2015. Foram lançadas 3.446 unidades residenciais na cidade de São Paulo, volume 94,8% superior ao mês de outubro (1.769 unidades). Em relação ao mesmo mês de 2014, houve queda de 47,5%. No acumulado de janeiro a novembro de 2015, a redução dos lançamentos foi de 35%.

Com 1.511 unidades, imóveis de 2 dormitórios participaram com 43,8% do total lançado no mês, seguidos pelos de 1 dormitório, com 41,3% (1.423 unidades); de 3 dormitórios, com 11,9% (409 unidades); e de 4 ou mais dormitórios, com 3% (103 unidades).

Oferta

A cidade de São Paulo encerrou o mês de novembro de 2015 com 27.199 unidades disponíveis para venda. Esse volume está próximo da média anual de oferta, que é de aproximadamente 27 mil unidades.

Imóveis de 2 dormitórios têm a maior oferta, com 9.976 unidades. Os de 1 dormitório contam com 8.740 unidades ofertadas, já os de 3 dormitórios com 6.547 unidades em oferta e os 4 ou mais dormitórios com 1.936 unidades.

A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos lançados nos últimos 36 meses (de dezembro/2012 a novembro/2015).

Considerações

“O mês de novembro costuma apresentar bons resultados de lançamentos e vendas em relação aos meses anteriores, e em 2015 esse comportamento se repetiu, porque novembro foi o mês com a maior quantidade de lançamentos até o momento. As vendas só não superaram as do mês de junho”, analisa Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Uma das explicações para as empresas aumentarem o número de lançamentos no final do ano é o interesse no pagamento do décimo terceiro, que amplia o poder de compra dos trabalhadores. “Além de as empresas de capital aberto, que têm de cumprir suas metas anuais”, completa Petrucci.

Com a proximidade do fim do ano, a pesquisa aponta para um forte ajuste nos lançamentos em 2015. “A quantidade de unidades lançadas se aproximou da quantidade de vendas, trazendo equilíbrio para o volume de oferta”, explica Emílio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

O acumulado de janeiro a novembro de 2015 foi o pior resultado registrado desde 2004, quando mudou a metodologia da pesquisa. “A conjunção de fatores econômicos e institucionais vem influenciando negativamente o mercado imobiliário desde 2014. Essa situação somente será amenizada se houver clara intenção do governo de recolocar a economia nos eixos, possibilitando a volta da confiança e dos investimentos”, conclui Claudio Bernardes, presidente do Secovi-SP.

Fonte: SECOVI-SP

<http://www.secovi.com.br/pesquisa-mensal-do-mercado-imobiliario>

5. Conclusão

Este Expert conclui que o valor de mercado de venda do imóvel situado na Rua Caconde, nº 50, Jardim Paulista, São Paulo - SP, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo, atinge o **valor de R\$ 1.256.172,18 (Um milhão, duzentos e cinquenta e seis mil, cento e setenta e dois reais e dezoito centavos), válido para Fevereiro de 2016.**

6. Encerramento

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente Laudo Técnico de Avaliação, contendo 28 folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito contendo ainda os seguintes anexos :

Anexo I – Elementos Comparativos

Anexo II - Determinação do Valor Unitário do Imóvel Avaliando – Método Comparativo de Dados de Mercado - Técnica Tratamento por Fatores.

São Paulo, 01 de março de 2016.

Eng^o Afonso Zampol

CREA 0601801973

Anexo I

Elementos Comparativos

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2016

SETOR : 009 **QUADRA :** 092 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.725,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Alm. Joaquim Eugênio de Lima

NÚMERO : 1041

COMP.: apto 31

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01403-003 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO
DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	742,50	TESTADA - (cf) m:	14,85	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :** Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,384	IDADE : 50 anos	FRAÇÃO : 1,80	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	187,00	ÁREA COMUM M²	10,00	GARAGEM M²	27,00	TOTAL M² :	224,00
-------------------------	--------	----------------------	-------	-------------------	-------	-------------------	--------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 1	W.C. : 3	QUARTO EMPREGADAS : 1	PISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 12	APTO/ANDAR : 2	SUB-SOLOS : 1	

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 1.500.000,00

IMOBILIÁRIA : G4 REALTY

CONTATO : Rai Amorim

TELEFONE : (11)-9530386

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,12	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	767,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-721,93	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.219,99
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.267,99
		VARIAÇÃO : 1,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2016

SETOR : 014 **QUADRA :** 074 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.857,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Alm. Campinas

NÚMERO : 1497

COMP.: apto 34

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01404-003 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	800,00	TESTADA - (cf) m:	16,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :** Oeste

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,374 **IDADE :** 50 **anos** **FRAÇÃO :** 1,80 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:**
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 145,00 **ÁREA COMUM M²** 15,00 **GARAGEM M²** 13,25 **TOTAL M² :** 173,25

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 3	QUARTO EMPREGADAS : 1	PISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 10	APTO/ANDAR : 2	SUB-SOLOS : 1	

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 1.300.000,00

IMOBILIÁRIA : G4 REALTY

CONTATO : Rai Amorim

TELEFONE : (11)-953038

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-72,30	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.052,85	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.068,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.050,00
		VARIAÇÃO : 1,11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME HENRIQUE FARIAS DA SILVA, liberado nos autos em 28/03/2016 às 17:12. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022395-09.2013.8.26.0100 e código 1C30A5B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2016

SETOR : 014 **QUADRA :** 086 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.888,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Alm. Joaquim Eugênio de Lima

NÚMERO : 1499

COMP.: apto 32

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01403-003 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	617,40	TESTADA - (cf) m:	14,70	PROF. EQUIV. (Pe):	42,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :** Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,384	IDADE : 50 anos	FRAÇÃO : 1,75	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	135,00	ÁREA COMUM M²	5,00	GARAGEM M²	13,75	TOTAL M² :	153,75
-------------------------	--------	----------------------	------	-------------------	-------	-------------------	--------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 3	QUARTO EMPREGADAS : 1	PISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 11	APTO/ANDAR : 2	SUB-SOLOS : 1	

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 1.350.000,00

IMOBILIÁRIA : G4 REALTY

CONTATO : Rai Amorim

TELEFONE : (11)-95303867

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-99,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	956,25	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.858,55
		VARIAÇÃO : 1,09

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME HENRIQUE FARIAS DA SILVA, liberado nos autos em 28/03/2016 às 17:12. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022395-09.2013.8.26.0100 e código 1C30A5B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2016

SETOR : 014 **QUADRA :** 096 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.837,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Caconde

NÚMERO : 281

COMP.: apto 101

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01425-010 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	600,00	TESTADA - (cf) m:	15,00	PROF. EQUIV. (Pe):	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :** Leste

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,527 **IDADE :** 40 anos **FRAÇÃO :** 1,75 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:**
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 135,00 **ÁREA COMUM M²** 6,00 **GARAGEM M²** 13,75 **TOTAL M² :** 154,75

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 1	PISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0		SUPERIORES : 12	APTO/ANDAR : 2	SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 1.150.000,00

IMOBILIÁRIA : JPL Imóveis

CONTATO : Márcio

TELEFONE : (11)-325865

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-58,37	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.070,71	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.666,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.538,89
		VARIAÇÃO : 0,86

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2016

SETOR : 014 **QUADRA :** 096 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.837,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Caconde

NÚMERO : 281

COMP.: apto 72

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01425-010 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) M²: 600,00 **TESTADA - (cf) m:** 15,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :** Leste

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,547 **IDADE :** 40 anos **FRAÇÃO :** 1,60 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:**
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 135,00 **ÁREA COMUM M²** 6,00 **GARAGEM M²** 13,75 **TOTAL M² :** 154,75

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 2 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 12 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 1

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 1.250.000,00

IMOBILIÁRIA : Lopes

CONTATO : Edna

TELEFONE : (11)-38941060

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-63,45	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.365,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.333,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.905,00
		VARIAÇÃO : 0,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME HENRIQUE FARIAS DA SILVA, liberado nos autos em 28/03/2016 às 17:12. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022395-09.2013.8.26.0100 e código 1C30A5B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2016

SETOR : 014 **QUADRA :** 096 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.837,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Caconde

NÚMERO : 50

COMP.: apto 73

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01425-010 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	1.390,00	TESTADA - (cf) m:	30,00	PROF. EQUIV. (Pe):	46,33
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :** Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k):	0,453	IDADE :	45 anos	FRAÇÃO :	1,65
		TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
		VAGAS DESCOB.:			

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	128,80	ÁREA COMUM M²	5,75	GARAGEM M²	13,75	TOTAL M² :	148,30
-------------------------	--------	----------------------	------	-------------------	-------	-------------------	--------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	12	APTO/ANDAR :	4	SUB-SOLOS :	1		

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 1.200.000,00

IMOBILIÁRIA : Artes Imóveis

CONTATO : Neto

TELEFONE : (11)-305128

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-63,84	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-266,55	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.385,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.055,71
		VARIAÇÃO : 0,96

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2016

SETOR : 014 **QUADRA :** 096 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.837,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Caconde

NÚMERO : 50

COMP.: apto 104

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01425-010 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	1.390,00	TESTADA - (cf) m:	30,00	PROF. EQUIV. (Pe):	46,33
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :** Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k):	0,453	IDADE :	45 anos	FRAÇÃO :	1,70
		TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
		VAGAS DESCOB.:			

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	128,80	ÁREA COMUM M²	5,75	GARAGEM M²	13,75	TOTAL M² :	148,30
-------------------------	--------	----------------------	------	-------------------	-------	-------------------	--------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	1	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	12	APTO/ANDAR :	4	SUB-SOLOS :	1		

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 1.300.000,00

IMOBILIÁRIA : Proprietária

CONTATO : Elizabeth

TELEFONE : (11)-973000

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-69,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-288,76	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.083,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.726,33
		VARIAÇÃO : 0,9%

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2016

SETOR : 014 **QUADRA :** 096 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.837,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Caconde

NÚMERO : 50

COMP.: apto 94

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01425-010 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) M²: 1.390,00 **TESTADA - (cf) m:** 30,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 46,33

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,435 **IDADE :** 47 **anos** **FRAÇÃO :** 1,70 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:**
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 128,80 **ÁREA COMUM M²** 5,75 **GARAGEM M²** 13,75 **TOTAL M² :** 148,30

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 3 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 12 **APTO/ANDAR :** 4 **SUB-SOLOS :** 1

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 1.350.000,00

IMOBILIÁRIA : Proprietária

CONTATO : Cecília

TELEFONE : (11)-99905569

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-71,82	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.433,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.362,33
		VARIAÇÃO : 0,9%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME HENRIQUE FARIAS DA SILVA, liberado nos autos em 28/03/2016 às 17:12. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022395-09.2013.8.26.0100 e código 1C30A5B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2016

SETOR : 014 **QUADRA :** 096 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.818,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Guarará

NÚMERO : 77

COMP.: apto 81

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01425-010 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) M²: 2.700,00 **TESTADA - (cf) m:** 46,40 **PROF. EQUIV. (Pe):** 58,19

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,491 **IDADE :** 40 **anos** **FRAÇÃO :** 1,65 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:**
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 147,00 **ÁREA COMUM M²** 6,00 **GARAGEM M²** 13,75 **TOTAL M² :** 166,75

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 3 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 20 **APTO/ANDAR :** 4 **SUB-SOLOS :** 1

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 1.250.000,00

IMOBILIÁRIA : Carbinato Imóveis

CONTATO : Bechara

TELEFONE : (11)-50729000

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-48,34	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-698,28	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.653,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.907,44
		VARIAÇÃO : 0,98

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2016

SETOR : 014 **QUADRA :** 050 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.606,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua José Maria Lisboa

NÚMERO : 711

COMP.: apto 82

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01423-001 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) M²: 886,50 **TESTADA - (cf) m:** 17,73 **PROF. EQUIV. (Pe):** 50,00

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,384 **IDADE :** 50 **anos** **FRAÇÃO :** 1,60 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:**
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 190,00 **ÁREA COMUM M²** 10,00 **GARAGEM M²** 13,75 **TOTAL M² :** 213,75

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 3 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 15 **APTO/ANDAR :** 3 **SUB-SOLOS :** 1

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 1.570.000,00

IMOBILIÁRIA : G4 REALTY

CONTATO : Rai Amorim

TELEFONE : (11)-9530388

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	70,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	790,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.436,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.298,88
		VARIAÇÃO : 1,11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME HENRIQUE FARIAS DA SILVA, liberado nos autos em 28/03/2016 às 17:12. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022395-09.2013.8.26.0100 e código 1C30A5B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 26/02/2016
SETOR : 09 **QUADRA :** 089 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.857,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alm. Franca **NÚMERO :** 139
COMP.: apto 72 **BAIRRO :** Jardim Paulista **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : 01422-001 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 **TESTADA - (cf) m:** 20,20 **PROF. EQUIV. (Pe):** 49,50
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :** Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,384 **IDADE :** 50 anos **FRAÇÃO :** 1,80 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:**

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 167,00 **ÁREA COMUM M²** 15,00 **GARAGEM M²** 27,00 **TOTAL M² :** 209,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 3 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 15 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 1.800.000,00
IMOBILIÁRIA : G4 REALTY
CONTATO : Rai Amorim **TELEFONE :** (11)-95303860
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-86,92	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.030,69	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.700,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.645,00
		VARIAÇÃO : 1.000,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 12
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2016

SETOR : 09 **QUADRA :** 083 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.860,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Alm. Franca

NÚMERO : 270

COMP.: apto 91

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01422-000 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 **TESTADA - (cf) m:** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :** Norte

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,384 **IDADE :** 50 anos **FRAÇÃO :** 1,72 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:**
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 128,00 **ÁREA COMUM M²** 35,25 **GARAGEM M²** 13,75 **TOTAL M² :** 177,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 3 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 20 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 1

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 1.300.000,00

IMOBILIÁRIA : Carbinato Imóveis

CONTATO : Bechara

TELEFONE : (11)-50729000

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-83,74	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	971,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.140,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.029,88
		VARIAÇÃO : 1.002,22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME HENRIQUE FARIAS DA SILVA, liberado nos autos em 28/03/2016 às 17:12. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022395-09.2013.8.26.0100 e código 1C30A5B.

Anexo II

Determinação do Valor do Imóvel

Método

Comparativo de Dados de Mercado

com

Tratamento por Fatores

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Apartamento Rua Caconde, 50**DATA :** 25/02/2016**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.729,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 47 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

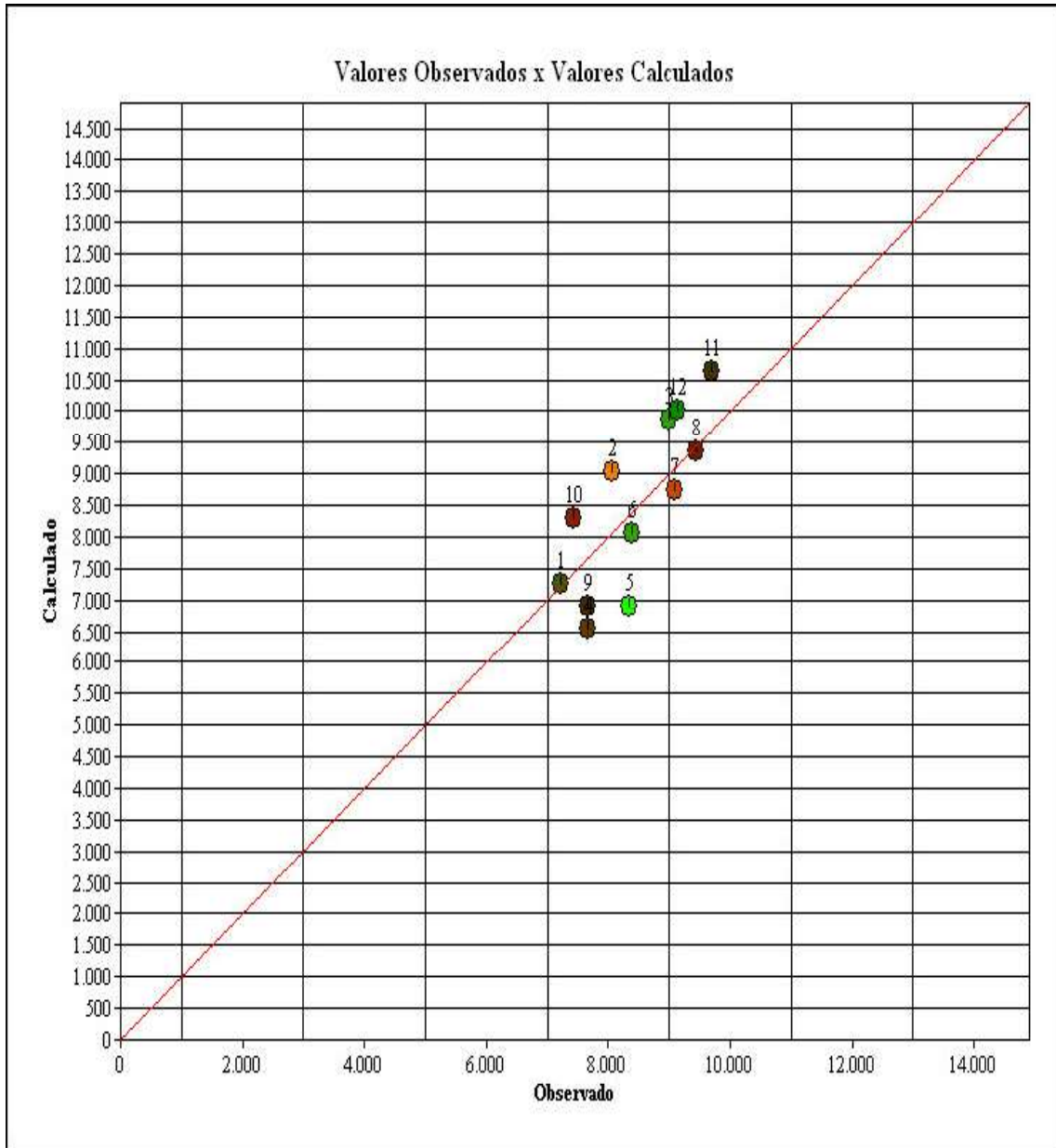
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Alm. Joaquim Eugênio de Lima ,1041	7.219,25	7.267,49	1,006
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Alm. Campinas ,1497	8.068,97	9.050,51	1,121
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Alm. Joaquim Eugênio de Lima ,1499	9.000,00	9.858,15	1,095
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Caconde ,281	7.666,67	6.538,58	0,852
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Caconde ,281	8.333,33	6.905,86	0,828
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Caconde ,50	8.385,09	8.055,71	0,960
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Caconde ,50	9.083,85	8.726,93	0,959
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Caconde ,50	9.433,23	9.362,41	0,991
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Guarará ,77	7.653,06	6.907,44	0,903
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua José Maria Lisboa ,711	7.436,84	8.298,21	1,116
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Alm. Franca ,139	9.700,60	10.645,37	1,087
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Alm. Franca ,270	9.140,63	10.029,08	1,098

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.219,25	7.267,49
2	8.068,97	9.050,51
3	9.000,00	9.858,15
4	7.666,67	6.538,58
5	8.333,33	6.905,86
6	8.385,09	8.055,71
7	9.083,85	8.726,93
8	9.433,23	9.362,41
9	7.653,06	6.907,44
10	7.436,84	8.298,21
11	9.700,60	10.645,37
12	9.140,63	10.029,08

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Caconde 50 62 Jardim Paulista SAO PAULO - SP Data : 25/02/2016

Cliente : Proc. 1022395-09.2013.8.26.0100

Área terreno m² : 1.390,00

Edificação m² : 148,30

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.426,79

Desvio Padrão : 834,40

- 30% : 5.898,76

+ 30% : 10.954,83

Coefficiente de Variação : 9,9000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.470,48

Desvio Padrão : 1.366,98

- 30% : 5.929,33

+ 30% : 11.011,62

Coefficiente de Variação : 16,1400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

1	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
		Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.470,48

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.470,48000

VALOR TOTAL (R\$): 1.256.172,18

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.932,62

INTERVALO MÍNIMO : 7.932,62

INTERVALO MÁXIMO : 9.008,34

INTERVALO MÁXIMO : 9.008,34

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III