

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE GUARULHOS

Processo Digital nº: 0041315-88.2018.8.26.0224
Classe – Assunto: Condomínio
Requerente: Sandra Cristina Carvalho
Requerido: Alexandre Sérgio Carvalho

ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA, engenheiro, CREA nº 5060233532/D, nomeado e compromissado nos autos da ação supra citada, como PERITO JUDICIAL, tendo executado as devidas diligências, pesquisas e cálculos, vem mui respeitosamente apresentar a V. Exa. o resultado de seu trabalho no seguinte

Laudo Pericial

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere-se à proposta de custos e valores necessários para a elaboração de Laudo de Avaliação referente ao imóvel descrito como apartamento nº 11, Bloco “G”, do prédio da Rua Tijucas do Sul, nº 250, Jardim Cocaia, Guarulhos, com área útil de 53.21 m2, objeto da matrícula nº 69.565 (R-57), no 2º Registro de Imóveis local.

VISITA TÉCNICA AO IMÓVEL AVALIANDO

Esclarece este expert que esteve presente no imóvel, efetuando a necessária diligência, oportunidade em que pode averiguar as reais condições do imóvel bem como seu estado de conservação.

Foram tiradas fotos da parte interna do imóvel bem como de algumas partes do condomínio.



Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

RELATO INICIAL DO AUTOR

Processo nº 1038158-27.2017.8.26.0224

Objeto: Cumprimento de Sentença

SANDRA CRISTINA CARVALHO, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de Alexandre Sérgio Carvalho e Maria Neuza de Sousa Carvalho, por seu advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer o início da fase de

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas:

Consoante se depreende da r. Sentença de fls. 95/96, foi determinada a “avaliação e posterior alienação do bem imóvel objeto deste feito em leilão a ser oportunamente designado.”

Assim, nos termos do art. 536 e seguintes do CPC e observado o disposto no art. 917 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/TJSP, necessária se faz esta provocação por parte da Autora.

Diante do exposto, requer a Exequente:

a) o início da fase de Cumprimento de Sentença, com nomeação de perito judicial para avaliação e posterior alienação judicial do imóvel, nos termos do art. 730 do CPC; e

b) a condenação dos Executados ao pagamento de **R\$ 5.970,71** (cinco mil, novecentos e setenta reais e setenta e um centavos), que representa 50% (cinquenta por cento) das despesas realizadas com o condomínio do imóvel, desde setembro/2016 até a presente data, no valor de R\$ 3.129,56 (três mil, cento e vinte e nove reais e cinquenta e seis centavos)/condômino e despesas com o inventário extrajudicial (inventariada Cleonice Norma Lemucchi), no valor de R\$ 2.841,15 (dois mil, oitocentos e quarenta e um reais e quinze centavos)/condômino, suportados unicamente pela Exequente.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo (SP), 25 de setembro de 2018.

José Risaldo Barbosa da Silva
OAB/SP nº 313.741

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

DECISÃO DESTE M.M. JUÍZO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

4ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103 – Centro – CEP 07011-060,

Fone: (11) 2408-8122 – Guarulhos-SP

email: guarulhos4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0041315-88.2018.8.26.0224**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**
 Exequente: **Sandra Cristina Carvalho**
 Executado: **Alexandre Sérgio Carvalho e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Beatriz de Souza Cabezas

Vistos.

Determino ao exequente, a correção do cadastro processual para inclusão do executado, no polo passivo da ação, sob as penas da lei.

Para a inclusão de partes é necessário acessar a página do Tribunal de Justiça (<http://www.tjsp.jus.br>) e clicar no menu: Peticionamento Eletrônico > Peticione Eletronicamente > Peticionamento Eletrônico de 1º grau > Complemento de Cadastro de 1º Grau.

O manual com os procedimentos necessários para cumprimento da determinação está disponível na página:

<http://www.tjsp.jus.br/Download/PeticionamentoEletronico/ManualComplementoCadastroPortal.Pdf>

Sem prejuízo do cumprimento da determinação retro, nos termos do Provimento CG Nº 16/2016 e artigo 1.286 das NSCGJ, o exequente deverá providenciar a juntada de cópia dos documentos mencionados a seguir, para correta instrução do cumprimento de sentença: I – sentença e acórdão, se existente; II - certidão de trânsito em julgado; III – demonstrativo do débito atualizado; IV: certidão atualizada do imóvel para alienação; IV – mandado ou aviso de recebimento de citação cumprido e procurações outorgadas aos advogados das partes, bem como, emendar o pedido, na forma do artigo 524, inciso I do novo CPC.

Prazo de quinze dias, sob pena de Rejeição.

Int.

Guarulhos, 30 de outubro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

NOVAMENTE O AUTOR

SANDRA CRISTINA CARVALHO, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de Alexandre Sérgio Carvalho e Maria Neuza de Sousa Carvalho, por seu advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento à r. Decisão de fls. 03, requerer a juntada dos documentos abaixo relacionados, para instrução do cumprimento de sentença. A saber:

a) sentença;

b) certidão atualizada do imóvel (destaque para R-48, R-57, AV-65, AV-66 e R-67);

c) aviso de recebimento de citação cumprido (X 2); e

d) procurações outorgadas aos advogados das partes (X 3).

Restam pendentes de apresentação, em vista do contido no art. 1.286, § 2º, II e III das NSCGJ, os seguintes documentos: certidão de trânsito em julgado e demonstrativo do débito atualizado.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo (SP), 13 de novembro de 2018.

José Risaldo Barbosa da Silva
OAB/SP nº 313.741

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

DECISÃO DESTE M.M. JUÍZO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

4ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103 – Centro – CEP 07011-060,

Fone: (11) 2408-8122 – Guarulhos-SP

email: guarulhos4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1038158-27.2017.8.26.0224**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Exequente: **Sandra Cristina Carvalho**
 Executado: **Alexandre Sérgio Carvalho e outro**

CONCLUSÃO

Em 04 de setembro de 2018, faço estes autos conclusos à Dra. BEATRIZ DE SOUZA CABEZAS, MMa Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos - Marcelo Berzaghi Grassi, Assistente Judiciário, digitei.

Vistos.

SANDRA CRISTINA CARVALHO propôs a presente ação de extinção de condomínio em face de ALEXANDRE SÉRGIO CARVALHO e MARIA NEUZA DE SOUZA CARVALHO. Disse a autora que herdou com o requerido o imóvel descrito como apartamento nº 11, Bloco "G", do prédio da Rua Tijucas do Sul, nº 250, Jardim Cocaia, Guarulhos, com área útil de 53,21 m2, objeto da matrícula nº 69.565 (R-57), do 2º RI local. Seguiu narrando que em razão da natureza indivisível o bem, demonstrou interesse na composição para adjudicação do imóvel, mediante reposição do preço, sem, todavia, retorno da parte adversa.

ALEXANDRE SÉRGIO CARVALHO apresentou resposta a fls. 32/35. Afirmou que não se opõe à venda, desde que realizada pelo valor de mercado.

MARIA NEUZA DE SOUZA CARVALHO apresentou resposta a fls. 45/47. Em sua defesa, disse que não se opõe à venda do imóvel, o que condiciona, porém, ao valor de mercado, impugnando o valor apresentado pela autora.

Réplica a fls. 55/57.

É o breve relatório.

Fundamento e Decido.

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

O processo comporta julgamento, nos termos do artigo 355, I do código de Processo Civil.

Consoante exposto, a pretensão inaugural cinge-se na extinção de condomínio concernente ao imóvel objeto da matrícula nº 69.565 do 2º RI local.

O pedido de extinção do condomínio quanto ao imóvel descrito na petição inicial é procedente.

Pois bem. Com efeito, a existência do condomínio entre as partes, além de incontroversa, está evidenciada por meio dos documentos juntados, não havendo dúvida a respeito de que o imóvel não comporta divisão cômoda e de que pelo menos um dos condôminos não mais deseja manter o condomínio.

Logo, óbice algum existe à extinção do condomínio, com a alienação da coisa comum.

Portanto, em se tratando de imóvel comum e não convindo mais a qualquer dos condôminos continuarem com a situação de indivisão, a solução é a alienação dos bens, com repartição do produto entre os comunheiros

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido de extinção de condomínio proposto por SANDRA CRISTINA CARVALHO em face de ALEXANDRE SÉRGIO CARVALHO e MARIA NEUZA DE SOUZA CARVALHO, e o faço para determinar a avaliação e posterior alienação do bem móvel objeto deste feito em leilão a ser oportunamente designado.

Os rateios dos preços seguirão as proporções dos quinhões.

Arcarão os requeridos com o pagamento das custas, despesas do processo, bem como honorários advocatícios, os quais fixo em R\$1.200,00, suspendendo-se a execução, nos termos do §3º, artigo 98 do Código de Processo Civil, sendo estes beneficiários da gratuidade processual.

Ante o Provimento CG n. 16/2016 e Comunicado n. 438/2016 e, ainda, visando os princípios da economia e celeridade processual, a exequente deverá dar início à execução de sentença (cumprimento de sentença) por meio eletrônico, no prazo de 30 dias.

Decorrido o prazo supra sem providência, arquivem-se provisoriamente os autos.

P.R.I.C.

Guarulhos, 04 de setembro de 2018.

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

DECISÃO DESTE M.M. JUÍZO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

4ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103 – Centro – CEP 07011-060,

Fone: (11) 2408-8122 – Guarulhos-SP

email: guarulhos4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0041315-88.2018.8.26.0224**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**
 Exequente: **Sandra Cristina Carvalho**
 Executado: **Alexandre Sérgio Carvalho e outro**

JUÍZA DE DIREITO – **BEATRIZ DE SOUZA CABEZAS**

Vistos.

Cuida-se de ação de extinção de condomínio, ora em fase de cumprimento de sentença.

Para avaliação do bem imóvel, nomeio perito ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA, intimando-se-o a estimar os honorários, os quais serão suportados pela exequente.

Quanto ao item "b", outrossim, extrai-se que o pedido de condenação demanda cognição, não se aplicando ao cumprimento de sentença, em atenção ao princípio da congruência.

Intime-se.

Guarulhos, 26 de novembro de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 506023352/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

MATRÍCULA DO IMÓVEL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO fls. 11

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS**

matrícula **69.565** ficha **01** Guarulhos, 13 de **DEZEMBRO** de 19 **89**

IMÓVEL:- Um terreno, constituído pelos lotes n.ºs. 17,18,19,20, 21,22 e 23, da quadra "H", no lugar denominado JARDIM COCAIA, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, medindo:- 84,00ms de frente para a Rua Tijuca do Sul, por 43,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, perfazendo a área total de - 3.612,00ms², confrontando pelo lado direito de quem da Rua - olha para o imóvel, com o lote nº 16, pelo lado esquerdo com o lote nº 24, e nos fundos com propriedade do Consórcio Paulista S/A., terreno esse distante 24,00ms da esquina formada pela Rua Tijuca do Sul, com a Rua Joaquim G. da Silva, antiga Rua Nove.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 084.82.0250.00.000-8.-

PROPRIETÁRIA:- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS OLIVEIRA CAMPOS - S/C LTDA., CGC/ME. nº 51.536.985/0001-05, com sede à Avenida Timóteo Penteado, nº 4.428, nesta Cidade.-

REGISTRO ANTERIOR:- R-1 das matrículas n.ºs. 66.377 à 66.383, todas desta Serventia.-

O Esc. Aut. *[Assinatura]* (Geraldo B. Sterza).-

AV-1. Em 13 de dezembro de 1.989.- Por instrumento particular firmado nesta Cidade, aos 25 de outubro de 1.989, foi autorizado a FUSÃO dos imóveis objeto das matrículas n.ºs. 66.377 à 66.383, dando origem a presente e única.-

O Esc. Aut. *[Assinatura]* (Geraldo B. Sterza).-

R-2. Em 13 de dezembro de 1.989.- INCORPORADORA E PROPRIETÁRIA:- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS OLIVEIRA CAMPOS S/C LTDA., já qualificada.- **TÍTULO:-** Incorporação.- **FORMA DO TÍTULO:** Mesmo instrumento particular mencionado na AV-1 desta.- **VALOR:** - NOZ\$ 8.898.070,10, OBJETO DA INCORPORAÇÃO:- Sobre o imóvel objeto desta matrícula, será edificado o "CONDOMÍNIO PAT - III" que situar-se-a à Rua Tijuca do Sul, nº 250, conforme Alvará nº A-349/88, expedido em 06 de dezembro de 1.989, pela Prefeitura Municipal local, e será constituído de oito blocos, designados como blocos "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" e "H",-

segue/verso.

Rua Guará, 91 - Jardim Barbosa - Guarulhos/SP - CEP: 07111-320 - Fone/Fax: (11) 2087-4000
www.2r Guarulhos.com.br - sac@2r Guarulhos.com.br

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de registro de imóveis de São Paulo, protocolado em 13/12/2018 às 11:04, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 3D6D0AF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 506023352/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

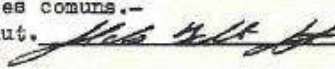
fls. 12

2.º OFICIAL DE
GUARDA
Dr. MARCELO RIVALDO BARBOSA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2018 às 11:24, sob o número WGRU18704704576
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 3D6D0AF.

matrícula
69.565

ficha
01
verso

cada um deles com 04 (quatro) pavimentos e 04 (quatro) apartamentos por pavimento, e contará, ainda, vias de acesso, halls, escadarias, zeladoria com depósito de material de limpeza, banheiro, vestiário e depósito de lixo, F.A., F.S., caixas d'água, bombas, hidrantes e demais equipamentos comuns. **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:**- Cada um dos blocos com 04 (quatro) pavimentos servidos por escadarias, com 04 (quatro) apartamentos por pavimento, perfazendo um total de 16 apartamento por bloco e um total geral de 128 apartamentos no condomínio, que serão absolutamente iguais, e possuirão cada um deles sala, 02 dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, com a área útil de 49,428ms, a área comum de 3,779157ms2, a área total de 53,207157ms2, correspondendo a uma fração ideal de 28,21875ms2 no terreno, ou seja, 0,78125% nas coisas comuns, não possuirão vagas de estacionamento, e conterá apenas espaços de estacionamento para visitantes, que serão utilizadas conforme disporá o futuro regulamento interno, que será elaborado pelos condôminos, quando da efetiva instalação do condomínio. Os blocos "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" e "H", serão constituídos pelos apartamentos n.ºs. 11,12,13 e 14, que localizar-se-ão no pavimento térreo, 21,22,23 e 24, que localizar-se-ão no 1º pavimento, 31,32,33 e 34, que localizar-se-ão no 2º pavimento, e 41, 42,43 e 44, que localizar-se-ão no 3º pavimento, com as seguintes confrontações: Apartamentos de final "1", pela frente, considerando-se a porta de entrada, com a caixa de escadas e hall pelo lado direito com o apartamento de final 3, pelo lado esquerdo e fundos com partes comuns; Apartamentos de final "2", pela frente, considerando-se a porta de entrada, com a caixa de escadas e hall, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 4, pelo lado direito e fundos com partes comuns; Apartamentos de final "3", pela frente considerando-se a porta de entrada, com o hall e partes comuns, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 1, pelo lado direito e fundos com partes comuns; Apartamentos de final "4", pela frente, considerando-se a porta de entrada, com o hall e partes comuns, pelo lado direito com o apartamento de final 2, pelo lado esquerdo e fundo com partes comuns.-

o Esc. Aut.  (Geraldo B. Sterza).- segue na ficha nº 02.-

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU SEMELHA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

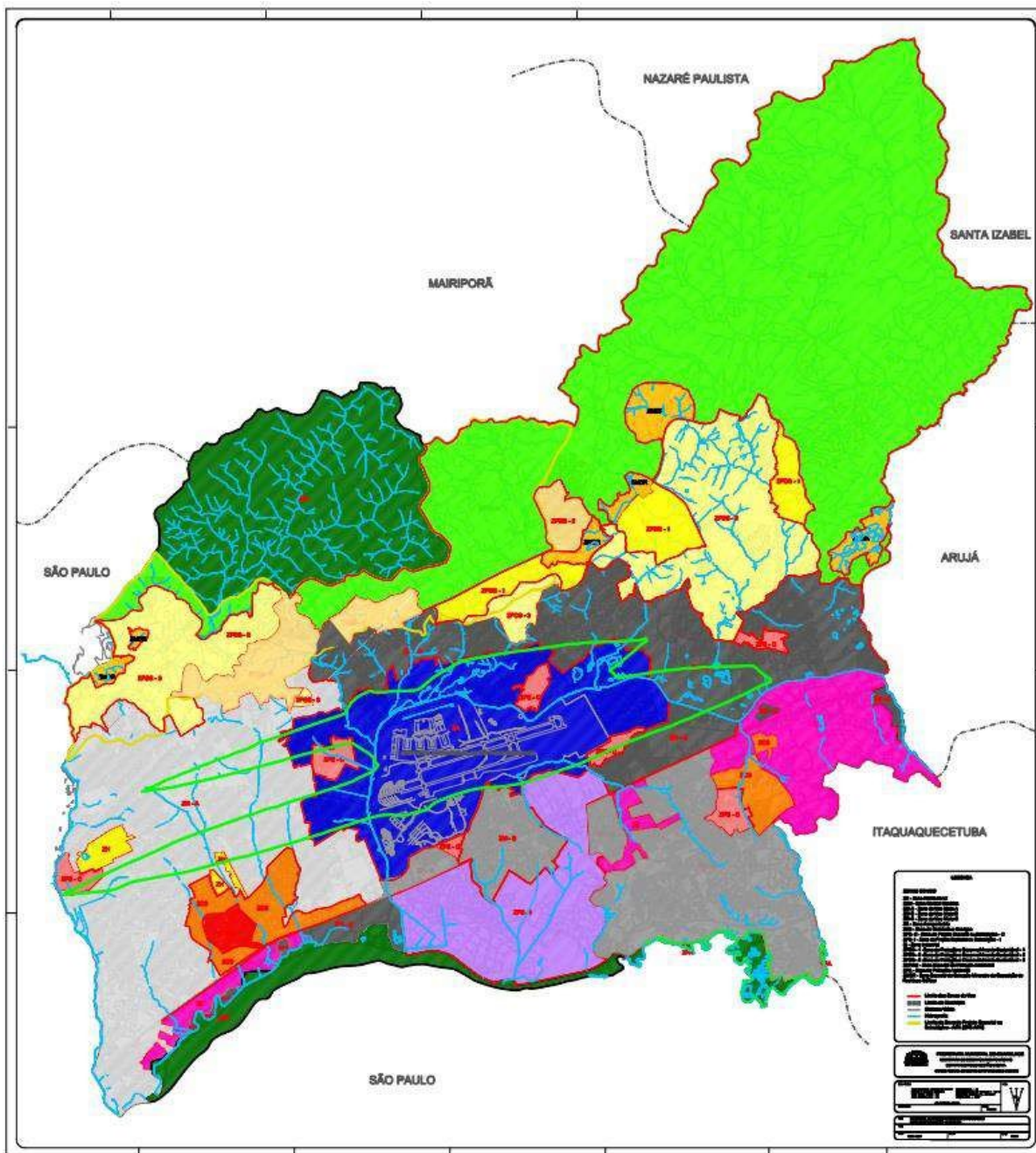
Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

LOCAL

Segundo a Planta Genérica de Valores do Município de Guarulhos, o imóvel situa-se na Rua Tijucas do Sul, nº 250, Jardim Cocaia – Guarulhos.



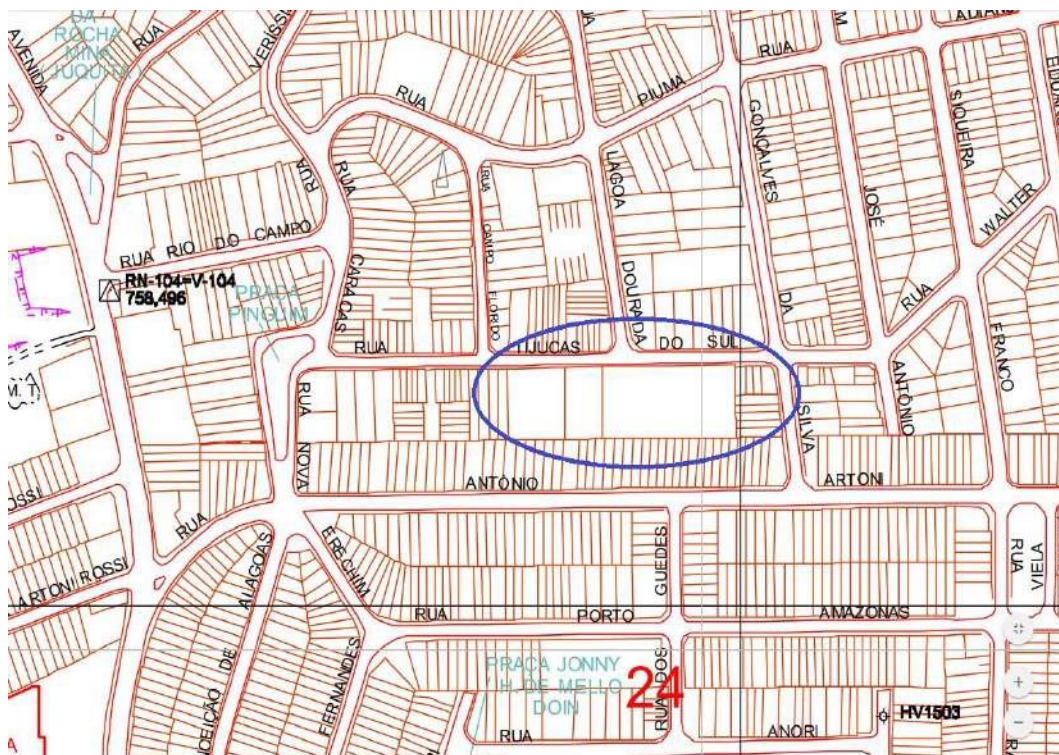
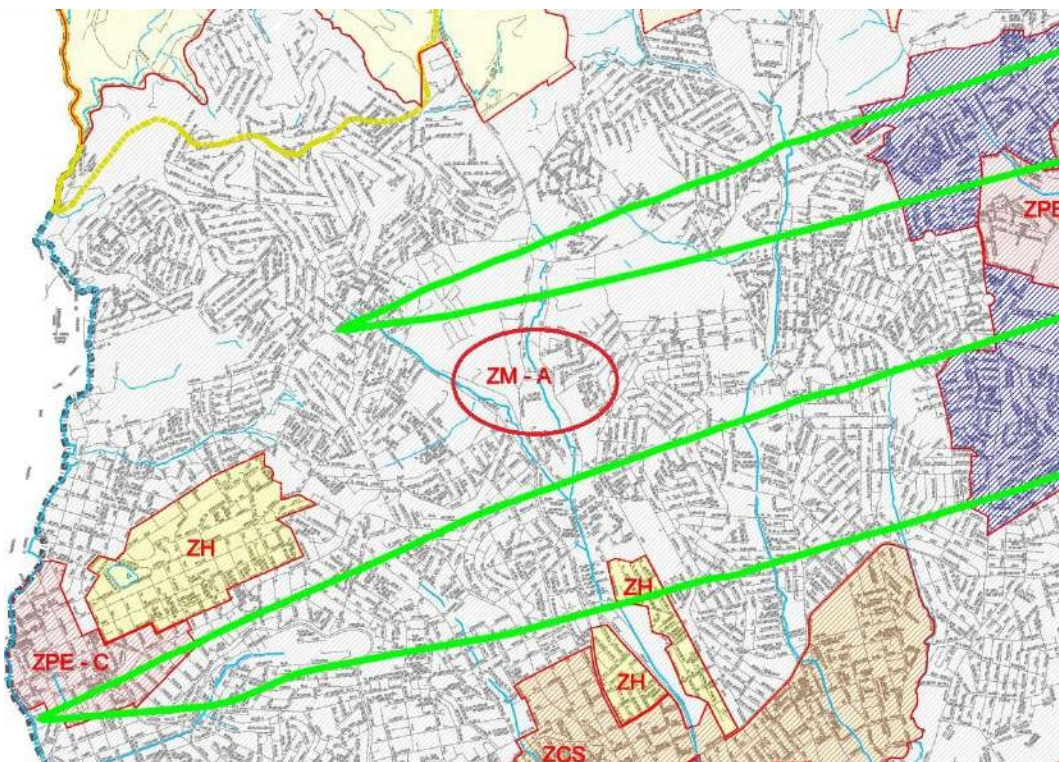
Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Quanto ao uso e ocupação do solo, a edificação localizar-se-ia em **Zona ZMA**, ou seja, ZONA DE USO MISTO A, segunda a legenda de zoneamento emitida pela Prefeitura Municipal de Guarulhos.



Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

LEGENDA

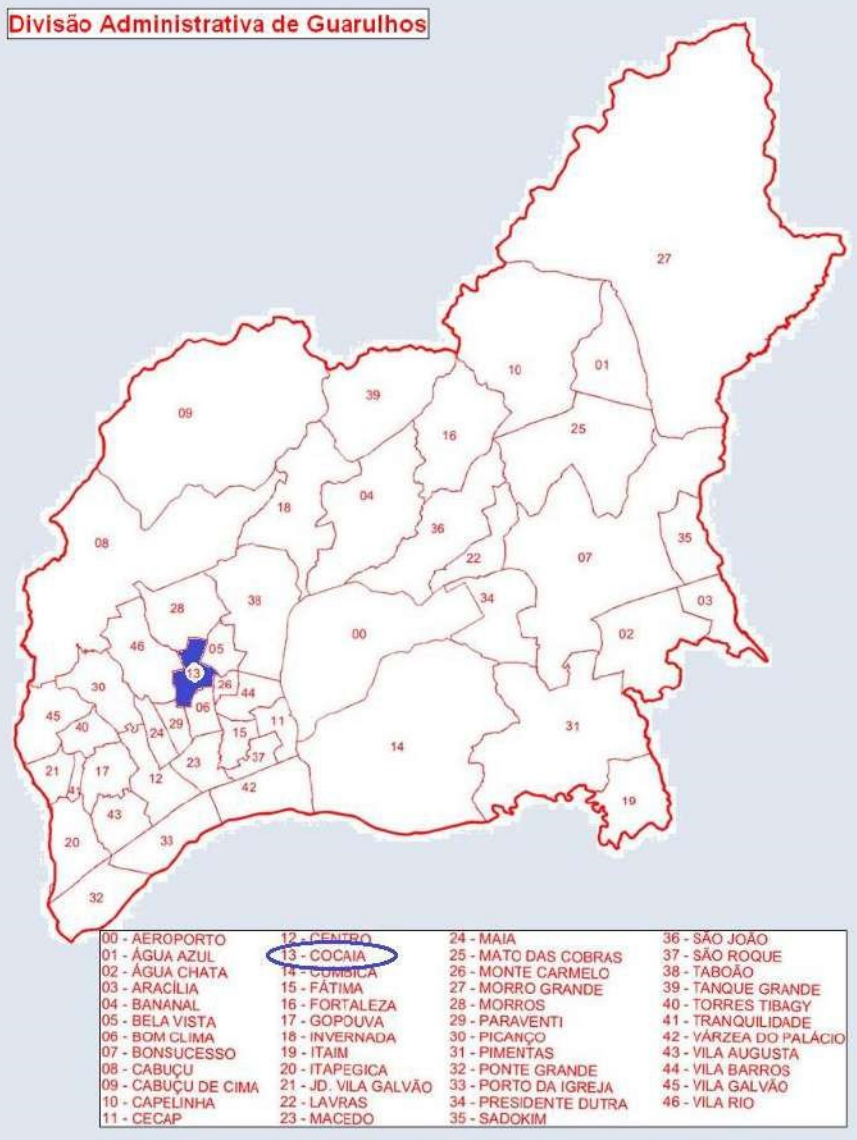
ZONAS DE USO

ZH - Zona Habitacional
 ZCH - Zona Central Histórica
 ZM-A - Zona de Uso Misto A
 ZM-B - Zona de Uso Misto B
 ZM-C - Zona de Uso Misto C
 ZA - Zona Aeroportuária
 ZCS - Zona de Comércio e Serviços
 ZPE-C - Zona de Projeto Especial ou Estratégico - C
 ZPE-I - Zona de Projeto Especial ou Estratégico - I
 ZI - Zona Industrial
 ZPDS - 1 - Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - 1
 ZPDS - 2 - Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - 2
 ZPDS - 3 - Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - 3
 ZEPAM - Zona Especial de Proteção Ambiental
 ZPA - Zona de Proteção Ambiental
 ZMDR - Zona Especial de Extração Mineral e de Deposição de Resíduos Sólidos

— Limite das Zonas de Uso
 ■■■ Limite de Município
 — Sistema Viário
 — Hidrografia
 ■■■ Limite da Zona de Projeto Especial ou Estratégico - APA (ZPE-APA)



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS
 SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
 DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA
 DIVISÃO TÉCNICA DE GESTÃO DE INFORMAÇÕES URBANAS

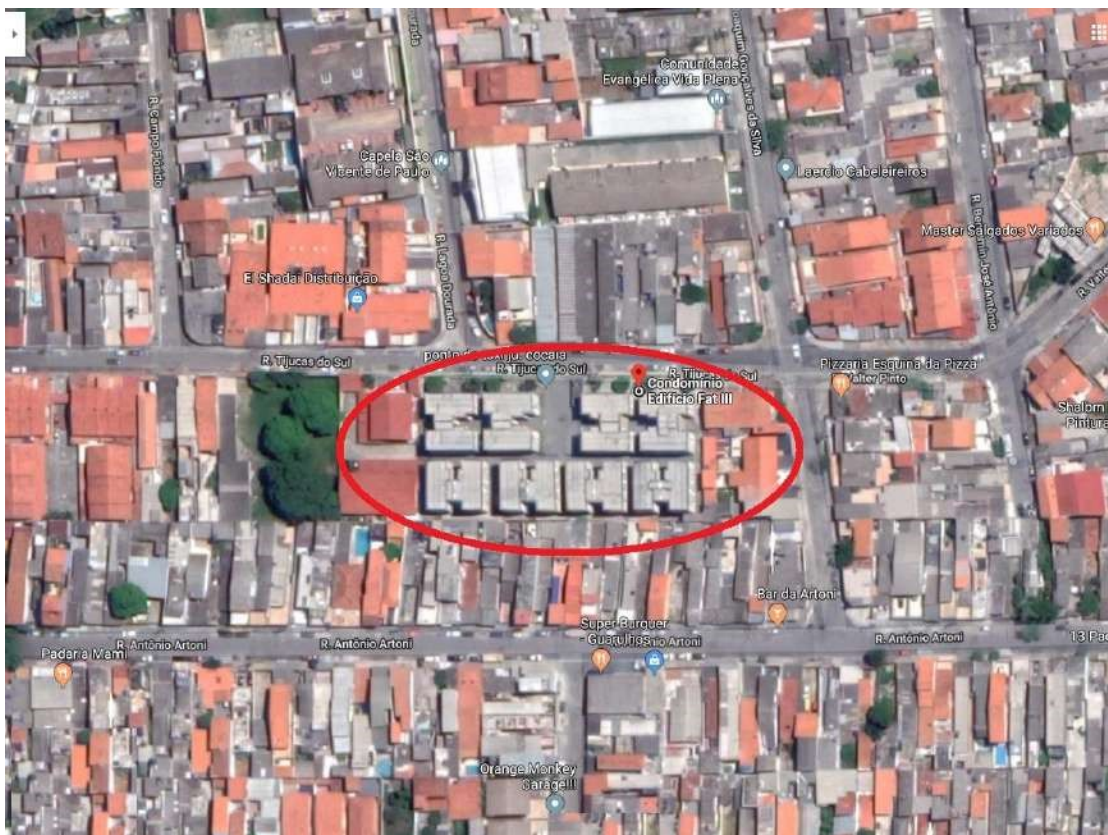


Robert Williams Scavone Kairalla

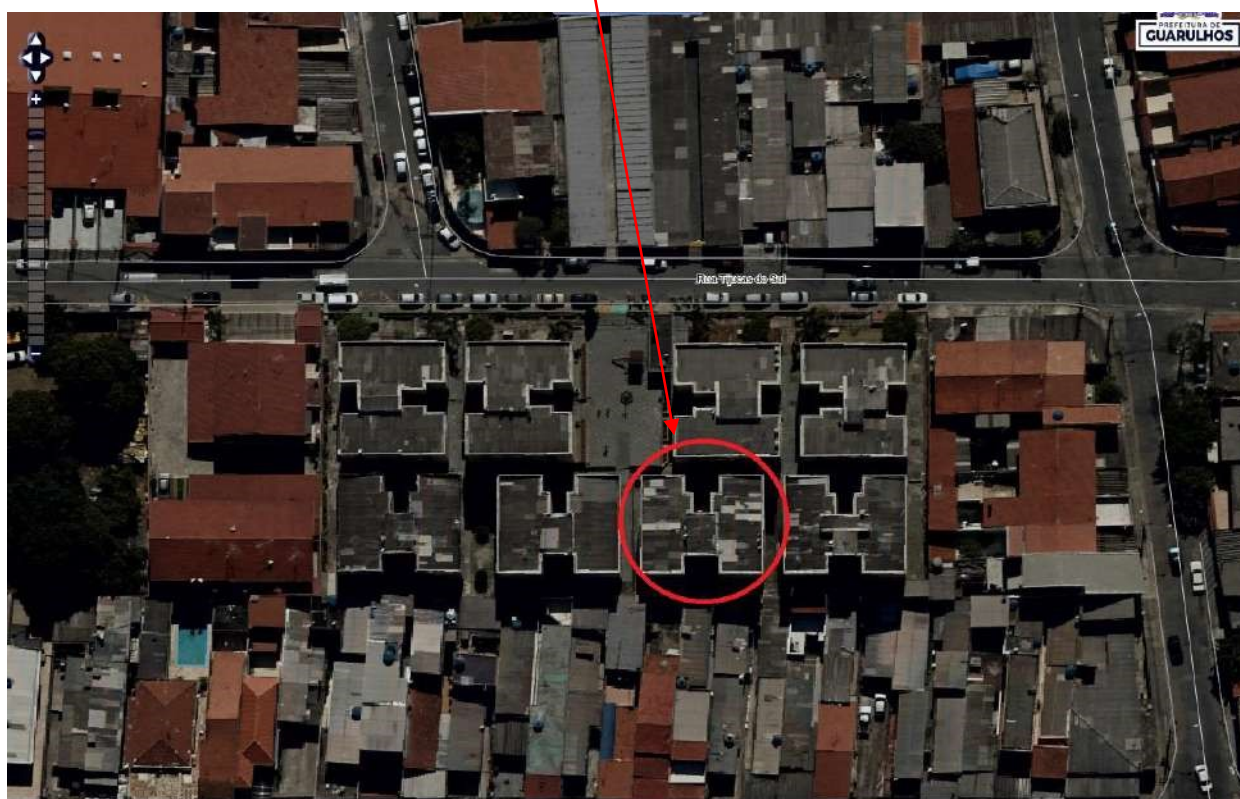
Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



BLOCO "G"



Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

CONSIDERAÇÕES

Guarulhos é um município da Região Metropolitana de São Paulo, no estado de São Paulo, no Brasil. É a segunda cidade mais populosa do estado, a 13ª mais populosa do Brasil e a 53ª mais populosa do continente americano, com 1 365 899 habitantes, conforme estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2018.

Guarulhos foi fundada em 8 de dezembro de 1560, pelo padre jesuíta Manuel de Paiva, com a denominação de Nossa Senhora da Conceição. Sua origem está ligada à de cinco outros povoados que tinham, como principal objetivo, defender o povoado de São Paulo de Piratininga contra um possível ataque dos Tamoios.

É a cidade não capital de estado mais populosa do Brasil e é considerada a 12ª cidade mais rica do Brasil. Em 2016, registrou um Produto Interno Bruto (PIB) na ordem de 53,9 bilhões de reais, o que representou mais de 1% de todo PIB brasileiro na época, além de deter o 4º maior produto interno bruto (PIB) de seu estado e o 12º maior do país.

Segundo José de Alcântara Machado de Oliveira, o nome da cidade decorre da denominação dos indígenas que habitavam a região, os guaramomis ou maramomis, que eram um ramo dos guaianás. O nome do aldeamento indígena fundado em 1595 que deu origem à cidade era "Conceição dos Guarulhos", em referência a Nossa Senhora da Conceição.

Guarulhos foi fundada em 8 de dezembro de 1560, pelo padre jesuíta Manuel de Paiva, com a denominação de Nossa Senhora da Conceição. Sua origem está ligada à de cinco outros povoados que tinham, como principal objetivo, defender o povoado de São Paulo de Piratininga contra um possível ataque dos Tamoios.

Na mesma época de sua fundação, nascia também, com o mesmo propósito, a vila de São Miguel, hoje bairro de São Miguel Paulista. Por volta do ano 1600, havia, na região, atividades de mineração de ouro.

Em 1880, Guarulhos se emancipou de São Paulo, com o nome de Nossa Senhora da Conceição dos Guarulhos. O nome atual só foi adotado após a promulgação da Lei nº 1 021, de 6 de novembro de 1906.

O início do século XX foi marcado pela chegada da ferrovia e da energia elétrica (Light & Power), pelos pedidos para instalação da rede telefônica, licenças para implantação de indústrias, de atividades comerciais e pelos serviços de transporte de passageiros.

A década de 1930 foi marcada pelos atos de Intervenção Federal, Constituição da Junta Governativa de Guarulhos e pelo Movimento Constitucionalista (reflexos da Revolução de 1930 - fim da República Velha).

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

Em 1940, foi inaugurada a Biblioteca Pública Municipal. Em 1941, o primeiro Centro de Saúde da cidade. Dez anos após, inaugurou-se a Santa Casa de Misericórdia de Guarulhos. Nessa década, chegaram, ao município, indústrias dos setores elétrico, metalúrgico, plástico, alimentício, além das de borracha, calçados, peças para automóveis, relógios e couros. Em 1945, a Base Aérea de São Paulo (BASP) foi transferida do Campo de Marte, em São Paulo, para o bairro de Cumbica.

Em 1958, foi constituída a associação de rotarianos da cidade. Em 1963, foi fundada a Associação Comercial e Industrial de Guarulhos, hoje, Associação Comercial e Empresarial de Guarulhos (ACE). Em 1985, foi inaugurado o aeroporto de Cumbica, hoje denominado "Aeroporto Internacional de São Paulo-Guarulhos Governador André Franco Montoro"

O bairro Cocaia foi um dos primeiros bairros a serem fundados na cidade de Guarulhos e se originou das antigas terras do médico imigrante italiano e ex-prefeito de Guarulhos Leonardo Vallardi. Em tupi, Cocaia significa "terra queimada". O distrito possui características residenciais e comerciais e é cortado por uma das principais avenidas de Guarulhos, a Brigadeiro Faria Lima.

O bairro onde se encontra o imóvel é de ocupação mista, composto por imóveis residenciais de padrão baixo e simples, situados em vias pavimentadas dotadas de todos os melhoramentos públicos existentes na cidade de Guarulhos, a saber, ruas pavimentadas, postos de gasolina, rede de energia elétrica, rede de esgoto, rede de telefonia, rede de internet, rede de água, rede de gás, rede de televisão a cabo, coleta de lixo, iluminação pública, vasta rede de estações de ônibus, escolas, supermercados, delegacias.

Especificamente, o imóvel localiza-se próximo a corredores viários de grande movimento, a saber, Av. Tiradentes, Av. Otávio Braga de Mesquita, Av. Brigadeiro Faria Lima e Rodovia Presidente Dutra.



Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

DESCRIÇÃO

O presente Laudo visa à apuração do valor comercial do imóvel descrito como apartamento nº 11, Bloco "G", do prédio da Rua Tijucas do Sul, nº 250, Jardim Cocaia, Guarulhos, com área útil de 53.21 m², objeto da matrícula nº 69.565 (R-57), no 2º Registro de Imóveis local de Guarulhos.

O imóvel localiza-se no número 250 da Rua Tijucas do Sul, para a qual faz frente, conforme já citado e possui calçada entre o leito carroçável asfaltado e o imóvel com aproximadamente dois metros de largura. Adjacente ao imóvel em questão encontram-se outras edificações, todas residências privadas, tanto aos lados quanto aos fundos.

A construção localiza-se recuada em relação ao alinhamento do passeio público, possuindo recuos laterais e nos fundos, havendo outras edificações adjacentes em ambas as laterais e aos nos fundos do imóvel.

O condomínio é composto por oito blocos de apartamentos com quatro andares cada bloco, totalizando 148 unidades habitacionais.

O imóvel avaliando é composto por dois dormitórios, sala de jantar/estar, banheiro, cozinha e área de serviço. Todos os pisos do imóvel são revestidos por material cerâmico em bom estado de conservação.

As paredes e tetos de todo o apartamento são revestidas com pintura látex, em estado regular de conservação. Os pisos e paredes do banheiro, cozinha e área de serviço, são igualmente revestidos por material cerâmico em bom estado de conservação. Ambos dormitórios possuem armários embutidos, assim como a cozinha.

O apartamento encontrava-se DESOCUPADO no dia em que a diligência foi realizada.

O condomínio não possui piscina, nem playground, nem salão de festas, entretanto possui área de lazer na parte frontal da edificação. O terreno, onde foi edificado o imóvel, mostra-se regular em declive. A edificação localiza-se em **MEIO DE QUADRA** com entrada única pela Rua Tijucas do Sul.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Residência
Endereço : Rua Tijucas do Sul, 250
Bairro : Jardim Cocaia – Guarulhos

DADOS DO IMÓVEL

Área útil : 53.21 m²

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

CONSIDERAÇÕES DE CÁLCULO

Os fatores utilizados encontram-se de listados a seguir:

a) FATOR DE OFERTA: representa um desconto médio existente nas transações imobiliárias, tendo sido adotado um valor de 0,90 no caso de ofertas e de 1,00 no caso de transações efetuadas, conforme indicado na “Norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape”;

b) FATOR IDADE (depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação): utilizado conforme o critério estabelecido no estudo denominado “Valores de edificações de imóveis urbanos – Ibape/SP”, que especifica a utilização do método Ross/Heidecke.

c) FATOR PADRÃO: refere-se a classificação do padrão construtivo do imóvel, segundo os índices unitários de valores de venda estabelecidos no estudo denominado “Edificações – Valores de Venda”, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, denominado de “Valores de edificações de imóveis urbanos – Ibape/SP”.

d) FATOR ANDAR: relativo às diferenças de andar entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos. Foi considerada a diferença de 1% por andar;

e) FATOR LOCAL: relativo às diferenças do ÍNDICE FISCAL da Planta Genérica de Valores, e atualizados pelos índices de correção, referentes aos logradouros caracterizados por via, setor e quadra;

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

AVALIAÇÃO

Segundo a Norma NBR 14653-2, os trabalhos desta natureza devem receber graus de especificação no que diz respeito à **FUNDAMENTAÇÃO** e à **PRECISÃO** atingida nos cálculos e argumentações propostas pelo Perito. Tais aspectos são classificados em 3 grupos crescentes, denominados **GRAUS**.

Maiores detalhes serão discutidos no Anexo IV deste Laudo. Este trabalho, conforme foi desenvolvido, atingiu um **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**, uma vez que alcança **11 pontos** de fundamentação e atende aos itens 3, 5 e 6 da Tabela 4 da Norma.

Quanto à precisão, este trabalho atinge também **GRAU III DE PRECISÃO**, pois a amplitude do intervalo de confiança de 80% dos valores homogeneizados é menor que o limite mínimo de 30% em relação aos pontos centrais amostrais.

Portanto, pode-se classificá-lo como sendo muito preciso e muito fundamentado.

MEMÓRIA DE CÁLCULO e HOMOGENEIZAÇÃO

Conforme os fatores de Homogeneização determinou-se um Valor Unitário Médio de **R\$ 3.104,87 / m²** para o imóvel avaliando com área total de **53,21 m²**.

Através dos cálculos apresentados, obteve-se o valor unitário médio de venda por metro quadrado de área útil para o imóvel avaliando.

Desta forma, o valor de venda do imóvel resulta em:

$$VM = vum \times Au$$

onde:

VM = valor de mercado (valor de venda)

vum = valor unitário de mercado

Au = área útil

$$VM = R\$ 3.104,87 / m^2 \times 53,21 m^2$$

$$VM = R\$ 165.210,13$$

$$VM = R\$ 165.000,00$$

(CENTO E SESENTA E CINCO MIL REAIS)

Válido para o mês de MAIO/JUNHO de 2019

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

CONCLUSÃO

O valor encontrado do imóvel situado na Rua Tijuca do Sul nº 250, q saber o apartamento de nº 11, do Condomínio F.A.T III, de matrícula nº 69.565 no 1º C.R.I de Guarulhos é de **165.000,00 (CENTO E SESENTA E CINCO MIL REAIS)**, válido para o mês de maio/junho de 2019.

ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo, acompanhado de dois anexos:

I – Fotos

II - Elementos Comparativos

São Paulo, 16 de junho de 2019.



ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA
Perito Judicial

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

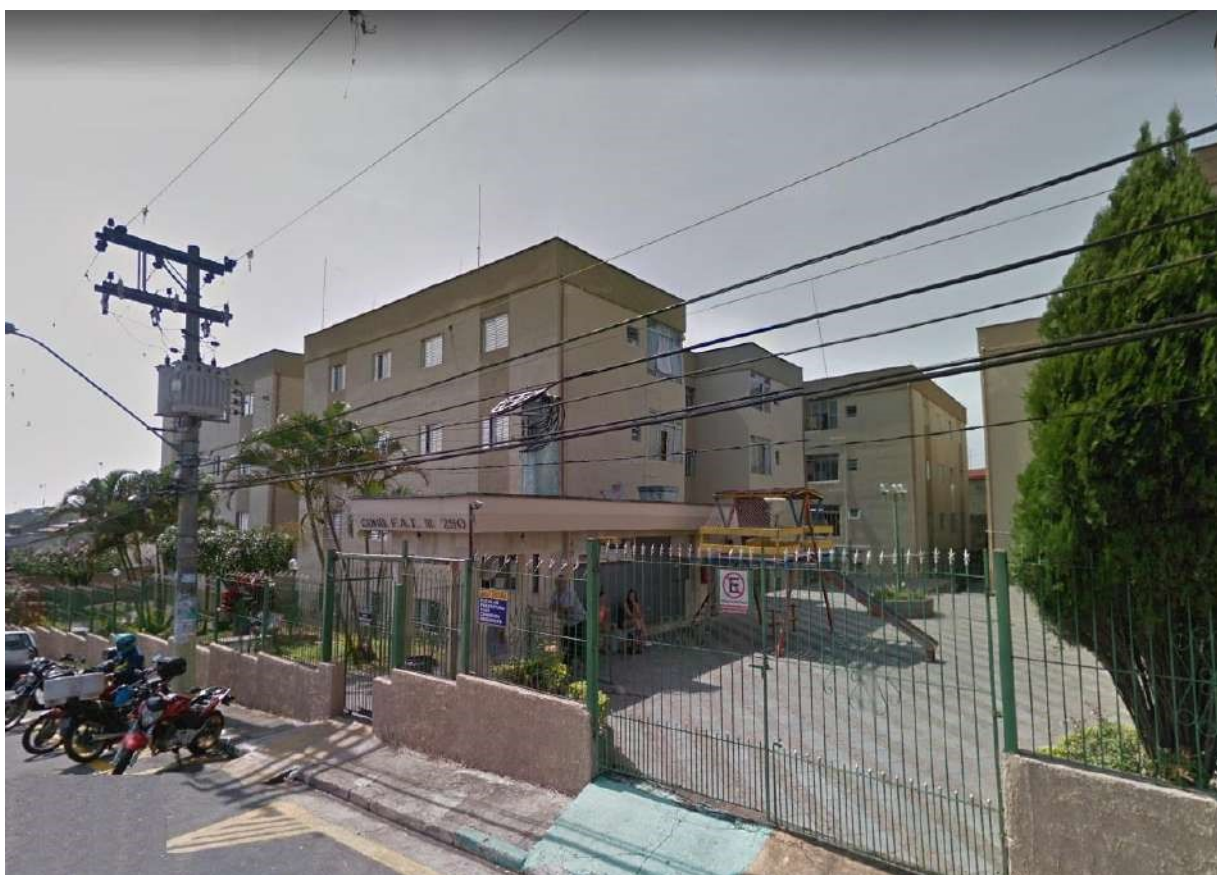
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

I – FOTOS

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



FACHADA FRONTAL

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



HALL DE ACESSO AO BLOCO "G"

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



ENTRADA BLOCO "G"

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



PORTA DE ENTRADA APTO 11

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

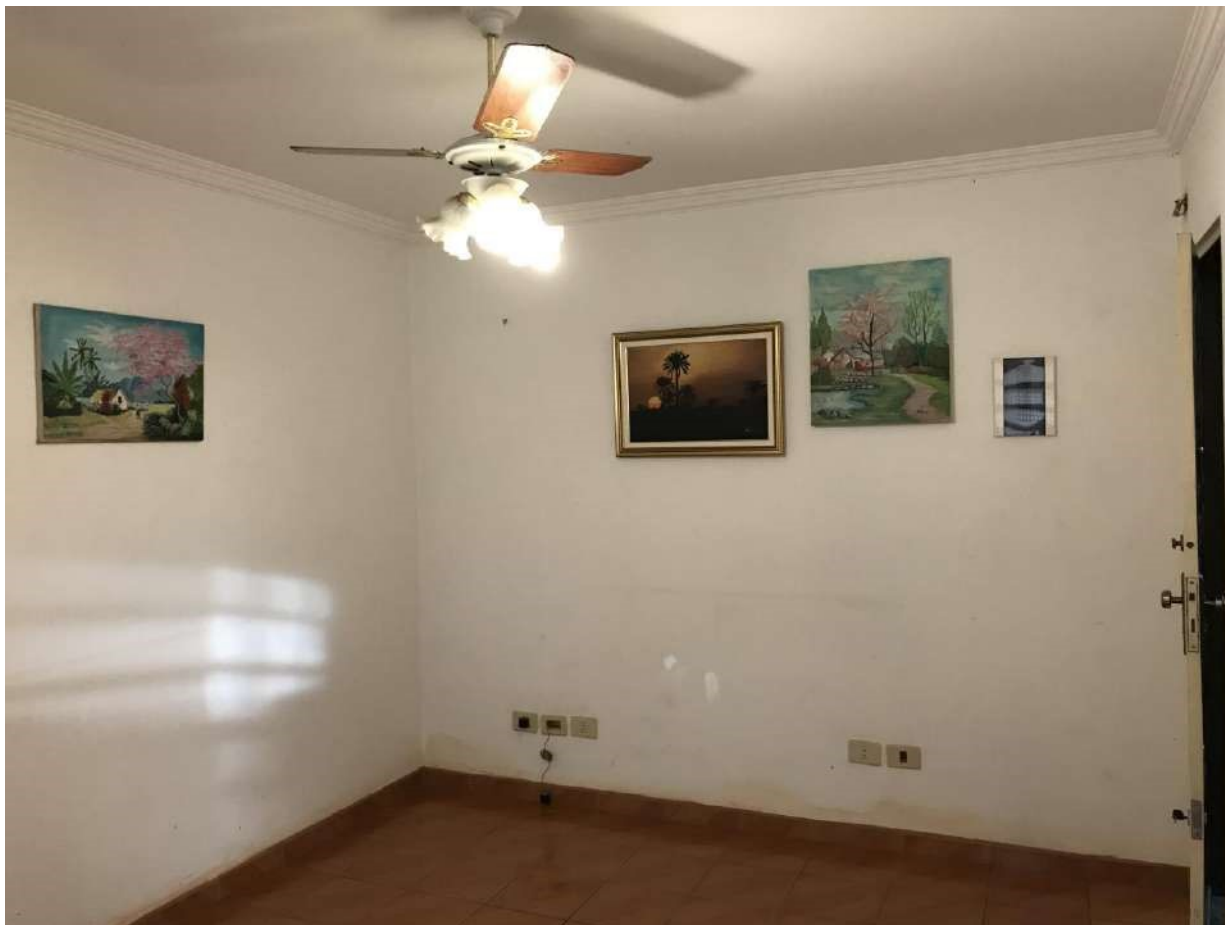


SALA DE ESTAR / JANTAR

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



SALA DE ESTAR / JANTAR

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



SALA DE ESTAR / JANTAR

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS E BANHEIRO

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

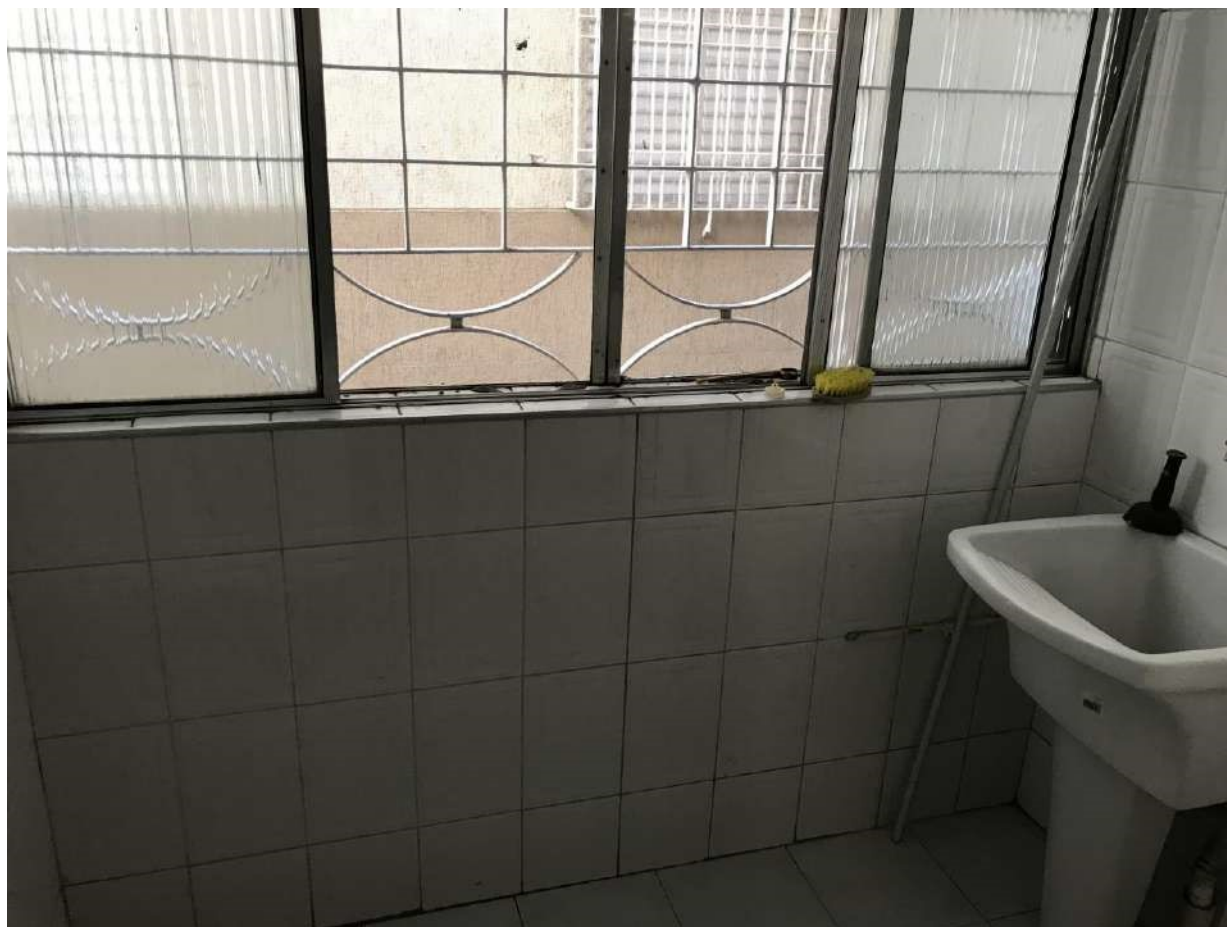


COZINHA

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



ÁREA DE SERVIÇO

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



COZINHA

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



BANHEIRO

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



DORMITÓRIO

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



DORMITÓRIO

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



DORMITÓRIO

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



DORMITÓRIO

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



DORMITÓRIO

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



DORMITÓRIO

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

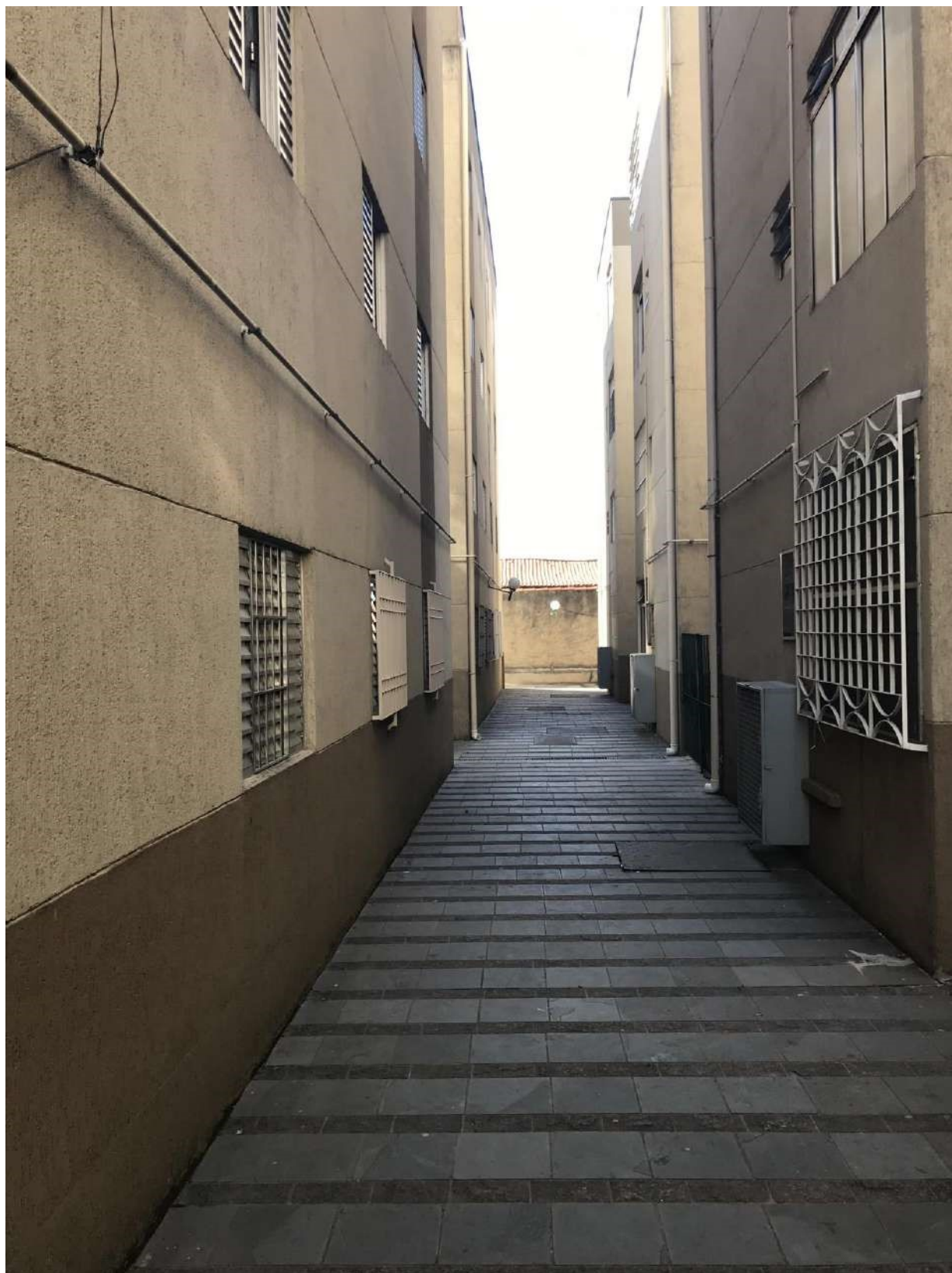


ENTRADA APTO 11

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



ÁREA EXTERNA

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



ÁREA EXTERNA

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



ÁREA DE LAZER / JARDIM

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIÇÃO : Processo nº 0041315-88.2018.8.26.0224

DATA : 16/06/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,8

PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	210,78
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Hade 35
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento econômico
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

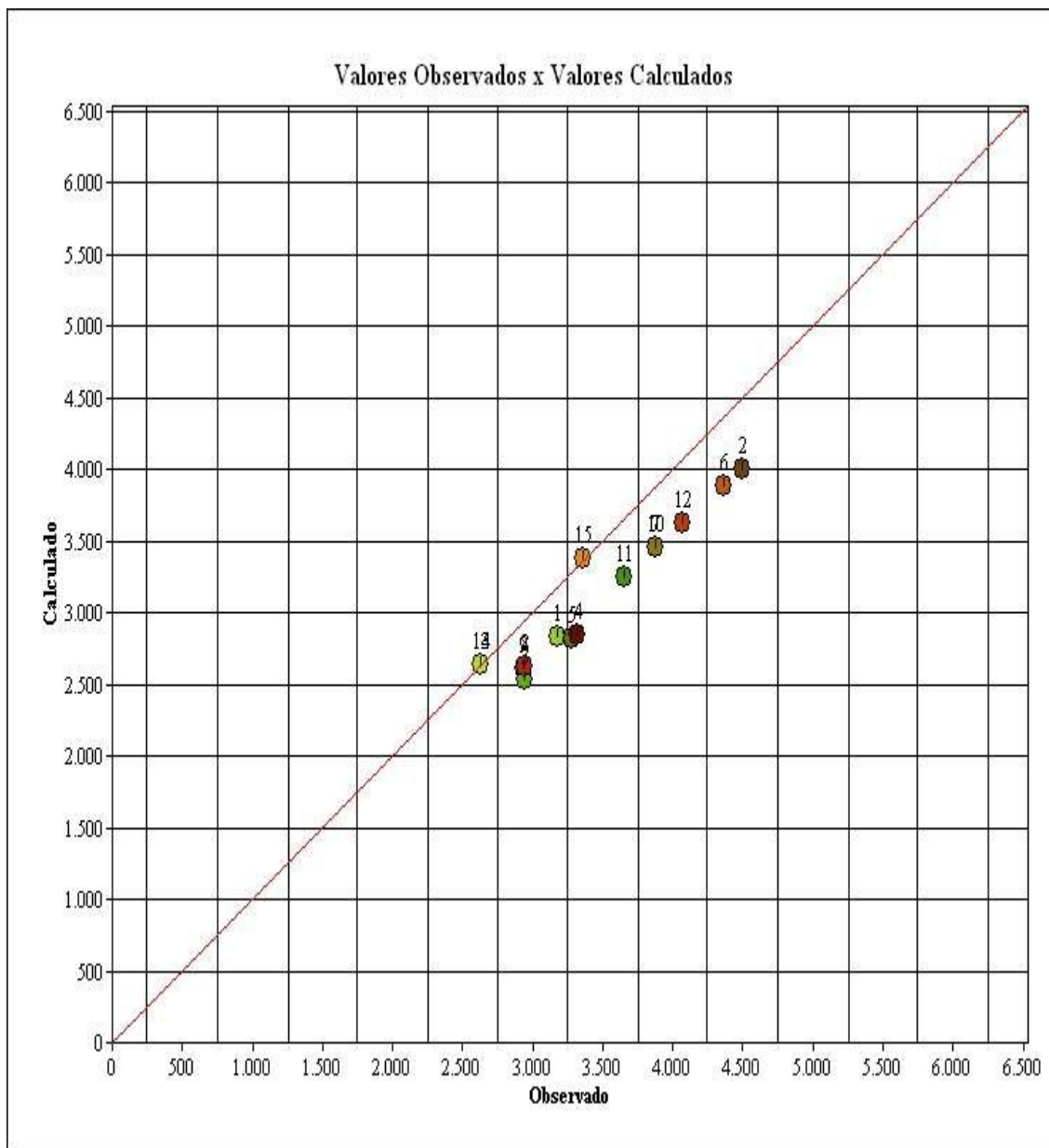
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Bom Clima ,443	3.178,08	2.827,32	0,8896
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Bom Clima ,631	4.500,00	4.003,34	0,8896
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Brigadeiro Faria Lima ,661	2.943,40	2.529,12	0,8593
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Prof. Angelo Castrucci,11	3.315,49	2.848,85	0,8593
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Prof. Vasco de Queiroz Guimarães,367	3.280,00	2.818,35	0,8593
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Rosa cruz ,260	4.368,48	3.886,34	0,8896
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Rosa cruz ,260	3.878,79	3.450,69	0,8896
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Rosa cruz ,295	2.947,37	2.622,07	0,8896
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Rosa cruz ,295	2.933,33	2.609,58	0,8896
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Santana do Jacaré ,105	3.877,47	3.449,52	0,8896
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Santana do Jacaré ,105	3.653,64	3.250,39	0,8896
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua André Fernandes ,205	4.072,73	3.623,22	0,8896
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Maria Zintl,375	2.628,57	2.639,88	1,0043
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Maria Zintl,375	2.628,57	2.639,88	1,0043
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Rua Maria Zintl,375	3.360,00	3.374,46	1,0043

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.178,08	2.827,32
2	4.500,00	4.003,34
3	2.943,40	2.529,12
4	3.315,49	2.848,85
5	3.280,00	2.818,35
6	4.368,48	3.886,34
7	3.878,79	3.450,69
8	2.947,37	2.622,07
9	2.933,33	2.609,58
10	3.877,47	3.449,52
11	3.653,64	3.250,39
12	4.072,73	3.623,22
13	2.628,57	2.639,88
14	2.628,57	2.639,88
15	3.360,00	3.374,46

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WELLS AMSCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Tijuca do Sul 250 apto 11 Jardim Cocaia SAO PAULO - SP **Data :** 16/06/2019
Cliente : Dra Beatriz de Souza Cabezas
Área terreno m² : 3.612,00 **Edificação m² :** 53,21 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.437,73
Desvio Padrão : 597,28
 - 30% : 2.406,41
 + 30% : 4.469,05

Coefficiente de Variação : 17,3700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.104,87
Desvio Padrão : 498,99
 - 30% : 2.173,41
 + 30% : 4.036,33

Coefficiente de Variação : 16,0700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
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 refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input checked="" type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.104,87

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.104,87000

VALOR TOTAL (R\$): 165.210,13

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.931,58

INTERVALO MÍNIMO : 2.931,58

INTERVALO MÁXIMO : 3.278,16

INTERVALO MÁXIMO : 3.278,16

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR : 023 QUADRA : 092 ÍNDICE DO LOCAL : 470,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Bom Clima NÚMERO : 443
 COMP. : 3 andar BAIRRO : Jardim Bom Clima CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 07196-220 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,553 DADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 73,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Corretor autônomo
 CONTATO : Contato - Sr. João Fone: 96103-7523 TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -350,76	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.178,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.827,88
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,888
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 023

QUADRA : 092

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR : 023 QUADRA : 064 ÍNDICE DO LOCAL : 470,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Bom Clima NÚMERO : 631
 COMP. : 3 andar BAIRRO : Jardim Bom Clima CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 07196-220 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,826 DADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 64,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : MFélix Imóveis
 CONTATO : Sr. Clayton Fone: 2451-1372 TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -496,66	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.500
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.003
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,888
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 023

QUADRA : 064

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR: 023 QUADRA : 019 ÍNDICE DO LOCAL: 711,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima NÚMERO : 661
 COMP.: 5 andar BAIRRO : Cocaia CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 07130-000 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,609 DADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 53,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 195.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Proprietária
 CONTATO : Sra Antônia TELEFONE: (11)-9740111
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -414,27	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.943,
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.529,
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,85
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 023

QUADRA : 019

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR: 023 QUADRA : 070 ÍNDICE DO LOCAL: 711,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Ângelo Castrucci NÚMERO : 11
 COMP.: Cobertura BAIRRO : Jardim Bom Clima CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 07122-280 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,662 DADE: 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,82 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 115,82

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Rede New Imóveis
 CONTATO : Sr. Aparecido Fone: 4962-1001 TELEFONE: (11)-97401118
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -466,64	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.315
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.848
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,85
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 023

QUADRA : 070

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR : 023 QUADRA : 097 ÍNDICE DO LOCAL : 711,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Vasco de Queiróz Guimarães NÚMERO : 367
 COMP.: 1 andar BAIRRO : Jardim Bom Clima CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 07122-220 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,609 DADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 50,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 205.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor autônomo

CONTATO : Sr João

TELEFONE : (11)-961037

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -461,65	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.280,
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.818,
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,85
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 023

QUADRA : 097

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR: 023 QUADRA : 097 ÍNDICE DO LOCAL: 470,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rosa cruz NÚMERO : 260
 COMP.: 4 andar BAIRRO : Jardim Bom Clima CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 07122-190 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,609 DADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 66,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.400,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Soute Imóveis
 CONTATO : Sr. Joaquim Fone: 2382-7969 TELEFONE: (11)-23827969
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -482,15	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.368,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.886,88
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,886,88
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 023

QUADRA : 097

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR : 023 QUADRA : 097 ÍNDICE DO LOCAL : 470,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rosa cruz NÚMERO : 260
 COMP.: 2 andar BAIRRO : Jardim Bom Clima CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 07122-190 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,609 DADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Steiner Imóveis
 CONTATO : Sr. Lira Fone: 2463-3744 TELEFONE : (11)-24633744
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -428,10	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.878,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.450,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8888
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 023

QUADRA : 097

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR : 023 QUADRA : 088 ÍNDICE DO LOCAL : 470,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rosa cruz NÚMERO : 295
 COMP.: 1 andar BAIRRO : Jardim Bom Clima CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 07122-190 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,609 DADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 57,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Zuccaro Imóveis
 CONTATO : Sra. Luciana Fone: 2408-7888 TELEFONE : (11)-24087888
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -325,30	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.947,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.622,88
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,88
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 023

QUADRA : 088

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR : 023 QUADRA : 088 ÍNDICE DO LOCAL : 470,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rosa cruz NÚMERO : 295
 COMP. : 2 andar BAIRRO : Jardim Bom Clima CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 07122-190 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,609 DADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 60,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Corretor autônomo
 CONTATO : Sr. Antonio Fone: 99339-8759 TELEFONE : (11)-99339838
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -323,75	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.933,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.609,09
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8889
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 023

QUADRA : 088

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR : 023 QUADRA : 081 ÍNDICE DO LOCAL : 470,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa na do Jacaré NÚMERO : 105
 COMP.: Cobertura BAIRRO : Jardim Bom Clima CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 07122-260 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,993 DADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 77,37 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 77,37

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 375.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Rede New Imóveis
 CONTATO : Sra. Fátima Fone: 4962-1001 TELEFONE : (11)-99339888
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -427,95	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.877,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.449,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,888
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 023

QUADRA : 081

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR : 023 QUADRA : 081 ÍNDICE DO LOCAL : 470,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa na do Jacaré NÚMERO : 105
 COMP. : 2 andar BAIRRO : Jardim Bom Clima CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 07122-260 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,993 DADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,74 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 54,74

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Rede New Imóveis
 CONTATO : Sra. Fátima Fone: 4962-1001 TELEFONE : (11)-99339888
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -403,25	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.653,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.250,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,888
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 023

QUADRA : 081

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR : 024 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL : 470,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua André Fernandes NÚMERO : 205
 COMP. : 4 andar BAIRRO : Vila Florid a CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 07130-010 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,826 DADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 55,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Imobiliária Foco
 CONTATO : Sr. Thiago Fone: 3437-1185 TELEFONE : (11)-99339888
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -449,50	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.072,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.623,33
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8889
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 024

QUADRA : 035

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR : 024 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 206,34 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Zintl NÚMERO : 375
 COMP.: térce o BAIRRO : Cocaia CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 07121-390 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,553 DADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 70,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Mondial Imóveis
 CONTATO : Sr. Claudinei Fone: 2382-8188 TELEFONE : (11)-23828188
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 11,31	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.628,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.639,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 024 QUADRA : 003

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR : 024 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 206,34 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Zintl NÚMERO : 375
 COMP.: térreo BAIRRO : Cocaia CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 07121-390 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,553 DADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 70,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Mondial Imóveis
 CONTATO : Sr. Claudinei Fone: 2382-8188 TELEFONE : (11)-23828188
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 11,31	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.628
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.639
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 14

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 024

QUADRA : 003

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2019
 SETOR : 024 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 206,34 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Zintl NÚMERO : 375
 COMP.: 2 andar BAIRRO : Cocaia CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 07121-390 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,553 DADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 50,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Discovery Imobiliária
 CONTATO : Sra. Isabel Fone: 2441-4646 TELEFONE : (11)-24414646
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 14,46	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.360,
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.374,
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 10:26, sob o número WGRU19702761336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041315-88.2018.8.26.0224 e código 4C0C3B3.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 15

DATA DA PESQUISA : 16/06/2019

SEIOR : 024 QUADRA : 003

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1