

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.****REF.: PROCESSO Nº 1073397-81.2014.8.26.0100 – 18º OFÍCIO****AÇÃO: EXECUÇÃO****REQ.<sup>te</sup>: ITAÚ UNIBANCO S/A****REQ.<sup>do</sup>: FIXNET TELECOM SERVIÇOS COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**

**LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO**, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO para a oportuna juntada aos autos.

São Paulo, 14 de janeiro de 2021

**LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO**  
Perito Judicial

# ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---

## **I - PRELIMINARES**

### **I.1 - REQUERENTE:**

**ITAÚ UNIBANCO S/A**

### **I.2 - REQUERIDO:**

**FIXNET TELECOM SERVIÇOS  
COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**

### **I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:**

Trata-se de determinar o valor de mercado de dois um imóvel localizado neste município de São Paulo e inscrito na municipalidade sob nº 095.165.0009.

### **I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

#### **I.4.1 - Individualização:**

Trata-se de avaliar o Lote de terreno nº 09 da Quadra 51 situado na confluência da Rua Professor José Ferraz de Arruda Junior, nº 150 com a Rua Marivaldo Fernandes – Interlagos – município de São Paulo/SP, inserido na matrícula sob n.º 186.021 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área de

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---

terreno de 695,48 m<sup>2</sup> (Seiscentos e noventa e cinco metros e quarenta e oito decímetros quadrados).

### **I.4.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

**I.4.2.1** – Na presente avaliação, admite – se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

**I.4.2.2** – O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

**I.4.2.3** – Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

### **I.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:**

O presente trabalho atende a seguinte norma:

**I.5.1** – "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---

### **II - VISTORIA**

No dia 17 do mês de novembro do ano de 2020, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para a realização da diligência este signatário atento ao artigo 474 do novo CPC informou às partes do dia e hora da diligência a ser realizada – vide fls. 227 dos autos.

Registra-se que não foi facultado o acesso à perícia ao imóvel em estudo embora haver indícios de que haviam presentes no interior do imóvel – vide foto nº 07.

#### **II.1 - LOCALIZAÇÃO**

O imóvel objeto da presente ação localiza-se na confluência da Rua Professor José Ferraz de Arruda Junior, nº 150 com a Rua Marivaldo Fernandes – Interlagos – município de São Paulo/SP.

#### **II.2 - ACESSO**

O acesso ao imóvel se faz através da Rua Professor José Ferraz de Arruda Junior, nº 150 e da Rua Marivaldo Fernandes.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---

### **II.3 - CARACTERÍSTICAS**

O imóvel está situado em Zona Exclusivamente Ambiental Residencial– ZERa – Subprefeitura da Capela do Socorro, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016 (vide Anexo 01).

### **II.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água e rede de telefonia.

### **II.5 – DAS BENFEITORIAS**

Depreendeu-se da diligência realizada que sobre o terreno há construído uma edificação erigida em alvenaria composta de 2 (dois) pavimentos com área construída de 383,50 m<sup>2</sup>, vide a seguir:

### **II.6 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA**

Durante vistoria realizada no local objeto desta lide obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---



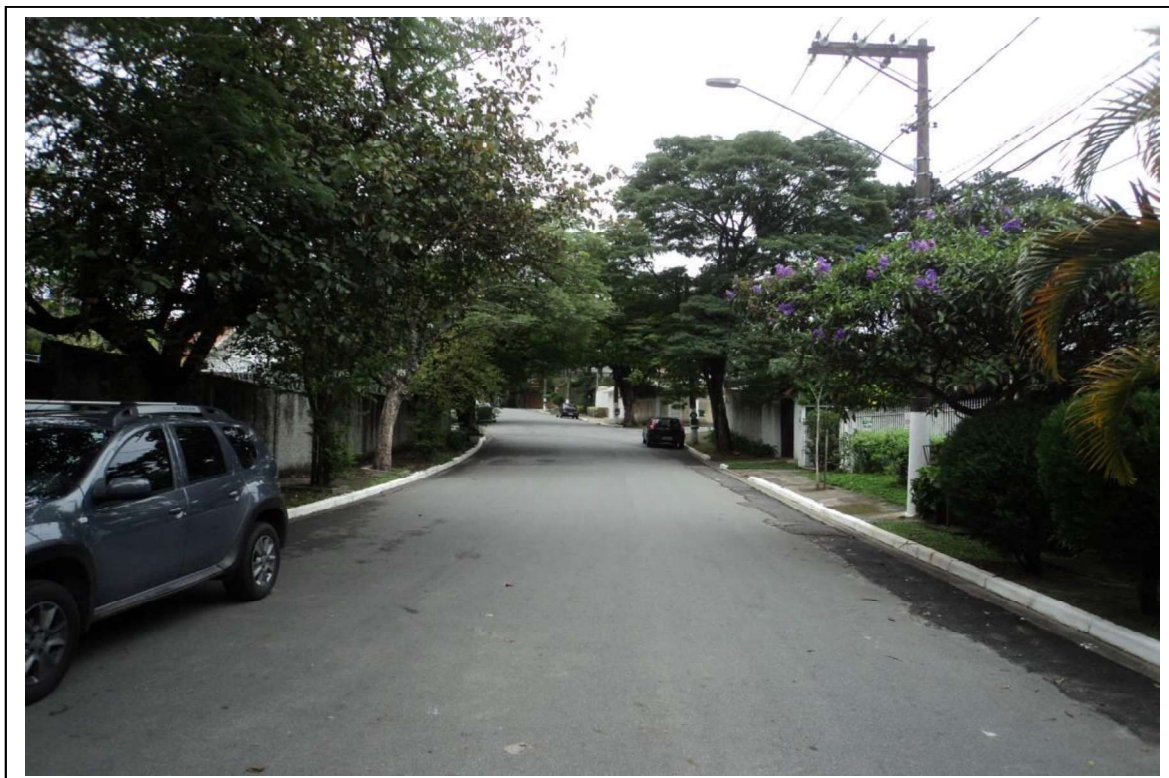
**Foto 01:** Vista da Rua Professor José Ferraz de Arruda Junior. O observador encontra-se defronte ao imóvel em estudo olhando em direção à Avenida Interlagos.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---



**Foto 02:** Outra vista da Rua Professor José Ferraz de Arruda Junior. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---



**Foto 03:** Vista da Rua Marivaldo Fernandes, segunda frente do imóvel. O observador encontra-se na confluência com a Rua Professor José Ferraz de Arruda Junior olhando em direção à Avenida José Carlos Pace.



## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---



**Foto 03:** Vista geral do imóvel em estudo situado na confluência da Rua Professor José Ferras de Arruda Junior com a Rua Marivaldo Fernandes.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---



**Foto 04:** Vista em detalhe da fachada do imóvel voltada para a Rua Marivaldo Fernandes.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---



**Foto 05:** Vista da fachada do imóvel voltada para a Rua Professor José Ferraz de Arruda Junior.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---



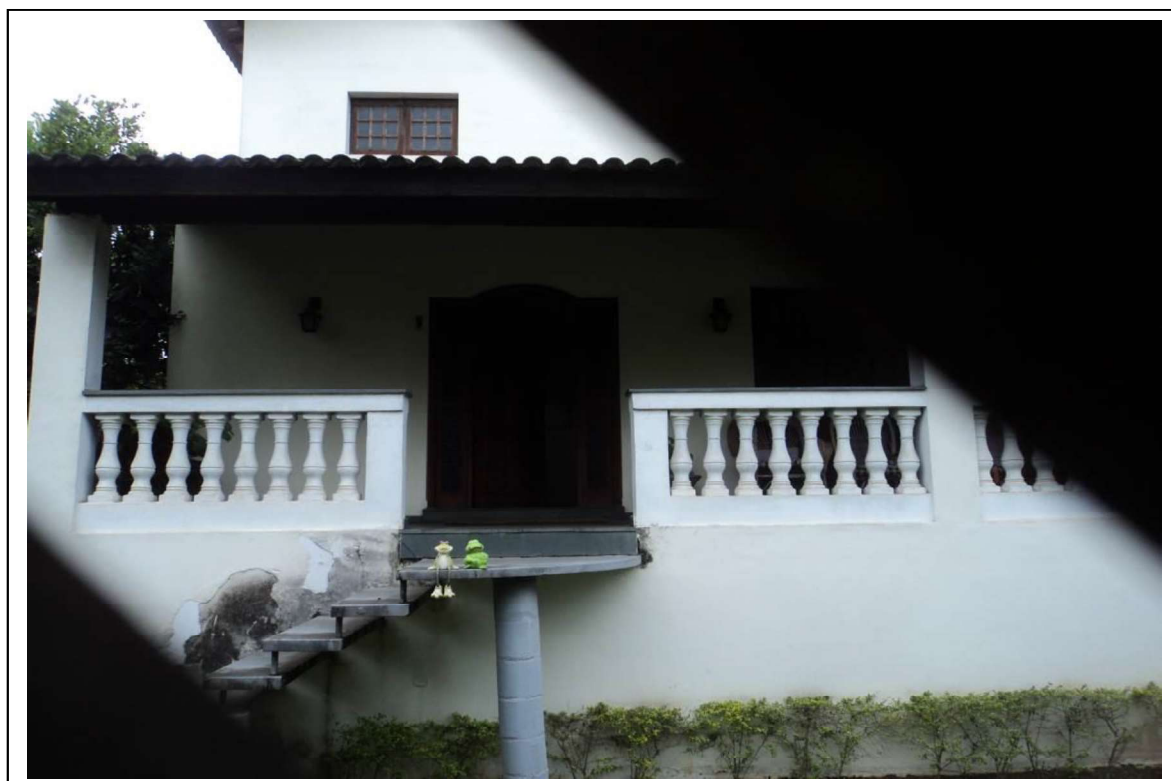
**Foto 06:** Vista da numeração indicativa do imóvel.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---



**Foto 07:** Vista interna do imóvel vendendo-se que a porta se encontra aberta, porém sem atendimento à perícia.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---

### **III - DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO**

Apresentamos neste item breve resumo dos documentos acostados ao presente processo e de interesse para o presente feito.

#### **→ Documento 01:**

Fonte: fls. 170/174 dos autos.

Data: 25/06/1986

Doc.: Matrícula do 11º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – S.P.

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 186.021 (Registro anterior: Transcrição Aquisitiva nº 269.994 deste Cartório).

Proprietário: Natanael Dias da Costa e s/m Daisy Fonseca Miranda da Costa.

Imóvel: “TERRENO situado às Ruas Trinta e Oito e Trinta e Nove, constante do lote nº 09 da quadra nº 51 da 1ª Secção de Interlagos, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro medindo em reta e curva de 24,70m de frente para as ruas Trinta e Oito e Trinta e Nove; 31,27m do lado direito; 20m do lado esquerdo, na Rua Trinta e Nove; e 28,65m nos fundos, confrontando respectivamente com o lote nº 10, Rua Trinta e Nove e lote nº 08 encerrando a área de 695,48 m<sup>2</sup>, de forma irregular”.

Observação: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel objeto da presente ação.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---

### **IV – AVALIAÇÃO**

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

#### **IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO**

##### **IV.1.1 - DO VALOR DO LOTE DE TERRENO Nº 09 DA QUADRA 51**

##### **IV.1.1.1 - DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E DOS ESTUDOS REALIZADOS**

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em apreço.

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogêneos consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 02, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo 03 deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 911,34/\text{m}^2$$

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---

### **III.4.1 – Critério de Cálculo**

Para o atendimento as Normas de Avaliações de Imóveis e para a determinação do valor unitário de locação do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

- ⇒ **FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Para o atendimento a este item este signatário adotou o deságio já consagrado de 10% (dez por cento).
  
- ⇒ **FATOR LOCALIZAÇÃO:** Para a localização efetuou-se a transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo, apresentando para a Rua Professor José Ferraz de Arruda Junior (Setor 095 / Quadra 51) o índice fiscal R\$ 820,75.
  
- ⇒ **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a variação do fator padrão construtivo este signatário aferiu a correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação em apreço enquadra-se como Residencial, no grupo Casa Padrão Superior, apresentando o fator 1,776.



## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

⇒ **FATOR DE DEPRECIACÃO:** Para verificarmos a correlação entre os fatores de depreciação do imóvel avaliando e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, utilizamo-nos do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

### **IV.1.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

O valor do terreno será dado por:

$V_t = A \times v$ , onde:

$V_t$  = Valor do terreno;

$A$  = Área do terreno

$V$  = Valor básico unitário, em R\$ / m<sup>2</sup>

### **IV.2 – VALOR DO LOTE DE TERRENO Nº 09 DA QUADRA 51**

O valor do terreno será dado por:

$V_T = 695,48 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 911,34/\text{m}^2 = \text{R\$ } 633.818,74$

Em numeros redondos:

**$V_T = \text{R\$ } 633.820,00 - 01/2021 - (\text{Seiscentos e trinta e três mil e oitocentos e vinte reais}).$**

### **IV.3 – DAS BENFEITORIAS EXISTENTES**

Da vistoria realizada ao local verificou-se a existência das seguintes benfeitorias:

- Benfeitoria: Edificação erigida em alvenaria.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---

### **IV.4 – DO VALOR DA BENFEITORIA**

O valor da benfeitoria será dado pela seguinte fórmula geral:

$V_b = A_c \times v_c \times (1-D)$ , onde :

$V_b$  = Valor da benfeitoria

$A_c$  = Área de construção

$v_c$  = valor unitário de venda da construção, em R\$ / m<sup>2</sup>

(1-D) = Depreciação

#### **IV.4.1. - ÁREA DE CONSTRUÇÃO**

Consoante dados obtidos nos autos e no decorrer de nossas diligências ao local, obteve-se a área de construção da edificação em estudo de:

$A_c = 383,50 \text{ m}^2$

#### **IV.4.2. - VALOR BÁSICO UNITÁRIO**

Basear-se-á no estudo da comissão de peritos nomeada pelo provimento nomeada pelo provimento nº 02.86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal, trabalho este revisto para o mês de Março de 2.007, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE quando a mesma cita em seu item 9.6, acerca do Método do Custo o quanto abaixo se transcreve:

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---

“Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo. Estão previstos os seguintes critérios para identificação do custo de reedição do imóvel:

- Método da quantificação do custo – **por custos unitários** ou por orçamentos analíticos
- Método comparativo direto de custo”

Considerando-se o padrão de acabamento da benfeitoria classificar-se-á como sendo do tipo “Casa Padrão Superior – limite médio”, cujo valor de venda é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_c = 1,776 \times R_8N = 1,776 \times R\$ 1.538,49/ m^2 = R\$ 2.732,36/m^2$$

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:

### 2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



### **IV.4.3. - DEPRECIAÇÕES**

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$ , onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso, Casa Padrão Superior, a vida referencial corresponde a 70 anos respectivamente e o valor residual equivale a 20%.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

A vida útil da benfeitoria corresponde a 70 anos, possuindo a idade estimada de 35 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.

Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “d – Entre regular e necessitando de reparos simples” em face do que se verificou no local.

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC = 0,2 + 0,574 \times (1-0,2) = 0,659$$

### **IV.4.4 - CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA:**

O valor da benfeitoria será dado por:

$$V_B = 383,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.732,36/\text{m}^2 \times 0,659 = \text{R\$ } 690.539,78$$

*Em numeros redondos:*

**$V_B = \text{R\$ } 690.540,00 - 01/2021 - (\text{Seiscentos e noventa mil e quinhentos e quarenta reais}).$**

### **IV.5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

O valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor da benfeitoria, vide a seguir:

- Valor do terreno.....	R\$	633.820,00
- Valor da benfeitoria .....	R\$	<u>690.540,00</u>
- <b>Valor do imóvel .....</b>	<b>R\$</b>	<b>1.324.360,00</b>
<b>– (Hum milhão, trezentos e vinte e quatro mil e trezentos e sessenta reais) – 01/2021</b>		

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---

### **V – CONCLUSÃO**

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. o valor do bem:

**“Imóvel: Lote de terreno nº 09 da Quadra 051 situado na confluência da Rua Professor José Ferraz de Arruda Junior, nº 150 com a Rua Marivaldo Fernandes – Interlagos — município de São Paulo/SP.”.**

em: **R\$ 1.324.360,00 – (Hum milhão, trezentos e vinte e quatro mil e trezentos e sessenta reais) – Janeiro/2021**

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---

### **VI - ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL que consta de 25 (vinte e cinco) páginas digitalizadas somente no anverso, assinadas digitalmente para todos os fins de DIREITO, acrescido de 03 (três) anexos.

São Paulo, 14 de janeiro de 2021

**LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO**  
Perito Judicial

### **RELAÇÃO DE ANEXOS**

1. Mapa 6 da Lei nº 8.683/2016;
2. Pesquisa de Elementos Comparativos
3. Resumo da Avaliação

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---

# **ANEXO 01**

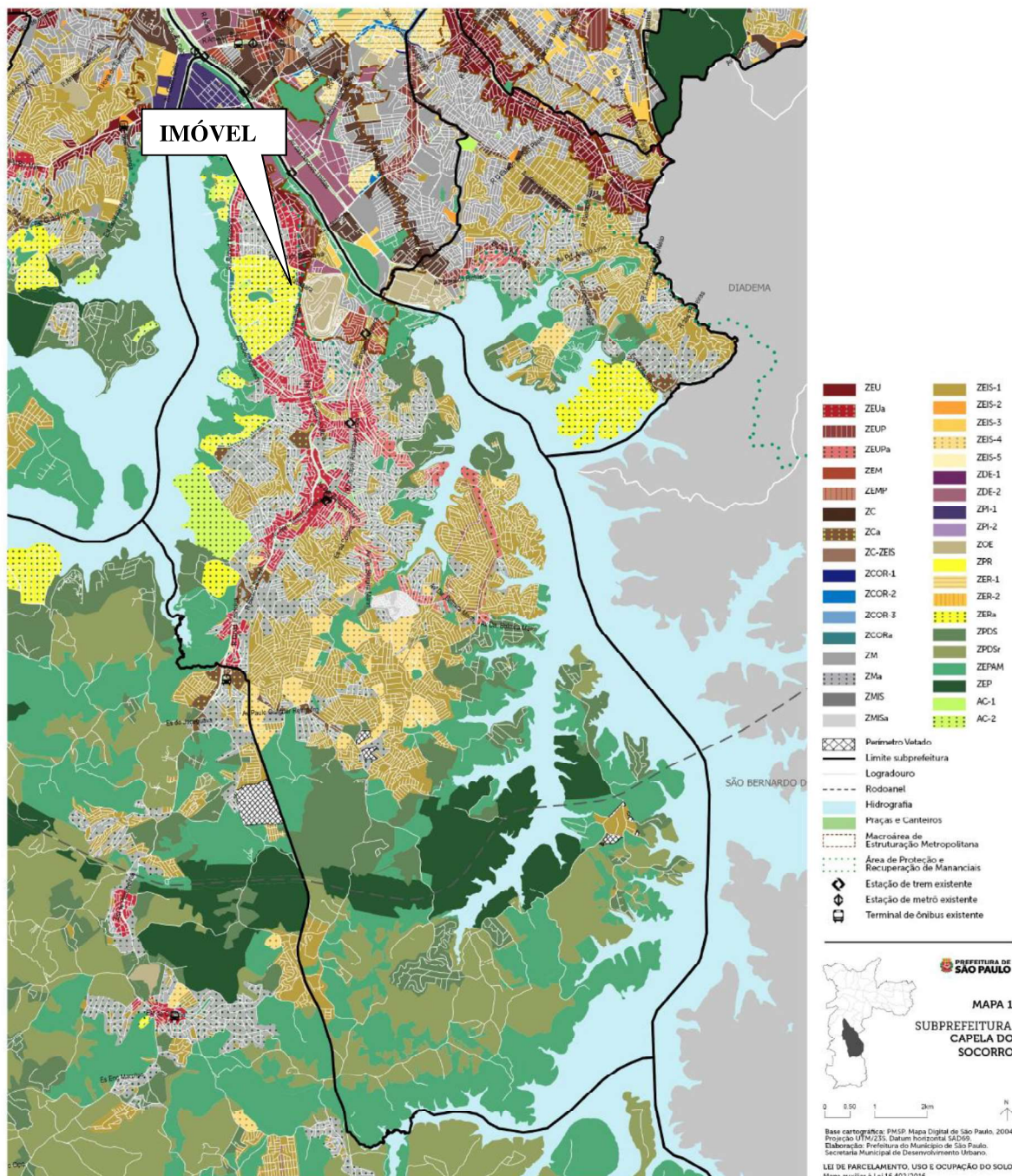
Mapa 1 – Subprefeitura da Capela do Socorro – Lei nº 16.402/2016



# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Este documento é página 277 de 277. Este documento é assinado digitalmente por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 10:43, sob o número WJMJ21400238722. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1073397-81.2014.8.26.0100 e código A458B01.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---

# **ANEXO 02**

## **Pesquisa de Elementos Comparativos**

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021  
 SETOR : 95 QUADRA : 158 ÍNDICE DO LOCAL : 861,12 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Catarino Andreatta NÚMERO : SN  
 COMP. : BAIRRO : Interlagos CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 770,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 38,50  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 60,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: cobertura médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 0,246 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,384 CUSTO BASE (R\$): 1.538,49  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 8.719,92 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Teixeira Imóveis  
 CONTATO : Sr. Adriano Silva TELEFONE : (11)-994059296  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : -0,02	VALOR UNITÁRIO : 806,86
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 791,04
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9804
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# *Luiz Carlos de Mello Ribeiro*

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95

QUADRA : 158

CHAVE GEOGRÁFICA :

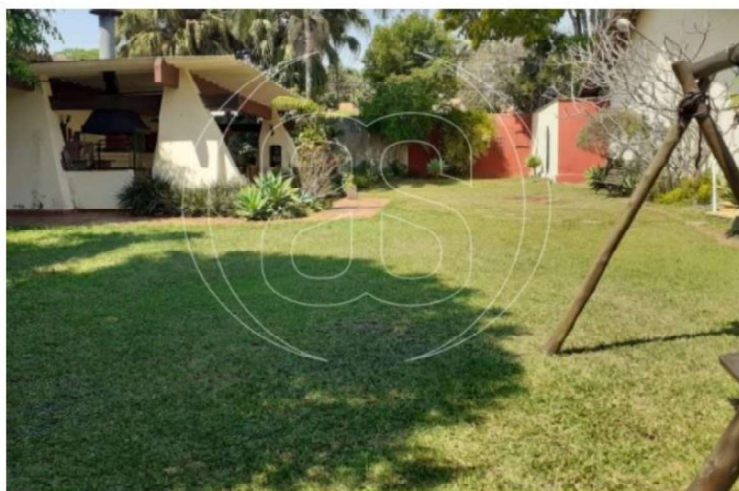


FOTO N° 1

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021  
 SETOR : 95 QUADRA : 158 ÍNDICE DO LOCAL : 861,12 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Catarino Andreatta NÚMERO : SN  
 COMP. : BAIRRO : Interlagos CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 603,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,15  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,96 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 663.300,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Teixeira Imóveis  
 CONTATO : Sr. Adriano Silva TELEFONE : (11)-994059296  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,04	VALOR UNITÁRIO : 990,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.031,25
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0417
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cd :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021  
 SETOR : 95 QUADRA : 158 ÍNDICE DO LOCAL : 861,12 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Catarino Andreatta NÚMERO : SN  
 COMP. : BAIRRO : Interlagos CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 618,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,90  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,97 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 679.800,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Teixeira Imóveis  
 CONTATO : Sr. Adriano Silva TELEFONE : (11)-994059296  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021  
 SETOR : 95 QUADRA : 155 ÍNDICE DO LOCAL : 791,77 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Iuri Gagarin NÚMERO : SN  
 COMP. : BAIRRO : Interlagos CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 750,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,50  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Teixeira Imóveis  
 CONTATO : Sr. Adriano Silva TELEFONE : (11)-994059296

### OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,02
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 882,35
		VARIAÇÃO : 0,9804
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

# *Luiz Carlos de Mello Ribeiro*

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95

QUADRA : 155

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95

QUADRA : 155

ÍNDICE DO LOCAL : 791,77

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Teizen Sobrinho

NÚMERO : SN

COMP. :

BAIRRO : Interlagos

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 600,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,96 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Teixeira Imóveis

CONTATO : Sr. Adriano Silva

TELEFONE : (11)-994059296

OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,04
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 975,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.015,63
		VARIAÇÃO : 1,0417
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95

QUADRA : 155

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021  
 SETOR : 95 QUADRA : 158 ÍNDICE DO LOCAL : 861,12 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marivaldo Fernandes NÚMERO : 70  
 COMP.: BARRIO : Interlagos CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 825,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 41,25  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 360,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.538,49  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 551.827,07 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Bamberg Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-31947500  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,04
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 640,21
		HOMOGENEIZAÇÃO : 615,59
		VARIAÇÃO : 0,9615
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95

QUADRA : 158

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é uma cópia digitalizada, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 10:43, sob o número WJMJ21400238722. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1073397-81.2014.8.26.0100 e código A458B01.

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021  
 SETOR : 95 QUADRA : 149 ÍNDICE DO LOCAL : 861,12 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marivaldo Fernandes NÚMERO : SN  
 COMP.: frente nº 433 BAIRRO : Interlagos CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.036,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,80  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Imobihaus  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-55998825  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,05
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 851,35
		HOMOGENEIZAÇÃO : 810,81
		VARIAÇÃO : 0,9524
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95 QUADRA : 149

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é página 40 assinado digitalmente por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 10:43, sob o número WJMJ21400238722. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1073397-81.2014.8.26.0100 e código A458B01.

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021  
 SETOR : 95 QUADRA : 166 ÍNDICE DO LOCAL : 833,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Candido Nogueira da Motta NÚMERO : 140  
 COMP. : BAIRRO : Interlagos CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 2.100,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 105,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 225,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : f- entre reparos simples e importantes  
 COEF. PADRÃO: 1,572 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.538,49  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 268.816,97 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Brasisul Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-55244157  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,13 VALOR UNITÁRIO : 986,28
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 857,63
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,8696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# *Luiz Carlos de Mello Ribeiro*

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95

QUADRA : 166

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95

QUADRA : 156

ÍNDICE DO LOCAL : 861,12

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Candido Nogueira da Motta

NÚMERO : SN

COMP.: lado nº 328

BAIRRO : Interlagos

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 700,00

TESTADA - (cf) m 20,00

PROF. EQUIV. (Pe): 35,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 480,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)

CONSERVAÇÃO: h - entre reparos importantes e sem valor

COEF. PADRÃO: 1,572 IDADE REAL: 45 anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,294

CUSTO BASE (R\$): 1.538,49

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 341.299,61

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Prohabitar

CONTATO:

TELEFONE: (11)-56697944

OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 926,71
		HOMOGENEIZAÇÃO: 926,71
		VARIAÇÃO: 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

# *Luiz Carlos de Mello Ribeiro*

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95

QUADRA : 156

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95

QUADRA : 149

ÍNDICE DO LOCAL : 861,12

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Candido Nogueira da Motta

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Interlagos

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 580,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 58,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 638.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Mauricio & Wilson Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-998549496

OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,05
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 990,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.042,11
		VARIAÇÃO : 1,0526
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95

QUADRA : 149

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021  
 SETOR : 95 QUADRA : 149 ÍNDICE DO LOCAL : 861,12 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Candido Nogueira da Motta NÚMERO : SN  
 COMP. : BAIRRO : Interlagos CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 710,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 71,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 781.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Mauricio & Wilson Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-998549496  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95

QUADRA : 149

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021  
 SETOR : 95 QUADRA : 149 ÍNDICE DO LOCAL : 861,12 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Candido Nogueira da Motta NÚMERO : SN  
 COMP. : BAIRRO : Interlagos CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.290,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 64,50  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,08 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.419.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Mauricio & Wilson Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-998549496  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,07 VALOR UNITÁRIO :	990,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	916,67
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,9259
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95

QUADRA : 149

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é propriedade intelectual, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 10:43, sob o número WJMJ21400238722. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1073397-81.2014.8.26.0100 e código A458B01.



# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021  
 SETOR : 95 QUADRA : 166 ÍNDICE DO LOCAL : 820,75 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor José Ferraz de Aruda Junior NÚMERO : 150  
 COMP.: BAIRRO : Interlagos CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 696,00 TESTADA - (cf) m 24,70 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,18  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 418,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (RS): 1.538,49  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 695.554,58 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Bamberg Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-55228000  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 810,98
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 810,98
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

# *Luiz Carlos de Mello Ribeiro*

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95

QUADRA : 166

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021  
 SETOR : 95 QUADRA : 166 ÍNDICE DO LOCAL : 833,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor José Ferraz de Amada Junior NÚMERO : 170  
 COMP. : BAIRRO : Interlagos CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 496,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,80  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 225,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.538,49  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 402.681,30 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,92 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Granelli Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-37269752  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,09
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.365,56
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.484,31
		VARIAÇÃO : 1,0870
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

# *Luiz Carlos de Mello Ribeiro*

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 14

DATA DA PESQUISA : 12/01/2021

SETOR : 95

QUADRA : 166

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

---

# **ANEXO 03**

## **Resumo da Avaliação**

# ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Professor José Ferraz de Arruda Junior, 150

DATA : 12/01/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

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

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	820,75
<input type="checkbox"/> Testada	24,70
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

### FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input type="checkbox"/> Valor Arbitrado	1,00	Terreno
Fator Area		

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Catarino Andreatta ,SN	806,86	791,04	0,9804	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Catarino Andreatta ,SN	990,00	1.031,25	1,0417	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Catarino Andreatta ,SN	990,00	1.020,62	1,0309	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Iuri Gagarin ,SN	900,00	882,35	0,9804	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua João Teizen Sobrinho ,SN	975,00	1.015,63	1,0417	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Marivaldo Fernandes ,70	640,21	615,59	0,9615	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Marivaldo Fernandes ,SN	851,35	810,81	0,9524	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Professor Candido Nogueira da Motta ,140	986,28	857,63	0,8696	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Professor Candido Nogueira da Motta ,SN	926,71	926,71	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Professor Candido Nogueira da Motta ,SN	990,00	1.042,11	1,0526	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Professor Candido Nogueira da Motta ,SN	990,00	990,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Professor Candido Nogueira da Motta ,SN	990,00	916,67	0,9259	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Professor José Ferraz de Aruda Junior ,150	810,98	810,98	1,0000	1,0000
<input type="checkbox"/>	14 Rua Professor José Ferraz de Aruda Junior ,170	1.365,56	1.484,31	1,0870	1,0001

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	806,86	791,04
2	990,00	1.031,25
3	990,00	1.020,62
4	900,00	882,35
5	975,00	1.015,63
6	640,21	615,59
7	851,35	810,81
8	986,28	857,63
9	926,71	926,71
10	990,00	1.042,11
11	990,00	990,00
12	990,00	916,67
13	810,98	810,98
14	1.365,56	1.484,31



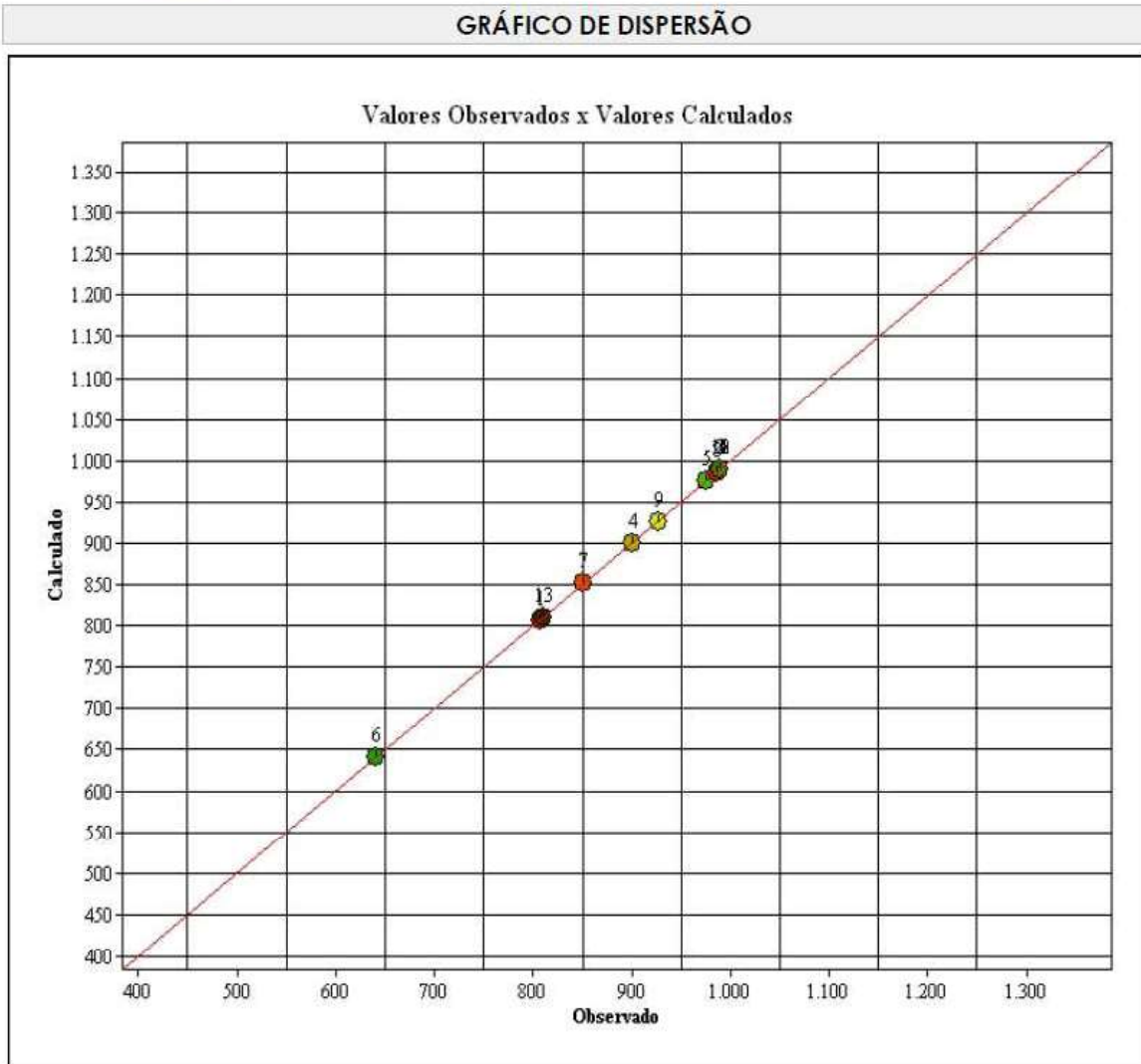
# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



## GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é propriedade intelectual, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 10:43, sob o número WJMJ21400238722. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1073397-81.2014.8.26.0100 e código A458B01.

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Professor José Ferraz de Aruda Junior 150 Interlagos SAO PAULO - SP Data : 12/01/2021  
 Cliente : 18ª Vara Cível do Forum Central de SP  
 Área m² : 695,48 Modalidade : Venda



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 911,34  
 Desvio Padrão : 107,65  
 - 30% : 637,94  
 + 30% : 1.184,74

Coefficiente de Variação : 11.8100

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 911,34  
 Desvio Padrão : 107,65  
 - 30% : 637,94  
 + 30% : 1.184,74

Coefficiente de Variação : 11.8100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
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"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	6	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados e ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50ª	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 911,34  
 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000  
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 911,34000 VALOR TOTAL (R\$): 633.817,43

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 870,85

INTERVALO MÍNIMO : 870,85

INTERVALO MÁXIMO : 951,83

INTERVALO MÁXIMO : 951,83

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é página digitalmente assinado digitalmente por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 às 10:43, sob o número WJMJ21400238722. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1073397-81.2014.8.26.0100 e código A458B01.

# ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



## REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1