

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO - SP

CÓPIA

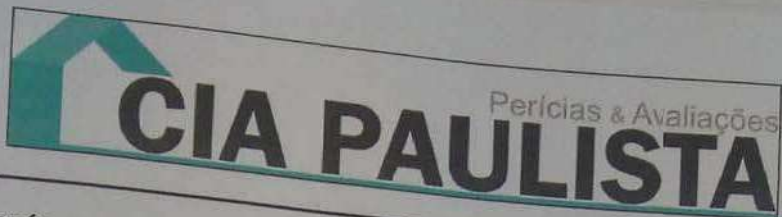
PROCESSO: 0244832-24.2006.8.26.0100
REQTE.: TELEVIA COMERCIO E SERVIÇOS DE MÍDIAS ELETRONICAS LTDA e outros
REQDO.: SISPAR EMPREENDIMENTOS LTDA e outros

JOHN STAVROS CASTELHANO, perito judicial, nomeado nos autos da AÇÃO EXECUÇÃO, dando por terminados seus estudos, diligenciais e vistorias, sem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, nos termos da inicial, do imóvel localizado à Rua Pombal nº 737 - no bairro do Sumaré - São Paulo - SP, não existem quesitos formulados.

São Paulo, 29 de Setembro de 2017

[Handwritten Signature]
JOHN STAVROS CASTELHANO
PERITO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOHN STAVROS CASTELHANO, Perito Judicial do Estado de São Paulo, protocolado em 15/09/2017 às 21:03:36, sob o número 0244832-24.2006.8.26.0100 e código 975224E4. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0244832-24.2006.8.26.0100 e código 975224E4.



Handwritten initials in blue ink.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO - SP

PROCESSO: 0244832-24.2006.8.26.0100
REQTE.: TELEVIA COMERCIO E SERVIÇOS DE MIDIAS ELETRONICAS LTDA e outros
REQDO.: SISPAR EMPREENDIMENTOS LTDA e outros

JOHN STAVROS CASTELHANO, perito judicial, nomeado nos autos da AÇÃO EXECUÇÃO, dando por terminados seus estudos, diligenciais e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, nos termos da inicial, do imóvel localizado à Rua Pombal nº 737 - no bairro do Sumaré - São Paulo - SP, não existem quesitos formulados.

São Paulo, 29 de Setembro de 2017

Handwritten signature of John Stavros Castelhana
JOHN STAVROS CASTELHANO
PERITO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOHN STAVROS CASTELHANO, Perito Judicial do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 0244832-24.2006.8.26.0100 e código 97520444. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabric/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0244832-24.2006.8.26.0100 e código 97520444.



11/11/11
[Handwritten signature]

Laudo de Avaliação

Nº 170910



LAUDO DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO
 RUA POMBAL nº 737 - SÃO PAULO - SP

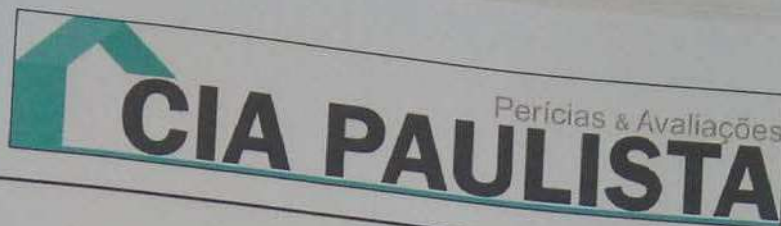
área útil de 498,00m² e área construída de 445,00m²

Cia Paulista de Perícias e Avaliações
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 Tel. 55 11 3486-3349
 Cel. 55 11 98340-1891
comercial@laudodeimoveis.com.br
<http://laudodeimoveis.com.br>

CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891

www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, sob o número de registro 009850789214/188270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabric/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2008.8.26.0000 e código 975204E4.



JJZ/S

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
PARECER TÉCNICO / nº 170910**

Objeto: Imóvel em Zona Urbano

Local: RUA POMBAL nº 737 - SÃO PAULO - SP

Metragem: área útil de 498,00m² e área construída de 445,00m²

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado

Sumário de Valores:

Valor de Mercado - R\$ 3.600.000,00
(três milhões seiscientos mil reais)

Data Base da Avaliação: *SETEMBRO / 2017*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.850.739.2017.0000000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 09.850.739.2017.0000000 e código 975204E4.

J.J.J. / 8.

ÍNDICE

1- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
2- DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO	05
3- PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	20
4- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS	21
5- PESQUISA DE DADOS	21
6- PLANEJAMENTO DE PESQUISA	21
7- COLETA DE DADOS	22
8- ELEMENTOS UTILIZADOS	23
9- VISTORIA	29
10- CARACTERÍSTICAS	30
11- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	30
12- CARACTERÍSTICAS TERRITORIAL	34
13- PESQUISA DOS IMÓVEIS DE REFERENCIA	35
14- CONCEITO	51
15- TABELA DE GRAUS NOS TERMOS DA ABNT 2004	51
16- QUADRO COMPARATIVO	52
17- QUADRO DE VALORES	53
18- CALCULO DOS VALORES APURADOS	55
19- CONCLUSÃO	56

ANEXOS

ANEXO I - IMAGENS DO IMOVEL AVALIANDO -	59
ANEXO II - DOCUMENTO DO IMOVEL AVALIANDO -	104

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEBERSON VIEIRA NEVES FERREIRA, TITULAR do Juízo de Direito do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.08507892401887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2019.08507892401887270000 e código 975204E4.



1314
CF

1 - DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é determinar o VALOR DE MERCADO do imóvel residencial, situado à Rua Pombal nº 737 - Sumaré - São Paulo - SP - CEP 01253-010, *área territorial de 498,00m² e área construída de 445,00m².*

Este trabalho é composto pelos seguintes documentos: Laudo Técnico Mercadológico, com um total de 105 laudas e documentos.

Este profissional foi informado que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão.

O roteiro de trabalho a ser realizado no presente laudo é o seguinte:

- a) Vistoria minuciosa do imóvel avaliando e de sua circunvizinhança, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado ou de locação, colhendo os elementos indispensáveis e necessários para a sua elaboração;
- b) Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor mediante as aplicações das Normas de Avaliações existentes, apresentando os resultados através do presente laudo de avaliação;
- c) Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora se evitando fundamentações muito prolixas dos dados coligidos e analisados;
- d) Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretas e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiável.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.08507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabric/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2019.08507892-34.2008.8.26.0100 e código 975224E4.

21/5
20

e) O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecido em lei, código ou regulamento;

f) Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de dívidas e outras que não são objetos desta avaliação. Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o imóvel foi feita.

Assume-se que:

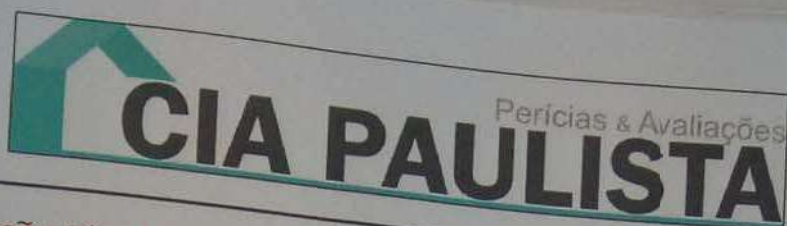
- O direito de propriedade do imóvel avaliado é comerciável;
- Salvo indicação em contrário neste laudo, o imóvel avaliado está livre de ônus, gravames e restrições;
- Sobre este imóvel não existe nenhuma violação da aplicação dos códigos, estatutos ou regulamentos governamentais;

2 - DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

Laudo de avaliação técnica atendendo requisitos legais

Laudo de avaliação de imóveis urbanos para determinar o *valor de mercado para venda*, *valor de mercado para locação* e o *valor de mercado para liquidação forçada* com o objetivo de atender requisitos legais, nos eventos de ação judicial, alienação fiduciária, hipoteca, garantia ou penhora. Laudo de avaliação ou reavaliação patrimonial de bens imóveis para os efeitos fiscais e contábeis, nas resoluções de sociedades ou outras finalidades conforme as normas técnicas e a legislação vigentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, publicado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 0098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabric/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 20088632-34.2008.8.26.0000 e código 979204E4.



J. J. J. J.
P.

Avaliação técnica para definição do valor de mercado para venda ou locação de imóveis urbanos

Elaboração de laudos de avaliação técnica para determinação do valor de mercado para venda da propriedade imobiliária e cálculo de valor do aluguel para locação de edificações dos diversos usos e tipologias residencial, comercial, industrial ou de serviços - Laudos de avaliação para ingresso de ações renovatórias ou revisionais de aluguel. Em geral, neste tipo de laudo, adota-se como valor do aluguel o resultado do cálculo aplicado pelo método de rentabilidade sobre o valor de mercado do imóvel, calculado por um dos métodos de avaliação de imóveis definidos nas normas técnicas.

Exigibilidade dos laudos de avaliação de imóveis e de outros bens e direitos

Os laudos técnicos de avaliação de imóveis, são exigíveis nos processos judiciais para definição do *valor do aluguel*, nas ações renovatórias ou revisionais das locações comerciais; cálculo dos valores de mercado e de liquidação forçada ou venda forçada, nas ações de execução; pelas entidades financeiras, nos eventos de hipotecas, garantias e penhoras; pelo poder público, nos casos de desapropriações ou para fins de tributação; nas empresas privadas, para finalidades fiscais, contábeis ou gerenciais, além de diversas outras oportunidades em que o laudo de avaliação técnica de imóveis se torna imprescindível visando cumprir a legislação, nos eventos de incorporação, fusão, cisão ou dissolução de sociedades.

CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
(11) 3486-3349 / (11) 98340-1891

www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br

Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 7 de 106



11/17
J.

Métodos e procedimentos de avaliação de imóveis definidos pelas Normas Técnicas da ABNT:

As normas brasileiras da ABNT que estabelecem os procedimentos de avaliação dos bens imóveis são:

- NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais
- NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos
- NBR 14653-3 - Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais

Requisitos essenciais a serem atendidos no laudo de avaliação de imóveis

Algumas atividades obrigatórias a serem realizadas pelo *perito avaliador*, independente do método de avaliação adotado, tendo em vista caracterizar o laudo, conforme definições da norma, podendo enquadrá-lo num dos três graus de precisão e fundamentação.

Atividades preliminares à produção dos laudos de avaliação técnica dos imóveis

- 1) - Definição do objetivo da avaliação: valor de mercado para venda, locação, alienação, outros fins;
- 2) - Caracterização da finalidade: especificar a que se destina o laudo de avaliação como estabelecido na norma técnica;
- 3) - Perfeita identificação e descrição do imóvel;
- 4) - Necessidade ou não de verificação de medidas;
- 5) - Atenção especial ao prazo limite de apresentação do laudo;

Análise da documentação do imóvel

Routineiramente, a averiguação da situação dominial não faz parte do escopo da avaliação, porém cabe ao perito avaliador solicitar ao contratante o fornecimento da documentação relativa ao imóvel objeto do laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEBERSON VIEIRA NEVES PEREIRA, TITULAR do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.08507892-0/2019.08507892-0. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2019.08507892-0 e código 975220E4.

JUL 9
SP

- 3) - A vistoria será complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do imóvel ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, desvalorizantes ou valorizantes de unidades imobiliárias semelhantes da região;
- 4) - Verificar todos os elementos essenciais à formação dos preços dos imóveis naquele local. Se rural, a vocação agrária da região e a distância aos grandes centros consumidores;
- 5) - Procurar informações no local sobre o movimento de compra e venda ou de aluguel de imóveis, a fim de saber quais as bases praticadas, reais ou presumidas, que as pessoas ali residentes;
- 6) - Vistoria por Amostragem - Nas avaliações de conjuntos urbanos de unidades imobiliárias autônomas padronizadas, residenciais ou comerciais, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia;
- 7) - Avaliação de imóveis urbanos em Massa - Nas avaliações em Massa é imprescindível que o perito avaliador conheça a região. Sob sua responsabilidade, é permitida a designação de profissionais habilitados para realizar as vistorias nas unidades imobiliárias do escopo da avaliação em massa;
- 8) - **Diagnóstico do Mercado:** Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado em que se insere o imóvel objeto da avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez do bem imóvel avaliando;
- 9) - Fotografias e outros recursos para complementar a vistoria. Além de máquina fotográfica, de preferência digital, o Perito Engenheiro Avaliador, nos dias atuais, deve recorrer a diversas ferramentas como: Google Earth, GPS, AutoCAD, Trens e Instrumentos de Topografia, tendo em vista a melhor elaboração dos laudos que emite.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEBERSON VIEIRA NEVES PEREIRA, advogado inscrito em 16/10/2020, em 16/10/2020 às 21:03:36, sob o número 009.850.789.214-188270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabric/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 20088632-34.2008.8.26.0000 e código 975204E4.



1120
CP

Metodologias de avaliação de terrenos e benfeitorias estabelecidas nas normas ABNT

As metodologias aplicáveis dependem basicamente de:

CARACTERÍSTICAS GERAIS	MÉTODO
a) - Características do imóvel avaliando	a) - Método Comparativo
b) - Finalidade do laudo	b) - Método Evolutivo
c) - Disponibilidade e qualidade de informações colhidas no mercado	c) - Método Involutivo
d) - Prazo de elaboração do laudo	d) - Método de Custo
	e) - Método de Capitalização da Renda
	f) - Critério residual
	g) - Conjunção de Métodos

Deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade do laudo, podendo inclusive, serem aplicados outros métodos além dos citados

Método comparativo direto de dados de mercado

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terreno, casas, padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando. O método comparativo é o mais exato e importante, segundo determinação das normas da ABNT. Nada melhor do que consultar o mercado local a fim de saber quanto vale o que estamos estudando. Entretanto, há limitações quanto ao seu emprego, dado que podemos comparar imóveis residenciais, tais como casas ou apartamentos, com relativa facilidade ou os imóveis comerciais, tais como salas e lojas, o que não ocorre quando se trata de avaliação de imóveis industriais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO PROCESSO em São Paulo, protocolado em 15/05/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.085078921411887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2019.085078921411887270000 e código 97522044.

1121
CP

A utilização deste método pressupõe:

Coleta de informações (FORMAÇÃO DA AMOSTRA)	Tratamento dos dados
a) - Planejamento da pesquisa b) - Levantamento dos dados c) - Verificação dos dados amostrais	a) - Se tivermos poucos elementos, de três a quinze, devemos trabalhar com a Estatística clássica, mediante tratamento por fatores b) - Porém, se tivermos muitos dados amostrais, ou um banco de dados, podemos trabalhar com a estatística inferencial, notadamente com modelos de regressão linear

Tratamento de dados utilizando a estatística clássica:

A aplicação do tratamento por fatores deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência territorial e temporal. Os fatores mais usuais são:

Fator de oferta - Tem o objetivo de ajustar os preços de oferta dos elementos da amostra conforme estiver no mercado.

Fator de localização - Destinado a compatibilizar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra relativamente ao endereço do imóvel escopo da avaliação.

Fator de topografia - Tratando-se de localização que tenha topografia acidentada, pode sofrer decréscimo de até 30% (fator 0,70) no valor em relação ao terreno plano situado ao lado. Idem se for passível de alagamento e o outro não.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.08507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabric/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 2019.08507892141887270000 e código 975204E4.



1122
SP

Fator de frente x fundos - Se o formato não for usual, pode sofrer depreciação, sempre incidindo sobre parte de área não retangular do imóvel, ou ainda, na parte mais profunda se este for muito comprido. Testadas em esquina têm acréscimo em relação ao lote comum, assim como terrenos de pouca profundidade e com frente maior do que a usual encontrada no local.

Fator padrão construtivo - Destinado a adequar as diferenças de nível construtivo dos elementos da amostra ao padrão inerente ao imóvel avaliando.

Fator idade / conservação - Destinado a adequar as diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos ou, ainda, se está melhor conservado ou com problemas que necessitem de reformas importantes.

Aplicação dos fatores:

- 1) - No caso de tratamento por fatores, os elementos amostrais devem estar na mesma região e os demais atributos devem ter entre a metade e o dobro dos correspondentes ao imóvel avaliando;
- 2) - A utilização dos fatores deve ser na forma de somatório, após a consideração do fator de oferta;
- 3) - O valor homogeneizado de cada elemento, após a aplicação do conjunto de fatores, não poderá resultar aquém da metade ou além do dobro do valor original;
- 4) - O conjunto de fatores aplicado à amostra será considerado homogeneizante quando, após a aplicação dos mesmos, o coeficiente de variação da amostra diminuir;
- 5) - São considerados discrepantes os elementos cujos valores unitários, comparados com o valor médio da amostra, extrapolem a sua metade ou o dobro. Recomenda-se que sejam descartados caso a situação persista após a homogeneização;

1123
 48

- 6) - Quando o perito avaliador tiver conhecimento de estudos ou projetos que possam vir a afetar o local ou existirem restrições especiais estabelecidas em leis ou regulamentos aplicáveis ao imóvel escopo do laudo, aos elementos que compõem a amostra ou a região, as respectivas consequências devem ser explicitadas e consideradas à parte no laudo de avaliação;
- 7) - Parâmetros de cálculos de homogeneização existem muitos e para várias situações e circunstâncias. Usualmente, consultamos as seguintes fontes de referência a fim de colhê-los:
- 7.1) - Norma do IBAPE-SP;
- 7.2) - Planta de Valores do Município;
- 7.3) - Os documentos de referência mencionados já fornecem praticamente tudo em fatores de homogeneização necessários aos cálculos avaliatórios.

Tratamento dos dados com a estatística inferencial:

A inferência estatística tem-se firmado ao longo das décadas recentes como a melhor ferramenta para analisar e compilar dados.

Considerações gerais

- 1) - Dentre os métodos de inferência estatística, merece destaque o de **regressão linear**, por ser o mais fácil de ser realizado e ser mais comum entre os profissionais da área;
- 2) - Inclusive, este sistema está bastante detalhado na NBR-14.653 parte 2, que lhe dedica minucioso capítulo;
- 3) - A regressão linear se revela de uma grande clareza para a averiguação do mercado imobiliário;
- 4) - Suas fórmulas são muito grandes e cansativas. Apenas mediante calculadoras e programas de computador podemos realizá-los com comodidade;
- 5) - Se os dados forem errados, em termos de mercado, não adianta termos o melhor computador do mundo que o cálculo sai errado;

1125
S

Método evolutivo - Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros. É um método analítico que consiste na obtenção do *valor do imóvel* por meio do cálculo direto ou indireto dos valores do terreno e das benfeitorias, devendo ser considerada, também, a conjuntura do mercado com o emprego do fator de comercialização. Em geral, utiliza-se este procedimento quando da avaliação de imóveis industriais, dado que as plantas industriais guardam poucas semelhanças entre si, o que inviabiliza a utilização do método comparativo direto para formar o valor do imóvel;

O fator de comercialização deverá ser fixado como resultante de pesquisa de mercado e poderá ser igual, maior ou menor que a unidade, dependendo das condições do mercado na data de referência do laudo de avaliação, considerando o potencial de atratividade do imóvel, seja ele residencial comercial ou industrial e da capacidade de absorção do mesmo pelo mercado vigente.

Método Involutivo - Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. O Método Involutivo serve para **avaliar terrenos** que são fora do comum e que não têm parâmetros de comparação. É um estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor correspondente ao terreno urbano bruto, não construído, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante empreendimento imobiliário FUTURO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEBERSON VIEIRA NEVES FERREIRA, TITULAR do Juízo de Direito do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.08307892141887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabric/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 2019.08307892141887270000 e código 975224E4.



1126
CD

O método Involutivo considera:

- 1) - A receita provável de comercialização das unidades projetadas com base em preços obtidos em pesquisas de mercado;
- 2) - Todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado;
- 3) - A margem de lucro líquido ao empreendedor
- 4) - Todas as despesas de comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais;
- 5) - As margens de risco.

Exige-se:

- 1) - O imóvel objeto esteja inserido em zona urbana de tendência mercadológica com empreendimentos semelhantes ao concebido, além de legalmente permitido seu uso e sua ocupação;
- 2) - As unidades imobiliárias admitidas no modelo sejam de características e
- 3) Em quantidades absorvíveis pelo mercado, no prazo estabelecido e compatível com a realidade;
- 4) - As formulações sejam expressas no laudo.

Outros métodos admitidos nas normas técnicas

Nas avaliações de imóveis urbanos, conforme características de mercado, deverá ser adotado um método ou a conjugação de metodologias na elaboração do laudo de avaliação

Outros métodos aplicáveis, são:

Capitalização da Renda

Apropria os valores aos imóveis com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou presumida. Seus aspectos fundamentais são a definição do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser justificadas pelo perito avaliador;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/03/2020 às 21:03:36, sob o número 0998507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabric/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 2008.8.26.0000 e código 975204E4.

11/27
SP

Critério Residual

Em se tratando de *avaliação de terrenos*, caso seja constatada a ausência de terrenos nus, pode ser admitido calcular o valor do terreno incorporado por meio do critério residual, que consiste na definição de valor do terreno por diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias.

Conjugação de métodos

Na avaliação técnica de um imóvel poderá ser utilizada a conjugação de métodos, calculando-se de forma direta ou indireta, os valores do terreno e da construção ou benfeitorias, devendo ser consideradas, também, as condições do mercado, com o emprego do fator de comercialização;

Na impossibilidade da aplicação das metodologias citadas, é facultado o emprego de outro procedimento que vise representar um cenário provável do mercado vigente de imóveis urbanos semelhantes ao imóvel avaliando, seja este residencial, comercial ou industrial, desde que:

- seja explicitado no laudo de avaliação o motivo do não atendimento aos critérios normativos

Sempre foi, portanto, objeto de necessidade ou de desejo do homem, difícil de obter e manter, e de elevado valor. Desse contexto faz parte a estrutura social do mercado.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria estrutura conceitual:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.08507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2019.08507892-34.2008.8.26.0000 e código 975204E4.

1128
CP

"Quanta mais provável..." se refere ao preço expresso em termos de moeda (normalmente a moeda corrente nacional), que pode ser obtida pela propriedade em uma transação livre, ou seja, sem que o comprador e o vendedor tenham vínculo entre si ou interesses especiais na compra e venda, na data da avaliação. O valor de locação é medido como o mais provável preço a ser obtido razoavelmente no mercado vigente, na data de referência da avaliação. Esse valor específico exclui um preço superou subestimado por circunstâncias especiais relativas àquele bem tal como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas, considerações especiais ou concessões fornecidas por alguém associado com a venda.

"...um bem seria negociado..." se refere ao fato de que o valor da propriedade é uma quantidade estimada, e não uma quantidade pré-determinada ou preço de venda atual. É o preço que o mercado espera numa transação que atenda a todos os outros requisitos da definição de valor de mercado. "... em uma data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está vinculado a uma data de referência, e, portanto, pode variar ao longo o tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a diferente valor em outra data. O valor estimado deve refletir o estado e circunstâncias do mercado na data de referência, e não em uma data passada ou futura.

"...entre vendedor e comprador..." se refere a vendedor e comprador motivados, mas não compelidos à compra e venda. O comprador atua de acordo com a realidade e expectativa do mercado atual, e não em relação a um mercado hipotético ou imaginário cuja existência não se pode demonstrar ou antecipar. O comprador é, portanto um agente "do mercado", que não pagará um preço maior do que o indicado pelo mercado. O vendedor está motivado, mas não compelido, a vender o bem nas



1129
2

condições de mercado, pelo melhor preço que lhe possam oferecer, após um marketing adequado. Circunstâncias eventuais ou fatos especiais aplicáveis ao vendedor não devem ser considerados na avaliação.

"...prudentes e interessados no negócio..." indica que o vendedor e comprador agem independentemente, e que não existem relações particulares ou especiais entre eles, tais como as e parentesco, venda da matriz a companhia subsidiária ou entre locador e locatário) que poderiam tornar o preço atípico. Presume-se que ambos estão razoavelmente informados sobre a natureza e características da propriedade, seu uso atual e potencial, e a situação do mercado na data de referência da avaliação.

"...com conhecimento de mercado..." significa que o bem deveria estar exposto ao mercado na melhor forma possível, de forma a que possa atingir o melhor e mais razoável preço que se poderia atingir, de acordo com a definição de valor de mercado. O tempo de exposição pode variar conforme as condições de mercado, mas deve ser suficiente para que a propriedade chame a atenção de um adequado número de potenciais compradores. É admitido que o período de exposição ocorra antes da data da avaliação.

O valor de mercado ou de locação deve ser entendido como o valor estimado de um bem, sem considerar os custos adicionais relativo comprador, aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITBI, despesas de escritura e registro.

A definição presume que o bem esteja livre e sem ônus, que devem ser considerados quando existirem. Se for solicitada a determinação de outro valor que não o de mercado, esse fato deve ser destacado junto ao respectivo valor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.08307892401887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2019.08307892401887270000 e código 97522044.

11/30/20



A propriedade imobiliária se distingue de outros bens devido ao período relativamente dilatado necessário para sua comercialização. Este tempo de exposição, as diferentes naturezas, e diversidade dos mercados, justificam a necessidade de Avaliadores / Peritos habilitados e capacitados, e Normas de Avaliação que dêem amparo, diretrizes e ferramentas que possam ser utilizadas em função da situação do mercado.

Nas ações judiciais indenizatórias os respectivos valores são representados, via de regra pelo valor de mercado. Já nas desapropriações, os valores de indenização podem não corresponder ao valor de mercado, tendo em vista seu caráter de venda compulsória. Para determinados bens, que extrapolam as condições do mercado em que estão inseridos (como propriedades urbanas com conteúdo benfeitorias incondizentes com a vocação econômica e legal do local), o valor de mercado difere do valor de indenização.

3 - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

As metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:

- a) Da natureza do bem avaliando;
- b) Da finalidade da avaliação (explicitada no laudo junto ao valor encontrado);
- c) Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado;
- d) Do prazo para sua execução.



1326 / 8

4 - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

5 - PESQUISA DE DADOS

Principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.

6 - PLANEJAMENTO DE PESQUISA

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO LOTE, inscrita no CNPJ nº 06.907.836/0001-00, sob o nº 1887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabric/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 20248632-34.2008.8.26.0000 e código 975204E4.

7 - COLETA DE DADOS

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referencia, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

São considerados semelhantes elementos que:

- Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;
- Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centroide amostral;
- Sejam do mesmo tipo (terreiros, lojas, apartamentos etc.);
- Em relação ao bem avaliando, sempre que possível tenham:
 - Dimensões compatíveis;
 - Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
 - Padrão construtivo semelhante;
 - Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repedidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado;

1133
CP

i) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A depreciação correspondente à perda do valor de um bem, devido à modificação no seu estado ou qualidade, pode resultar de diferentes causas, cada uma delas com uma denominação específica. Conforme a ABNT, são fatores que causam depreciação:

- a) **DECREPITUDE:** corresponde ao desgaste das partes construtivas; normalmente está relacionada à fatores intrínsecos ao imóvel, como a cidade e o desgaste natural sofrido ao longo de sua existência;
- b) **DETERIORAÇÃO:** ocorre devido ao mau uso e/ou à inadequada manutenção do imóvel, no caso de depreciação, a responsabilidade normalmente é do proprietário do imóvel;
- c) **MULTILACÃO:** corresponde à retirada de sistemas ou de componentes que originalmente existiam no imóvel; como na deterioração, os responsáveis pela mutilação também são seres humanos;
- d) **OBSOLETISMO:** é o tipo diferente de depreciação, que corresponde à superação tecnológica ou funcional do bem, ocorre quando o mesmo se torna inadequado para atender sua função na sociedade atual, seja por aspectos ou funcionais.

8 - ELEMENTOS UTILIZADOS DE AVALIAÇÃO

- 1) Características da região compreendendo:
 - a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO PROCESSO em São Paulo, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.08307892/01887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2019.08307892-34.2008.8.26.0100 e código 975220FA.

1134
CP

- b) Aspectos ligados à infraestrutura urbana - sistemas viários e de coleta de lixo, redes de: abastecimento de água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de atividades existentes - sistema de transporte coletivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
- d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, posturas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento;
- e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, definido por planos diretores e pela legislação específica do parcelamento do solo, confrontando as leis de Zoneamento e uso do solo do município com a realidade verificada no local.

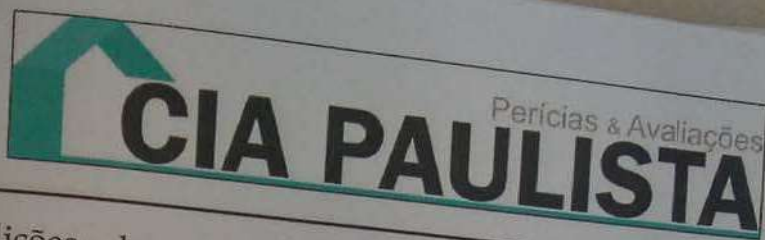
2) Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

- a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, porte, forma, localização sem a confrontação das observações feitas com aqueles constantes da documentação disponível e divisa definida de acordo com a posição do observador;
- b) Infraestrutura urbana;
- c) Equipamento comunitário disponível;
- d) Utilização atual, legal e econômica.

3) Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

- a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos sem a comparação com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
- b) Funcionais - arquitetônicos, de projetos paisagísticos adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região com vista à preservação do meio ambiente;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.0830789-24 (1887270000). Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2019.0830789-24 e código 975202FA.



1135
Q

- c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado;
- d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

4) As benfeitorias não documentadas:

As edificações e benfeitorias são quantificadas e avaliadas pelo profissional em grau de detalhamento compatível com a finalidade da avaliação, de acordo ou não com a documentação do imóvel.

Além dos métodos matemáticos de avaliação é realizada pesquisa (de campo) de valores, com imóveis da micro-região do imóvel em avaliação, associada à pesquisa de valores on-line, via internet, efetuando-se a busca em sites de classificados e bancos de dados especializados em imóveis.

Um Consultor deve prestar com eficiência e imparcialidade os serviços de:

- a) Avaliação de Imóveis (Valor de Mercado) para Compra Venda, Locação, com a elaboração dos respectivos Laudos / Relatórios;
- b) Avaliação de Imóveis para Atualização de Patrimônio, Reavaliação de Ativos, Garantia Bancária (Solicitação de Empréstimo junto a Bancos), Inventário, Partilha, Separação Consensual, com a elaboração dos respectivos Laudos / Relatórios;
- c) Vistoria de Imóveis para Entrega e Recebimento, com a elaboração dos respectivos Laudos / Relatórios fotográficos;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número CNJ 09.850.738-2/00000000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabric/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 2008.8.26.0000 e código 975200FA.



11/3/0
CP

d) Assistente Técnico em Perícias Judiciais - Ações Revisionais, Renovatórias, Danos a Imóveis e outras com a elaboração dos respectivos Laudos Periciais.

AGENTES DO MERCADO IMOBILIÁRIO	
• Proprietário/Usuário	São ao mesmo tempo proprietários e usuários. Adquirem os imóveis residenciais ou comerciais como investimento e também os habitam ou o utilizam como negócio.
• Proprietário	Investidor puro que não consome o bem adquirido. A propriedade é locada para terceiros.
• Locatário	Consumidor puro do bem
• Incorporador	Supre o mercado com novos bens
• Renovador/Reformador	Supre o mercado com bens reformados/renovados
• Facilitador	Poder público, agentes financeiros, corretores, advogados e outros que facilitam o processo de aquisição e venda de bens neste mercado

Para a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliado, valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, através das normas anteriormente referidas.

ÁREA ÚTIL - são os espaços internos do imóvel, medidos a partir do piso, excluindo as paredes, mais conhecido no meio como "área de vassoura". Ela indica o quanto de espaço interno você tem dentro do imóvel. Ou seja, aqueles espaços do imóvel reservados para habitação. Assim, a garagem, as varandas e as áreas de lazer cobertas não são incluídas.

ÁREA PRIVATIVA - é a área individual e particular de cada unidade residencial utilizada por cada proprietário de um imóvel multifamiliar como um prédio de salas e lojas, apartamentos ou um condomínio residencial. Ou seja, é a área interna dos imóveis (+) garagem (+) armário de despejos, etc, de propriedade única e exclusiva de cada comprador. É aquela onde o proprietário detém a integridade do seu domínio, constituído pela superfície limitada pela linha externa que contorna as paredes das dependências de uso privativo e exclusivo do proprietário, sejam elas cobertas ou descobertas e pelo eixo das paredes que separem de outra unidade, no mesmo piso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, sob o número de registro 009850789214/1887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 20088632-34.2008.8.26.0000 e código 975200FA.

1137
SP

ÁREA DE USO COMUM - é tudo que for construído no condomínio para todos usarem como piscina, salão de festas, jardins, recepção, churrasqueira, sauna, bar, corredores, escadas, salão de jogos e outros equipamentos da edificação.

ÁREA TOTAL - é a soma de todas as áreas cobertas, inclusive a garagem. É a soma da área privativa mais a área de uso comum.

Características construtivas (IBAPE) - Para efeito de avaliação, costumamos classificar as benfeitorias nos seguintes tipos:

a) **Proletárias** - São residências mais econômicas, de alvenaria de tijolos, com um pavimento e, muitas vezes, construídas com argamassa de barro e com reboco externo; têm, geralmente, dois cômodos, cozinha, privada externa com ou sem chuveiro.

Os pisos são todos cimentados e o forro ou é de "madeirit" ou inexistente, aparecendo apenas telhas vã; as barras são a óleo ou lisas, de cimento ou tinta impermeável à base de plástico ou de látex; pintura a meia-têmpera nos dormitórios, ou mesmo caiação simples, como nas demais peças; esquadrias de pinho baratas e pontos simples de luz elétrica com soquete de chave.

b) **Econômicas** - São semelhantes às residências proletárias, porém com alguns melhoramentos: pisos de tacos de peroba de 2ª ou assoalho de tábuas nos cômodos principais; algumas barras de azulejos, cerâmica vermelha ou cimentado vermelhão na cozinha e no banheiro, forro de tábuas de pinho macho e fêmea ou estuque, esquadrias, instalações sanitárias e elétricas modestas.

c) **Simple**s - Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, dois ou três dormitórios, banheiro e cozinha, WC externo para empregada. Seu acabamento é econômico e simples. Não há possibilidade de descrevê-lo, pois varia segundo a época em que o imóvel foi construído.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO ESTADO DE SÃO PAULO, PROTOCOLADO EM 16/03/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.83078924.188727000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2019.83078924-24.2008.8.26.0100 e código 975220FA.

1338
CP

É necessário, na avaliação, reportar-se à época em que o imóvel foi construído, pois um acabamento sofisticado há alguns anos pode parecer inferior em confronto com as novidades construtivas que surgem no mercado.

d) **Médias** - Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, dois ou três dormitórios, banheiro, lavabo, cozinha, quarto e WC de empregada, além de eventual abrigo ou garagem para automóvel.

Seu acabamento é econômico e simples, porém bom. Pelas mesmas razões expostas no item "c", não há condições de descrever o acabamento.

e) **Superiores** - Térreas ou com dois pavimentos, em geral isoladas ou semi-isoladas, comumente compostas de sala, três ou mais dormitórios, dois banheiros, lavabo social, copa e cozinha, quarto e WC para empregada, lavanderia e garagem ou abrigo para um ou dois automóveis. Casas antigas poderão ter apenas um banheiro.

O acabamento também não será descrito em detalhes, sendo certo, porém, que este tipo de residência apresenta fachada tratada e sobre-revestimento de material de primeira qualidade.

f) **Finas** - Isoladas de ambos os lados, em terrenos de boas proporções, resultando o projeto arquitetônico definido, compostas de "hall", "living", sala de jantar, escritório, salão de inverno ou biblioteca, lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, apartamento de empregada, garagem ou abrigo para três ou mais automóveis, podendo ter piscina. Acabamento compatível com a construção.

g) **Luxo** - São residências construídas em terrenos de grandes proporções, com requintes de acomodações e de acabamento que superam o padrão "Fino". Inexiste um limite superior de preço para este tipo de residência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, sob o número de processo 2008.8.26.0000 e código 97520000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2008.8.26.0000 e código 97520000.

1139
SP

- A_t = área do terreno
- A_b = área das benfeitorias
- A_c = área das construções
- C_{apc} = coeficiente de aproveitamento calculado
- C_e = coeficiente de esquina ou frentes múltiplas
- C_f = coeficiente de frente
- C_p = coeficiente de profundidade
- C_L = coeficiente de localização
- C_B = custo de reedição da benfeitoria
- f = expoente da fórmula do coeficiente de frente
- F_{AM} = fator de ajuste ao mercado
- F_C = fator de comercialização
- F_c = fator de consistência do terreno
- F_{mp} = Fator de Melhoramentos Públicos
- F_{ob} = fator de obsolescência
- F_i = fator de fonte ou oferta
- F_{pr} = frente projetada do terreno
- F_p = frente principal do terreno
- F_r = frente de referência do terreno
- F_t = fator de topografia
- p = expoente da fórmula do coeficiente de profundidade
- P_e = profundidade equivalente
- P_m = profundidade recomendada para a zona
- $P_{máx}$ = profundidade máxima recomendada para a zona
- $P_{mín}$ = profundidade mínima recomendada para a zona
- V_t = valor total do terreno
- V_b = valor de custo total das benfeitorias
- V_i = valor do imóvel
- V_o = valor de oferta
- V_{vb} = valor de venda das benfeitorias
- V_u = valor básico unitário

9 - VISTORIA

Vistoriou-se o imóvel, em 22 de Setembro de 2017, identificando suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.8507892/01887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 09.8507892/01887270000 e código 975220FA.

10 - CARACTERÍSTICAS

Conforme determina a norma ABNT, o trabalho deve ser efetuado respeitando-se as características tanto da região, como particulares do terreno e das edificações caso existam. Assim apresentamos abaixo as características que foram norteadoras do trabalho.

11 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

- **Uso predominante:** características urbanas, existem ao redor imóveis em sua maioria por prédios de apartamentos residenciais, com predominância dos padrões superior, fino e luxo e imóveis comerciais de baixa densidade, colégios, hipermercado, padaria e outros.
- **Serviço Público:** o local é servido por rede de água pluviais, rede de água potável, rede de esgoto, rede energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), telefonia fixa, telefonia celular, iluminação pública, pavimentação em via de asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, serviço de coleta de lixo, serviço de entrega postal (correios) e transporte público municipal.
- **Transportes:** a região é servida por linhas de ônibus regulares que ligam aos demais bairros ou para o centro da Cidade, existem paradas de ônibus ao longo das vias principais da região onde o imóvel avaliando está localizado.

Sumaré é um bairro nobre da cidade de São Paulo localizado na zona oeste, no distrito de Perdizes. Está localizado em uma das regiões mais altas da cidade, chamada de Espigão da Paulista.

O bairro-jardim é resultado do loteamento original da Sociedade Paulista de Terrenos e Construções Sumaré Ltda., moldado com extensa porcentagem de área verde e solo permeável, apresentando também traçado viário tortuoso. Seu nome se deve a uma espécie de orquídea de nome científico *Cyrtopodium punctatum*.

1141
SP

Ainda hoje, o bairro é lembrado e caracterizado pelas diversas antenas de transmissão cortando sua paisagem, composta também por muitas árvores e ruas sinuosas e inclinadas, além de casas de alto-padrão, vielas grafitadas, prédios de poucos andares - característicos da década de 1950, casinhas geminadas e pequenas vilas. É classificado pelo CRECI como "Zona de Valor B", assim como: Brooklin, Alto da Lapa e Vila Madalena.

No bairro, há grandes exemplares da arquitetura moderna paulista, como o Edifício Jaraguá, de autoria de Paulo Mendes da Rocha, o Spazio 2222, de Décio Tozzi, e residências de Vilanova Antigas. O Santuário de Nossa Senhora do Rosário de Fátima é muito procurado pela colônia portuguesa, notadamente no mês de maio.

Em virtude deste aparato arquitetônico o Sumaré é tombado pelo CONDEPHAAT, e com isso sua área está preservada da verticalização e de mudanças no traçado das ruas, mantendo suas características originais.

A população do Sumaré é bairrista, fato comprovado no ano de 2003, quando impediu a construção de um prédio de oito andares nos territórios do bairro.

Apresenta também uma quantidade considerável de antenas de transmissão de emissoras nacionais, exemplos das torres: Cultura, Bruxelas da Rede TV, Victor Civita do Grupo Spring e Assis Chateaubriand do SBT localizada no Estúdio S. Este estúdio é a base operacional de transporte da rede de Silvio Santos, sendo alugado também pela ESPN Brasil.

Suas vias principais são Rua Heitor Penteado, Rua Apinagés, Avenida Sumaré, Avenida Doutor Arnaldo e Avenida Professor Alfonso Bovero, por onde circulam linhas de ônibus para as zonas Oeste, Sul e Norte de São Paulo. Além disso, o bairro é servido por duas estações de metrô da Linha 2 - Verde: Estação Sumaré e Estação Vila Madalena.

1142
SP

Sumaré



Bairro de São Paulo

Imigração predominante: Portugal Itália Canadá Estados Unidos

Distrito: Pertizes

Subprefeitura: Lapa

Região Administrativa: Oeste



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - TITULAR do Juízo de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 0998507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 02088602-34.2008.8.26.0000 e código 975202020.

1344
SP

12 - CARACTERÍSTICA TERRITORIAL e CONSTRUIDA

Imóvel com característica residencial

Rua Pombal nº 737

Sumaré - São Paulo - SP - CEP 05705-190

no trecho fronteiriço ao imóvel avaliando, apresenta-se em declive suave, pavimentada em asfalto, com uma pista de rolamento em dois sentidos.

CASA ASSOBRADA: Garagem fechada para 03 veículos médios
Hall de entrada - Escritório #1 - Escritório #2 - Escada de Acesso para andar superior - (andar superior) - Hall de Acesso - Sala de TV - Hall de Acesso - Dormitório Suíte # 1 com armários embutidos - Dormitório Suíte #2 com armários embutidos - Copa e Armários de Rouparia - Dormitório Suíte Master #3 com banheira com hidro e armários embutidos - Escada de Acesso para andar inferior - (andar inferior) - Sala de Visita - Lavabo - Sala de Jantar - Sala de Almoço - Cozinha com armários e gabinetes - Lavanderia - Suíte de Empregados - Quarto de Empregados - WC de Empregados - Despensa - Área Externa de Churrasqueira - Área Externa de Piscina e Deck - Escada de Acesso para andar inferior externo - Salão de Festas Coberto - Wc - Micro Lavanderia com escada caracol internamente para acesso a uma sala, sistema de ar condicionado, aquecimento central solar, peças frias de primeira linha Deca.

área territorial de 498,00m²

área construída de 445,00m²

IPTU/SP nº 011.032.0024-0

19º Subdistrito - Perdizes

2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP

Matricula nº 40.259

CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP

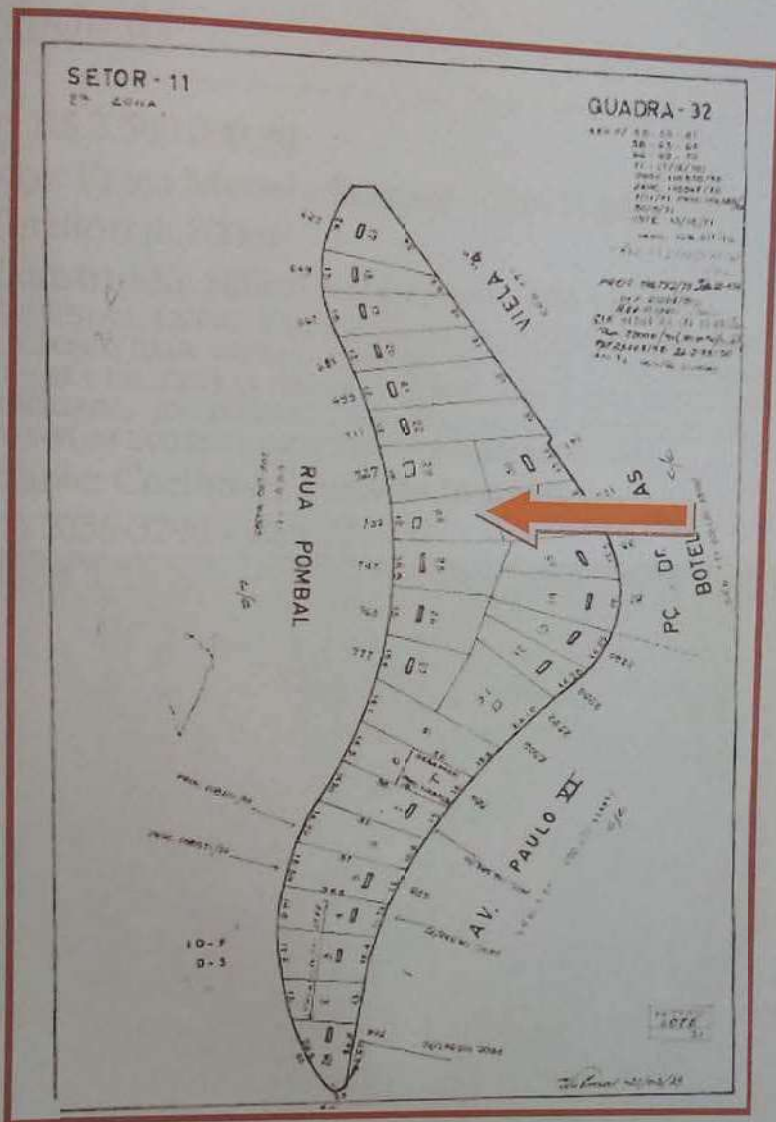
(11) 3486-3349 / (11) 98340-1891

www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br

Laud de Avaliação nº 170910 - Página 35 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.830789214.1887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2019.830789214.1887270000 e código 975220FA.

345/20



13 - PESQUISA DOS IMÓVEIS DE REFÊRENCIA

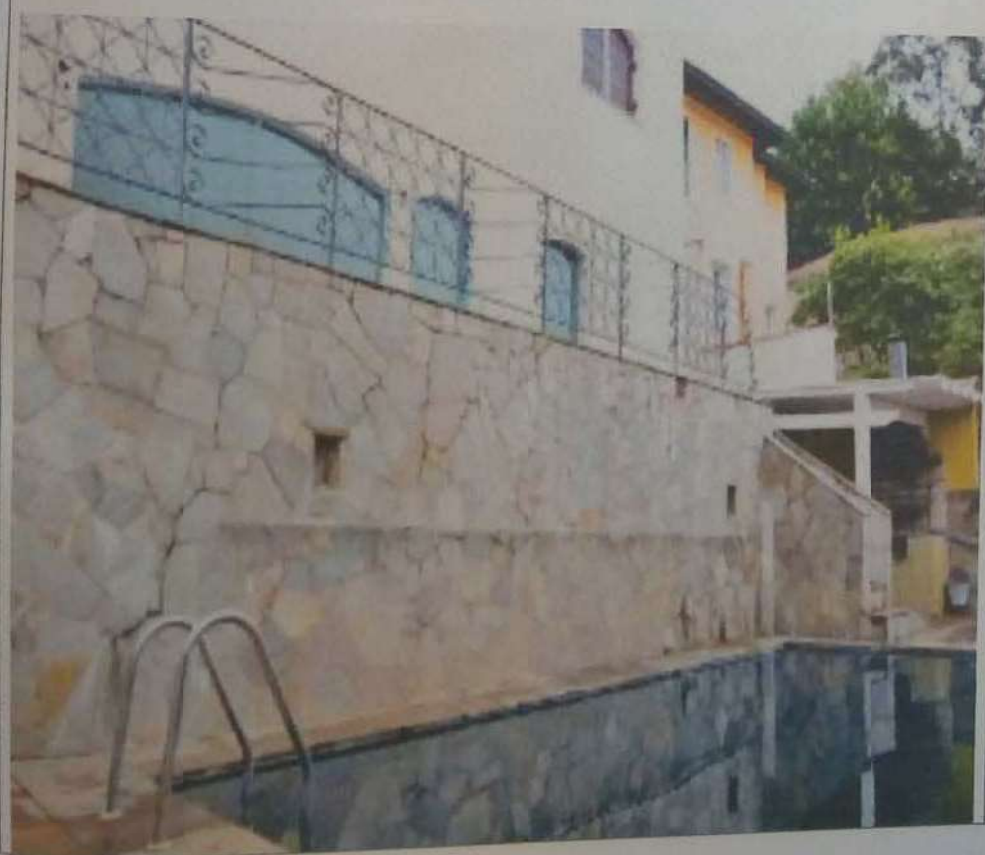
As pesquisas foram realizadas entre os dias 25 e 26 de Setembro de 2017, englobando as informações de imobiliárias e internet, conforme norma da ABN, NBR 14.653-2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO PÓLO ATIVO, em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número CNJ 0789214-188270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 20088632-34.2008.8.26.0000 e código 9752204FA.

1147
SP

Referência 02

Oferta: R\$ 3.500.000,00
 Endereço: Rua Grajaú - Sumaré - São Paulo - SP
 Área Territorial: 415m²
 Área Construída: 359m² - (05 dorm. - 03 suítes - 04 vagas)
 PISCINA, CHURRASQUEIRA, SALÃO DE FESTAS, ESCRITÓRIO, SALA DE JANTAR, SALA DE ALMOÇO, LAREIRA, CLOSET, ARMÁRIO EMBUTIDO, COPA, JARDIM, QUINTAL, ALARME, TERRAÇO, ÁREA DE SERVIÇO, BOX BLINDEX, DEP. EMPREGADA, HIDRO, ESTADO: REFORMADO, LAVABO, COZINHA, CABEAMENTO TELEFONIA, CABEAMENTO INTERNET, CABEAMENTO REDE, SUBSOLO
 Anunciante: Coelho da Fonseca Imóveis
 Tel. (11) 2056-3290 - Ref. 328451



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍRCULO DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 0098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/fabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 20088632-34.2008.8.26.0000 e código 975202020.

1343


Referência 03

Oferta: R\$ 3.500.000,00
 Endereço: Rua Grajaú - Sumaré - São Paulo - SP
 Área Territorial: 700m²
 Área Construída: 480m² - (04 dorm. - 04 suítes - 04 vagas)
 PISCINA, LIVING, ESCRITÓRIO, SALA DE ALMOÇO, LAREIRA, CLOSET, SALA INTIMA,
 ARMÁRIO EMBUTIDO, COPA, JARDIM, ALARME, TERRAÇO, ÁREA DE SERVIÇO,
 DEPÓSITO, BIBLIOTECA, DEP. EMPREGADA, HIDRO, LAVABO, ISOLADO, ARMS.
 EMBUTIDOS DE COZINHA, COZINHA, VIA LOCAL, JARDIM EXTERNO, SUBSOLO,
 ESTADO: ORIGINAL.
 Anunciante: Coelho da Fonseca Imóveis
 Tel. (11) 2056-3290 - Ref. 338372



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.0850789-24 (1887270000). Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2019.0850789-24 e código 975222FA.

1249
Ch

Referência 04

Oferta: R\$ 3.500.000,00

Endereço: Rua Dona Balduína - Sumaré - São Paulo - SP

Área Territorial: 550m²

Área Construída: 450m² - (04 dorm. - 04 suítes - 07 vagas)

CHURRASQUEIRA, SALÃO DE FESTAS, LIVING, ESCRITÓRIO, SALA DE JANTAR, SALA DE ALMOÇO, CLOSET, SALA INTIMA, ARMÁRIO EMBUTIDO, COPA, JARDIM, QUINTAL, SALÃO DE JOGOS, ÁREA DE SERVIÇO, DEPÓSITO, AQUECEDOR, BOX BLINDEX, DEP. EMPREGADA, ESTADO: REFORMADO, LAVABO, ARMS. EMBUTIDOS DE COZINHA, COZINHA, PROX. PONTO DE ÔNIBUS, JARDIM EXTERNO, JARDIM INTERNO, PISO MADEIRA, ESTADO: ORIGINAL.

Anunciante: Coelho da Fonseca Imóveis

Tel. (11) 2056-3290 - Ref. 318562



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
(11) 3486-3349 / (11) 98340-1891

www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br

Laudó de Avaliação nº 170910 - Página 40 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍRCULO DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.0830733-24.188270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2019.0830733-24.2008.8.26.0000 e código 9752020000.

1150
CP

Referência 05

Oferta: R\$ 4.500.000,00
 Endereço: Rua Petrópolis - Sumaré - São Paulo - SP
 Área Territorial: 400m²
 Área Construída: 600m² - (04 dorm. - 02 suítes - 08 vagas)
 PISCINA, SALÃO DE FESTAS, ACEITA PERMUTA, ESCRITÓRIO, SALA DE JANTAR, SALA INTIMA, ARMÁRIO EMBUTIDO, COPA, JARDIM, QUINTAL, ALARME, TERRAÇO, ÁREA DE SERVIÇO, DEPÓSITO, BIBLIOTECA, DEP. EMPREGADA, HIDRO, ISOLADO, ARMS. EMBUTIDOS DE COZINHA, COZINHA, VIA LOCAL, JARDIM EXTERNO, PROX. ESTAÇÃO DE METRÔ, SISTEMA DE ALARME, SUBSOLO, VISTA PANORÂMICA, ESTADO: ORIGINAL.
 Anunciante: Coelho da Fonseca Imóveis
 Tel. (11) 2056-3290 - Ref. 384576



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO PROCESSO 170910/2020 em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 0098507892141882270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 20088602-34.2008.8.26.0000 e código 975220FA.

JJSJ
SP

Referência 06

Oferta: R\$ 3.800.000,00

Endereço: Rua Poconé - Sumaré - São Paulo - SP

Área Territorial: 864m²

Área Construída: 520m² - (03 dorm. - 01 suíte - 02 vagas)

PISCINA, LIVING, ESCRITÓRIO, LAREIRA, CLOSET, SALA INTIMA, ARMÁRIO EMBUTIDO, COPA, JARDIM, ALARME, ILUMINAÇÃO, ÁREA DE SERVIÇO, DEPÓSITO, BOX BLINDEX, DEP. EMPREGADA, JD. INVERNO, ESTADO: REFORMADO, LAVABO, ISOLADO, ARMS. EMBUTIDOS DE COZINHA, COZINHA, VÃO LIVRE, CABEAMENTO TELEFONIA, VIA LOCAL, JARDIM EXTERNO, JARDIM INTERNO, CABEAMENTO REDE, PROX. ESTAÇÃO DE METRÔ, SEGURANÇA, SISTEMA DE ALARME, PISO MADEIRA, NASCENTE, POENTE, PISCINA AQUECIDA.

Anunciante: Coelho da Fonseca Imóveis

Tel. (11) 2056-3290 - Ref. 634681



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
(11) 3486-3349 / (11) 98340-1891

www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br

Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 42 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.0830789-24 (188270000). Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2019.0830789-24 e código 975204EA.

1152
/ 15

Referência 07

Oferta: R\$ 4.100.000,00

Endereço: Rua Dona Balduína - Sumaré - São Paulo - SP

Área Territorial: 547m²

Área Construída: 319m² - (04 dorm. - 01 suíte - 03 vagas)

CHURRASQUEIRA, SALÃO DE FESTAS, ESCRITÓRIO, SALA DE JANTAR, SALA DE ALMOÇO, LAREIRA, CLOSET, SALA ÍNTIMA, ARMÁRIO EMBUTIDO, JARDIM, QUINTAL, ALARME, TERRAÇO, ÁREA DE SERVIÇO, DEPÓSITO, CIRCUITO DE TV, EDÍCULA, AQUECEDOR, BOX BLINDEX, DEP. EMPREGADA, ESTADO: REFORMADO, LAVABO, ISOLADO, ARMS. EMBUTIDOS DE COZINHA, COZINHA, CABEAMENTO TELEFONIA, CABEAMENTO INTERNET, JARDIM EXTERNO, PROX. ESTAÇÃO DE METRÔ. PISO FRIO, PISO MADEIRA, DETECTOR DE FUMAÇA, VISTA PANORÂMICA, VARANDA.

Anunciante: Coelho da Fonseca Imóveis

Tel. (11) 2056-3290 - Ref. 327465



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
(11) 3486-3349 / (11) 98340-1891

www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br

Láudo de Avaliação nº 170910 - Página 43 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO LOTE, JUIZ DE DIREITO do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2020 às 21:03:36, sob o número 099850789214188270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 202008302-34.2008.8.26.0000 e código 97520202.

1153 / 48

Referência 08

Oferta: R\$ 4.700.000,00

Endereço: Rua Pombal - Sumaré - São Paulo - SP

Área Territorial: 1.070m²

Área Construída: 500m² - (03 dorm. - 03 suíte - 04 vagas)

LIVING, SALA DE JANTAR, SALA DE ALMOÇO, SALA INTIMA, JARDIM, QUINTAL, ILUMINAÇÃO, TERRAÇO, ÁREA DE SERVIÇO, DEP. EMPREGADA, LAVABO ISOLADO, COZINHA, PISO FRIO, ESTADO: ORIGINAL, VARANDA.

Anunciante: Coelho da Fonseca Imóveis

Tel. (11) 2056-3290 - Ref. 448550



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
(11) 3486-3349 / (11) 98340-1891

www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br

Laud de Avaliação nº 170910 - Página 44 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 0098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/fabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098507892141887270000 e código 975220EA.

1154
SP

Referência 09

Oferta: R\$ 3.500.000,00

Endereço: Rua Petrópolis - Sumaré - São Paulo - SP

Área Territorial: 500m²

Área Construída: 498m² - (04 dorm. - 02 suítes - 03 vagas)

PISCINA, CHURRASQUEIRA, ESCRITÓRIO, LAREIRA, ARMÁRIO EMBUTIDO, COPA, QUINTAL, ÁREA DE SERVIÇO, BOX BLINDEX, DEP. EMPREGADA, ESTADO: REFORMADO, LAVABO, ISOLADO, COZINHA, CABEAMENTO TELEFONIA, CABEAMENTO INTERNET, CABEAMENTO REDE.

Anunciante: Coelho da Fonseca Imóveis

Tel. (11) 2056-3290 - Ref. 312716



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
(11) 3486-3349 / (11) 98340-1891

www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br

Laud de Avaliação nº 170910 - Página 45 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/fabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 202008302-34.2008.8.26.0100 e código 975202FA.

JJSS
CP.

Referência 10

Oferta: R\$ 5.500.000,00
 Endereço: Rua Poconé - Sumaré - São Paulo - SP
 Área Territorial: 551m²
 Área Construída: 406m² - (04 dorm. - 04 suítes - 04 vagas)
 CHURRASQUEIRA, SALÃO DE FESTAS, ESCRITÓRIO, SALA DE JANTAR, ARMÁRIO
 EMBUTIDO, QUINTAL, TERRAÇO, ÁREA DE SERVIÇO, DEPÓSITO, AR CONDICIONADO,
 DEP. EMPREGADA, ESTADO: REFORMADO, LAVABO, ISOLADO, COZINHA, PROX.
 PONTO DE ÔNIBUS, JARDIM EXTERNO, VISTA PANORÂMICA, PISCINA AQUECIDA.
 Anunciante: Coelho da Fonseca Imóveis
 Tel. (11) 2056-3290 - Ref. 414493



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número CNJ 098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/fabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 20088602-34.2008.8.26.0000 e código 975202FA.

11/16

Referência 11

Oferta: R\$ 2.500.000,00
 Endereço: Rua Catalão - Sumaré - São Paulo - SP
 Área Territorial: 420m²
 Área Construída: 410m² - (03 dorm. - 03 suítes - 04 vagas)
 LIVING, ESCRITÓRIO, SALA DE JANTAR, SALA DE ALMOÇO, LAREIRA, CLOSET,
 ARMÁRIO EMBUTIDO, TERRAÇO, ÁREA DE SERVIÇO, AR COND. SPLIT, CIRCUITO DE
 TV, EDÍCULA, DEP. EMPREGADA, HIDRO. ESTADO: REFORMADO, LAVADO, ISOLADO,
 ARMS. EMBUTIDOS DE COZINHA, VIA LOCAL, SUBSOLO, VISTA PANORÂMICA,
 ESTADO: ORIGINAL
 Anunciante: Coelho da Fonseca Imóveis
 Tel. (11) 2056-3290 - Ref. 333949



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES em 16/11/2016 às 21:03:36, sob o número CNJ 09.850.738-2/01887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 20088632-34.2008.8.26.0000 e código 975202FA.

1157
 25

Referência 12

Oferta: R\$ 3.000.000,00
 Endereço: Rua Petrópolis - Sumaré - São Paulo - SP
 Área Territorial: 482m²
 Área Construída: 400m² - (04 dorm. - 03 suítes - 03 vagas)
 Anunciante: SH Imóveis
 Tel. (11) 4302-7846 - Ref. SH9585



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.0830783-24.188727000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2019.0830783-24 e código 975220000.

1188
CP

Referência 13

Oferta: R\$ 3.000.000,00
 Endereço: Rua Poconé - Sumaré - São Paulo - SP
 Área Territorial: 380m²
 Área Construída: 280m² - (04 dorm. - 02 suítes - 03 vagas)
 Anunciante: Carone Imóveis
 Tel. (11) 97473-0877 - Ref. 347



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 49 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO PÓLO PASSIVO, em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 20088632-34.2008.8.26.0000 e código 975220FA.

11/19
2/

Referência 14

Oferta: R\$ 3.500.000,00
 Endereço: Rua Urbanizadora - Sumaré - São Paulo - SP
 Área Territorial: 500m²
 Área Construída: 375m² - (05 dorm. - 01 suíte - 04 vagas)
 Anunciante: Verdi Imóveis
 Tel. (11) 3171-2299 - Ref. VE893



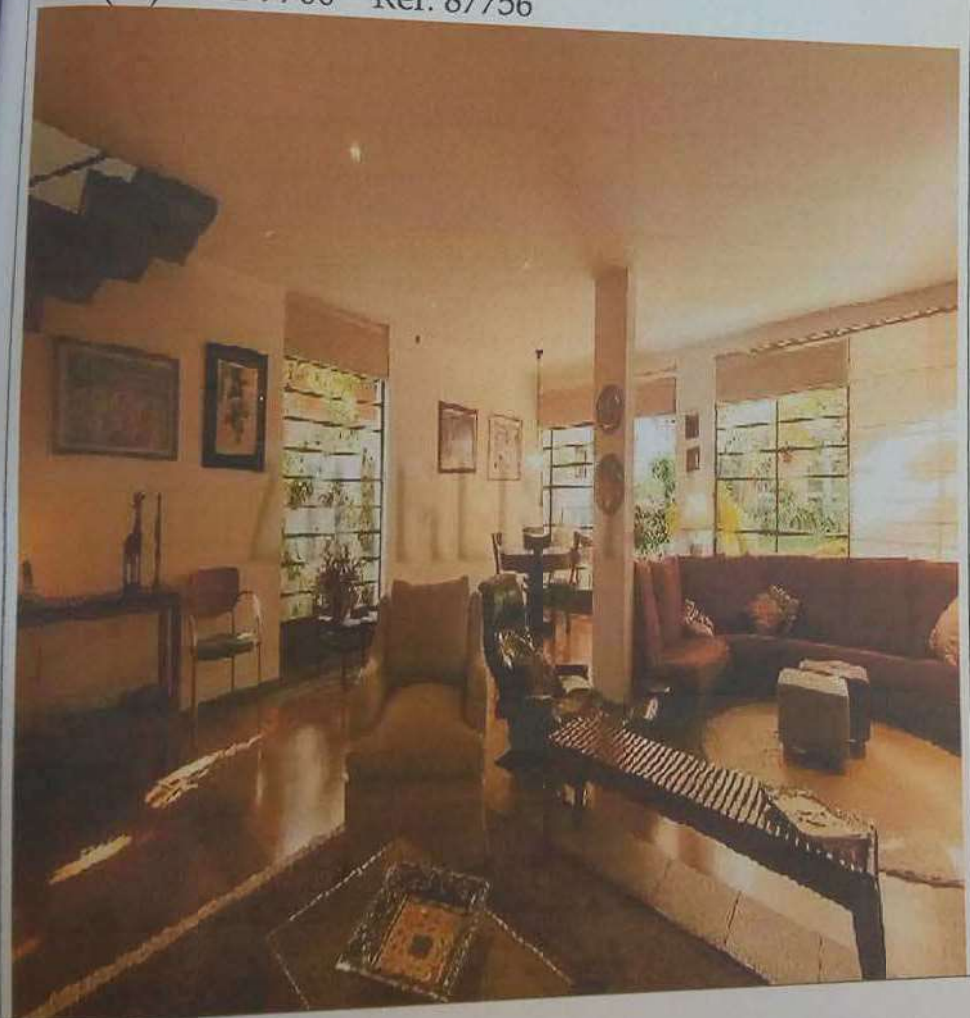
CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 50 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 00985078921611887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 20088602-34.2008.8.26.0000 e código 975200EA.

1/60
cl.
25

Referência 15

Oferta: R\$ 3.400.000,00
 Endereço: Rua Guaçu - Sumaré - São Paulo - SP
 Área Territorial: 522m²
 Área Construída: 322m² - (05 dorm. - 01 suíte - 04 vagas)
 Anunciante: Zimmermann Imóveis
 Tel. (11) 4302-7700 - Ref. 87756



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO ESCRITÓRIO DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, sob o número de registro 209.850.788/2014-1887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 20248632-34.2008.8.26.0100 e código 975220FA.

1161 / SP
25

14 - CONCEITO

Optado pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS, foram obtidas por profissionais do ramo e adotado a média obtida como sendo o correspondente ao paradigma, devidamente tratado na HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

No caso da opção pelo valor conhecido na região, este reflete a experiência profissional deste signatário que atua no mercado de Perícias e Avaliações Imobiliárias. Este valor conhecido representará o Imóvel paradigma (=100%) recebendo na HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS o tratamento adequado.

15 - TABELA DE GRAUS / ABNT 2004

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO LOTE JUDICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.08507892/01887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2019.08507892-34.2008.8.26.0000 e código 975220FA.

1162
60.
25

16 - QUADRO COMPARATIVO

	PADRÃO / CONSTRUÇÃO		CONSERVAÇÃO			
	m2	Residencial / PINI	Ross-Heidecke	Area útil	Área territorial	Valor
IA	445	2.219,47 = 987.664,15	-0-	445	498	-0-
R1	500	2.219,47 = 1.109.735,00	-0-	500	700	3.500.000,00
R2	359	2.219,47 = 796.789,73	-0-	359	415	3.500.000,00
R3	480	2.219,47 = 1.065.345,60	-0-	480	700	3.500.000,00
R4	450	2.219,47 = 998.761,50	-0-	450	550	3.500.000,00
R5	600	2.219,47 = 1.331.682,00	-0-	600	400	4.500.000,00
R6	520	2.219,47 = 1.154.124,40	-0-	520	864	3.800.000,00
R7	319	2.219,47 = 708.010,93	-0-	319	547	4.100.000,00
R8	500	2.219,47 = 1.109.735,00	-0-	500	1.070	4.700.000,00
R9	498	2.219,47 = 1.105.296,06	-0-	498	500	3.500.000,00
R10	406	2.219,47 = 901.104,82	-0-	406	551	5.500.000,00
R11	410	2.219,47 = 909.982,70	-0-	410	420	2.500.000,00
R12	400	2.219,47 = 887.788,00	-0-	400	482	3.000.000,00
R13	280	2.219,47 = 621.451,60	-0-	280	380	3.000.000,00
R14	375	2.219,47 = 832.301,25	-0-	375	500	3.500.000,00
R15	320	2.219,47 = 710.230,40	-0-	320	522	3.400.000,00

← CUPE - Custos Unitários PINI de Edificações

Local: São Paulo - SP

Ano: 2017

Mês: 8

Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	2.219,47	1.321,70	897,76
Residencial médio (2)	1.757,93	992,57	765,36
Residencial popular (3)	1.309,71	740,11	569,59
Sobrado popular (11)	1.587,76	909,63	678,13
Prédio com elevador fino (4)	1.839,93	1.137,89	702,03
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.802,24	942,49	859,76
Prédio com elevador médio (10)	1.564,24	1.001,15	563,09
Prédio sem elevador médio (5)	1.536,16	890,93	645,23
Prédio sem elevador popular (6)	1.309,75	662,95	646,80
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	1.894,46	1.194,64	699,81
Prédio sem elevador médio (8)	1.875,07	1.049,22	825,85
Clinica Veterinária (14)	1.785,06	1.102,76	682,30
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.542,18	1.063,68	478,50

Veja critérios e observações sobre o CUPE

CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
(11) 3486-3349 / (11) 98340-1891

www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br

Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 53 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO LOTE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, protocolado em 16/03/2017 às 21:03:36, sob o número 009850789240188270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgrabitConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2008032-34.2008.8.26.0000 e código 975200FA.

143
107

17 - QUADRO DE VALORES OBTIDOS

	IA (R\$)	R1 (R\$)	R2 (R\$)	R3 (R\$)
Valor Imóvel	-0-	3.500.000,00	3.500.000,00	3.500.000,00
Benfeitorias	987.664,15	1.109.735,00	796.789,73	1.065.345,60
Valor	-0-	2.390.265,00	2.703.210,27	2.434.654,40
Área m2 util	498	700	415	700
Valor do m2	-0-	3.414,66	6.513,76	3.478,08

	R4 (R\$)	R5 (R\$)	R6 (R\$)	R7 (R\$)
Valor Imóvel	3.500.000,00	4.500.000,00	3.800.000,00	4.100.000,00
Benfeitorias	998.761,50	1.331.682,00	1.154.124,00	708.010,93
Valor	2.501.238,50	3.168.318,00	2.645.876,00	3.391.989,07
Área m2 util	550	400	864	547
Valor do m2	4.547,71	7.920,80	3.062,36	6.201,08

	R8 (R\$)	R9 (R\$)	R10 (R\$)	R11 (R\$)
Valor Imóvel	4.700.000,00	3.500.000,00	5.500.000,00	2.500.000,00
Benfeitorias	1.109.735,00	1.105.296,06	901.104,82	909.982,70
Valor	3.590.265,00	2.394.703,94	4.598.895,18	1.490.017,30
Área m2 util	1.070	500	551	420
Valor do m2	3.355,39	4.789,41	8.346,45	3.785,76

	R12 (R\$)	R13 (R\$)	R14 (R\$)	R15 (R\$)
Valor Imóvel	3.000.000,00	3.000.000,00	3.500.000,00	3.400.000,00
Benfeitorias	887.788,00	621.451,60	832.301,25	710.230,40
Valor	2.112.212,00	2.378.548,40	2.667.698,75	2.689.769,60
Área m2 util	482	380	500	522
Valor do m2	4.382,18	6.259,34	5.335,40	5.152,82

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO LOTE, inscrita no CNPJ nº 06.907.850/0001-00, sob o nº 11887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 20248632-34.2008.8.26.0000 e código 975202FA.

1164
25

R\$/m² área dos imóveis:
 R1 - 3.414,66 + R2 - 6.513,76 + R3 - 3.478,08 + R4 - 4.547,71
 + R5 - 7.920,80 + R6 - 3.062,36 + R7 - 6.201,08 + R8 - 3.355,39 + R9 -
 4.789,41 + R10 - 8.346,45 + R11 - 3.785,76 + R12 - 4.382,18 + R13 -
 6.259,34 + R14 - 5.335,40 + R15 - 5.152,82 ÷ 15 =
R\$ 5.103,01 médio / m²

Metodologia (IBAPE 2011) / Cálculo da média Aritmética
 O elemento com valor mais distante da média e fora do
 intervalo de +/- 30% da média é descartado

+30% = R\$ 6.633,91
 Média = R\$ 5.103,01
 -30% = R\$ 3.572,11

**Os elementos R1 - R3 - R5 - R6 - R8 - R10
 foram excluídos**

	IA (R\$)	R2 (R\$)	R4 (R\$)	R7 (R\$)
Valor Imóvel	-0-	3.500.000,00	3.500.000,00	4.100.000,00
Benfeitorias	987.664,15	796.789,73	998.761,50	708.010,93
Valor	-0-	2.703.210,27	2.501.238,50	3.391.989,07
Área m2 util	498	415	550	547
Valor do m2	-0-	6.513,76	4.547,71	6.201,08

	R9 (R\$)	R11 (R\$)	R12 (R\$)	R13 (R\$)
Valor Imóvel	3.500.000,00	2.500.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00
Benfeitorias	1.105.296,06	909.982,70	887.788,00	621.451,60
Valor	2.394.703,94	1.490.017,30	2.112.212,00	2.378.548,40
Área m2 util	500	420	482	380
Valor do m2	4.789,41	3.785,76	4.382,18	6.259,34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.08507892/0188270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabric/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 2019.08507892-34.2008.8.26.0000 e código 975220FA.

1365
Sf.
E
S

	R14 (R\$)	R15 (R\$)
Valor Imóvel	3.500.000,00	3.400.000,00
Benfeitorias	832.301,25	710.230,40
Valor	2.667.698,75	2.689.769,60
Área m2 util	500	522
Valor do m2	5.335,40	5.152,82

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

R\$/m² área dos imóveis:

$$R2 - 6.513,76 + R4 - 4.547,71 + R7 - 6.201,08 + R9 - 4.789,41 + R11 - 3.785,76 + R12 - 4.382,18 + R13 - 6.259,34 + R14 - 5.335,40 + R15 - 5.152,82 \div 9 = \text{R\$ } 5.218,61 \text{ médio / m}^2$$

Metodologia (IBAPE 2011) / Cálculo da média Aritmética
 O elemento com valor mais distante da média e fora do intervalo de +/- 30% da média é descartado

- +30% = R\$ 6.784,19
- Média = R\$ 5.218,61
- 30% = R\$ 3.653,03

18 - CALCULO DOS VALORES APURADOS

Se o IA corresponde a 100,00 % quando comparado ao chamado **Imóvel Paradigma**, e se temos que os 100% deste equivalem a **R\$ 5.218,61 (cinco mil duzentos e dezoito reais e sessenta e um centavos)**, o valor do metro quadrado territorial do **Imóvel Avaliando**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.08507892-01.1887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2019.08507892-01 e código 975220FA.

1166
cl.
R
25

Data base – SETEMBRO de 2017 - valor de mercado:

$$IA A_T = A_T m^2 \times A_T m^2 \text{ media}$$

$$IA A_T = 498 \times R\$ 5.218,61 =$$

IA A_T = R\$ 2.598.867,78

$$IA = IA A_T + IA A_C$$

$$IA = R\$ 2.598.867,78 + 987.664,15$$

IA = R\$ 3.586.531,93 (09/2017)

Que multiplicado pela área territorial (498m²) que o IA possui, nos fornece o **valor de mercado** que é igual a R\$ 2.598.867,78 (dois milhão quinhentos e noventa e oito mil oitocentos e sessenta e sete reais e setenta e oito centavos), somado a área construída (445m²) que o IA possui, nos fornece o **valor de mercado** que é igual a R\$ 987.664,15 (novecentos e oitenta e sete mil seiscentos e sessenta reais e quinze centavos), somando ambos os valores, R\$ 3.586.531,93 (três milhões quinhentos e oitenta e seis mil quinhentos e trinta e um reais e noventa e três centavos).

19 - CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP de 1995 e da CAAVI/2004, que contribuíram para formarmos a convicção, concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$ 3.586.531,93 (três milhões quinhentos e oitenta e seis mil quinhentos e trinta e um reais e noventa e três centavos), arredondando-se o valor apurado para R\$ 3.600.000,00 (três milhões seiscentos mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEBERSON VIEIRA NEVES FERREIRA, Juiz de Direito do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 0998507892411887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 02088602-34.2008.8.26.0000 e código 975220FA.

1167
CD.
8
15

Trabalho realizado de forma interativa com o profissional responsável aqui qualificado, que vistoriou o imóvel avaliando conforme previsto na NBR 14.653/2 da ABNT - e atendendo o requerido no Código de Defesa do Consumidor em seu artigo 39, VIII, realizada de forma expedita previsto nas normas técnicas, utilizando metodologia comparativo / CAAVI 2004, aplicando fatores por técnicas de Avaliação de Imóveis com adoção de Paradigma. Concluimos, portanto que o imóvel objeto desta valoração mercadológica tem seu valor aproximado.

O signatário atesta que a presente perícia obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) O local objeto desta perícia foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste laudo de avaliação;
- b) O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste laudo;
- c) O signatário não tem inclinação nem interesse em relação ao assunto deste laudo, tão pouco em relação às partes.

As informações técnicas, resultados, conclusões do trabalho realizado e os eventuais documentos que vieram a ser disponibilizados para subsidiar a elaboração do trabalho são de natureza totalmente confidenciais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2020 às 21:03:36, sob o número 2019.0307392-1 (1887270000). Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2019.0307392-1 e código 9752222.

1169
CP

R
5

IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO

CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
(11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 60 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 09.8507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 09.8507892141887270000 e código 975202EA.

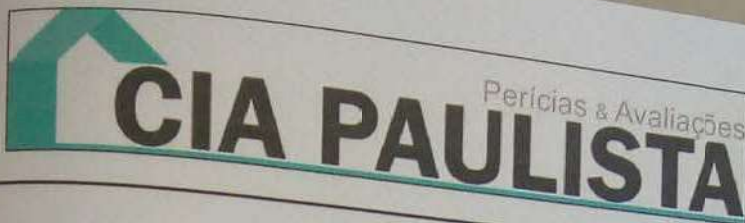
CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

J.P.P. / Ch. 5



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 61 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - TIRIBUÁ e TIRIBUÁ e TIRIBUÁ e TIRIBUÁ em 16/08/2017 às 21:03:36, sob o número 0098507382141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabric/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2008.8.26.0000 e código 975202EA.

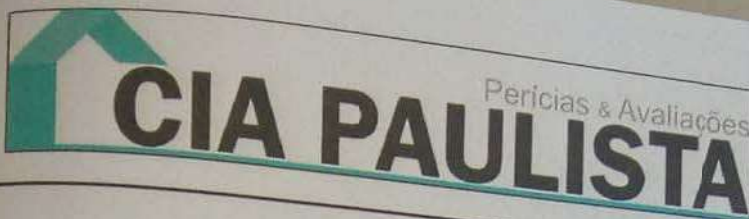

CIA PAULISTA
 Perícias & Avaliações

1131
 cl.
 P
 5

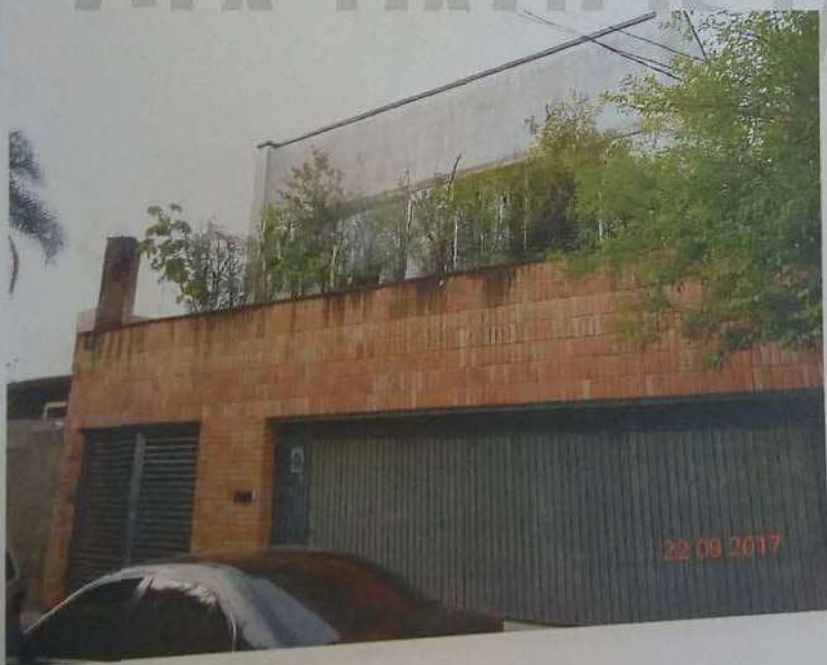


CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 52 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 – Página 62 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 2017.08.00739214-1887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2017.08.00739214-1887270000 e código 975220FE.


CIA PAULISTA
 Perícias & Avaliações

1172
 S.
 F
 5



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 52 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 63 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 02088602-34.2008.8.26.0000 e código 979202AFB.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

1133
al.



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 64 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2020 às 21:03:36, sob o número 0098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0098507892141887270000 e código 975222.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

11324
SP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 55 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.850.789.214.1887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabric/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 2008.8.26.0000 e código 975222AFB.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

1175
CP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 56 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.850.789.214.1887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 09.850.789.214.1887270000 e código 975220.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

1176
LP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 67 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.850.789.214.1887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 09.850.789.214.1887270000 e código 975232AFB.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

1277
67
A
5



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 68 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2017 às 22:03:36, sob o número 09.850.789.214.1887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2008.8.26.0000 e código 97922222.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

1178
cl.



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 69 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2020 às 21:03:36, sob o número 0098507892101887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2008.8.26.0000 e código 975204FB.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

1279
CP

S



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 70 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.8507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 09.8507892-24.2008.8.26.0000 e código 97522222.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

JJB
 CP S



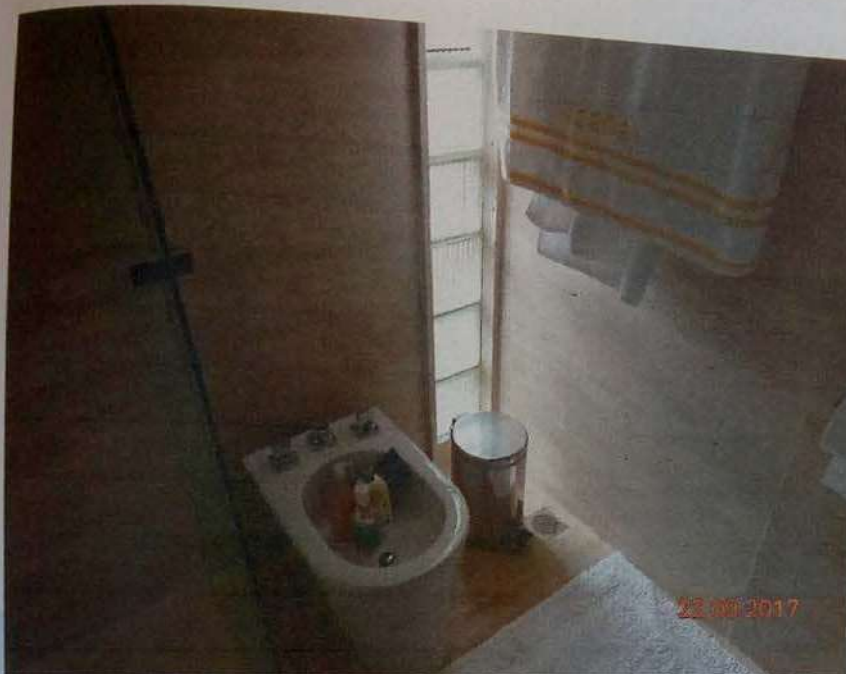
CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 71 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.8507392141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 09.8507392141887270000 e código 9752204FB

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1181
CP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 72 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.8507392401887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 09.8507392401887270000 e código 975202AFB.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

JJBZ
 [Signature]

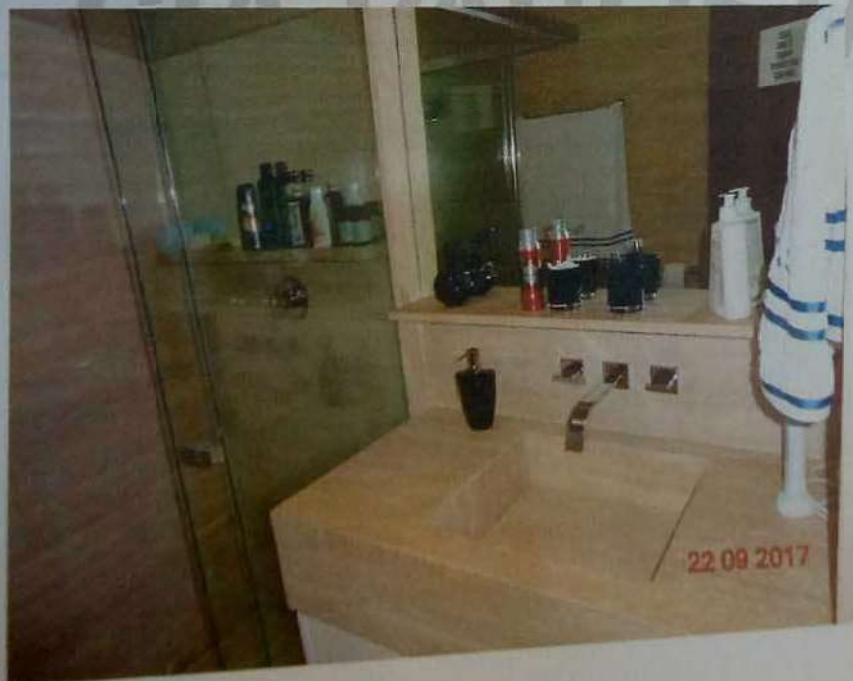


CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 73 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.8507892161887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 09.8507892161887270000 e código 97522222.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

1183
C.P.



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891

www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br

Laud de Avaliação nº 170910 - Página 74 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO ESCRITÓRIO DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, inscrita no CNPJ nº 06.907.836/0001-00, sob o nº 118336, sob o nº 118336. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2008.8.26.0000 e código 975202AFB.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

1184
SP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 75 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.850.7892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 09.850.7892141887270000 e código 975202AFB.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

1185
 28



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 76 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 22:03:36, sob o número 098507892441887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 098507892441887270000 e código 975202AFB.

Perícias & Avaliações
CIA PAULISTA

1186
 C.P.



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 77 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.850.789.214.1887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 09.850.789.214.1887270000 e código 975204FB.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

NOTA
SP 3



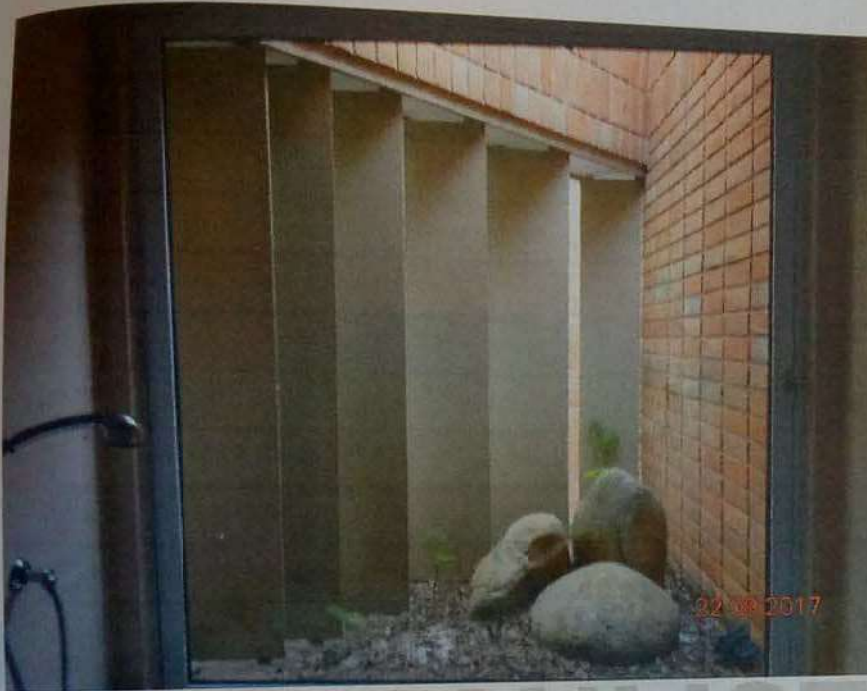
CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 78 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.850.789.214.1887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabric/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 09.850.789.214.1887270000 e código 97520202.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1188
CP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 79 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO CARTÃO DE IDENTIFICAÇÃO Nº 20098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 20088602-34.2008.8.26.0000 e código 97520202.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

1189
CP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 80 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 22:03:36, sob o número 09.850.73921611887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 02088602-34.2008.8.26.0000 e código 975202AFB.

Perícias e Avaliações

CIA PAULISTA

1190
cl

5



CIA PAULISTA

CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891

www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 81 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2017 às 21:03:36, sob o número 0098507892101887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098507892101887270000 e código 975202AFB.

Perícias & Avaliações
CIA PAULISTA

1191
 SP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 82 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 22:03:36, sob o número 098507892161887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 02088602-34.2008.8.26.0000 e código 975204FB.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1192
SP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 83 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.850.789.214.1887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 09.850.789.214.1887270000 e código 975202AFB.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1193
CP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 84 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/fabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 02088602-34.2008.8.26.0000 e código 97520202.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1594
 GP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 85 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2008.8.26.0000 e código 97520202.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1395
CP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 86 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO PÓLO PASSIVO, inscrita no CNPJ nº 06.908.850/0001-00, sob o nº 11887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo nº 2008.8.26.0000 e código 97520202.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1196
SP



CIA PAULISTA

CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891

www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 87 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.850.739214.1887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 02088632-34.2008.8.26.0000 e código 97520202.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1197
 SP



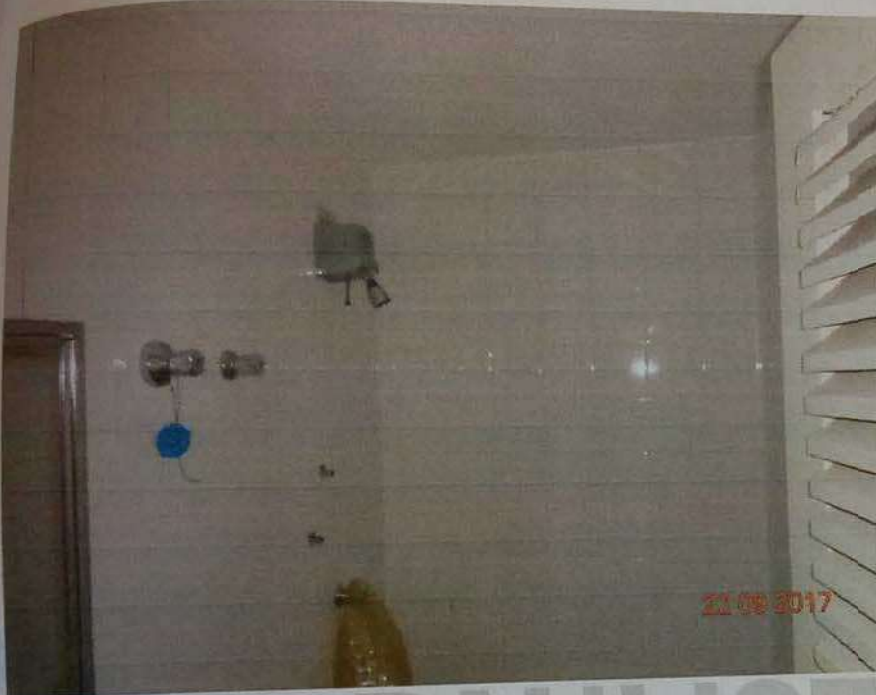
CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 88 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.8507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 09.8507892141887270000 e código 975204FB.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1198
[Handwritten signature]



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 89 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.850.789.214.1887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 09.850.789.214.1887270000 e código 975202AFB.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1199
CP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 90 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2017 às 21:03:36, sob o número 098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 098507892-24.2008.8.26.0000 e código 975220FE.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1200
R



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 91 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 2009.8.26.0000 e código 975202AFB. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2009.8.26.0000-34 e código 975202AFB.

Perícias & Avaliações
CIA PAULISTA

1201
CP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 92 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO PROCESSO Nº 170910/2017, sob o número de processo 009.850.789.214.1887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 009.850.789.214.1887270000 e código 975202AFB.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1202
4



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 93 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09.850.739.2017.0000000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 09.850.739.2017.0000000 e código 975204FB.

CIA PAULISTA

Perícias & Avaliações

1203
CP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
(11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 94 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 00985078921611887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00985078921611887270000 e código 97520202.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1234
CP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 95 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 09850789214188727000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 09850789214188727000 e código 9850789214188727000.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1205
L.



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 96 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 098507892141887270000 e código 9752020.

CIA PAULISTA Perícias & Avaliações

1206
SP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 97 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número CNJ 09.850.738/2016-1. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2008.8.26.0000 e código 975204FB.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1202



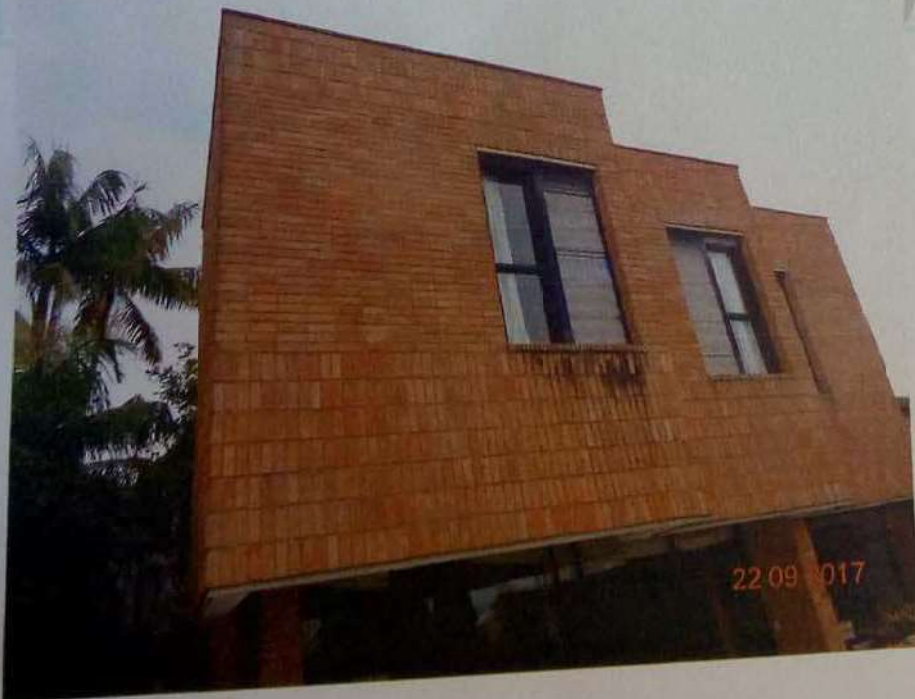

CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 98 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO PÓLO PASSIVO, produzido em 22/09/2017 às 14:03:36, sob o número CNJ 0730268-2/2017-1 e código 915220100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2008.8.26.0000 e código 915220100.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1238
CP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 99 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, protocolado em 16/08/2017 às 21:03:36, sob o número 0098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/fabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098507892141887270000 e código 975202AFB.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1209
4



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, TITULAR DO PROCESSO Nº 170910-0/2017, sob o número de processo 009.850.788.214.1887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 009.850.788.214.1887270000 e código 975220AFB.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

12/10
SP



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 101 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 21:03:36, sob o número 098507892141887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 02088632-24.2008.8.26.0000 e código 975222.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1211



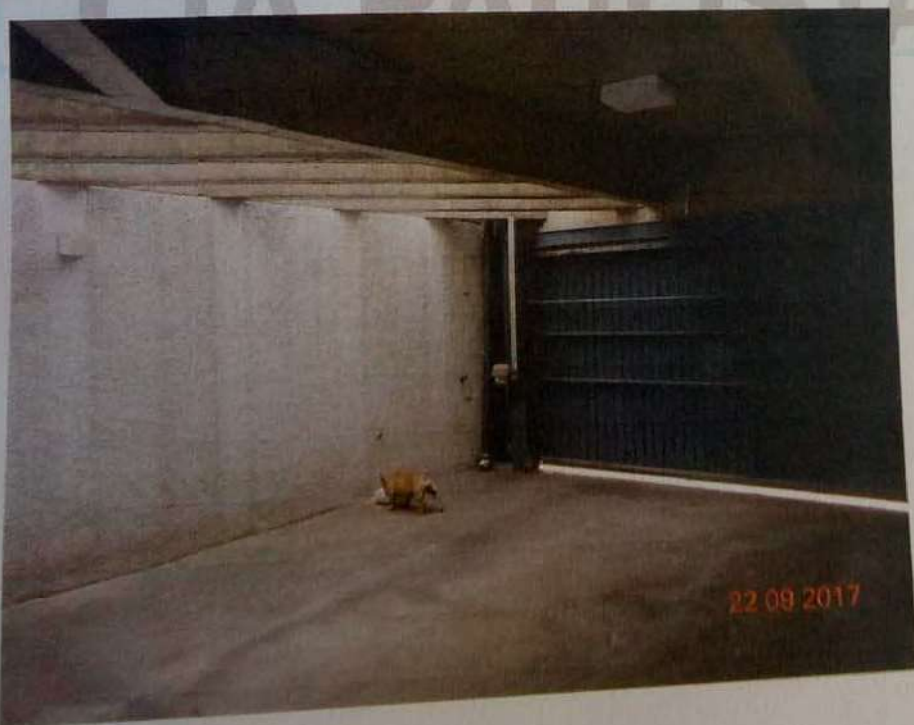
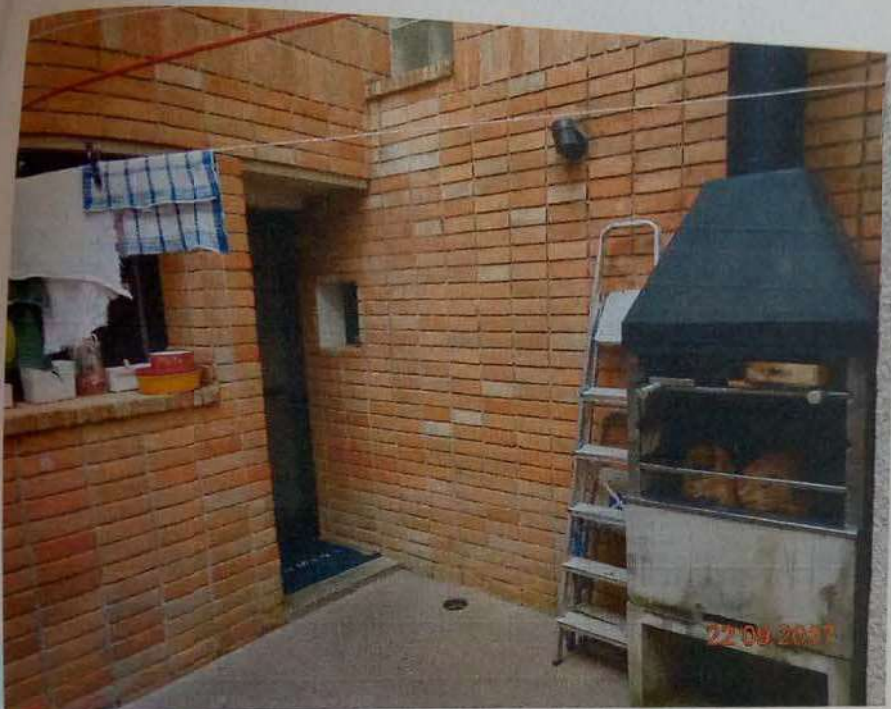

CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 102 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2017 às 21:03:36, sob o número 09.850.789.214.1887270000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 09.850.789.214.1887270000 e código 975202AFB.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1212
43



CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
 Rua Pageu nº 204 - cj. 62 - São Paulo - SP
 (11) 3486-3349 / (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br
 Laudo de Avaliação nº 170910 - Página 103 de 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 20:36, sob o número 09.850.789.2017.0000000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 09.850.789.2017.0000000 e código 975202.

Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

1213
SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÍCIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2017 às 20:36, sob o número 09.850.789.2017.0000.0000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgfabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 09.850.789.2017.0000.0000 e código 975202AFB.

12/14
CP

Documentos do Imóvel Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, sob o número de registro 0098907332441887270000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/fabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2008.8.26.0000 e código 97522222.

1215
SP



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do imóvel: 011.032.0024-0

Local do imóvel:
R POMBAL, 737
SUMARE CEP 01253-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R POMBAL, 737
SUMARE CEP 01253-010

Contribuinte(s):
CPF 050.955.318-44 MARIO GOLOMBEK

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	498	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	498		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	445	Padrão da construção:	1-0
Área ocupada pela construção (m²):	244	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1994		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.202,00
- da construção:	2.228,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	1.083.108,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	783.254,00
Base de cálculo do IPTU:	1.866.362,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/12/2017, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 25/09/2017
Número do Documento: 2.2017.001372988-3
Solicitante: JOHN STAVROS CASTELHAND (CPF 101.160.128-11)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEBERSON VIEIRA NEVES FERREIRA, Juiz de Direito do Estado de São Paulo, protocolado em 16/12/2017 às 21:03:36, sob o número 2017-001372988-3 e código 975222AFB. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2017-001372988-3 e código 975222AFB.