

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

474  
10

Ex.<sup>mo</sup> Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA  
LAPA DA CAPITAL - SP

Processo nº. 0001726-61.2004.8.26.0004

Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE VERDE

Requerido: OSVALTINO RUI DOS SANTOS

1199 2º OFÍCIO CÍVEL LAPA SP/08/2016 11719 00001726

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng.<sup>o</sup>. Civil,  
CREA nº. 119756-D, nomeado por VOSSA EXCELÊNCIA vem, com o devido  
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,  
apresentar a este Digno Juízo o sua

### AVALIAÇÃO



E-mail: candido.padin@terra.com.br

Fone: (11) 3129-9409

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

477  
8

### Sumário

Sumário .....	2
1 - PRELIMINARES.....	3
1.1 - Imóvel.....	3
2 - VISTORIA.....	4
2.1 Rua Jacaré Copalva, nº 119, bloco 5, apto. 14.....	4
2.2 Do Local.....	4
2.3 Do Cadastro Municipal.....	6
2.4 Do Terreno.....	7
2.5 - Do Apartamento.....	7
2.6 - Das Áreas Construídas (A.C.).....	7
2.7 - Da Classificação.....	16
2.8 - Do Estado de Conservação.....	17
3 - AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	18
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas.....	18
3.2 - Fatores utilizados.....	19
3.3 - Cálculo do Valor Unitário (q).....	19
3.4 - Valor do Imóvel (V.I.).....	21
<b>V.I. = R\$ 249.892,00 (duzentos e quarenta e nove mil e oitocentos e noventa e dois reais) - Para abril de 2018.</b>	
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....	23

### ANEXOS

**Anexo 01** - Pesquisa de Valores

**Anexo 02** - Homogeneização dos paradigmas



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

478  
b

**1 - PRELIMINARES**

**1.1 - Imóvel**

O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel descrito abaixo:

S15050003088M#01-07\*06\*

**OITAVO**  
Oficial de Registro de Imóveis  
Juízo Excepcional

R. Genésio 244 - Bela Vista - CEP: 04316-010 - São Paulo - SP  
Fone: 3291-8000 - Fax: 3291-8000 - www.oitavo.com.br

Pedido nº 1.269.693

Página nº 1  
Certidão na última página

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

matrícula 139.424

folha 01

**8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**DA COMARCA DE SÃO PAULO**  
São Paulo, 05 de novembro de 2003

Apartamento 14, localizado no 1º andar do Bloco 5, denominado EDIFÍCIO FERNANDA, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL MONTE VERDE, situado na Rua Jacaré Copaliba, nº 119, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, contendo a área privativa de 56,00375m², área comum de divisão não proporcional de 9,9000m² (garagem) e área comum de divisão proporcional de 44,35643m², perfazendo a área real construída de 110,26018m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,427256% no terreno condominial matriculado sob nº 58.595, com direito a uma vaga na garagem coletiva, para estacionamento de um automóvel de passeio, de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob o nº 9.510, no livro 3, desta Serventia. Inscrição Municipal: contribuinte nº 307.082.0196-i (terreno condominial).

PROPRIETÁRIAS: PROJECON SOCIEDADE CIVIL LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Dr. Guilherme Diamond Villares, nº 2.450, 5º andar, sala 51, CNPJ nº 44.068.112/0001-50; MENTE - SOCIEDADE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 584, 1º andar, CNPJ nº 61.562.351/0001-90, e ADPEC - ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Horácio, nº 75, CNPJ nº 52.502.788/0001-18.

REGISTROS ANTERIORES: R.7/45.613, de 17/05/1982; R.8/45.614, de 17/05/1982; R.2/58.595, de 14/07/1983 e R.5/58.595, de 13/07/1992, em maior porção e condomínio R.17/58.595, de 07/12/2000, todos deste Registro.

Joelcio Jacobo - Oficial

CHAVE: 06c0-184d-75d0-9a90-1f07-8424-3a51-3524

11374-6-AA 219318

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

479  
0

## 2 - VISTORIA

### 2.1 Rua Jacaré Copaíba, nº 119, bloco 5, apto. 14

O signatário dirigiu-se ao local, verificando as condições do local em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria geral no condomínio e interna no apartamento avaliando.

O imóvel objeto da presente ação possui a seguinte descrição:

APARTAMENTO nº 14, localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO FERNANDA" - BLOCO 5, parte integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL MONTE VERDE, situado na Rua Jacaré Copaíba nº 119, contendo a área privativa de 56,00375m<sup>2</sup> e área comum de divisão não proporcional de 9,90m<sup>2</sup> (garagem) e área comum de divisão proporcional de 44,35643m<sup>2</sup>. Com direito a uma vaga na garagem coletiva, para estacionamento de um automóvel de passeio, de forma indeterminada.

### 2.2 Do Local

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de





CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

481  
e

### 2.3 Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P., e situa-se na Rua Jacaré Copafba n° 119, bloco 5 - apartamento 14, Freguesia do Ó, São Paulo, SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 307, quadra 032, cujo índice local é de 750,00/18. Cadastro Municipal: 307.082.0365-2.

**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FABRINA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018**

Cadastro do Imóvel: 307.082.0365-2

Local do Imóvel:  
R. JACARÉ COPAFBA, 119 - AP 14 E V3  
BLOCO 5 EDIFÍCIO FERNANDA CEP 02965-170  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega de notificação:  
R. JACARÉ COPAFBA, 119 - AP 14 E V3  
BLOCO 5 EDIFÍCIO FERNANDA CEP 02965-170

Contribuinte(s):  
CNPJ 51.201.596/0001-18 PROJECON S/C LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	6.496	Testada (m):	125,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,2043
Área total (m²):	6.496		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	111	Posição da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.077	Uso:	residência
Ano da construção concluída:	1999		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	750,00
- de construção:	1.183,00

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

- de área incorporada:	29.685,00
- de área não incorporada:	0,00
- de construção:	108.990,00
Base de cálculo do IPTU:	138.675,00

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 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 25/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/07/2018, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 24/04/2018  
Número do Documento: 2.2018.000712110-1  
Solicitante: VICTOR NARDI ROCHA PEREIRA (CPF 348.123.348-22)



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

482  
0

#### 2.4 Do Terreno

O terreno onde está inserido o Conjunto Residencial Monte Verde, possui as seguintes características:

Área: 6.496,00m<sup>2</sup>

Formato: Regular

Consistência: Seco

#### 2.5 - Do Apartamento

O apartamento avaliando está localizado no 1º andar recebendo o número 14 (catorze).

#### 2.6 - Das Áreas Construídas (A.C.)

As áreas construídas, referentes ao apartamento são:

Área útil = 56,00375m<sup>2</sup>

Área Total = 110,26018m<sup>2</sup>

Abaixo apresentamos algumas fotos internas do apartamento avaliado, do edifício e da portaria do condomínio onde ele se encontra.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

u83  
e



FOTO 1.



FOTO 2.



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

485  
e



FOTO 5.



FOTO 6.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

use  
e



FOTO 7.



FOTO 8.



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

482  
e



FOTO 9.

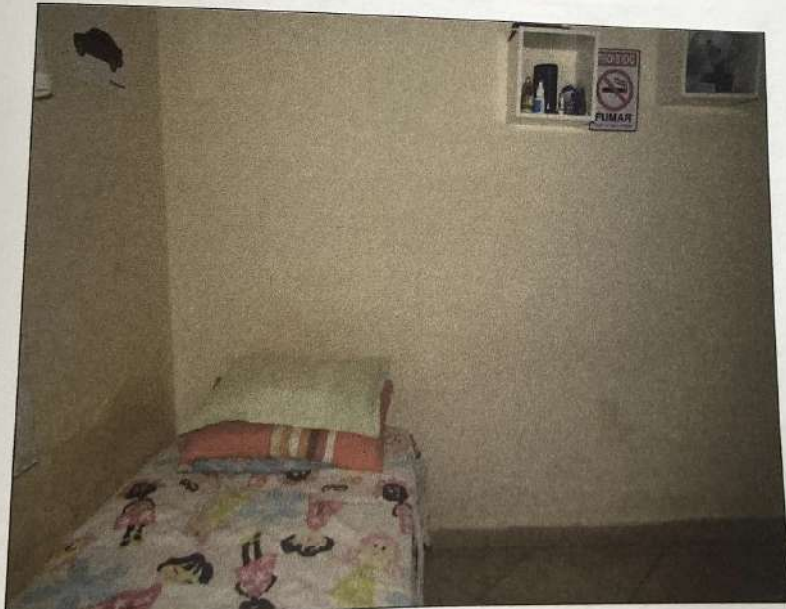


FOTO 10.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

468  
0



FOTO 11.



FOTO 12.



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

489  
0

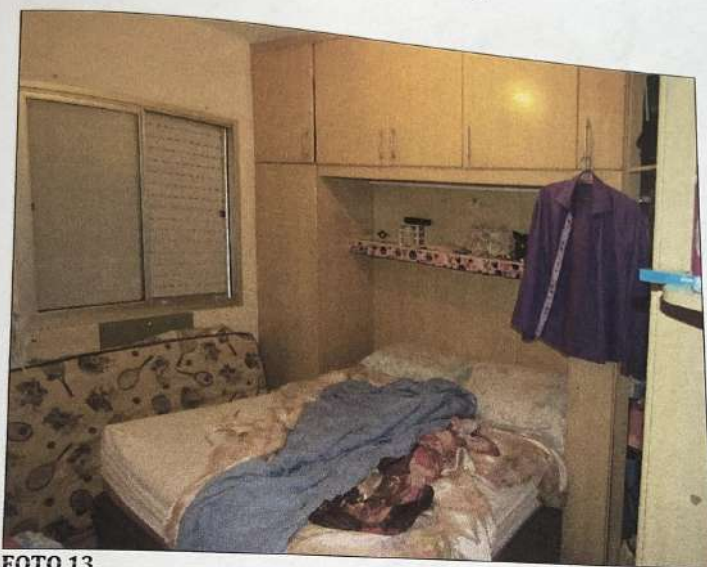


FOTO 13.



FOTO 14.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

4410  
0



FOTO 15.



FOTO 16.



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

491  
0

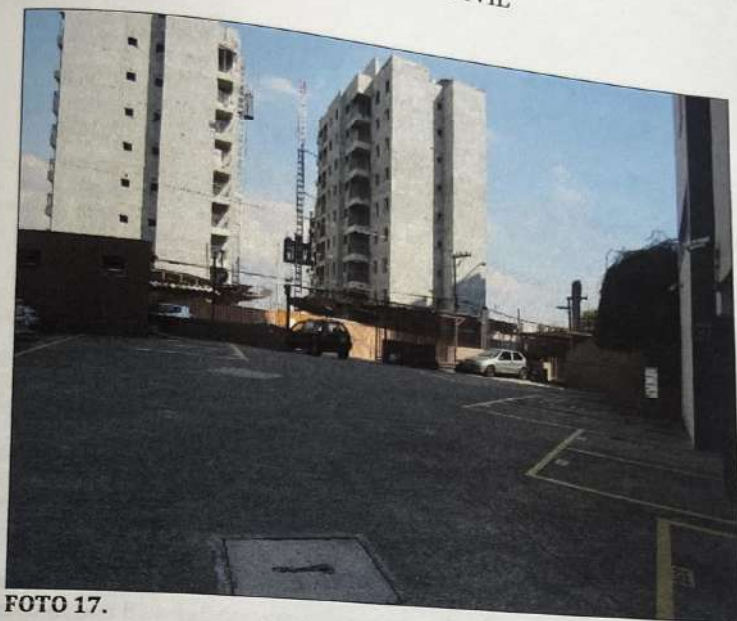


FOTO 17.

### 2.7 - Da Classificação

A referida construção de acordo com o Estudo Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Apartamentos Residencial:

492  
0

### 1.3.3- Padrão Médio

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

**Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

**Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

**Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

**Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

**Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

### 2.8 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos as benfeitorias

como:

**Classificação:** Apartamento Médio com elevador.

**Idade:** 19 anos.

**Estado de conservação:** Entre regular e reparos simples.



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

493  
e

### 3 - AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP".

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel (V.I.) é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

#### 3.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 9 (seis) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.





CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

495  
C

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unitário	Filtc	Filtb	Filtc	Filtc	Filtc	Homogeneização	Var	Combinação de Fatores
01	RUA JACARÉ COPAIBA, 119	4148,44	0,000	87,105	0,000	0,000	0,000	4235,54	1,0210	A
02	RUA JACARÉ COPAIBA, 119	4350,00	0,000	41,206	0,000	0,000	0,000	4288,79	0,9859	B
03	RUA JACARÉ COPAIBA, 119	4736,84	0,000	-66,649	0,000	0,000	0,000	4670,19	0,9859	C
04	RUA JACARÉ COPAIBA, 119	4873,68	0,000	49,381	0,000	0,000	0,000	4923,70	0,9859	D
05	RUA JACARÉ COPAIBA, 119	4839,52	0,000	-55,275	0,000	0,000	0,000	4573,94	1,0210	A
06	RUA JACARÉ COPAIBA, 119	4419,47	0,000	32,797	0,000	0,000	0,000	4512,27	1,0210	B
07	RUA JACARÉ COPAIBA, 119	4064,82	0,000	85,344	0,000	0,000	0,000	4449,96	1,0210	C
08	RUA JACARÉ COPAIBA, 119	4218,75	0,000	89,583	0,000	0,000	0,000	4377,33	1,0210	D
09	RUA JACARÉ COPAIBA, 119	4419,63	0,000	92,801	0,000	0,000	0,000	4512,43	1,0210	A

Nome do Fator	Parâmetro	Legenda	Resultado
Fatorloc	Unitário	Média	4.461,57
	Desvio padrão		290,00
	-30%		3.108,60
	+30%		5.773,52
Fatorpro	Unitário	Média	4.461,56
	Desvio padrão		230,45
	-30%		3.123,09
	+30%		5.800,03
Fatorpa	Coef. de variação		6,64
	Coef. de variação		5,37

Homogeneizando-se com todos os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 4.461,56/m<sup>2</sup>.

Limite inferior: 3.123,09/m<sup>2</sup>.

Limite superior: 5.800,03/m<sup>2</sup>.

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 5,37.

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores "A" "B" "C" e "D", temos:

**Valor unitário (q) = R\$ 4.461,56/m<sup>2</sup>**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

498  
D

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados:

**TABELA 3: QUADRO RESUMO**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
1	Caracterização de imóvel avaliando	Completada quanto a todos os dados avaliados <input checked="" type="checkbox"/>	Completada de acordo com os dados avaliados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção da situação paradigmática <input type="checkbox"/>
2	Quantificação relativa de cada do mercado analisado	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Agrupamento de informações relativas a todos os caracteres físicos dos dados avaliados, com foto e caracterização observadas pelo autor do laudo <input checked="" type="checkbox"/>	Agrupamento de informações relativas a todos os caracteres físicos dos dados avaliados <input type="checkbox"/>	Agrupamento de informações relativas a todos os caracteres físicos dos dados correspondentes aos dados avaliados <input type="checkbox"/>
4	Intervalo aceitável de ajuste para o caso, futuro	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 % <input type="checkbox"/>

\*No caso de obtenção de erro de cálculo de mercado, o intervalo aceitável de ajuste é de 0,80 a 1,25, para o caso de ajuste que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

**Grau de Fundamentação: II**

**Intervalo final de avaliação:**

Valor mínimo:	4.481,00
Intervalo de confiança de paradigma:	
Mínimo:	4.350,00
Máximo:	4.673,00

**Valor unitário:**

Valor unitário:	4.481,00
Valor unitário:	248.891,50

**Intervalo de Confiança Avaliando:**

Mínimo:	4.350,00
Máximo:	4.673,00

**Grau de precisão: III**

Quando a amplitude do intervalo de confiança é superior 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico.

**3.4 - Valor do Imóvel (V.I.)**

O valor do imóvel (V.I.) será obtido através da multiplicação da área privativa do apartamento (Ap) pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa (q) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$V.I. = Ap \times q$$

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$Ap = 56,01m^2$$



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap.  
avaliando.

$$q = R\$ 4.461,56/m^2$$

$$V.I. = 56,01m^2 \times 4.461,56$$

$$V.I. = R\$249.891,98$$

Ou em números redondos:

**V.I. = R\$ 249.892,00 (duzentos e quarenta e nove mil e oitocentos e noventa e dois reais) – Para abril de 2018.**

497  
e

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

498  
2

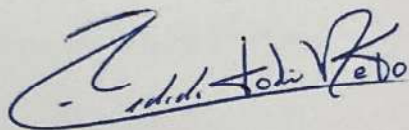
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 23 (vinte e três) folhas timbradas, impressas, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Consta também de 02 Anexos.

- Pesquisa de Valores Unitários de Terreno.
- Homogeneização dos Paradigmas.

São Paulo, 25 de abril de 2018.



Eng<sup>o</sup>. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –  
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto



499  
2

**ANEXO 01**

500  
P

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DISCRICÃO: 1,000\_AF\_V\_04.18

INFORMAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

DATA: 24/04/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	750,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 19
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLIS apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,00



501  
p

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA JACARÉ COPAÍBA ,119	4.148,44	4.235,54	1,0210
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA JACARÉ COPAÍBA ,119	4.350,00	4.288,79	0,9859
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA JACARÉ COPAÍBA ,119	4.736,84	4.670,19	0,9859
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA JACARÉ COPAÍBA ,119	4.973,68	4.903,70	0,9859
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA JACARÉ COPAÍBA ,119	4.639,22	4.573,94	0,9859
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA JACARÉ COPAÍBA ,119	4.419,47	4.512,27	1,0210
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA JACARÉ COPAÍBA ,119	4.064,52	4.149,86	1,0210
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA JACARÉ COPAÍBA ,119	4.218,75	4.307,33	1,0210
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA JACARÉ COPAÍBA ,119	4.419,63	4.512,43	1,0210

502  
0

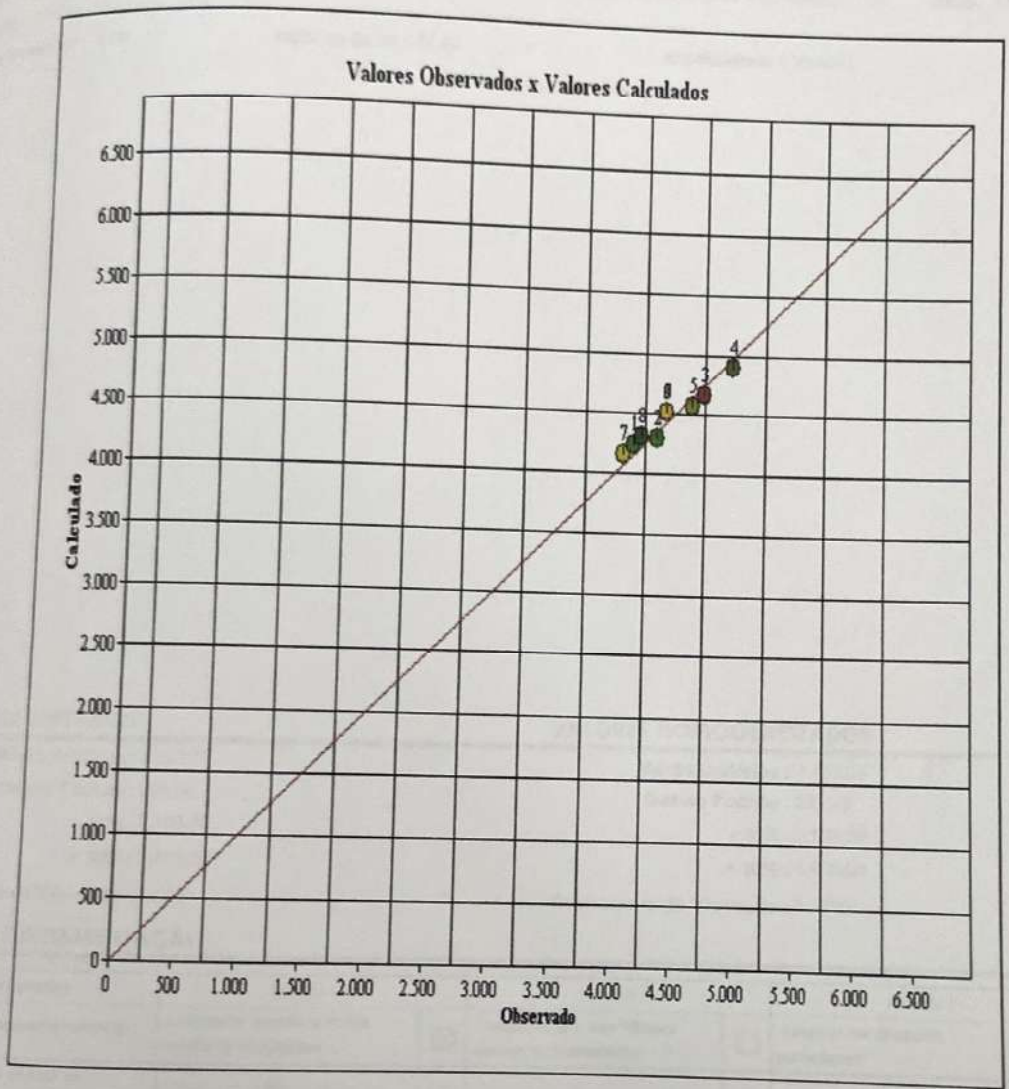
### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.148,44	4.235,54
2	4.350,00	4.288,79
3	4.736,84	4.670,19
4	4.973,68	4.903,70
5	4.639,22	4.573,94
6	4.419,47	4.512,27
7	4.064,52	4.149,86
8	4.218,75	4.307,33
9	4.419,63	4.512,43



503  
e

### GRÁFICO DE DISPERSÃO







505  
20

**ANEXO 02**

506  
20

**DADOS DA FICHA 1**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

SETOR: 307 QUADRA: 082

ÍNDICE DO LOCAL: 750,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/04/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA JACARÉ COPAÍBA

COMP.: BARRO: FREGUESIA DO Ó

CEP: UF: SP

NÚMERO: 119  
CIDADE: SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m:

FORMATO: Regular 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
ESQUINA: Não

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. DEP. (K): 0,762

IDADE: 21 anos

COEF. PADRÃO:

1,926

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 64,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 64,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 8

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 1

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 295.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBIILIÁRIA: FLYNT IMÓVEIS.

CONTATO:

TELEFONE: (11)-34598768

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	87,11	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	4.148,44
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.235,54
		VARIAÇÃO:	1,0210



**DADOS DA FICHA**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

307  
082

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

DATA DA PESQUISA : 24/04/2018

SETOR : 307

QUADRA : 082

NÚMERO ELEMENTO : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

508  
P

**DADOS DA FICHA** 2 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 307 QUADRA : 082 ÍNDICE DO LOCAL : 750,00

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA JACARÉ COPAÍBA

COMP. : UF : SP BARRO : FREGUESIA DO Ó

CEP : NÚMERO : 119

CIDADE : SAO PAULO - SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2018

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular 1,00

TOPOGRAFIA : plano PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

CONSISTÊNCIA : seco ESQUINA : Não

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO :

**CARACTERÍSTICAS** FACE :

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926

COEF. DEP. (k) : 0,79% DADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 CONSERVAÇÃO : c - regular

**DIMENSÕES**

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

VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**EDIFÍCIO**

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

ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

**FATORES ADICIONAIS**

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

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 319.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Adriana Capeloci Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (11)-39366312

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.350,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-61,21	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.288,79
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9859
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



102

**DADOS DA FICHA**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

DATA DA PESQUISA: 24/04/2018

SETOR: 307

QUADRA: 082

CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 2



FOTO Nº 1

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

SETOR: 307 QUADRA: 082

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA JACARÉ COPAÍBA

COMP.:

CEP:

UF: SP

BARRO: FREGUESIA DO Ó

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

ÁREA (Ar) M²: 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m:

FORMATO:

Regular

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

ESQUINA:

1,00

Não

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. DEP. (k): 0,796

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

57,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

57,00

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0

ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS:

0

SUPERIORES: 8

APTO/ANDAR: 4

PECNA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

SUB-SOLOS: 1

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBIÁRIA:

IMOBILIARIA MEU LAR CONSULTORIA

CONTATO:

TELEFONE: (11)-39031802

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-66,65	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4./36,84
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.670,19
		VARIAÇÃO: 0,9859

5100



SJ  
0

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

DATA DA PESQUISA : 24/04/2018

NÚMERO ELEMENTO : 3

SETOR : 307

QUADRA : 082

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

53  
512  
20

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

DA FICHA 4

DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  
QUADRA: 082 ÍNDICE DO LOCAL: 750,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/04/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DA LOCALIZAÇÃO

END: RUA JACARÉ COPAÍBA  
BARRO: FREGUESIA DO Ó  
NÚMERO: 119  
UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DA REGIÃO

AMENOS:  
CONTAGIÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

DO TERRENO

TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUÍV. (Pe): 1,00  
FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
ADE: Direta  
IA: plano  
CIA: seco

DO APARTAMENTO

CAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  
ISTICAS  
artamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular

IDADE: 21 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

M²: 57,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 57,00

SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

ADICIONAIS

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

TRANSAÇÃO

VALOR VENDA (R\$): 315.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIARIA MEU LAR CONSULTORIA

TELEFONE: (11)-39031802

**DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
Fobs:	-69,98	FT ADICIONAL 02:	0,00
	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
VALOR UNITÁRIO:			4.973,68
HOMOGENEIZAÇÃO:			4.903,70
VARIAÇÃO:			0,9859



53  
p

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO: 4

DATA DA PESQUISA: 24/04/2018

SETOR: 307

QUADRA: 082

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

534  
p

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

SETOR: 307 QUADRA: 082 ÍNDICE DO LOCAL: 750,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/04/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA JACARÉ COPAÍBA

COMP.: UF: SP

BARRO: FREGUESIA DO Ó

NÚMERO: 119  
CIDADE: SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A1) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,796 DADE: 21 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

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

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 329.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBIILIÁRIA: PREDIAL IMÓVEIS

CONTATO:

TELEFONE: (11)-39320969

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.639,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -65,28	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.573,94
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9859
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



SP  
P

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

DATA DA PESQUISA: 24/04/2018

NÚMERO ELEMENTO: 5

SETOR: 307

QUADRA: 082

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

516

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  
 SETOR : 307 QUADRA : 082 ÍNDICE DO LOCAL : 750,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2018  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA JACARÉ COPALBA  
 COMP. : BARRO : FREGUESIA DO Ó NÚMERO : 119  
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A<sub>t</sub>) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (K) : 0,762 IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 57,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 57,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 279.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PREDIAL IMÓVEIS

TELEFONE : (11)-39320969

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.419,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	92,80	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.512,27
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.0210
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



517  
20

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  
DATA DA PESQUISA: 24/04/2018  
SETOR: 307  
CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 6



FOTO Nº 1

5/6  
p

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  
SETOR: 307 QUADRA: 082 ÍNDICE DO LOCAL: 750,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/04/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JACARÉ COPAÍBA  
COMP.: UF: SP BAIRRO: FREGUESIA DO Ó NÚMERO: 119  
CEP: CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>T</sub>) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  
CARACTERÍSTICAS  
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,762 IDADE: 21 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 62,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 62,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 1.000,00  
MOBILIÁRIA: FLYNT IMÓVEIS. TELEFONE: (11)-34598768  
CONTATO:  
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.064,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	85,34	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.149,86
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0210
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

519  
P

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

SETOR: 307 QUADRA: 082

ÍNDICE DO LOCAL: 750,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/04/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JACARÉ COPAÍBA

BARRO: FREGUESIA DO Ó

COMP.: UF: SP

NÚMERO: 119  
CIDADE: SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A1) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (K): 0,762 DADE: 21 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

Á. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 64,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 64,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 1.800,00

MOBILIÁRIA: PREDIAL IMÓVEIS

CONTATO:

TELEFONE: (11)-39320969

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.218,75
OBsolescência Fobs: 88,58	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.307,33
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0210
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

520  
0

### REGISTRO FOTOGRÁFICO

#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 24/04/2018

QUADRA : 082

SETOR : 307  
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



521  
P

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  
 SETOR: 307 QUADRA: 082 ÍNDICE DO LOCAL: 750,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/04/2018  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA JACARÉ COPAÍBA  
 COMP.: UF: SP BARRO: FREGUESIA DO Ó NÚMERO: 119  
 CEP: CIDADE: SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (At) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUÍV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (K): 0,762 DADE: 21 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATVA M<sup>2</sup>: 56,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 56,00  
**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 274.999,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 1.800,00  
 MOBILIÁRIA: PREDIAL IMÓVEIS TELEFONE: (11)-39320969

CONTATO:  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.419,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	92,80	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.512,43
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.0210
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

522  
0

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 24/04/2018

SETOR : 307

QUADRA : 082

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1





CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Ex.<sup>mo</sup> Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA  
DA CAPITAL DE SÃO PAULO - SP

Processo nº. 0001726-61.2004.8.26.0004

Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE VERDE

Requerido: OSWALTINO RUI DOS SANTOS

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng.<sup>o</sup>. Civil,  
nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** no processo acima epigrafado, vem conforme r.  
despacho de fl. 587, apresentar sua manifestação:

O signatário analisou minuciosamente o laudo  
apresentado pelo signatário e as críticas ofertadas na impugnação do réu.

Entendemos que o laudo apresentado está de acordo  
com as boas técnicas e as normas de avaliação.

Porém, ocorre que houve erro de informação referente  
as áreas de alguns dos paradigmas utilizados na avaliação, conforme salientado na  
impugnação ofertada, portanto, após correção dos dados, foi obtido o novo valor do  
imóvel:

**V.I. = R\$270.603,91**

**Ou em números redondos:**

**V.I. = R\$ 270.604,00 (duzentos e setenta mil e seiscentos e quatro reais) – Para abril de  
2018.**

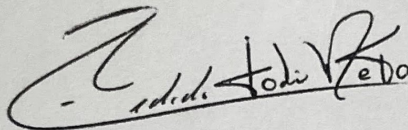


CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

603  
P

Tal valor não sofre alteração considerando débitos do imóvel referente IPTU ou condomínio, e o valor atual do condomínio, por isso tais informações não são escopo do laudo de avaliação.

Nestes termos,  
São Paulo, 15 de abril de 2019.



Eng. Cândido Padin Neto - CREA 119756-SP  
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto.



# Calculadora TJSP

Início (<https://www.aasp.org.br>) / Suporte profissional (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/>) / Cálculos (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos/>) / Calculadora TJSP

## Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor

R\$ 270.604,00

Data inicial

Abril



2018



Atualizar para

Novembro



2020



**CALCULAR**

Valor atualizado: R\$ 299.632,38



\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

### Instruções

Selecione o Mês/Ano da época, em seguida digite o valor da moeda da época e por último selecione o Mês/Ano para o qual o valor digitado deverá ser corrigido.

Este serviço é meramente supletivo, não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

O sistema utiliza apenas 02 (duas) casas decimais após a vírgula, podendo apresentar eventuais diferenças em relação a cálculos que utilizem mais casas decimais.

Posso te ajudar?





Exemplo:

IMPRIMA SEUS BOLETOS

<https://www.aasp.org.br/boletos>

(Out/2004) = 54,407303

MINHA CONTA

Janeiro/88 Cz\$ 1.000,00 : 596,94 (Jan/88) x 32,477896

 ASSOCIE-SE ([HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQUI](https://www.aasp.org.br/voceaqui))

O sistema, por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R\$ 54,41.

Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

#### Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

#### Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

#### Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

#### Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

Calculadora TJSP (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos-judiciais/>) >

Cálculos judiciais (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=atualiza>)

Possso te ajudar?







IMPRIMA SEUS BOLETOS (https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=trabalhista) (HTTPS://CARRINHO.AASP.ORG.BR/#/BOLETOS)

MINHA CONTA

ASSOCIE-SE (HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQUI)

Queremos melhorar o nosso site. Esse conteúdo foi útil para você?



<p><b>Suporte profissional</b> (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)</p>	<p><b>Educacional</b> (https://www.aasp.org.br/educacional/)</p> <p>Portal Educacional (https://cursosonline.aasp.org.br/)</p> <p>AASP Gerenciador (https://www.aasp.org.br/produto/aasp-gerenciador/)</p> <p>Coworking AASP (https://www.aasp.org.br/produto/profissional/coworking-aasp/)</p> <p>Intimações (https://www.aasp.org.br/produto/intimações/)</p> <p>Jurisprudência (https://www.aasp.org.br/produto/jurisprudencia/)</p> <p>Publicações (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/publicacoes/)</p> <p>Webmail (http://webmail.aasp.org.br/)</p> <p>Veja todos (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)</p>	<p><b>Eventos/Webinars</b> (https://www.aasp.org.br/eventos/)</p> <p>Webinar   Processo Civil (https://www.aasp.org.br/eventos/processos-civis/)</p> <p>previdenciários (https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_eFckK_xER7C6KKRzEKJW)</p> <p>Blockchain &amp; Legal Immersion (https://ead.aasp.org.br/cursos?curso_id=12)</p> <p>Encontro AASP ESB: A Advocacia trabalhista em pauta (https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_LsTa7Jm5RM6lhXhRg1twWw)</p> <p>Webinar   A Resolução nº 345/2020 do CNJ   O juízo 100% digital (https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_QNP0n0cvTHSUK-dkwoeWeg)</p> <p>A Lei da Liberdade Contratual e os desafios do Direito Contratual contemporâneo (https://cursosonline.aasp.org.br/curso/a-lei-da-liberdade-contratual-23-a-</p>	<p><b>Institucional</b> (https://www.aasp.org.br/institucional/)</p> <p>Sobre a AASP (https://www.aasp.org.br/institucional/sobre-a-aasp/)</p> <p>Diretoria e Conselho Diretor (https://www.aasp.org.br/institucional/diretoria-e-conselho/)</p> <p>Em Pauta (https://www.aasp.org.br/institucional/em-pauta/)</p> <p>Notícias (https://www.aasp.org.br/institucional/noticias/)</p>	<p><b>Atendimento</b> (https://www.aasp.org.br/atendimento/)</p> <p>Fale Conosco (https://www.aasp.org.br/atendimento/fale-conosco/)</p> <p>Ouvidoria (https://www.aasp.org.br/atendimento/ouvidoria/)</p> <p>Telefones e endereços (https://www.aasp.org.br/atendimento/telefones-frequentes/)</p> <p>FAQ (https://www.aasp.org.br/institucional/deo/honoforum/)</p> <p>Regulamentos (https://www.aasp.org.br/atendimento/regulamentos/)</p>	<p><b>Baixe o app</b> (https://www.aasp.org.br/app/aasp/)</p> <p>Download on the App Store</p> <p>Get it on Google play</p> <p>Junte-se a nós (https://www.aasp.org.br/atendimento/perguntas-frequentes/)</p> <p>(http://www.aasp.org.br/)</p> <p>(https://www.aasp.org.br/atendimento/perguntas-frequentes/)</p> <p>(https://www.aasp.org.br/atendimento/perguntas-frequentes/)</p>
--	---	--	--	---	--

Posso te ajudar?





IMPRIMA SEUS BOLETOS  
([HTTPS://CARRINHO.AASP.ORG.BR/#/BOLETOS](https://carrinho.aasp.org.br/#/boletos))

26-11-20-  
internet)

MINHA CONTA

ASSOCIE-SE ([HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQUI](https://www.aasp.org.br/voceaqui))

© AASP Privacidade e Termos (<https://www.aasp.org.br/atendimento/privacidade-e-termos/>)

Mapa do Site (<https://www.aasp.org.br/atendimento/mapa-do-site/>)

Posso te ajudar?

