

**ONESIO RODRIGO CASTIONI**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A)  
JUIZ (A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL DO JABAQUARA III - COMARCA DE  
SÃO PAULO - SP.**

**PROCESSO Nº 0000216-59.2017.8.26.0003  
Nº DE CONTROLE 2699/2015**

**ONESIO RODRIGO CASTIONI,**  
Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado  
nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE  
SENTENÇA** requerida pelo **CONDOMÍNIO  
RESIDENCIAL LA VITA** contra **TATIANA SABINO  
CAMPOS**, dando por terminados seus estudos, diligências e  
vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões  
substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual  
chegou ao valor avaliatório de **R\$ 270.000,00 (Duzentos e  
Setenta Mil Reais) - Data base: Agosto de 2018**, para o  
imóvel situado na Avenida Carlos Liviero, nº 611, Apartamento  
42, Torre 1, Condomínio Residencial La Vita, Sacomã, 21º  
Subdistrito da Saúde, São Paulo - SP, CEP: 04186-100.

Termos em que, pede deferimento.  
São Paulo, 22 de agosto de 2018.

  
**ONESIO RODRIGO CASTIONI  
CREA/SP: 5061236776**

BL

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

## SUMÁRIO:

### I.- Observações Preliminares

### II.- Vistoria

#### II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

#### II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

### III.- Critérios de avaliação

#### III.1.- Valor unitário

#### III.2.- Cálculo do valor unitário

### IV.- Avaliação

### V.- Conclusão

### VI.- Encerramento

AL



# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

## I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente **Laudo Pericial** é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA VITA** contra **TATIANA SABINO CAMPOS**, processo nº 0000216-59.2017.8.26.0003 (2699/2015) em curso perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara III - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

### BEM IMÓVEL:

Trata-se de imóvel residencial situado na Avenida Carlos Liviero, nº 611, Apartamento 42, Torre 1, Condomínio Residencial La Vita, Sacomã, 21º Subdistrito da Saúde, São Paulo - SP, CEP: 04186-100.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 61, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram profissional para a função de assistente técnico e não formularam quesitos para o presente caso.

AL

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

## - Informações Complementares: -

- No presente trabalho de avaliação, este signatário admitiu como correta as dimensões constantes da documentação oferecida, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e por isso são confiáveis.

- Este signatário não assumirá responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

## **II.- VISTORIA: -**

Este signatário diligenciou ao local do imóvel em questão, com o intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos levantados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

AL

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

## II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso, a Rodovia Anchieta.

### II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel situa-se na Avenida Carlos Liviero, nº 611, Apartamento 42, Torre 1, Condomínio Residencial La Vita, Sacomã, 21º Subdistrito da Saúde, São Paulo - SP, CEP: 04186-100, na quadra formada pelas vias: Rua Eugênio Kusnet, Rua Doutor Renato Augusto Romeiro César, Rua José Antonio Valadares, Rua Juruaba e a respectiva Avenida Carlos Liviero.

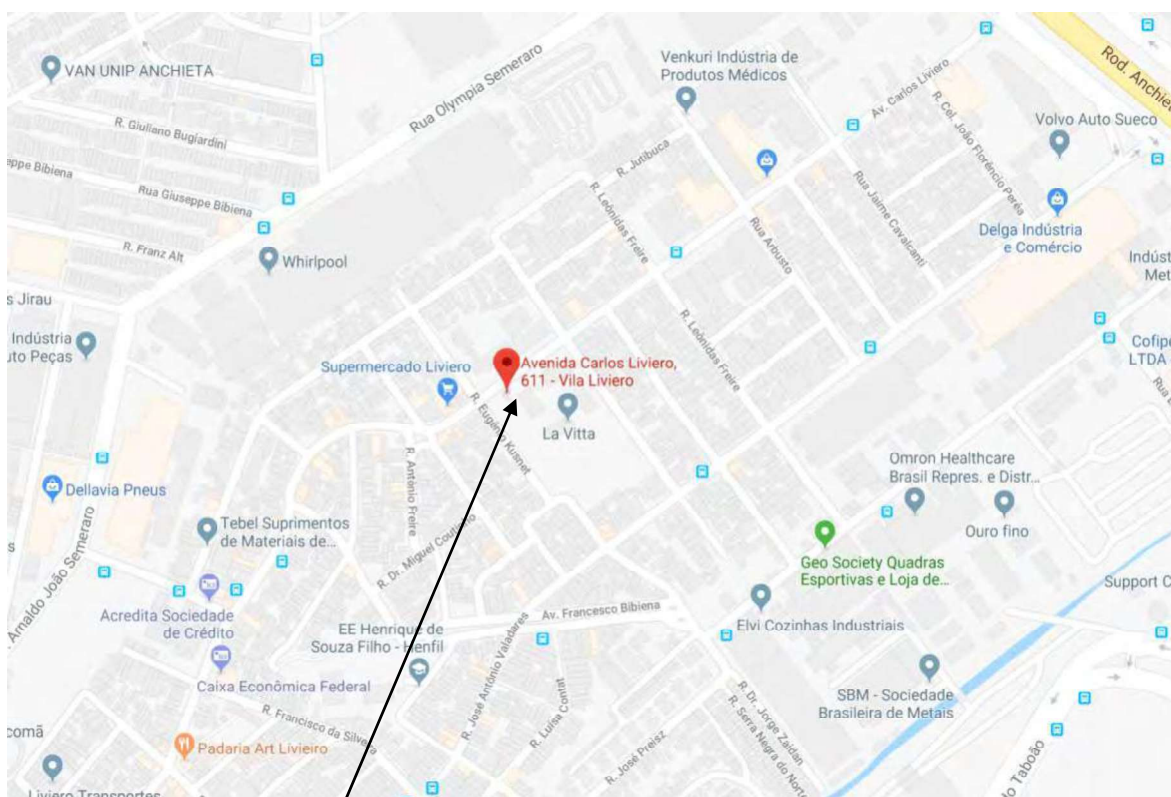
- A ilustração a seguir demonstra a localização do imóvel avaliando:

AL

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Fonte: site oficial da Google Maps



**LOCAL DO IMÓVEL:** Avenida Carlos Liviero, nº 611, Apartamento 42, Torre 1, Condomínio Residencial La Vita, Sacomã, 21º Subdistrito da Saúde, São Paulo - SP, CEP: 04186-100.

**ONESIO RODRIGO CASTIONI**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -**

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Avenida Carlos Liviero, nº 611, Apartamento 42, Torre 1, Condomínio Residencial La Vita, Sacomã, 21º Subdistrito da Saúde, São Paulo - SP, CEP: 04186-100 possui a seguinte situação:

SETOR: **119**QUADRA: **280**ZONA: **ZM**ÍNDICE FISCAL: **487,00/2015**

Avenida Carlos Liviero, nº 611

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **119.280.0053-2**

Antigo: 119.280.0020-6 (em área maior)

MATRÍCULA: **207.875**

Do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

REGISTRO ANTERIOR: **R.955 e 1186/Matr. 87.723**

Deste Registro

AL

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

## II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é servido dos seguintes melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[ x ]
Guias	[ x ]
Sarjetas	[ x ]
Pavimentação asfáltica	[ x ]
Pavimentação articulada	[ x ]
Passeios	[ x ]
Rede de água potável	[ x ]
Rede de esgoto sanitário	[ x ]
Rede telefônica	[ x ]
Rede de fibra ótica	[ x ]
Rede de gás	[ ]
Correios	[ x ]
Rede de energia elétrica	[ x ]
Iluminação pública	[ x ]
Ônibus urbanos	[ x ]
Transporte escolar	[ x ]
Estação de Trem Urbano	[ ]
Estação de Metrô	[ ]
Coleta de lixo	[ x ]

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

## II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde está situado o imóvel avaliando fica posicionado na zona sul do Município de São Paulo, distante, aproximadamente, 11,5 (onze e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, galerias, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Avenida Carlos Liviero e dos logradouros adjacentes.

AL



# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas (térreas, assobradadas, geminadas e individuais), cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

### II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402, de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *ZM - Zona Mista*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

AL



# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

- Características da zona de uso,  
conforme parâmetros de ocupação - Quadro 3:

Característica: Zona Mista

Tipo de Zona: Qualificação

Zona de Uso: ZM

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,30

Médio = 1,00

Máximo = 2,00

Taxa de Ocupação: 0,85 (para lotes até 500 m<sup>2</sup>)

0,70 (para lotes igual ou superior a 500 m<sup>2</sup>)

Gabarito de Altura Máxima: 28 metros

Recuos Mínimos: Frente = 5 metros

Fundos e Laterais =

NA - não se aplica (altura menor ou igual a 10 m)

3 metros (altura superior a 10 m)

Cota parte máxima de terreno por unidade =

NA - não se aplica

AL

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

## II.2.- DO IMÓVEL: -

### II.2.1.- TERRENO: -

O referido terreno possui formato irregular e topografia plana, de quem da referida rua olha para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O apartamento possui a **fração ideal de 0,002624900** na **área total do terreno de 13.949,00m<sup>2</sup>**, tendo uma frente projetada de **98,07m.** para a Avenida Carlos Liviero, 113,66m. para a Rua Eugênio Kusnet, 35,00m. para a Rua Doutor Renato Augusto Romeiro César e 152,40m. para a Rua Juruaba.

Para melhor visualização das características físicas do terreno, reportar-se da quadra fiscal apresentada a seguir:

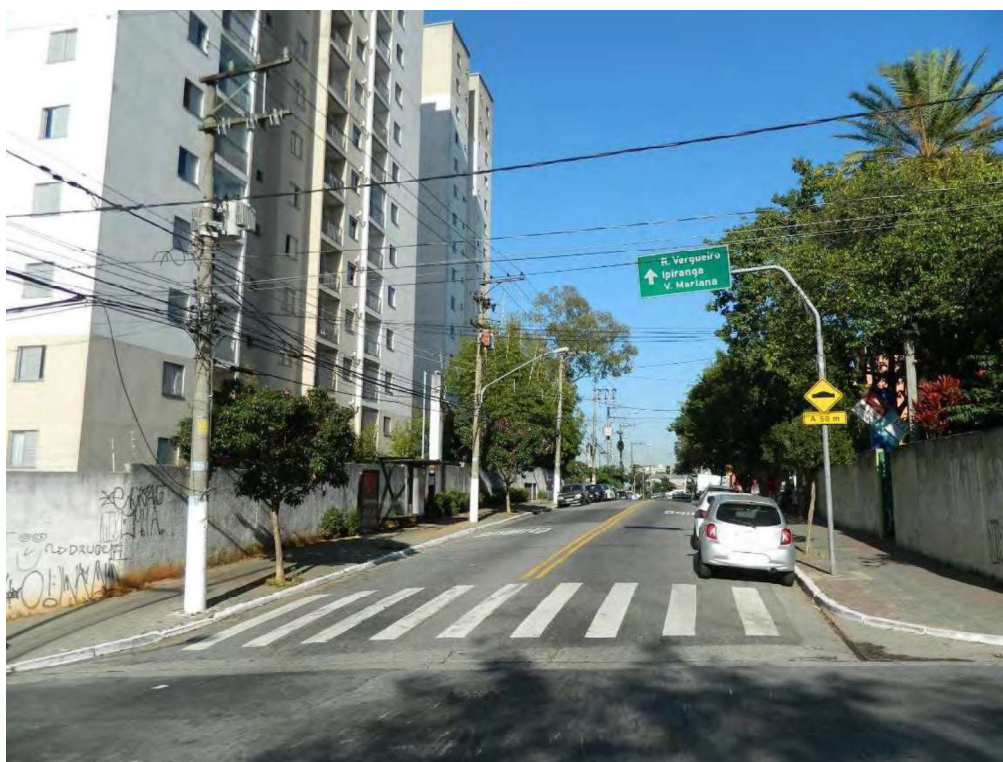
AL



# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

FOTO DE Nº 01:

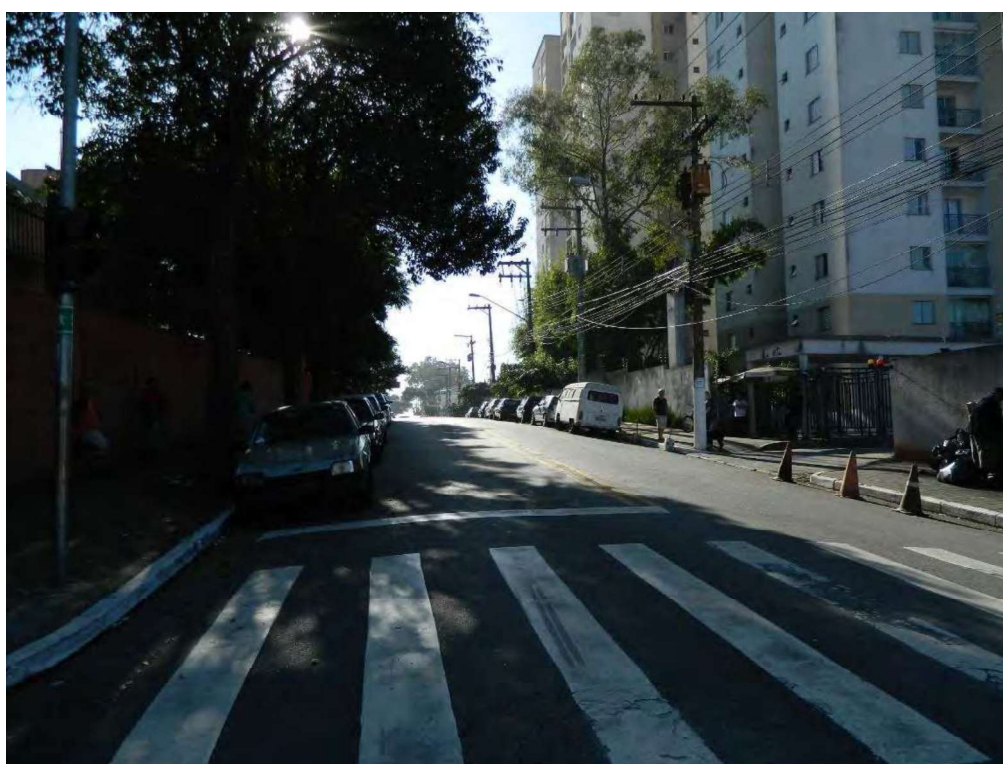


VISTA DA AVENIDA CARLOS LIVIERO, NO TRECHO ONDE ESTÁ  
SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

FOTO DE Nº 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA AVENIDA CARLOS LIVIERO, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

02



# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

## II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso estritamente residencial, denominado **RESIDENCIAL LA VITA**, composto por 04 (quatro) torres de mesmo projeto arquitetônico, erigidas com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Avenida Carlos Liviero.

O condomínio **RESIDENCIAL LA VITA** é composto por unidades autônomas, áreas comuns, garagem, portaria, interfone, portão automático e lazer.

O lazer do condomínio **RESIDENCIAL LA VITA** consiste em jardins playground, salão de festas, salão de jogos, piscina, quadra esportiva, academia, churrasqueira, brinquedoteca, etc.

A portaria do condomínio **RESIDENCIAL LA VITA** está situada próxima do alinhamento público e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, controle de acesso de visitantes, interfone e câmeras de segurança.

AL

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

O condomínio **RESIDENCIAL LA VITA**, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

### - DO EDIFÍCIO: -

O EDIFÍCIO TORRE "1", parte integrante do condomínio **RESIDENCIAL LA VITA**, compreende em 01 (um) andar térreo, 16 (dezesesseis) andares superiores com 06 (seis) unidades por andar, os quais, estão servidos por 02 (dois) elevadores e ático com cobertura.

AL

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

No andar térreo do edifício, encontram-se: “hall” de entrada, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes e áreas comuns.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades autônomas, “halls”, extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

A interligação entre os pavimentos é feita através de escadarias convencionais com corrimão de ferro e portas do tipo corta-fogo, além dos elevadores.

No ático, encontram-se: casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d’água.

As quatro torres que compreendem o condomínio **RESIDENCIAL LA VITA** possuem o mesmo padrão construtivo.

AL

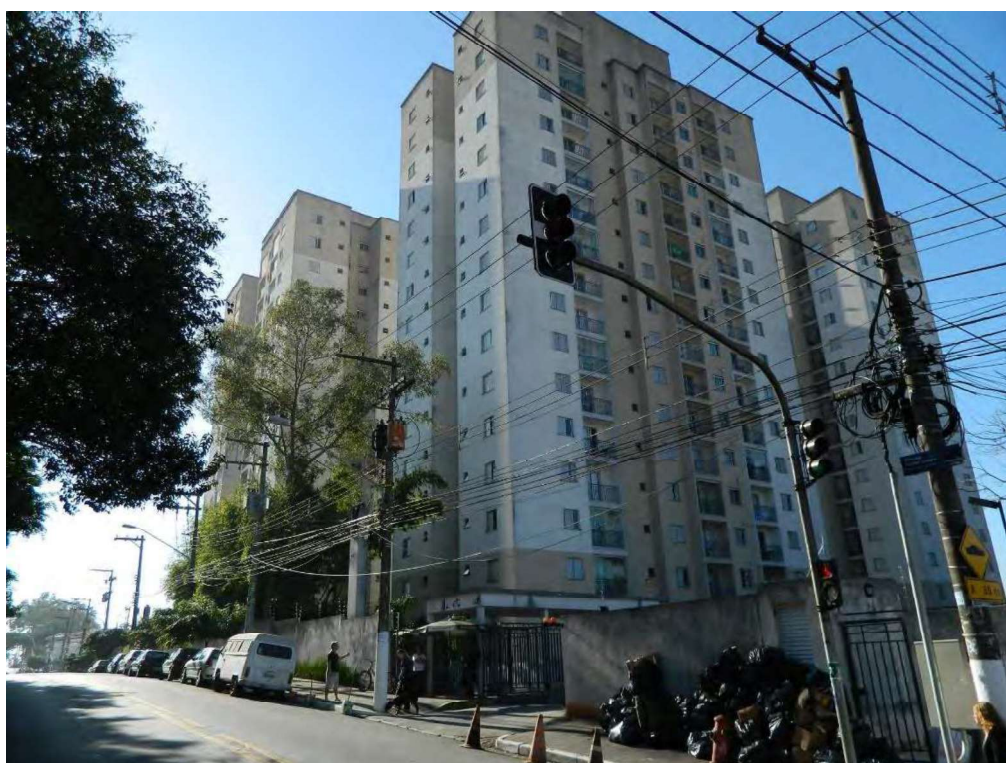


# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

FOTO DE Nº 03:



VISTA PANORÂMICA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA VITA  
OBSERVANDO A PORTARIA, DE QUEM OLHA DA AVENIDA  
CARLOS LIVIERO.

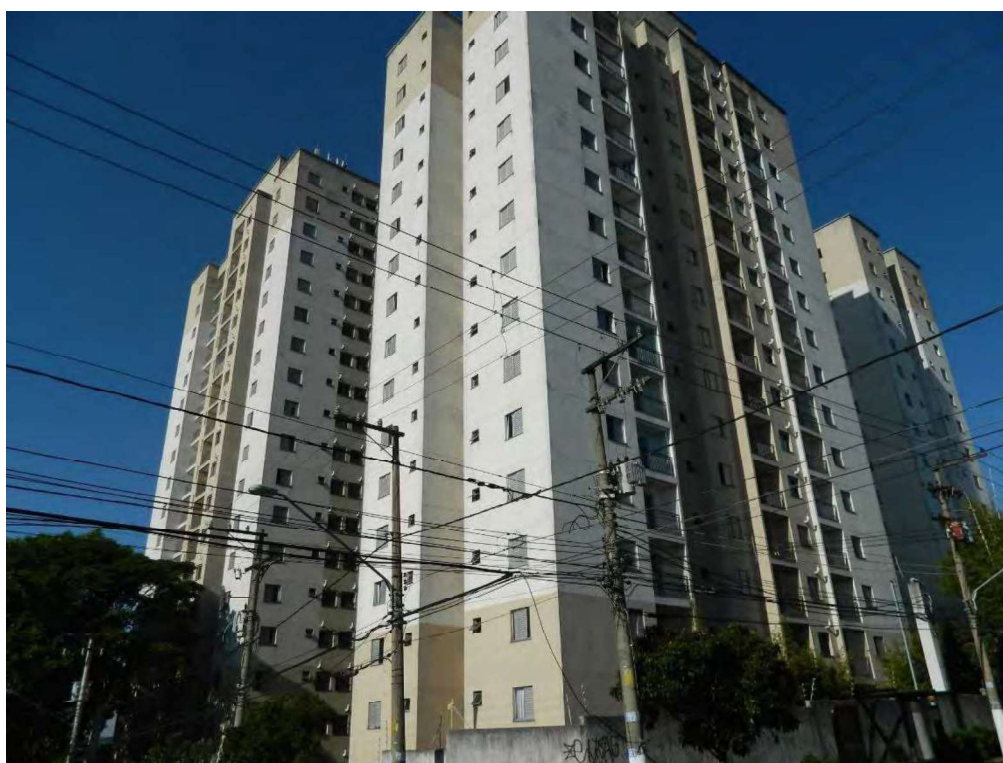
02

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

FOTO DE Nº 04:



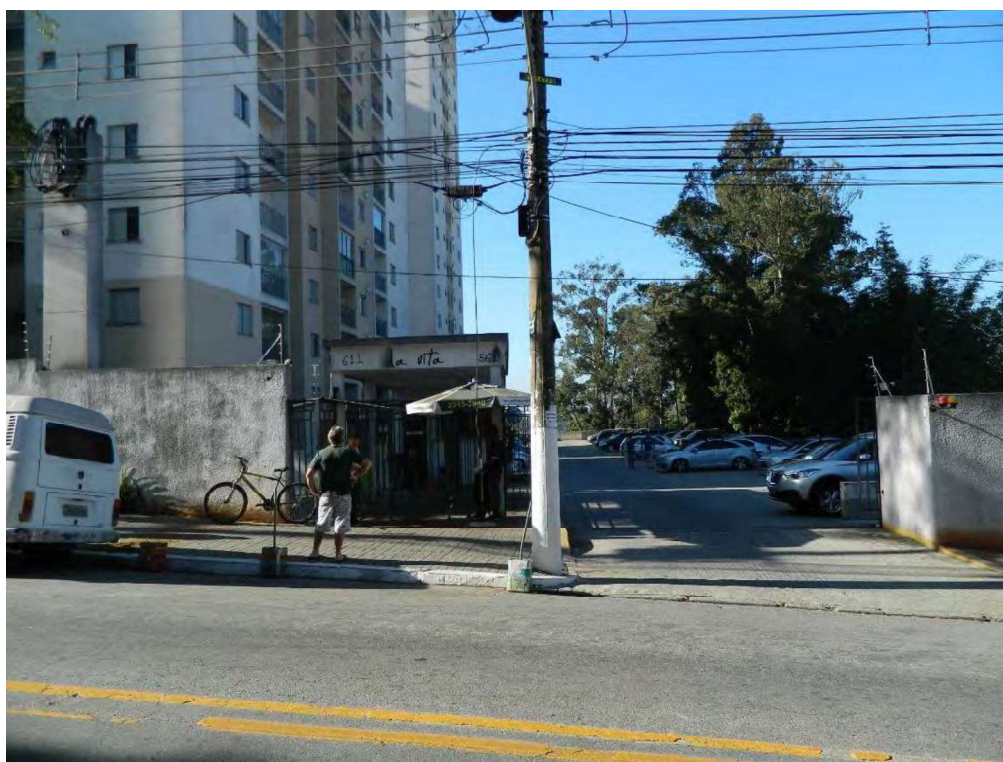
OUTRA VISTA PANORÂMICA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL  
LA VITA, DE QUEM OLHA DA ESQUINA DA AVENIDA CARLOS  
LIVIERO COM A RUA JURUABA.

02

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

FOTO DE Nº 05:



VISTA EM DETALHE DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA VITA OBSERVANDO OS PORTÕES DE ACESSO DE PEDESTRES E VEÍCULOS, DE QUEM OLHA DA AVENIDA CARLOS LIVIERO.

02



# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

FOTO DE Nº 06:



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO TORRE "1", DO  
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA VITA, DE QUEM OLHA DA  
AVENIDA CARLOS LIVIERO.

02

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

FOTO DE Nº 07:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO TORRE "1", DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA VITA, DE QUEM OLHA DA AVENIDA CARLOS LIVIERO.

02

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

FOTO DE Nº 08:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO TORRE “1”, DO  
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA VITA, AGORA, DE QUEM  
OLHA DA ÁREA COMUM.

08

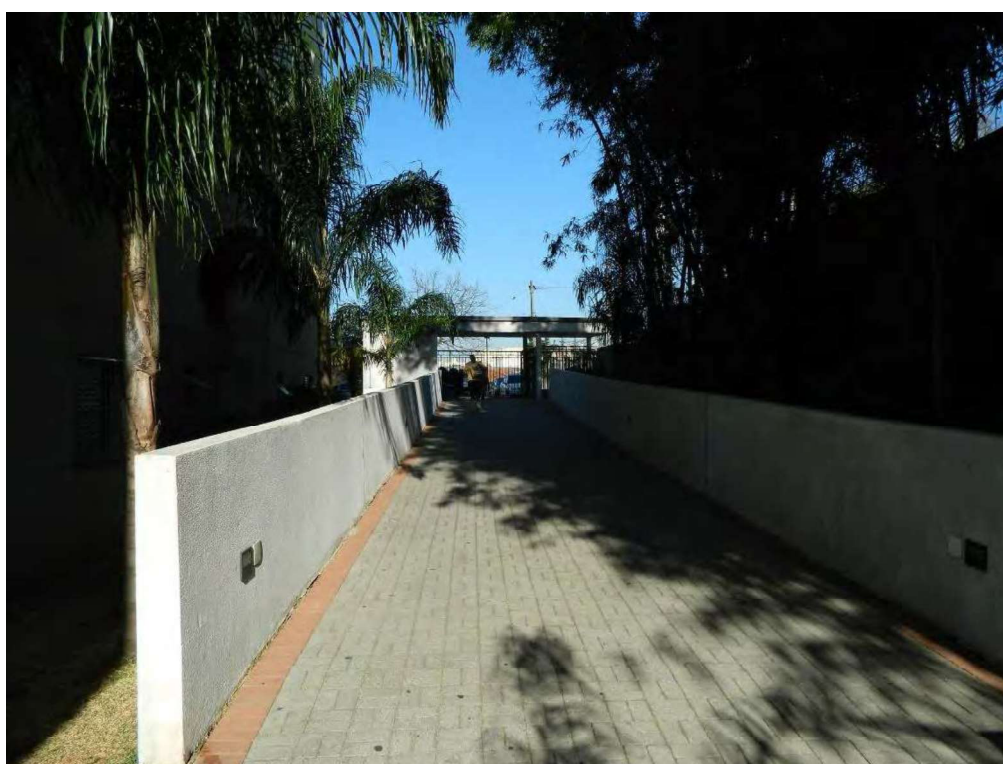


# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

FOTO DE Nº 09:



VISTA DA ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA VITA, PRÓXIMO A PORTARIA E PORTÃO DE SAÍDA.

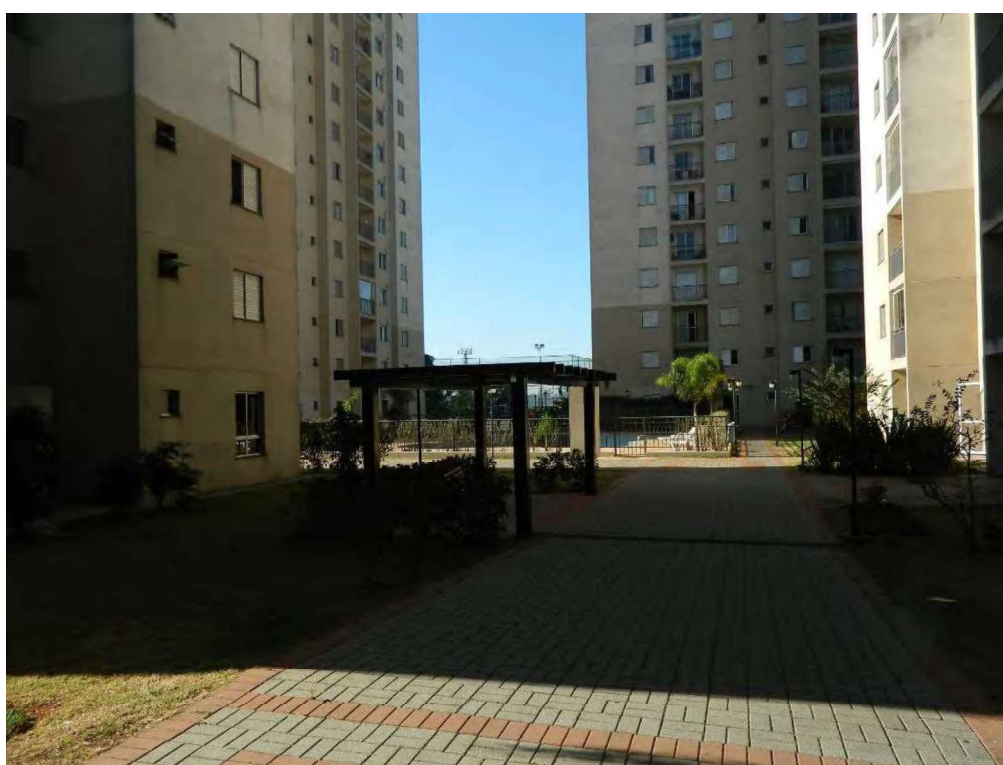
02

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

FOTO DE Nº 10:



OUTRA VISTA DA ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO  
RESIDENCIAL LA VITA.

02



# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

FOTO DE Nº 11:

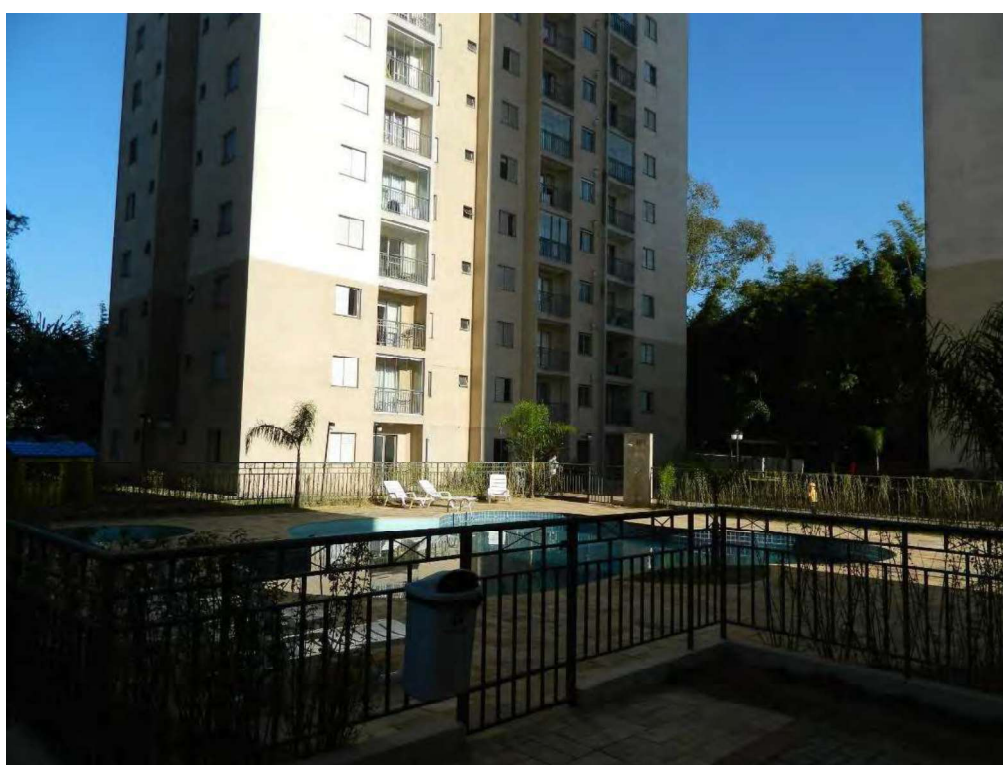


OUTRA VISTA DA ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO  
RESIDENCIAL LA VITA, OBSERVANDO O PLAYGROUND, ÁREA  
DE CHURRASQUEIRA E DE ESTACIONAMENTO.

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

FOTO DE Nº 12:



OUTRA VISTA DA ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO  
RESIDENCIAL LA VITA, OBSERVANDO A PISCINA.

02

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

## - DA UNIDADE AVALIANDA: -

### APARTAMENTO 42 - EDIFÍCIO TORRE "1"

MATRÍCULA: 207.875 - 14º CRISP

Com base no documento de matrícula do imóvel, verifica-se que o apartamento 42 localizado no 4º andar do "EDIFÍCIO TORRE "1"", possui as áreas cobertas edificadas: privativa de **53,9200 m<sup>2</sup>**, comum de **14,73960 m<sup>2</sup>**, e total de **68,65960 m<sup>2</sup>**, descobertas: comum de **32,14740 m<sup>2</sup>**; encerrando a área total de **100,80700 m<sup>2</sup>**.

Na fração ideal do apartamento está incluído o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada localizada no térreo.

O Apartamento 42 - EDIFÍCIO TORRE "1" compreende: *01 (uma) sala de estar / jantar, 01 (uma) sacada, 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.*

AL

**CROQUI DO APARTAMENTO TIPO**

- Fonte: <https://123i.uol.com.br/condominio-10f2939b0.html>

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.3.- Apartamento Padrão MÉDIO, no limite médio, para prédios com elevador (com intervalo de valor igual a 1,926), classificação contida no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, e com estado de conservação e uso dentro da referência (c) - Estado da Edificação: Regular.

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

## III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do imóvel em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira **NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos"**, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "**Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP**", e do estudo "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017**".

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

AL



# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

### **III.1.- VALOR UNITÁRIO: -**

*Para o cálculo do “Valor Unitário”, será efetuada uma pesquisa de mercado, cujos paradigmas deverão estar localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:*

**A) ELASTICIDADE:** - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

**B) ATUALIZAÇÃO:** - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP”, sendo que índice para a data contemporânea do laudo é de 496,5483;

AL

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

**C) ÁREA CONSTRUÍDA:** - No que se refere à área construída do imóvel avaliando, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados;

**D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2017".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3.- *Apartamento Padrão MÉDIO - limite médio*", para prédios com elevador, resultando no intervalo de valor igual a **1,926**.

**E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

$$Foc = R + [K \times (1 - R)]$$

Sendo:

AL

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação “le” e a vida referencial “lr”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 10 (dez) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação em razão de suas características, cuja referência: (c) - Regular.

Referência: (c) Regular- Depreciação: 2,52% - Características: Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
---

**F) TRANSPOSIÇÃO:** - No transporte dos elementos que serviram de amostra, para o cálculo do fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de São Paulo;

**G) FATOR ALTURA:** - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980”.

AL



# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Conforme o “**Estudo**” do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

➤ PLANTA BAIXA .....	: 0,85
➤ 1º E 2º ANDARES .....	: 0,90
➤ 3º E 4º ANDARES .....	: 0,95
➤ 5º E 6º ANDARES .....	: 1,00
➤ 7º E 8º ANDARES .....	: 1,10
➤ 9º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR .....	: 1,15

Para o imóvel em questão (**Apartamento 42**), localizado no **4º Andar do EDIFÍCIO TORRE “1”**, será aplicado o fator igual a **0,95**.

**H) VAGA DE GARAGEM:** - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

**Observação:** Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017**”, no item “Recomendações Especiais”, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos/escritórios deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para cada vaga.

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

## III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador “GeoAvaliarPro”, para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

Características do imóvel avaliando:

PADRÃO CONSTRUTIVO	1.3.3. Apartamento Padrão MÉDIO (médio) Para prédios com elevador, $V_u = 1,926 \times R_8N$
IDADE APARENTE	10 anos      VIDA ÚTIL ESTIMADA ..... 60 anos
CONSERVAÇÃO	(c) Regular      Coeficiente => $K = 0,8778$ $Foc = 0,20 + [0,8778 \times (1 - 0,20)]$ $Foc = 0,9022$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2018 às 15:58, sob o número WJAB18701715143. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000216-59.2017.8.26.0003 e código 66EF887.

**ONESIO RODRIGO CASTIONI**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**IV.- AVALIAÇÃO: -**

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{Apartamento}} = A_u \times V_u$$

Onde:

$$A_u = 53,9200 \text{ m}^2 \text{ de área útil}$$

14,73960 m<sup>2</sup> de área comum coberta  
32,14740 m<sup>2</sup> de área comum descoberta  
10,00 m<sup>2</sup> de área de garagem (1 vaga)

$$V_u = \text{R\$ } 4.586,74/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{Apartamento}} = (53,9200 + 10,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.586,74/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Apartamento}} = \text{R\$ } 270.250,72$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{Apartamento 42-Torre 1}} = \text{R\$ } 270.000,00$$

**(Duzentos e Setenta Mil Reais) - agosto / 2018**

**Observação:** Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a **R\$ 4.586,74/m<sup>2</sup> (quatro mil, quinhentos e oitenta e seis reais e setenta e quatro centavos)**, reportar-se da pesquisa de mercado composta de 15 (quinze) elementos, apresentada no Anexo - I do presente Laudo, sendo atingido o melhor grau de fundamentação, ou seja, Grau III.

**ONESIO RODRIGO CASTIONI**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**V.- CONCLUSÃO: -**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA VITA** contra **TATIANA SABINO CAMPOS**, processo nº 0000216-59.2017.8.26.0003 (2699/2015) em curso perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara III - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

**VALOR DO IMÓVEL:**

Situado na Avenida Carlos Liviero, nº 611, Apartamento 42, Torre 1, Condomínio Residencial La Vita, Sacomã, 21º Subdistrito da Saúde, São Paulo - SP, CEP: 04186-100 - Matrícula nº 207.875 - CRI de São Paulo.

**R\$ 270.000,00****(DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS)****DATA BASE: AGOSTO / 2018**

AL

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

## VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 39 (trinta e nove) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

**ANEXO - I = PESQUISA DE MERCADO**

**ANEXO - II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL**

- Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, advogados e demais interessados, no cadastro de Auxiliares da Justiça, do site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - SP, seu "curriculum vitae", carteira do CREA, diploma de engenharia civil, certidões cível e criminal.

São Paulo, 22 de agosto de 2018.



**ONESIO RODRIGO CASTIONI**  
**CREA/SP: 5061236776**

AL



# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

## ANEXO - I

## PESQUISA DE MERCADO:

BR

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO :** Apartamento no Sacomã

**DATA :** 22/08/2018

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

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9

**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA  
21º Subdistrito da Saúde, São Paulo - SP  
Matrícula nº 207.875 - 14º CRI de São Paulo

### FA T O R E S

FA T O R	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	487,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Hade 10 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

### FA T O R E S A D I C I O N A I S

FA T O R	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do Apartamento	0,95	Parcela de Benefitórias
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta PC/Fipe	496,55	Parcela de Benefitórias

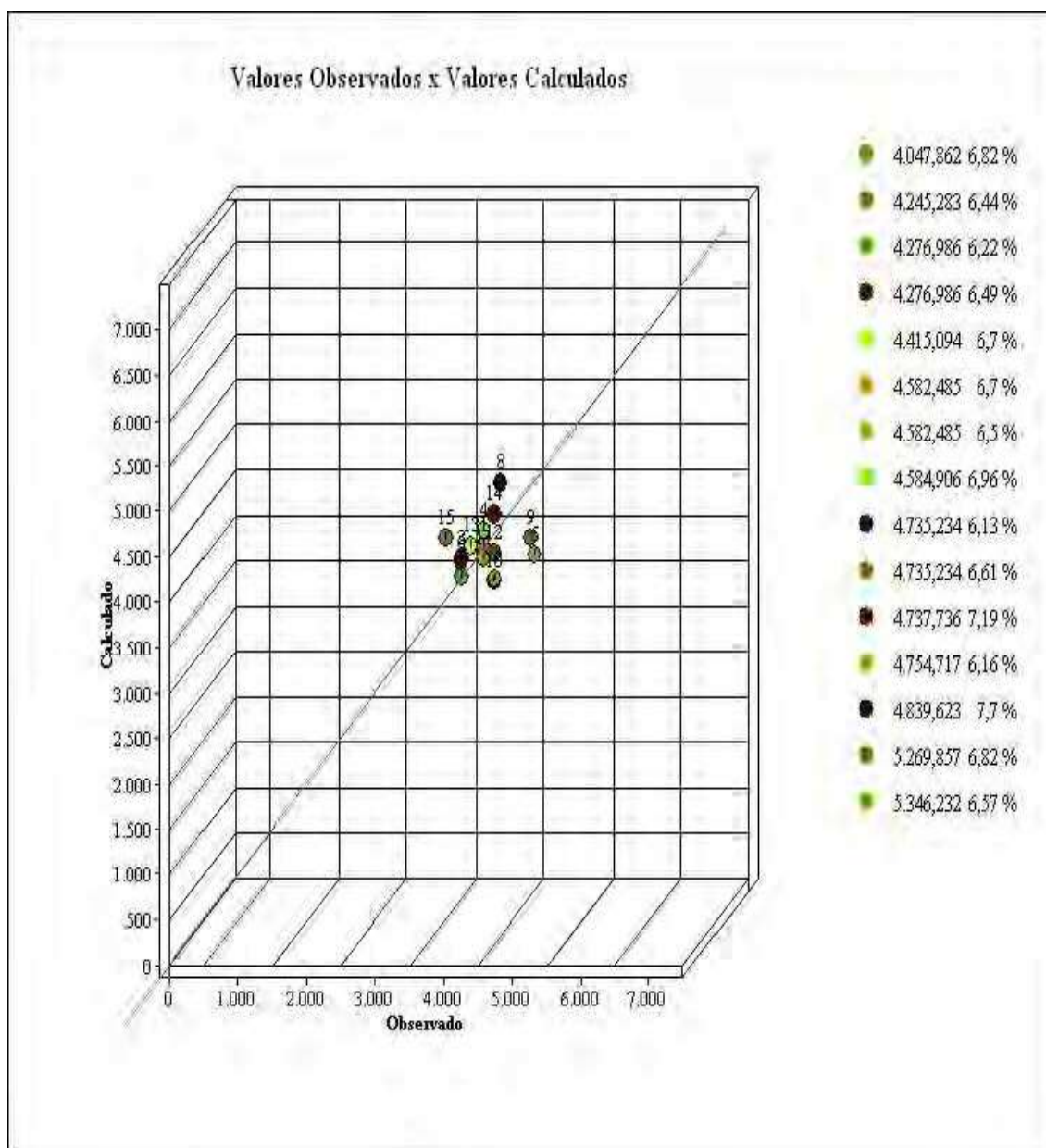
**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

<b>Núm.</b>	<b>Endereço</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Homogeneização</b>	<b>Variação</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Carlos Liviero ,611	4.582,48	4.606,29	1,0052
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Carlos Liviero ,611	4.276,99	4.276,99	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Carlos Liviero ,611	4.276,99	4.467,07	1,0444
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Carlos Liviero ,611	4.584,91	4.788,68	1,0444
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Avenida Carlos Liviero ,611	5.346,23	4.518,91	0,8453
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Avenida Carlos Liviero ,611	4.245,28	4.433,96	1,0444
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Avenida Carlos Liviero ,611	4.754,72	4.236,02	0,8909
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Avenida Carlos Liviero ,611	4.839,62	5.295,12	1,0941
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Avenida Carlos Liviero ,611	5.269,86	4.694,96	0,8909
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Avenida Carlos Liviero ,611	4.735,23	4.218,66	0,8909
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Avenida Carlos Liviero ,611	4.582,48	4.468,63	0,9752
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Avenida Carlos Liviero ,611	4.735,23	4.545,82	0,9600
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Avenida Carlos Liviero ,611	4.415,09	4.611,32	1,0444
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Avenida Carlos Liviero ,611	4.737,74	4.948,30	1,0444
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Avenida Carlos Liviero ,611	4.047,86	4.690,38	1,1587

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

<b>Núm.</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	4.582,48	4.606,29
2	4.276,99	4.276,99
3	4.276,99	4.467,07
4	4.584,91	4.788,68
5	5.346,23	4.518,91
6	4.245,28	4.433,96
7	4.754,72	4.236,02
8	4.839,62	5.295,12
9	5.269,86	4.694,96
10	4.735,23	4.218,66
11	4.582,48	4.468,63
12	4.735,23	4.545,82
13	4.415,09	4.611,32
14	4.737,74	4.948,30
15	4.047,86	4.690,38

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO CASTIONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2018 às 15:58, sob o número WJAB18701715143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000216-59.2017.8.26.0003 e código 66EF887.

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento      **Local :** Avenida Carlos Liviero 611 Apartamento 42 - Torre 1 Sacomã SAO PAULO - **Data :** 22/08/2018

**Cliente :** Proc : 0000216-59.2017.8.26.0003

**Área terreno m² :** 13.949,00

**Edificação m² :** 58,92

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.628,71

Desvio Padrão : 359,02

- 30% : 3.240,10

+ 30% : 6.017,33

Coefficiente de Variação : 7,7600

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.586,74

Desvio Padrão : 281,46

- 30% : 3.210,72

+ 30% : 5.962,76

Coefficiente de Variação : 6,1400

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.586,74

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.586,74000

VALOR TOTAL (R\$) : 270.250,72

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 4.489,00

INTERVALO MÍNIMO : 4.489,00

INTERVALO MÁXIMO : 4.684,48

INTERVALO MÁXIMO : 4.684,48

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2018 às 15:58, sob o número WJAB18701715143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000216-59.2017.8.26.0003 e código 66EF887.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. 91 BAIRRO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,791 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 58,92 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 68,92

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações no local

CONTATO : Sr. Otávio

TELEFONE : (11)-11111111

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - TORRE 2 - 4 Torres no condomínio.  
 Auh = Área Útil Apto.: 53,9200m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 58,92m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : -499,91	VALOR UNITÁRIO : 4.582,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 523,71	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.606,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. 32 BAIRRO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 58,92 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 68,92

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações no local

CONTATO : Sr. Otávio

TELEFONE : (11)-11111111

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - TORRE 1 - 4 Torres no condomínio.  
 Auh = Área Útil Apto.: 53,9200m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 58,92m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.276,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.276,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. 13 BAIRRO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 58,92 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 68,92

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações no local

CONTATO : Sr. Otávio

TELEFONE : (11)-11111111

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - TORRE 4 - 4 Torres no condomínio.  
 Auh = Área Útil Apto.: 53,9200m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 58,92m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 190,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.276,48
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.467,48
		VARIAÇÃO : 1,04

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. em Andar Baixo BARRO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 63,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Informações com corretora - Creci: 138.581-F

CONTATO : Sr. Andrea da Silva - Celular (11) 97333-7272

TELEFONE : (11)-2157230

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - 4 Torres no condomínio - Condomínio R\$ 222,00 - Código AP0724  
 Auh = Área Útil Apto.: 48,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 53,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : 203,77	VALOR UNITÁRIO : 4.584,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.788,00
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2018 às 15:58, sob o número WJAB18701715143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000216-59.2017.8.26.0003 e código 66EF887.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. em Andar Alto BAIRRO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,922 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 58,92 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 68,92

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,15 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : B&G Imóveis - Creci: 25.158-J

CONTATO : Sra. Jenifer

TELEFONE : (11)-259290

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - 4 Torres no condomínio.  
 Auh = Área Útil Apto.: 53,9200m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 58,92m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : -743,82	VALOR UNITÁRIO : 5.346,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -83,50	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.518,83
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,84
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. no 1º Andar BAIRRO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 63,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : B&G Imóveis - Creci: 25.158-J

CONTATO : Sra. Jenifer

TELEFONE : (11)-259290

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - 4 Torres no condomínio.  
 Auh = Área Útil Apto.: 48,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 53,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 188,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.245,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.433,00
		VARIAÇÃO : 1,04

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. em Andar Alto BAIRRO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 63,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : B&G Imóveis - Creci: 25.158-J  
 CONTATO : Sra. Jenifer TELEFONE : (11)-259290

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - 4 Torres no condomínio.  
 Auh = Área Útil Apto.: 48,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 53,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : -518,70	VALOR UNITÁRIO : 4.754,
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.236,
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,89
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2018 às 15:58, sob o número WJAB18701715143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000216-59.2017.8.26.0003 e código 66EF887.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. no Andar Térreo BAIRRO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 63,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 0,85 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 285.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : B&G Imóveis - Creci: 25.158-J  
 CONTATO : Sra. Jenifer TELEFONE : (11)-259290

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - 4 Torres no condomínio.  
 Auh = Área Útil Apto.: 48,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 53,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 455,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.839,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.295,00
		VARIAÇÃO : 1,09

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. no 7º Andar BAIRRO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 58,92 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 68,92

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 345.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : B&G Imóveis - Creci: 25.158-J

CONTATO : Sra. Jenifer

TELEFONE : (11)-259290

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - 4 Torres no condomínio.  
 Auh = Área Útil Apto.: 53,9200m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 58,92m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : -574,89
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.269,89
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.694,89
		VARIAÇÃO : 0,89



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. em Andar Alto BAIRRO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 58,92 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 68,92

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : B&G Imóveis - Creci: 25.158-J

CONTATO : Sra. Jenifer

TELEFONE : (11)-259290

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - 4 Torres no condomínio.  
 Auh = Área Útil Apto.: 53,9200m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 58,92m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : -516,57	VALOR UNITÁRIO : 4.735,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.218,00
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,89
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 11**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. no 12º Andar BARRO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,791 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 58,92 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 68,92

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,15 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : B&G Imóveis - Creci: 25.158-J

CONTATO : Sra. Jenifer

TELEFONE : (11)-259290

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - 4 Torres no condomínio.  
 Auh = Área Útil Apto.: 53,9200m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 58,92m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : -637,56	VALOR UNITÁRIO : 4.582,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 523,71	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.468,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,97
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 12**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. em Andar Médio BARRIO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 58,92 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 68,92

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Informações com corretor

CONTATO : Sr. Leandro Pires

TELEFONE : (11)-980105

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - 4 Torres no condomínio - Condomínio R\$ 278,00 - Código: 17627384  
 Auh = Área Útil Apto.: 53,9200m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 58,92m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : -189,41	VALOR UNITÁRIO : 4.735,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.545,00
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,96
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 13**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. em Andar Baixo BARRO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 63,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Maxxi Imóveis - Creci: 26.707-J

CONTATO : Informações com corretor

TELEFONE : (11)-4941210

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - 4 Torres no condomínio - Condomínio R\$ 360,00 - Código AP3620  
 Auh = Área Útil Apto.: 48,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 53,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : 196,23	VALOR UNITÁRIO : 4.415,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.611,00
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONÉS RODRIGO CASTIONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2018 às 15:58, sob o número WJAB18701715143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000216-59.2017.8.26.0003 e código 66EF887.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 14**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. no 1º Andar BARRO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 63,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 279.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : JR Imóveis - Creci: 9.320-J

CONTATO : Informações com corretor

TELEFONE : (11)-99305108

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - 4 Torres no condomínio - Condomínio R\$ 330,00 - Código 1689-JB  
 Auh = Área Útil Apto.: 48,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 53,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 210,57 VALOR UNITÁRIO : 4.737,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.948,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONÉS RODRIGO CASTIONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2018 às 15:58, sob o número WJAB18701715143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000216-59.2017.8.26.0003 e código 66EF887.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 15**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/08/2018  
 SETOR : 119 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 487,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Carlos Liviero NÚMERO : 611  
 COMP.: Apto. em Andar Baixo BARRO : Sacomã CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04186-100 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 13.949,00 TESTADA - (cf) m : 98,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 142,24  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,791 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 58,92 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 68,92

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 496,55 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 265.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações com corretora - Creci: 126.507-F

CONTATO : Sra. Maria Ferreira - Celular (11) 94731-7794

TELEFONE : (11)-99872444

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL LA VITA - 4 Torres no condomínio - Condomínio R\$ 400,00 - Código: MF165  
 Auh = Área Útil Apto.: 53,9200m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 58,92m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 179,90	VALOR UNITÁRIO : 4.047,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 462,61	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.690,49
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,15
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

## ANEXO - II

## DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:

emitidos, via internet, pela municipalidade

02

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

**Cadastro do Imóvel: 119.280.0053-2**

**Local do Imóvel:**

AV CARLOS LIVIERO, 611 - AP 42  
TORRE 1 RESIDENCIAL LA VITA CEP 04186-100  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

AV CARLOS LIVIERO, 611 - AP 42  
TORRE 1 RESIDENCIAL LA VITA CEP 04186-100

**Contribuinte(s):**

CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL  
CPF 297.309.938-23 TATIANE SABINO CAMPOS

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	8.466	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	5.483	Fração ideal:	0,0027
Área total (m²):	13.949		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	69	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.411	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2012		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	580,00
- da construção:	1.553,00

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

- da área incorporada:	22.034,00
- da área não incorporada:	14.270,00
- da construção:	102.871,00
Base de cálculo do IPTU:	139.175,00

Ressalvado 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 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/10/2018, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 12/07/2018  
**Número do Documento:** 2.2018.001211983-5  
**Solicitante:** ONESIO RODRIGO CASTIONI (CPF 116.668.368-00)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2018 às 15:58, sob o número WJAB18701715143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000216-59.2017.8.26.0003 e código 66EF887.

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A)  
JUIZ (A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL DO JABAQUARA III - COMARCA DE  
SÃO PAULO - SP.**

**PROCESSO Nº 0000216-59.2017.8.26.0003  
Nº DE CONTROLE 2699/2015**

**ONESIO RODRIGO CASTIONI,**

Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA VITA** contra **TATIANA SABINO CAMPOS**, atendendo a determinação de Vossa Excelência à fls. 199, vem, respeitosamente, apresentar os seguintes

## **ESCLARECIMENTOS**

Às fls. 190/191, a ré alega que o Sr. Perito avaliou o imóvel objeto da penhora, sem considerar o endividamento que pesa sobre o financiamento imobiliário junto a Caixa Econômica Federal.

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

## - Comentários do perito: -

O presente trabalho teve como objetivo apurar o valor de mercado do imóvel.

Com relação ao valor da avaliação este perito entende que o fato do imóvel possuir financiamento junto a rede bancária em aberto não implica em alteração no seu preço de mercado nesse momento, pois está sendo considerado o valor intrínseco do bem e não a sua eventual liquidez, que poderá ser apurado em leilão.

Dando por concluída sua manifestação, este perito, entende que a conclusão do laudo não merece ser revista, e coloca-se, ainda, à disposição de Vossa Excelência para quaisquer outros esclarecimentos que fizerem necessários.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 19 de dezembro de 2018.



**ONESIO RODRIGO CASTIONI**  
**CREA/SP: 5061236776**