

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

PROCESSO Nº 1011448-75.2022.8.26.0100

Nº DE CONTROLE 207/2022

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS, requerida
por **DENIZE BACCELLI SOARES**, contra **SOLANGE RITA
BACCELLI**, 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\$ 250.000,00 (DUZENTOS E
CINQUENTA MIL REAIS)** - Data Base: Outubro de 2023, para o
imóvel situado na **Rua Professor Demostenes Batista Figueira
Marques, nº 14, apartamento 304, Edifício 14, do Condomínio
Residencial Várzea do Campo, 2º Subdistrito da Liberdade, São
Paulo/SP, CEP: 01518-010.**

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 17 de outubro de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo o mapa fiscal

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

IV.1.- Valor de mercado

V.- Conclusão

VI.- Respostas aos Quesitos

VI.1.- Pela requerente

VII.- Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS, requerida por DENIZE BACCELLI SOARES, contra SOLANGE RITA BACCELLI, processo nº 1011448-75.2022.8.26.0100 (207/2022), em curso perante a 41ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo/SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Professor Demostenes Batista Figueira Marques, nº 14, apartamento 304, Edifício 14, do Condomínio Residencial Várzea do Campo, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP, CEP: 01518-010.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 121, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

Às fls. 125/126, a requeira não indicou assistente técnico, porém, formulou quesitos.

A requerida não indicou assistente técnico e nem formulou quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, conforme comunicado prévio:

De: Joaquim Lopes Pericias <joaquimlopespericias@terra.com.br>
 Enviado em: terça-feira, 8 de agosto de 2023 10:51
 Para: denizebacelli@bol.com.br
 Cc: renato@renatosilva.adv.br; atendimentodomorione@gmail.com; "Onesio Rodrigo Castioni"
 Assunto: 1011448-75.2022.8.26.0100 AGENDAMENTO

Bom dia, prezados (as) senhores (as),

venho em atendimento a r. decisão de fls. 121, e nos termos do artigo 466 - § 2º, do Código de Processo Civil - CPC, comunicar as partes e seus eventuais assistentes técnicos acerca da realização dos trabalhos periciais de vistoria, os quais, se iniciarão no endereço do imóvel em questão, **sugerindo o dia 14 de agosto de 2023, às 15h00min, na Rua Professor Demostenes Batista Figueira Marques, nº 14, Apartamento 304/Bloco C-14, Residencial Várzea do Carmo, Liberdade, São Paulo/SP.**

Atenciosamente
 Onesio Rodrigo
 (Assistente do Perito Judicial Joaquim Vicente de Rezende Lopes)
 Rua Álvares Machado, 41, 4-M
 CEP: 01501-030
 Liberdade, São Paulo/SP
 Fone e fax: (11) 3105-4522

II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Praça da Sé, Avenida do Estado e Rua do Glicério.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC-88B6.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

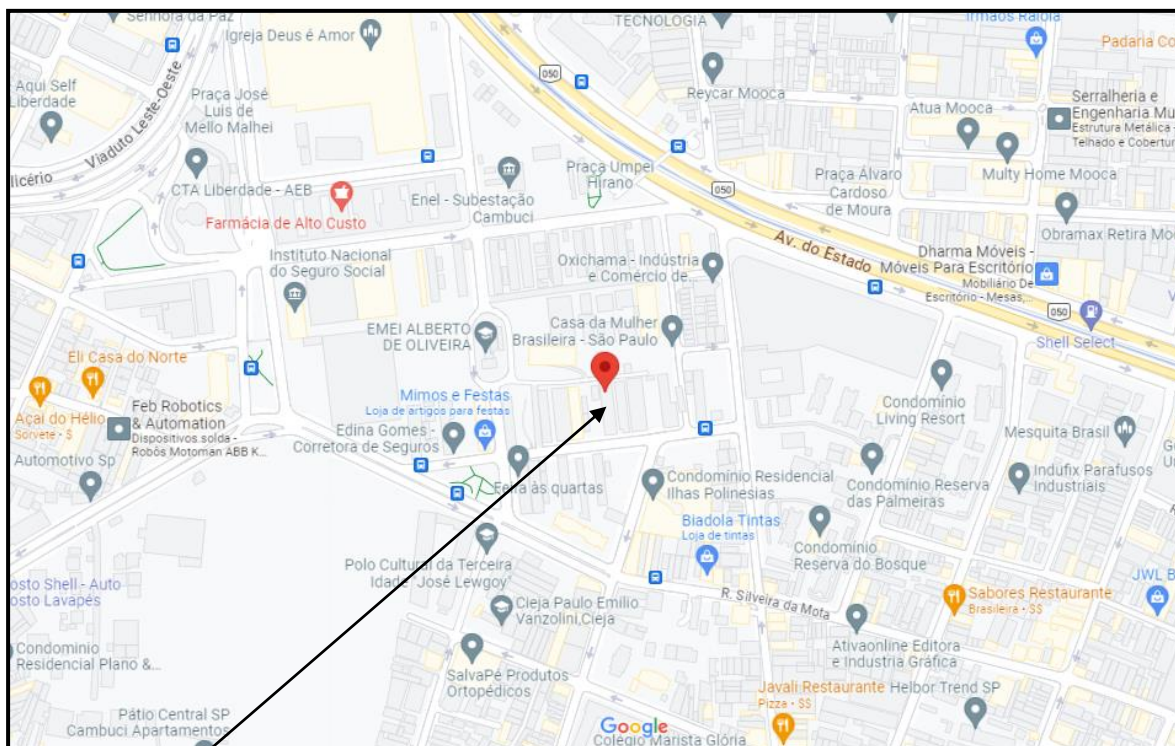
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, situa-se na Rua Professor Demostenes Batista Figueira Marques, nº 14, apartamento 304, Edifício 14, do Condomínio Residencial Várzea do Campo, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP, CEP: 01518-010, na quadra completada pelas vias: Rua Doutor Pedro Severiano, Praça Donatello, Rua Guimarães Peixoto, Rua Vieira Ravasco e a respectiva Rua Professor Demostenes Batista Figueira Marques.

- A ilustração demonstra a localização do Condomínio Residencial Várzea do Campo, onde se encontra o imóvel:

Fonte: Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo o imóvel situado na Rua Professor Demostenes Batista Figueira Marques, nº 14, apartamento 304, Edifício 14, do Condomínio Residencial Várzea do Campo, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP, CEP: 01518-010, possui a seguinte situação:

SETOR: 004

QUADRA: 034

ÍNDICE: 1.460,00/2022 CADLOG: 05.788-6

ZONA: ZEIS-3

CONTRIBUINTE: 004.034.0281-6

Apartamento 304, Edifício 14

MATRÍCULA: 117.138

Do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

REGISTRO ANTERIOR:

TÍTULOS AQUISITIVOS: Transcrições n. 29.859, de 27.4.1940, n. 31.902, de 12.1.1942, n. 31.903, de 12.1.1942, e n. 36.102, de 6.9.1945 todas deste Registro, e n. 23.637 e n. 23.638, ambas de 31.1.1942, do 6º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital (aquisições), e R.01/115.309, em 29.7.2014 (especificação), deste Registro. (Microfilme n. 327.563).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais 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	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local fica posicionado na zona central da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 1,5 (um e meio) quilômetro, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região está servida por várias linhas regulares de ônibus e estações do Metrô, além do corredor da Avenida do Estado.

A ocupação comercial é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, açougues, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes a Rua Professor Demostenes Batista Figueira Marques.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A destinação residencial está 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 nas principais vias da 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 Zona “ZEIS-3 - Zona Especial de Interesse Social 3”, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R PROF DEMOSTENES BATISTA F. MARQUES,14 SQL: 004.034.0281-6

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEIS-3	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - 3	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO TAMANDUATÉI	0010	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEIS-3
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4 (g)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZEIS-3	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados). (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

08/08/2023 09:53:19

Link

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VÁRZEA DO CAMPO (Edifício 14) possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua 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 terreno possui possuindo a área de 1.508,00 m² (um mil, quinhentos e oito metros quadrados), tendo uma frente projetada para a via pública de 29,00 m (vinte e nove metros).

O Apartamento 304 do Edifício 14 possui a fração ideal de 3,1250% na totalidade da área do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

- A ilustração demonstra a localização da quadra fiscal onde se encontra o imóvel:

- Fonte: site oficial do GeoSampa.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Professor Demostenes Batista Figueira Marques, nº 14, apartamento 304, Edifício 14, do Condomínio Residencial Várzea do Campo, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP, CEP: 01518-010.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado Edifício 14 do Condomínio Residencial Várzea do Campo, composto por apenas 1 (uma) torre, erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Professor Demostenes Batista Figueira Marques.

O Edifício 14 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VÁRZEA DO CAMPO é composto por unidades habitacionais, portão automático, interfone, escadarias convencionais, medidores, áreas comuns, jardim e estacionamento.

O condomínio 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 indissolavelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DO EDIFÍCIO: -

O Edifício 14 compreende em 1 (um) andar térreo, 04 (quatro) andares superiores e ático com cobertura.

No andar térreo do edifício, encontram-se: “hall” de entrada, áreas comuns, escadarias convencionais, extintores, hidrantes, medidores, depósitos e poço de ventilação.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo oito apartamentos por andar), “hall”, extintores, hidrantes, escadarias e duto de ventilação.

A interligação entre os pavimentos é feita por escadarias convencionais com corrimão de ferro.

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

O condomínio não possui portaria, a comunicação dos visitantes é feita através de central de interfone diretamente com as unidades autônomas com controle automático dos portões.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

APARTAMENTO 304, EDIFÍCIO 14 MATRÍCULA: 117.138 - 1º CRISP

De acordo com o documento de matrícula do imóvel, verifica-se que o apartamento 304, localizado no 3º andar do Edifício 14, possui a área útil de 58,50 m², a área comum de 37,08 m², encerrando a área total de 95,58 m², conforme reprodução que segue:

IMÓVEL: APARTAMENTO N. 304 (trezentos e quatro), localizado no 2º pavimento ou 3º andar, do "EDIFÍCIO C-14 – RESIDENCIAL VÁRZEA DO CARMO", situado na Rua Professor Demóstenes Batista Figueira Marques n. 14, no 2º Subdistrito – LIBERDADE, com a área privativa de 58,50m², área de uso comum de 37,08m² (4,47m² de área comum coberta e 32,61m² de área comum descoberta), nela incluído o direito de uso de 01 (uma) vaga na garagem do edifício, área real total de 95,58m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 3,1250%.

O imóvel avaliando possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Apartamento Padrão SIMPLES, classificação contida no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017", apresentando-se com estado regular de conservação e uso, enquadrando-se na referência (e) - Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O Apartamento 304, localizado no 3º andar do Edifício 14, compreende:

1 (uma) sala
1 (um) banheiro
1 (uma) cozinha / área de serviços
2 (dois) dormitórios e
1 (uma) vaga de garagem.

Para melhor visualização das características construtivas do imóvel, reportar-se do croqui que segue:



• Fonte: site 123i.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Na vistoria, observou-se as seguintes características construtivas e de acabamentos, conforme segue:

SALA:

PISO	Revestido com paviflex
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De alumínio, com vidros
PORTA	De madeira pintada

DORMITÓRIOS I e II:

PISO	Revestido com paviflex
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	Veneziana de madeira pintada, com vidros
PORTA	De madeira pintada

COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com massa e barra de azulejos
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De madeira pintada, com vidros
PORTA	Nihil

BANHEIRO:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com massa e barra de azulejos
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De ferro, com vidros
PORTA	De madeira pintada

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Professor Demostenes Batista Figueira Marques, no trecho onde está situado o Condomínio Residencial Várzea do Campo, vistas da fachada do prédio e os aspectos da propriedade:

FOTO Nº 1:



VISTA DA RUA PROFESSOR DEMOSTENES BATISTA
FIGUEIRA MARQUES, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO
O EDIFÍCIO 14 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VÁRZEA
DO CAMPO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 2:



**VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA PROFESSOR
DEMOSTENES BATISTA FIGUEIRA MARQUES, NO
TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O EDIFÍCIO 14 -
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VÁRZEA DO CAMPO.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 3:



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO 14, DE QUEM OLHA
DA RUA PROFESSOR DEMOSTENES BATISTA FIGUEIRA
MARQUES.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 4:



**OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO 14, DE QUEM
OLHA DA RUA PROFESSOR DEMOSTENES BATISTA
FIGUEIRA MARQUES.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 5:



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO 304
DO EDIFÍCIO 14.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 6: Vista da sala.



Foto nº 7: Vista do dormitório I.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 8: Vista do dormitório II.



Foto nº 9: Vista da cozinha.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 10: Vista da área de serviços.



Foto nº 11: Vista do banheiro.



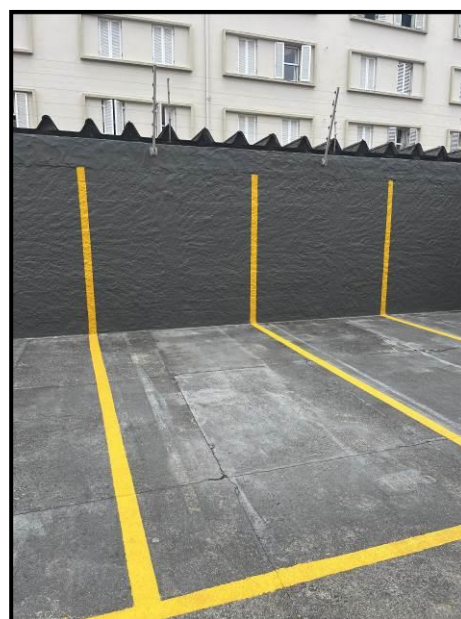
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 12: Vista do corredor.



Fotos nº 13 e 14: Vista da entrada do Edifício 14 e da vaga de garagem pertencente ao apartamento.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a **Norma Brasileira NBR-14.653-2 - “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 / SP - 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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”, o Perito coletou diversos paradigmas, todos eles 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 da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, 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”, a partir de fevereiro de 2018.

Conforme referido Estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.2. - Apartamento Padrão SIMPLES- Intervalo de Valores: limite médio”, para prédios sem elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,266.

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:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Sendo:

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 “I_e” e a vida referencial “I_r”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 45 (quarenta e cinco) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado de conservação da edificação enquadrada na referência (e) Necessitando de reparos simples.

F) TRANSPOSIÇÃO: - No transporte dos elementos que serviram de amostra, o 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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”.

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 304**), localizado no **3º andar do Edifício 14**, foi adotado o fator = **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”, e subitem VI.9, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos 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 m² para cada vaga.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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:	1.3.2. Apartamento Padrão SIMPLES (lim. méd.) Para prédios sem elevador $V_u = 1,266 \times R_8N$
IDADE APARENTE:	45 anos VIDA ÚTIL ESTIMADA: 60 anos
CONSERVAÇÃO:	(e) Reparos simples Coeficiente $\Rightarrow K = 0,2815$ $Foc = 0,20 + [0,2815 \times (1 - 0,20)]$ $Foc = 0,4252$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DE MERCADO: -

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

$$V_i \text{ apartamento} = S \times V_u$$

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 95,58 \text{ m}^2 =$$

58,50 m² de área útil

37,08 m² de área comum

10,00 m² de área de garagem (1 vaga)

$$V_u = \text{R\$ } 3.924,34/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_i \text{ Apartamento} = (58,50 + 10,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.924,34/\text{m}^2$$

$$V_i \text{ Apartamento} = \text{R\$ } 249.195,59$$

Ou, em números redondos:

$$V_i \text{ Apartamento 304 - Edifício 14}$$

$$\text{R\$ } 250.000,00$$

**(DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)
PARA OUTUBRO / 2023**

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para venda igual a **R\$ 3.924,34/m²** (três mil, novecentos e vinte e quatro reais e trinta e quatro centavos), tendo selecionado 12 (doze) elementos comparativos, conforme Pesquisas de Mercado apresentadas no Anexo I, tendo aferido o grau III de precisão/fundamentação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

IMÓVEL:

Rua Professor Demostenes Batista Figueira Marques, nº 14,
apartamento 304, Edifício 14, do Condomínio Residencial
Várzea do Campo, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP,

CEP: 01518-010, CEP: 05711-001.

Matrícula: 117.138 - 1º CRI de São Paulo

VALOR DE MERCADO:

R\$ 250.000,00

(DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

PARA OUTUBRO / 2023

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- RESPOSTAS AOS QUESITOS: -

VI.1.- PELA REQUERENTE, ÀS FLS. 125/126: -

1. Queira o Sr. Perito descrever e indicar a área total do imóvel;

Resposta: A descrição do imóvel, inclusive sua área total, encontra-se demonstrada no corpo do laudo, em especial no item II.- Vistoria.

2. Queira o Sr. Perito informar se, para a confecção do laudo de avaliação, fez uso de dados utilizados por imobiliárias, corretoras, periódicos, etc.

Resposta: Sim, reportar-se da pesquisa de mercado apresentada em anexo I.

3. Queira o Sr. Perito informar qual o valor atualizado do imóvel;
Queira o Sr. Perito determinar o valor de mercado para o referido imóvel utilizando-se do Método Comparativo de Mercado;

Resposta: Após os cálculos homogeneizatórios, concluiu-se pelo valor do imóvel, em números redondos, de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), data base: Outubro de 2023.

4. Queira o Sr. Perito informar se os elementos comparativos utilizados na determinação do valor unitário para a região em estudo são similares ao imóvel avaliado e suas proximidades em relação a este.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Informar ainda quais foram os fatores utilizados no tratamento dos dados. Queira o Sr. Perito informar se o imóvel está localizado em zona urbana, suburbana ou rural;

Resposta: *Sim, os elementos comparativos são da mesma região, inclusive, no mesmo condomínio. Os fatores estão demonstrados no memorial de calculado da pesquisa em anexo I. O imóvel está situado na zona urbana da cidade.*

5. Determine o Sr. Perito qual o valor de locação do imóvel avaliando a partir da citação até a presente data?

Resposta: *A questão foge das atribuições da decisão de fls. 121, portanto, prejudicada a resposta.*

6. Queira o Sr. Perito informar o valor por m² do imóvel, considerando sua localização, relevo, etc.

Resposta: *O valor unitário do metro quadrado apurado é de R\$ 3.924,34/m² (três mil, novecentos e vinte e quatro reais e trinta e quatro centavos), conforme memorial de cálculo apresentado em anexo I.*

7. Queira o Sr. Perito informar se há benfeitorias no imóvel? Em caso positivo, em que consistem e qual o valor?

Resposta: *Vide fotografias no corpo do laudo.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

8. Queira o Sr. Perito informar se o imóvel se encontra desocupado.

Resposta: *Sim.*

9. Queira o Sr. Perito informar, se o imóvel se encontra em boas condições?

Resposta: *O imóvel ainda está original, porém, em boas condições, reportar-se do relatório fotográfico no corpo do laudo.*

10. Queira o Sr. Perito informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros?

Resposta: *Sim.*

11. Queira o Sr. Perito informar se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, pode ser enquadrado em qual tipo de padrão (alto, baixo)?

Resposta: *O imóvel se enquadra ao padrão de apartamento simples.*

12. Queira o Sr. Perito prestar os esclarecimentos e informações pertinentes que julgar necessárias.

Resposta: *Vide corpo do laudo.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VII.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 38 (trinta e oito) folhas, sendo a primeira e essa última, datada e *assinada digitalmente* pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Termos em que pede deferimento
São Paulo, 17 de outubro de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA		
DESCRIÇÃO: Apartamento no Cambuci	DATA: 09/10/2023	
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAP E-SP - 2023 - SAO PAULO - SP		
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9	PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,8	
OBSERVAÇÃO:		
Apartamento 304 - Edifício C-14 Condomínio Residencial Várzea do Campo 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP Matrícula nº 117.138 - 1º CRISP		
FATORES		
FATOR	ÍNDICE	
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.460,00	
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 45 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES	
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples s/ elev.	
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0	
FATORES ADICIONAIS		
FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do Apartamento	0,95	Parcela de Beneficórias
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta IP C/Fipe	667,80	Parcela de Beneficórias

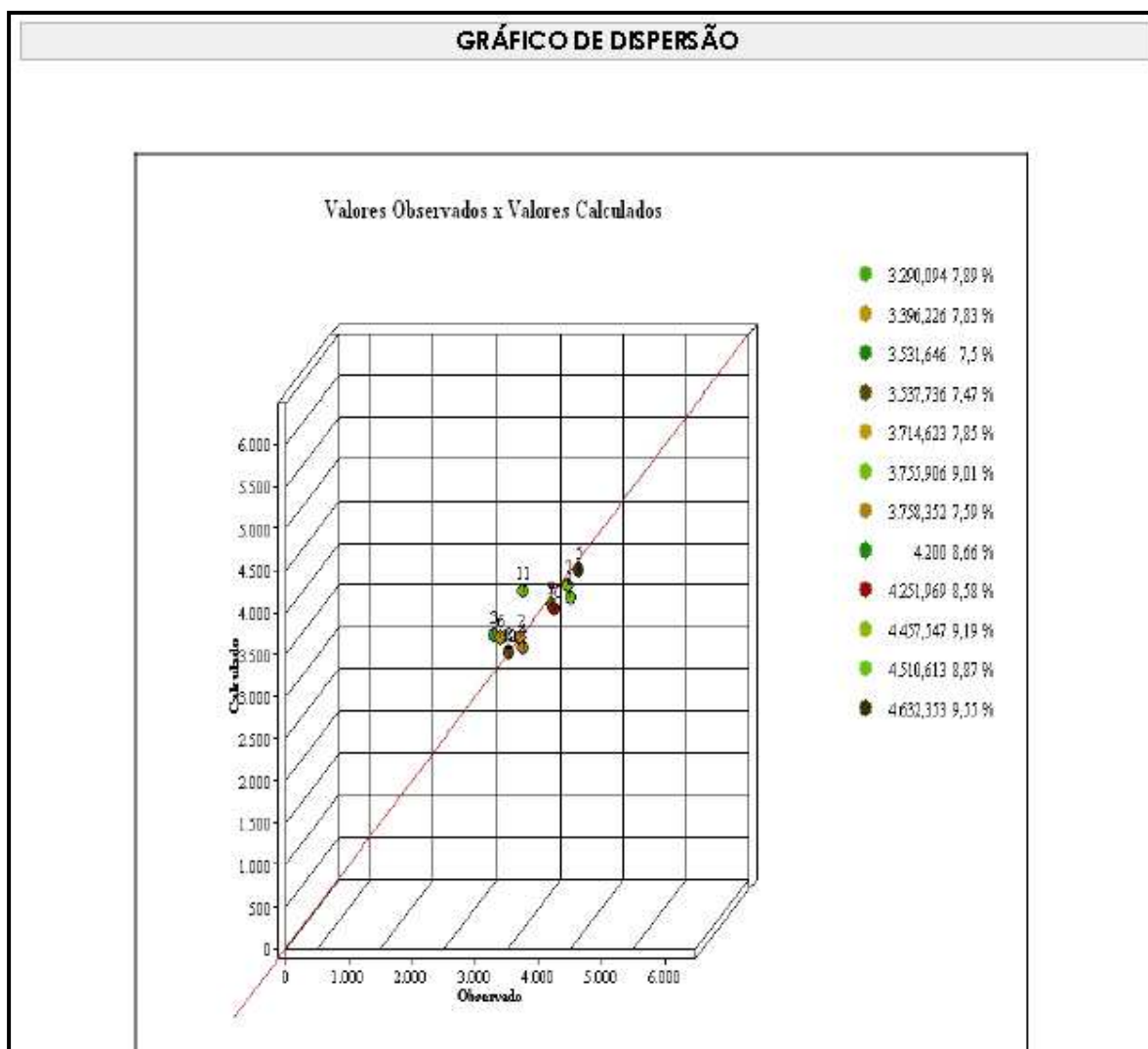
MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Prof. Demostenes Batista Figueira Marques, 11	4.510,61	4.179,06	0,9266
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Prof. Demostenes Batista Figueira Marques, 11	3.714,62	3.696,04	0,9950
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Prof. Demostenes Batista Figueira Marques, 11	3.290,09	3.717,35	1,1299
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Prof. Demostenes Batista Figueira Marques, 11	3.758,35	3.572,51	0,9506
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Prof. Demostenes Batista Figueira Marques, 11	4.632,35	4.497,74	0,9709
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Prof. Demostenes Batista Figueira Marques, 11	3.396,23	3.686,32	1,0854
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Prof. Demostenes Batista Figueira Marques, 11	4.457,55	4.328,01	0,9709
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Prof. Demostenes Batista Figueira Marques, 13	3.531,65	3.531,65	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Prof. Demostenes Batista Figueira Marques, 13	4.200,00	4.077,95	0,9709
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Prof. Demostenes Batista Figueira Marques, 14	4.251,97	4.041,72	0,9506
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Prof. Demostenes Batista Figueira Marques, 14	3.755,91	4.243,65	1,1299
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Prof. Demostenes Batista Figueira Marques, 15	3.537,74	3.520,03	0,9950

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm	X	Y
1	4.510,61	4.179,06
2	3.714,62	3.696,04
3	3.290,09	3.717,35
4	3.758,35	3.572,51
5	4.632,35	4.497,74
6	3.396,23	3.686,32
7	4.457,55	4.328,01
8	3.531,65	3.531,65
9	4.200,00	4.077,95
10	4.251,97	4.041,72
11	3.755,91	4.243,65
12	3.537,74	3.520,03



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS					
DADOS DO AVALIANDO					
Tipo : Apartamento		Local : Rua Prof. Demostenes Batista Figueira Marques 14 Edifício 14 Cambuci 8A0 Data : 09/10/2023			
Cliente : Proc:1011448-75.2022.8.26.0100					
Área terreno m² : 1.508,00		Edificação m² : 63,50		Modalidade : Venda	
Distribuição espacial					
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS		
Média Unitários : 3.919,76			Média Unitários : 3.924,34		
Desvio Padrão : 466,82			Desvio Padrão : 342,32		
- 90% : 2.749,83			- 90% : 2.747,03		
+ 90% : 5.095,68			+ 90% : 5.101,64		
Coeficiente de Variação : 11,9100			Coeficiente de Variação : 8,7200		
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"/>		3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usadas	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>		3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform nel a todas as caractes das dados analisada <input type="checkbox"/>	Apresentação de Inform nel a todas as caractes das dados analisada <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de Inform nel a todas as caractes das dados analisada <input type="checkbox"/>		2
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"/>		3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■					
FORMAÇÃO DOS VALORES					
MÉDIA SANADA (R\$): 3.924,34					
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.924,34000			VALOR TOTAL (R\$): 249.195,59		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando		
INTERVALO MÍNIMO : 3.789,66			INTERVALO MÍNIMO : 3.789,66		
INTERVALO MÁXIMO : 4.059,03			INTERVALO MÁXIMO : 4.059,03		
GRAU DE PRECISÃO					
GRAU DE PRECISÃO: ■					

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2023
 SETOR: 10 QUADRA: 025 ÍNDICE DO LOCAL: 8.081,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Frei Caneca NÚMERO : 288
 COMP.: Apto. em Andar Médio BAIRRO : Consolação CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01307-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 579,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 57,90
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,425 DADE: 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 11 APTO/ANDAR : 5 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 667,80 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 379.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Ghaya Imóveis - Creci: 19.092-J

CONTATO : Corretor - Celular (11) 94716-2033

TELEFONE: (11)-50555555

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NETUNO - Condomínio R\$ 805,00 - Código: ML288A64.
 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 :	-332,27	FTADICIONAL01 : -257,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-496,70	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.435,
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.349,
		VARIAÇÃO : 0,83

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2023
 SETOR : 7 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 9.099,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Largo do Arouche NÚMERO : 109
 COMP.: Apto. 401 BAIRRO : Vila Buarque CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01219-010 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.060,00 TESTADA - (cf) m : 34,00 PROF. EQUV. (Pe) : 31,18
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 91,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 91,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 7 APTO/ANDAR : 11 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 667,80 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 579.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Ghaya Imóveis - Creci: 19.092-J

CONTATO : Corretor - Celular (11) 94716-2033

TELEFONE : (11)-50555555

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO SANTA ELIZA - Condomínio R\$ 649,00 - Esquina com Rua do Arouche - Código: ML109A401.
 Auh = Área Útil Apto.: 91,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 91,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.726,
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.912,
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,68
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2023
 SETOR : 7 QUADRA : 081 ÍNDICE DO LOCAL : 5.738,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Amara lGungel NÚMERO : 429
 COMP.: Apto. 73 BAIRRO : Vila Buarque CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01302-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 430,00 TESTADA - (cf) m : 28,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 15,09
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o ESTADO : Re fo m a d o FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,453 DADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 88,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 88,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 667,80 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Ghaya Imóveis - Creci: 19.092-J

CONTATO : Corretor - Celular (11) 94716-2033

TELEFONE : (11)-50555555

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NOVA IPIRANGA - Condomínio R\$ 890,00 - Esquina com Rua Major Sertório - Código: ML429A73.
 Auh = Área Útil Apto.: 88,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 88,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 62,30	FTADICIONAL01 : -758,68	VALOR UNITÁRIO : 6.954,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -847,44	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.680,00
PADRÃO Fp : -729,98	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,67
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2023
 SETOR : 7 QUADRA : 084 ÍNDICE DO LOCAL : 5.995,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Major Seratório NÚMERO : 190
 COMP.: Apto. 63 BARRIO : Vila Buargue CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01222-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 315,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 44,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 3 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 667,80 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações no local

CONTATO : Sra. Leidiane

TELEFONE : (11)-11111111

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO VITAL BRASIL
 Auh = Área Útil Apto.: 44,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 44,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : -196,36	VALOR UNITÁRIO : 4.909,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -704,90	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.007,36
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,81
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2023
 SETOR : 7 QUADRA : 083 ÍNDICE DO LOCAL : 6.089,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Major Seratório NÚMERO : 205
 COMP.: Apto. no 1º Andar BAIRRO : Vila Buarque CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01222-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 591,00 TESTADA - (cf) m : 18,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,83
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 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) : 0,425 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 190,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 200,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 667,80 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ghaya Imóveis - Creci: 19.092-J - Placa no local

CONTATO : Corretor - Celular (11) 94715-0610

TELEFONE : (11)-50555555

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO BARÃO DE ANTONINA - Condomínio R\$ 1.450,00 - Código: MF205MJSER101.
 Auh = Área Útil Apto.: 185,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 190,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-21,79	FTADICIONAL01 : 313,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-544,70	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1.336,82	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.057,70
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.468,80
		VARIAÇÃO : 0,77

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2023
 SETOR : 7 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 5.936,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Major Seratório NÚMERO : 304
 COMP.: Apto. no 3º Andar BARRO : Vila Buquique CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01222-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 649,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,45
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 40,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 11 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 667,80 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

MOBIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-32304118

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO ARAGUAIA - Condomínio R\$ 374,00 - Código: S893418538.
 Auh = Área Útil Apto.: 40,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 40,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	12,52	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.300,
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-904,62	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.407,
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,85
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2023
 SETOR : 7 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 5.936,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Major Seratório NÚMERO : 304
 COMP.: Apto. no 1º Andar BARRO : Vila Buqure CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01222-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 649,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUV. (Pe) : 32,45
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 67,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 11 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 667,80 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-32304118

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO ARAGUAIA - Condomínio R\$ 619,00 - Com área gourmet - Código: S893640952.
 Auh = Área Útil Apto.: 67,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 67,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 10,68	FTADICIONAL01 : 238,81	VALOR UNITÁRIO : 5.373,
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -654,74	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.967,
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,92
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2023
 SETOR : 7 QUADRA : 081 ÍNDICE DO LOCAL : 5.875,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Major Sertório NÚMERO : 379
 COMP. : Apto. em Andar Médio BAIRRO : Vila Buquique CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01222-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 430,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 667,80 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-32304118

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NOVA IPIRANGA - Condomínio R\$ 800,00 - Esquina com Rua Amaral Gurgel - Código: S894105123.
 Auh = Área Útil Apto.: 82,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 82,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 26,90	FTADICIONAL01 : -263,41	VALOR UNITÁRIO : 6.585,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -802,46	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.855,00
PADRÃO Fp : -691,23	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,73
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2023
 SETOR : 7 QUADRA : 081 ÍNDICE DO LOCAL : 5.875,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Major Sertório NÚMERO : 379
 COMP.: Apto. em Andar Médio BARRIO : Vila Buquique CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01222-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 430,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 DADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 116,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 116,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 667,80 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 899.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : NSK3 Imóveis - Creci: 25.949-J
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-52000300

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NOVA IPIRANGA - Condomínio R\$ 900,00 - Esquina com Rua Amaral Gurgel - Código: 42418.
 Auh = Área Útil Apto.: 116,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 116,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPÉ/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 28,49	FTADICIONAL01 : -279,00	VALOR UNITÁRIO : 6.975,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.001,54	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.990,00
PADRÃO Fp : -732,13	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,71
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2023
 SETOR : 7 QUADRA : 066 ÍNDICE DO LOCAL : 5.208,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Major Seratório NÚMERO : 440
 COMP.: Apto. no 2º Andar BARRO : Vila Buargue CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01222-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 621,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,05
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 59,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 59,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 667,80 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-32304118

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO MYATÁ - Condomínio R\$ 480,00 - Código: S893020120.
 Auh = Área Útil Apto.: 59,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 59,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 175,19	FTADICIONAL01 : 257,63	VALOR UNITÁRIO : 5.796
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -706,34	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.523
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,95
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/03/2023
 SETOR : 6 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL: 7.588,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Nove de Julho NÚMERO : 707
 COMP.: Apto. 405 BARRO : Bela Vista CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 01313-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.180,00 TESTADA - (cf) m : 29,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE: 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 14 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 667,19 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 : No local

CONTATO : Sr. Edilson

TELEFONE : (11)-31056238

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO ANGEL
 Auh = Área Útil Apto.: 56,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 56,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-202,44	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-692,31	FTADICIONAL02 : 3,53
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.821,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.930,00
		VARIAÇÃO : 0,81

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/07/2023
 SETOR: 6 QUADRA: 030 ÍNDICE DO LOCAL: 7.588,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Nove de Julho NÚMERO : 707
 COMP.: Apto. 414 BARRO : Bela Vista CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01313-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.180,00 TESTADA - (cf) m : 29,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k) : 0,384 DADE: 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 14 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 667,19 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA : No local

CONTATO : Sr. Edilson

TELEFONE: (11)-31056238

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO ANGEL
 Auh = Área Útil Apto.: 56,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 56,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-168,70	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.017,
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 2,94 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.852,
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,95
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por J. RAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/07/2023
 SETOR: 6 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL: 7.588,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Nove de Julho NÚMERO : 707
 COMP.: Apto. 607 BARRO : Bela Vista CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 01313-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.180,00 TESTADA - (cf) m : 29,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 DADE: 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 51,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 14 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 667,19 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

MOBILIÁRIA : No local

CONTATO : Sr. Paulo Afonso

TELEFONE : (11)-97574772

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO ANGEL
 Auh = Área Útil Apto.: 51,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 51,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-192,65	FTADICIONAL01 :	-183,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-658,82	FTADICIONAL02 :	3,36
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00
		FTADICIONAL05 :	0,00
		FTADICIONAL06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.588,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.556,00
		VARIAÇÃO :	0,77

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2023 às 13:38, sob o número WJMJ23421382999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011448-75.2022.8.26.0100 e código 10DC88B6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/07/2023
 SETOR : 6 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 7.588,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Nove de Julho NÚMERO : 707
 COMP.: Apto. 612 BARRIO : Bela Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01313-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.180,00 TESTADA - (cf) m : 29,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 DADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 51,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 14 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 667,19 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\$) : 1.400,00
 MOBILIÁRIA : ADS Assessoria de Imóveis - Creci: 8.854-J
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-97334288

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO ANGEL - Condomínio R\$ 368,00 - Código: ADS 181
 Auh = Área Útil Apto.: 35,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 35,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-185,24	FTADICIONAL01 : -176,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-633,48	FTADICIONAL02 : 3,23
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.411,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.419,33
		VARIAÇÃO : 0,77

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO II


DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Emitidos pela municipalidade

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Inscrição: 004.034.0281-6

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 004.034.0281-6			
Local do Imóvel: R PROF DEMOSTENES BATISTA F. MARQUES, 14 - AP 304 CEP 01518-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PROF DEMOSTENES BATISTA F. MARQUES, 14 - AP 304 CEP 01518-010			
Contribuinte(s): CPF 100.767.828-32 SHIRLEY RITA LAGE BACCELLI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.508	Testada (m):	29,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0312
Área total (m²):	1.508		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	59	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.206	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1959		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.540,00		
- da construção:	2.115,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	88.337,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	24.957,00		
Base de cálculo do IPTU:	113.294,00		
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 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/01/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			