ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DA CAPITAL

PROCESSO: 0538629-80.2000.8.26.0100

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA** ajuizado por **BANCO ITAÚ S/A** contra **PEDRO ERNESTO CANABARRO FRANÇA,** tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Dr. Francisco Degni nº 51 apartamento nº 221 do Edifício Toulouse Lautrec, no bairro do Morumbi, matriculado sob nº 120.123 perante o 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula 120.123 | ficha 01

São Paulo, 05 de agosto de 19 94

IMOVEL: O APARTAMENTO Número 221, localizado no 22º andar ou 26º pavimento do EDIFICIO "TOULOUSE LAUTREC", situado à RUA FRANCISCO DEGNI, Número 51, no Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito - Butantã, com a área total construida de 564,85m2., sendo 228,78m2 de área útil, 279,51m2 de área comum e 56,56m2., de área comum de divisão não proporcional, equivalentes a 04 vagas indeterminadas, com capacidade de 01 veiculo de passeio em cada vaga, com emprego de manobrista/garagista, e 01 depósito-tipo, indeterminado, localizados no 1º e 2º subsolos e pavimento térreo do edificio, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,042346 no terreno do condominio.

CONTRIBUINTE: 170.049.0007-9, em maior área.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Dr. Francisco Degni nº 51 apartamento nº 221 do Edifício Toulose Lautrec, no bairro do Morumbi, setor 170 quadra 049 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Dr. Francisco Degni é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Giovanni Gronchi.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão superior estando próximo da comunidade de Paraisópolis.

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontram-se erigido 1 (uma) torre de edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada em cerâmica; piso externo em pedras; fechamento em muro e gradil, sendo constituído de 2 (dois) subsolos destinados a garagem, possuindo playground, piscina adulto e infantil, salões de festas, academia, salão de jogos, quadra esportiva, sauna, quadra de squash e, 23 (vinte e três) pavimentos superiores com 1 (um) apartamento por andar, perfazendo um total de 23 (vinte e três) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso em granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso e porta de vidro temperado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA DE ESTAR: Piso em tábua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

SALA DE LAREIRA: Piso em tábua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

VARANDA: Piso em pedras; guarda corpo de alumínio com vidro liso; piscina e churrasqueira.

SALA DE JANTAR: Piso em tábua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

LAVABO: Piso em granito; paredes em pintura à óleo; vaso sanitário e lavatório em louça com tampo em mármore; forro de gesso.

SUÍTE MASTER: Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

CLOSET: Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

BANHO SUÍTE MASTER: Piso cerâmico; paredes em azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça com tampo de granito; box com vidro temperado; banheira de hidromassagem; esquadria de alumínio com vidro fosco.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

SUÍTES (TRÊS): Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHO SUÍTES (TRÊS): Piso cerâmico; paredes em azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça com tampo de granito; box com vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro fosco.

COZINHA: Piso de granito; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia de inox com tampo de granito; esquadria de alumínio com vidro liso.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso de granito; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; tanque em louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

QUARTO EMPREGADA: Piso de granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

DEPÓSITO: Piso de granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHO EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; vaso sanitário e lavatório em louça.

A unidade em questão possui 4 (quatro) vagas determinadas na garagem, área privativa de 228,78m², área comum de 279,51m², totalizando a área de 564,85m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 4,2346%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo "Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – versão 2019", na classe 1 – Residencial, grupo 1.1.- Apartamentos, no item 1.1.5.- Apartamentos Padrão Fino com elevadores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

A vida útil da edificação corresponde a 50 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,60 ou 60%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro 1 – Estado de Conservação do referido estudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel sub-judice na época da vistoria.

FOTO 1: CARACTERISTICAS DA RUA DR. FRANCISCO DEGNI DEFRONTE AO CONDOMÍNIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 2: RUA DR. FRANCISCO DEGNI EM SENTIDO CONTRÁRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 3: DIVISA LATERAL DIREITA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 5: FRENTE DO TERRENO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 6: FACHADA FRONTAL E LATERAL DIREITA DO EDIFÍCIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 7: FACHADA DO PRÉDIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 8: HALL DE ENTRADA DO ANDAR TÉRREO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 9: SALA DE ESTAR DO APARTAMENTO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 10: SALA DE LAREIRA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 11: SALA DE JANTAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 12: LAVABO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 13: VARANDA COM CHURRASQUEIRA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 14: VARANDA COM PISCINA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 15: SUITE MASTER.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 16:VARANDA DA SUITE MASTER.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 17: CLOSET SUITE MASTER.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 18: BANHEIRO DA SUITE MASTER.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

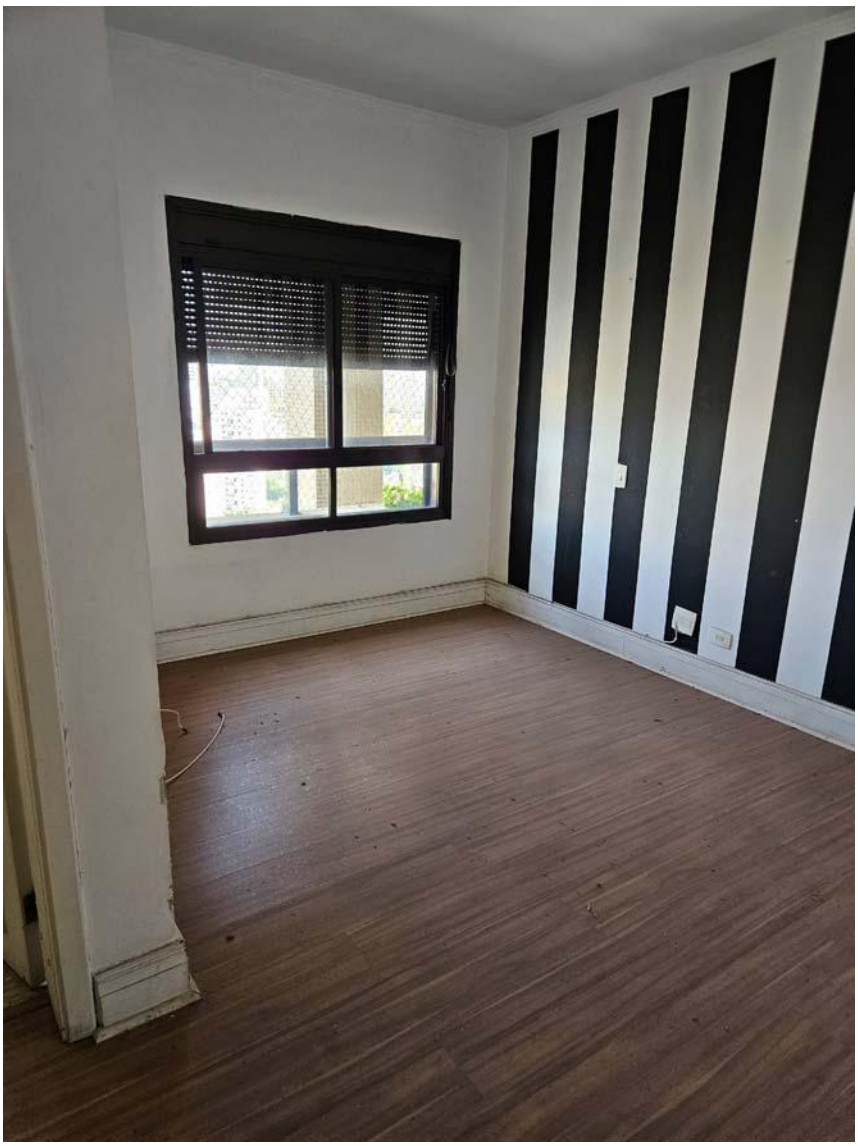


FOTO 19: SUITE 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 20: BANHO SUITE 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 21: SUITE 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 22: BANHO SUITE 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 23: SUITE 3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 24: BANHO SUITE 3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

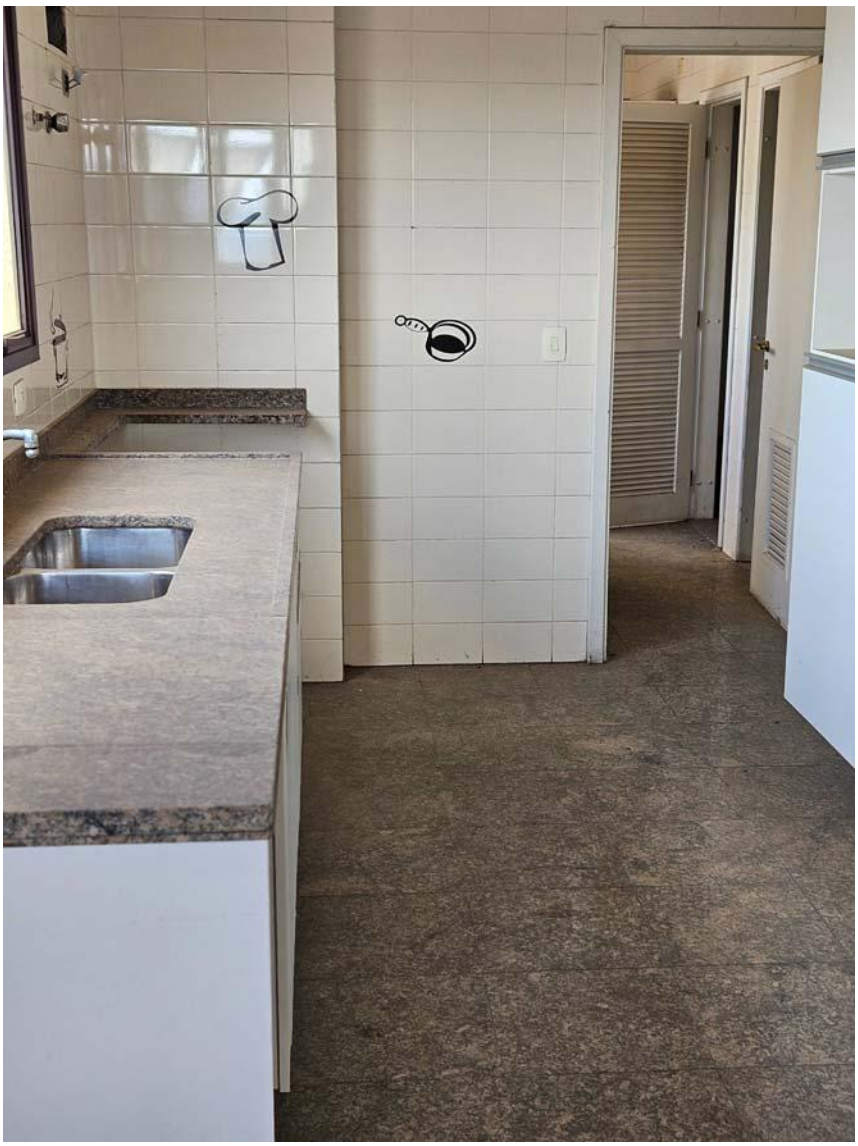


FOTO 25: COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 26: ÁREA DE SERVIÇO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 27: DORMITÓRIO DA EMPREGADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 28: BANHO DA EMPREGADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 29: DEPÓSITO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

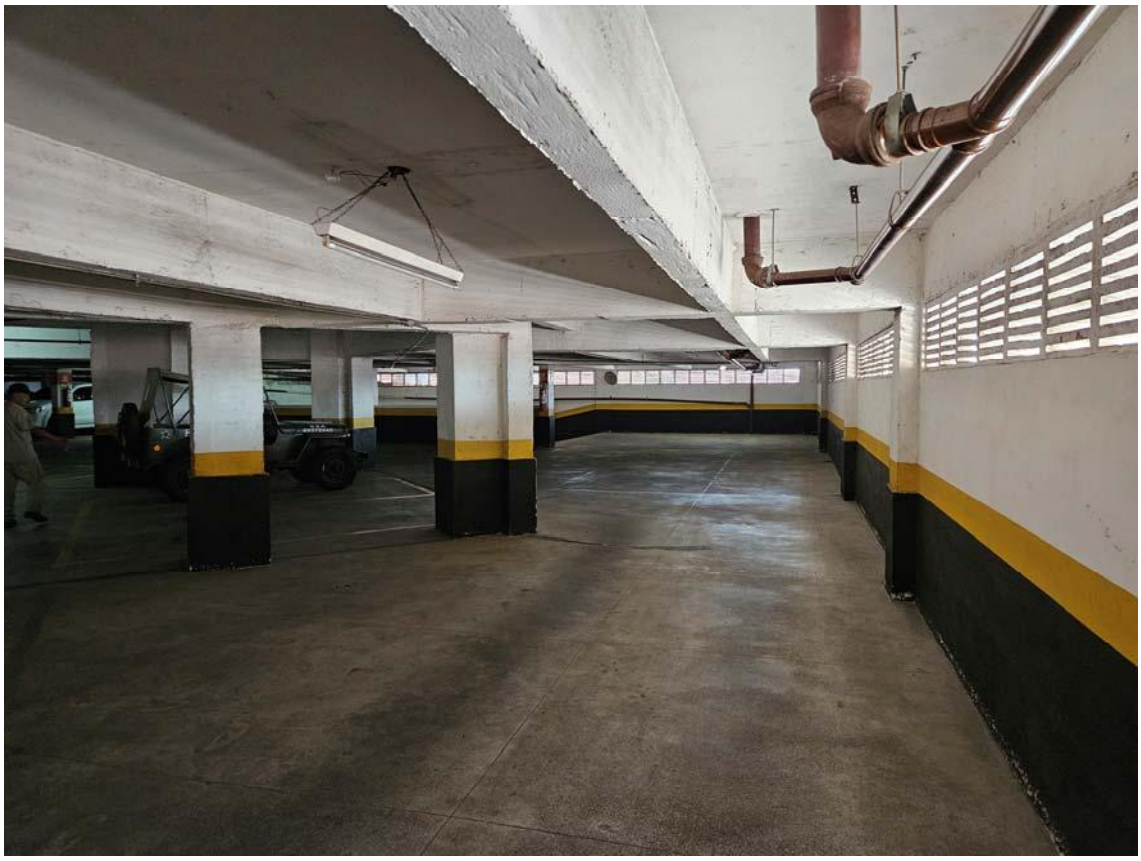


FOTO 30: ESTACIONAMENTO DO SUBSOLO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

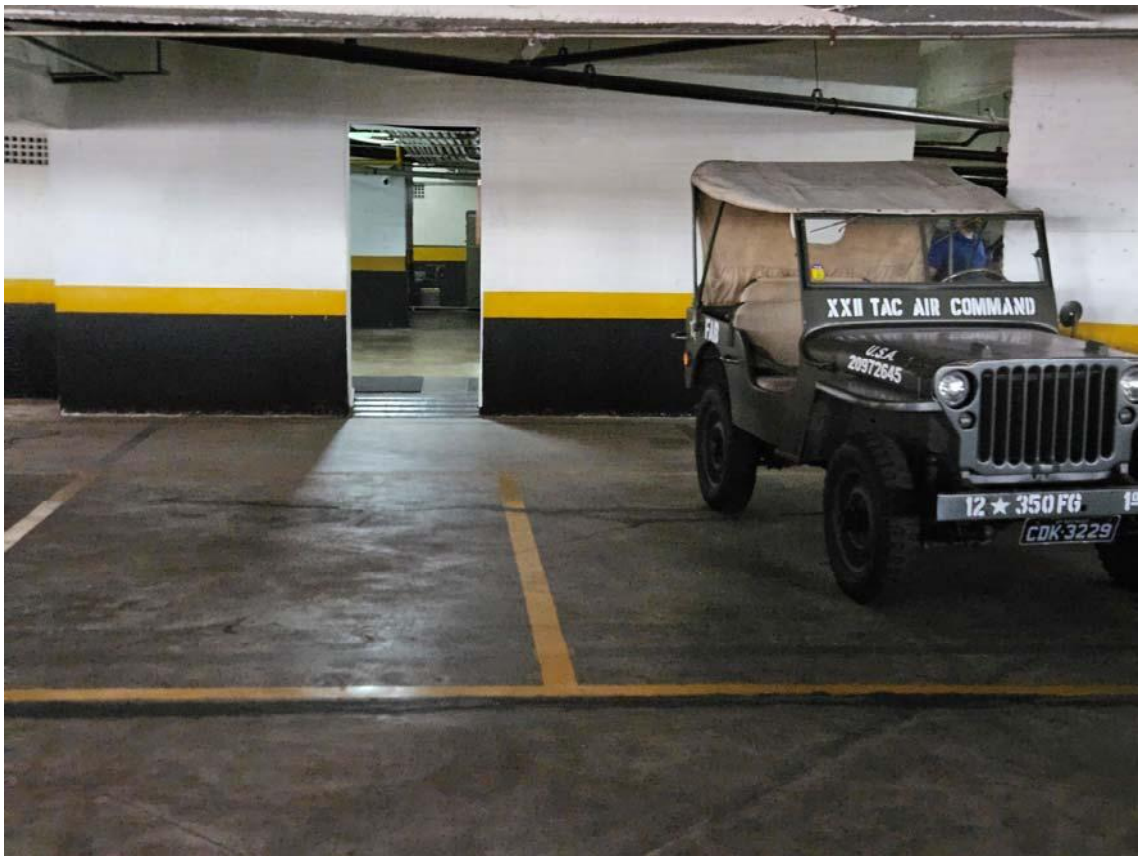


FOTO 31: 2 VAGAS DE ESTACIONAMENTO DO APARTAMENTO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

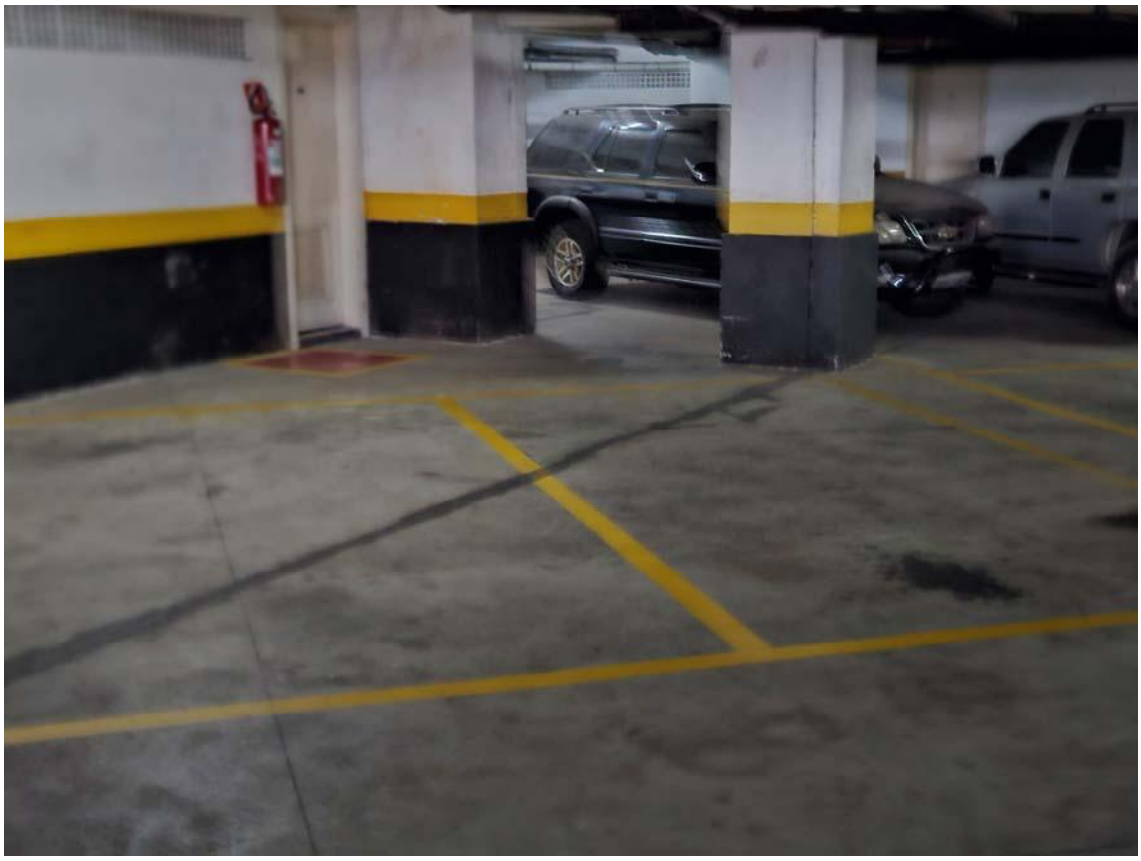


FOTO 32: OUTRA 2 VAGAS DE GARAGEM DO APARTAMENTO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 33: QUADRA ESPORTIVA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 34: SAUNA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

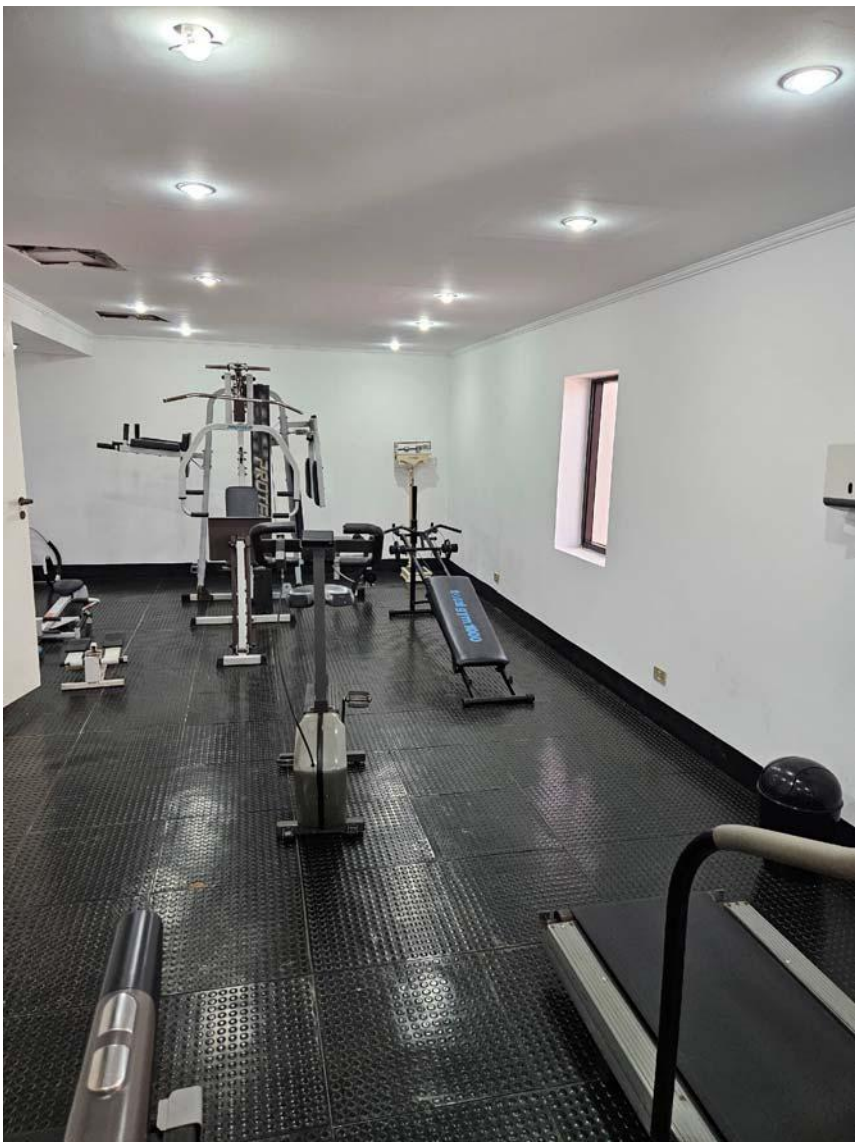


FOTO 35: ACADEMIA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 36: SALÃO DE FESTAS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FOTO 37: OUTRA VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

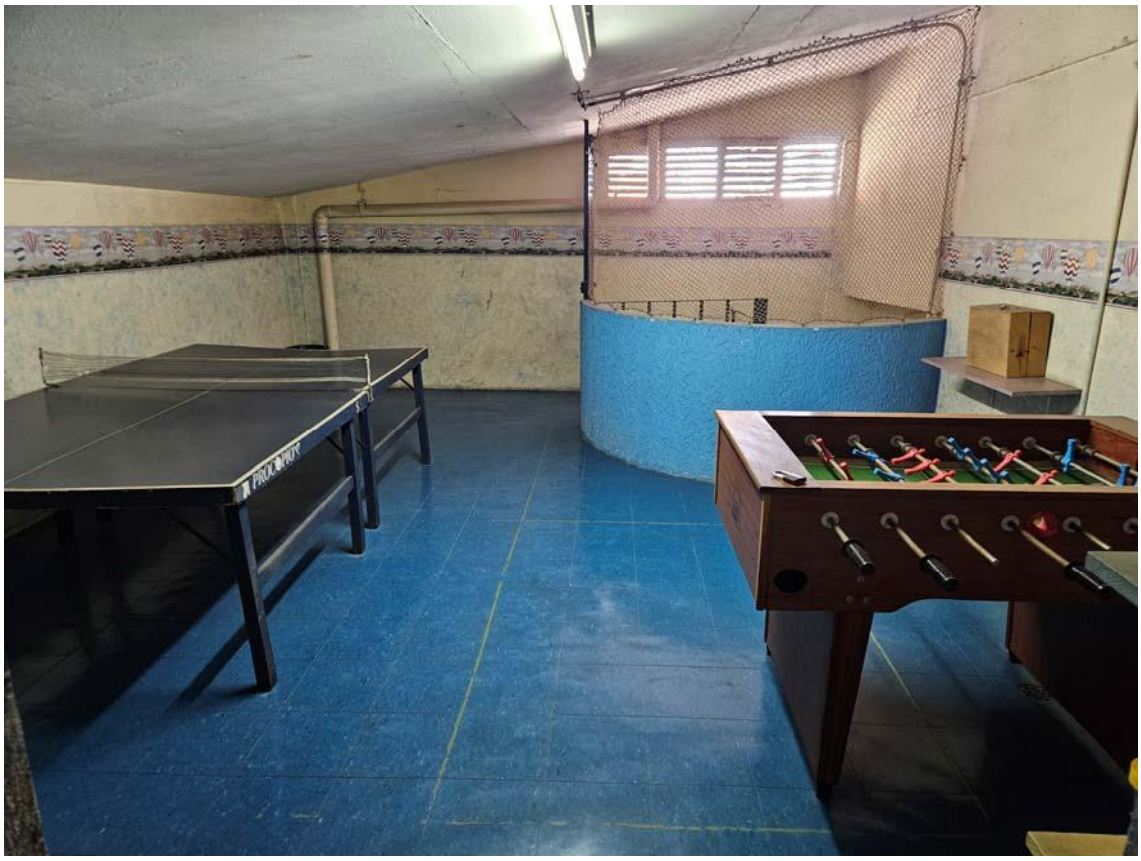


FOTO 38: SALÃO DE JOGOS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

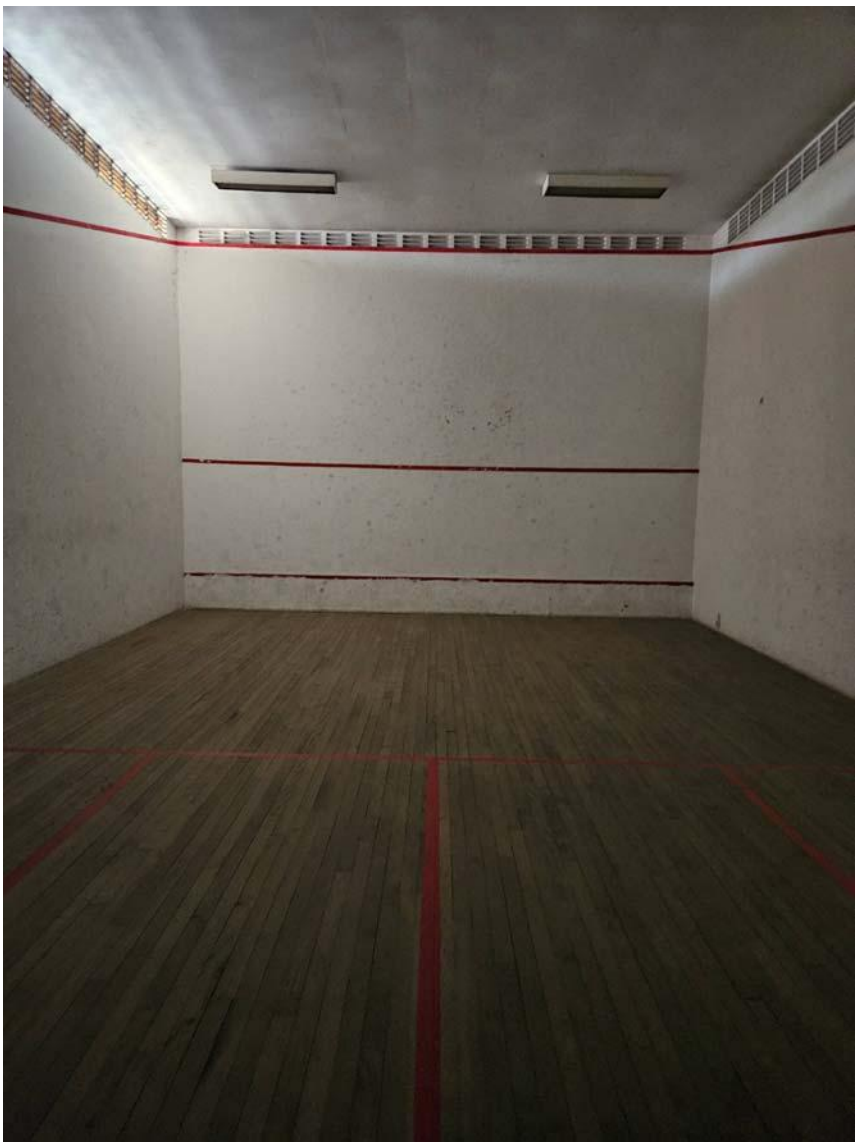


FOTO 39: QUADRA DE SQUASH.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10% (dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permaneceram estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2024, apresentando para a Rua Dr. Francisco Degni setor 170 quadra 049 o índice fiscal 837,00.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Fino com elevadores, apresentando o fator 7,410.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsoletismo, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

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

FOC = R + K x (1-R), onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão		Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico		60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino		50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo		50	20%
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico		70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino		50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo		50	20%

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão fino, a vida referencial corresponde a 50 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 50 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,60 ou 60%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro 1, a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiuçõo eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. RevisÃo da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “d” com percentual de “60“, corresponde a 0,4779.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

FOC = R + K x (1 – R)

FOC = 0,20 + 0,9779 x (1 – 0,20)

FOC = 0,5823

FATOR DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 11 (onze) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/01/2025
SETOR : 170 **QUADRA :** 024 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.345,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ASCENCIONAL **NÚMERO :** 31
COMP.: 2º ANDAR **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,660 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 202,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 202,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 850.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : FLOW IMÓVEIS
CONTATO : SRA. SORAIA **TELEFONE :** (11)-50712679
O B S E R V A Ç Ã O :
UNIDADE À VENDA NO 2º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R$ 2.000,00 MENSAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-286,08	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	3.787,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-358,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.401,72
PADRÃO Fp :	258,73	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8982
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/01/2025
SETOR : 170 **QUADRA :** 024 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.345,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ASCENCIONAL **NÚMERO :** 31
COMP.: 6º ANDAR **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,660 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 202,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 202,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.300.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : FLOW IMÓVEIS
CONTATO : SRA. SORAIA **TELEFONE :** (11)-50712679
O B S E R V A Ç Ã O :
UNIDADE À VENDA NO 6º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R$ 1.892,00 MENSAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-437,53	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	5.792,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-547,61	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	5.202,63
PADRÃO Fp :	395,70	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8982
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/01/2025

SETOR : 170 **QUADRA :** 024 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.345,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ASCENCIONAL **NÚMERO :** 31

COMP.: 4º ANDAR **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,660 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 202,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 202,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0

ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 948.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : TRICASE EMPREENDIMENTOS IMOB.

CONTATO : SRA. HELENA **TELEFONE :** (11)-35305333

O B S E R V A Ç Ã O :

UNIDADE À VENDA NO 4º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R$ 2.033,00 MENSAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-319,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	4.223,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-399,34	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.793,92
PADRÃO Fp :	288,55	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8982
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/01/2025
SETOR : 170 **QUADRA :** 049 **ÍNDICE DO LOCAL :** 837,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. FRANCISCO DEGNI **NÚMERO :** 51
COMP.: 7º ANDAR **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino **COEF. PADRÃO :** 7,410 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,582 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 228,78 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 228,78

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 995.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : 7G7 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO : SRA. MONICA **TELEFONE :** (11)-41280707
O B S E R V A Ç Ã O :
UNIDADE À VENDA NO 7º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R$ 2.700,00 MENSAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	3.914,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.914,24
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/01/2025

SETOR : 170 **QUADRA :** 049 **ÍNDICE DO LOCAL :** 837,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. FRANCISCO DEGNI **NÚMERO :** 51

COMP.: 2º ANDAR **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino **COEF. PADRÃO :** 7,410 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,582 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 228,78 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 228,78

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0

ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 1 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 900.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : SR. EDSON

CONTATO : JARDIM SUL IMÓVEIS **TELEFONE :** (11)-37733303

O B S E R V A Ç Ã O :

UNIDADE À VENDA NO 2º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R$ 2.700,00 MENSAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	3.540,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.540,52
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/01/2025
SETOR : 170 **QUADRA :** 049 **ÍNDICE DO LOCAL :** 837,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. FRANCISCO DEGNI **NÚMERO :** 51
COMP.: 6º ANDAR **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino **COEF. PADRÃO :** 7.410 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,582 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 228,78 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 228,78

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.100.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : BAMBERG IMÓVEIS
CONTATO : SRA. SARA **TELEFONE :** (11)-37405555
O B S E R V A Ç Ã O :
UNIDADE À VENDA NO 6º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R$ 2.799,00 MENSAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	4.327,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	4.327,30
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/01/2025

SETOR : 170 **QUADRA :** 020 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.367,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FREDERICO GUARINON **NÚMERO :** 989

COMP.: 1º ANDAR **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,527 **IDADE :** 40 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 220,55 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 220,55

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0

ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 1 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 870.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : IMOB. VIVER MORUMBI

CONTATO : SRA. MEL **TELEFONE :** (11)-41182828

O B S E R V A Ç Ã O :

UNIDADE À VENDA NO 1º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R$ 3.800,00 MENSAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-275,29	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	3.550,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	296,41	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.813,88
PADRÃO Fp :	242,54	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0743
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/01/2025
SETOR : 170 **QUADRA :** 192 **ÍNDICE DO LOCAL :** 824,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ CARLOS DE TOLEDO PIZA **NÚMERO :** 101
COMP.: 4º ANDAR **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino **COEF. PADRÃO :** 7,410 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,606 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 195,55 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 195,55

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.050.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : 4THORRES IMÓVEIS
CONTATO : SR. AUGUSTO **TELEFONE :** (11)-37444004
O B S E R V A Ç Ã O :
UNIDADE À VENDA NO 4º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R$ 2.656,00 MENSAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	15,25	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	4.832,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-153,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	4.936,29
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0215
VAGAS	241,63	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/01/2025
SETOR : 170 **QUADRA :** 192 **ÍNDICE DO LOCAL :** 824,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ CARLOS DE TOLEDO PIZA **NÚMERO :** 101
COMP.: 4º ANDAR **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino **COEF. PADRÃO :** 7,410 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,606 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 195,55 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 195,55

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.100.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : GRUPO KAZA NEG. IMOB.
CONTATO : SR. EDSON **TELEFONE :** (11)-38963939
O B S E R V A Ç Ã O :
UNIDADE À VENDA NO 4º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R$ 2.300,00 MENSAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	15,97	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	5.062,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-160,40	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	5.171,35
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0215
VAGAS	253,13	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/01/2025
SETOR : 170 **QUADRA :** 192 **ÍNDICE DO LOCAL :** 824,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ CARLOS DE TOLEDO PIZA **NÚMERO :** 215
COMP.: 1º ANDAR **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,660 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 304,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 304,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.200.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : ZIMMERMANN IMÓVEIS
CONTATO : SR. FÁBIO **TELEFONE :** (11)-38680255
O B S E R V A Ç Ã O :
UNIDADE À VENDA NO 1º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R$ 2.900,00 MENSAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	11,21	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	3.552,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-335,89	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.470,66
PADRÃO Fp :	242,71	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,9769
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/01/2025
SETOR : 170 **QUADRA :** 192 **ÍNDICE DO LOCAL :** 824,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ CARLOS DE TOLEDO PIZA **NÚMERO :** 245
COMP.: 13º ANDAR **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino **COEF. PADRÃO :** 7,410 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 15 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 285,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 285,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : RARUS FLATS IMÓVEIS
CONTATO : SR. IGOR **TELEFONE :** (11)-30507600
O B S E R V A Ç Ã O :
UNIDADE À VENDA NO 13º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R$ 4.500,00 MENSAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	14,95	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	4.736,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.125,86	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.625,93
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,7655
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Itau x Pedro Ernesto **DATA :** 16/01/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	837,00
☒ Obsolescência	Idade 30
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento fino
☒ Vagas	Vagas 4
	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Localização, Obsolescência, Padrão e Vagas, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 16,76%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 17,08%.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA ASCENCIONAL ,31	3.787,13	3.401,72	0,8982
☒ 2	RUA ASCENCIONAL ,31	5.792,08	5.202,63	0,8982
☒ 3	RUA ASCENCIONAL ,31	4.223,76	3.793,92	0,8982
☒ 4	RUA DR. FRANCISCO DEGNI ,51	3.914,24	3.914,24	1,0000
☒ 5	RUA DR. FRANCISCO DEGNI ,51	3.540,52	3.540,52	1,0000
☒ 6	RUA DR. FRANCISCO DEGNI ,51	4.327,30	4.327,30	1,0000
☒ 7	RUA FREDERICO GUARINON ,989	3.550,22	3.813,88	1,0743
☒ 8	RUA JOSÉ CARLOS DE TOLEDO PIZA ,101	4.832,52	4.936,29	1,0215
☒ 9	RUA JOSÉ CARLOS DE TOLEDO PIZA ,101	5.062,64	5.171,35	1,0215
☒ 10	RUA JOSÉ CARLOS DE TOLEDO PIZA ,215	3.552,63	3.470,66	0,9769
☒ 11	RUA JOSÉ CARLOS DE TOLEDO PIZA ,245	4.736,84	3.625,93	0,7655

Analisando a planilha verificamos, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

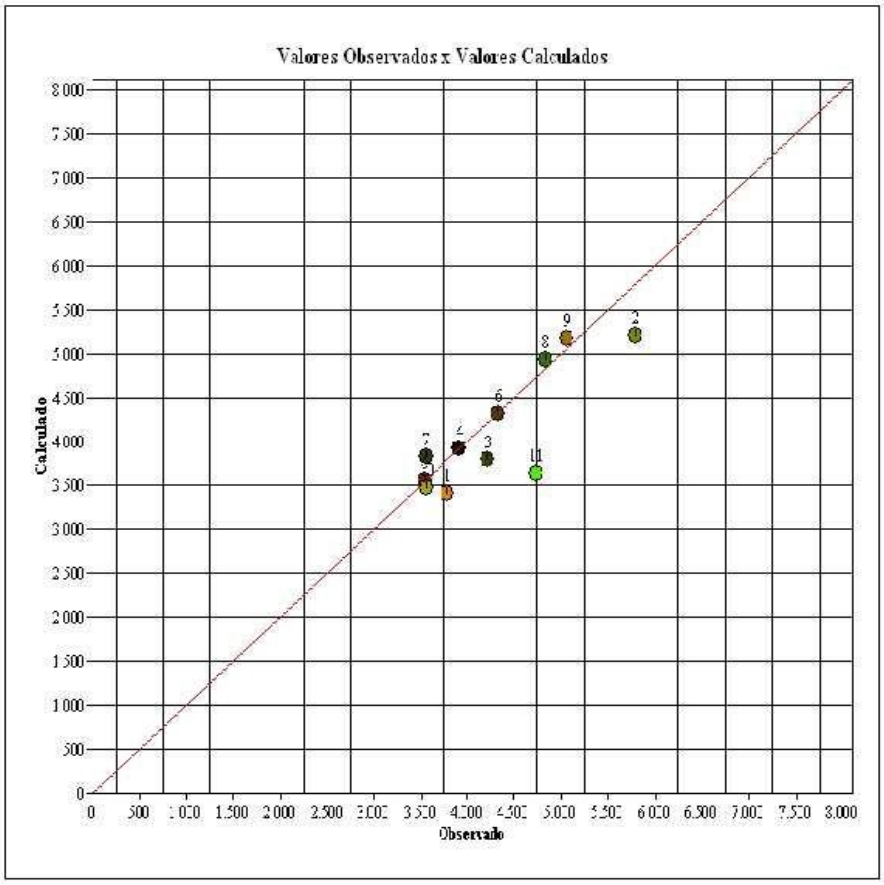
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.787,13	3.401,72
2	5.792,08	5.202,63
3	4.223,76	3.793,92
4	3.914,24	3.914,24
5	3.540,52	3.540,52
6	4.327,30	4.327,30
7	3.550,22	3.813,88
8	4.832,52	4.936,29
9	5.062,64	5.171,35
10	3.552,63	3.470,66
11	4.736,84	3.625,93

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R$ 4.108,95/m², atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Dr. Frncisco Degni 51 apto 221 Paraisópolis SAO PAULO - SP **Data :** 16/01/2025

Cliente : Itau x Pedro Ernesto

Área terreno m² : 2.000,00 **Edificação m² :** 228,78 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.301,81
Desvio Padrão : 734,73
- 30% : 3.011,27
+ 30% : 5.592,35
Coeficiente de Variação : 17,0800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.108,95
Desvio Padrão : 688,86
- 30% : 2.876,26
+ 30% : 5.341,63
Coeficiente de Variação : 16,7600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 °a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 4.108,95

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 4.108,95000 **VALOR TOTAL (R$) :** 940.045,58

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.823,99
INTERVALO MÁXIMO : 4.393,91

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.823,99
INTERVALO MÁXIMO : 4.393,91

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

Vi = Ap x Vu , onde:

Vi = Valor do imóvel

Ap = Área privativa construída: 228,78m²

Vu = Valor unitário: R$ 4.108,95/m²

Substituindo e calculando, vem:

Vi = 228,78m² x R$ 4.108,95/m²

Vi = R$ 940.645,00 equivalendo a R$ 940.000,00 redondos.

(NOVECENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

O valor é válido para janeiro de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

4.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel, corresponde ao seguinte:

Vcp = Vi x Cp , onde:

Vcp = Valor da cota penhorada

Vi = Valor do imóvel: R$ 940.000,00

Cp = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

Vcp = R$ 940.000,00 x 1,00

Vcp = R$ 940.000,00

(NOVECENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

O valor é válido para janeiro de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 69 (sessenta e nove) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 17 de janeiro de 2025.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.

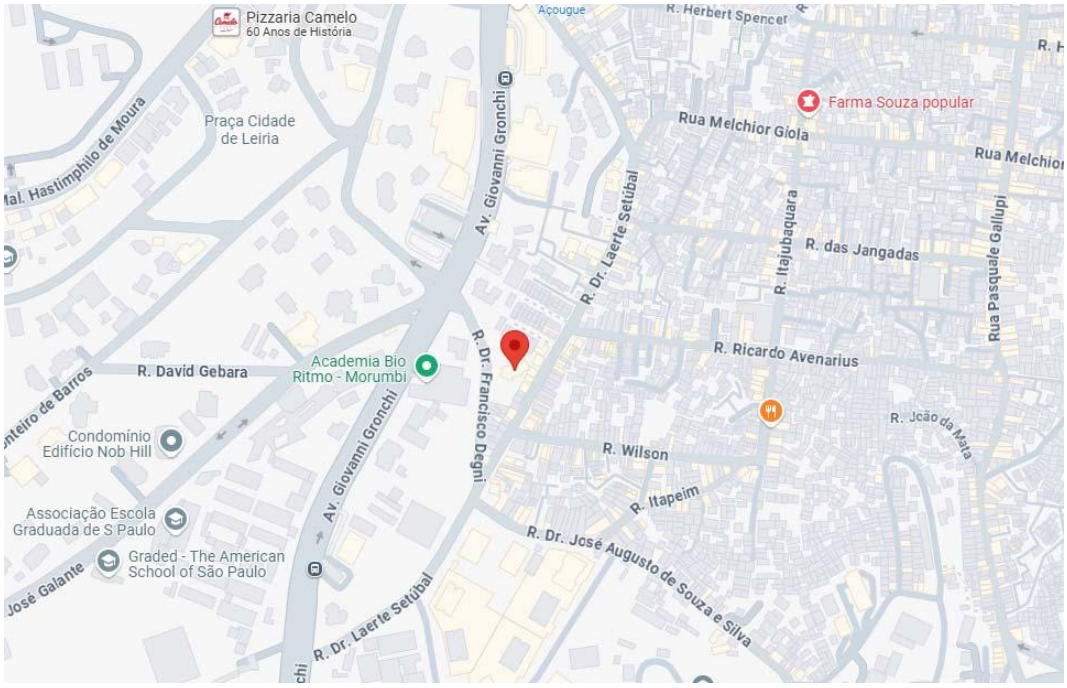
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES

ANEXO 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.

ARRUDA SIMÕES



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 10:22 , sob o número WJMJ25400612180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0538629-80.2000.8.26.0100 e código p06Npuck.