

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO AMARO – SP**

PROCESSO Nº 0055211-84.2001.8.26.0002

ANTONIO SÉRGIO LIPORONI, engenheiro civil registrado no C.R.E.A. da 6ª Região sob o nº 0600368504, perito judicial nomeado nos autos **em epígrafe** da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovida por **WILSON DE SOUZA LIMA**, em face de **DALMOTOS PEÇAS E SERVIÇOS LTDA**, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem, mui respeitosamente, apresentar os resultados de seus trabalhos consubstanciados no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO




ENG. ANTONIO SÉRGIO LIPORONI
Membro Titular nº 131 do IBAPE/SP

ÍNDICE

1.) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.	PÁG.03
2.) VISTORIAS.	PÁG.05
3.) DIAGNÓSTICO DE MERCADO.	PÁG.47
4.) METODOLOGIAS EMPREGADAS.	PÁG.50
5.) ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES.	PÁG.52
6.) AVALIAÇÃO.	PÁG.55
7.) CONCLUSÕES.	PÁG.68
8.) ENCERRAMENTO.	PÁG.69

ANEXOS

- 1.) Tratamento Estatístico do Valor Unitário de Terreno.**
- 2.) Elementos Comparativos.**
- 3.) Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2019".**
- 4.) Custo Unitário Básico de Edificações – SINDUSCON.**
- 5.) Documentação Compulsada.**

1.) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

1.1.) O objetivo do presente trabalho é a elaboração de laudo de avaliação para de determinação dos valores dos imóveis situados nas:

• **Rua Julia Santos Paiva Rio, nº255 – Vila Santana, São Paulo - SP, CONTRIBUINTE: 090.431.0044-7.**

• **Rua Capitão João de Godoy, nº111 – Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, CONTRIBUINTE: 087.208.0056-8**

• **Rua Castro Verde, nº390 – Jardim Caravelas, São Paulo - SP, CONTRIBUINTE: 087.208.0039-2,**

1.2.) Deferida a prova pericial, o Signatário foi nomeado às fls. 1317, com o mister de exercer as funções de Perito Judicial na presente ação, para avaliar os bens penhorados, conforme matrículas nº 412.932, nº 36.934 e nº 113.680 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

1.3.1.) Vistoria do imóvel avaliando, bem como de suas circunvizinhanças, colhendo os elementos e pesquisas na região, necessárias para a elaboração do presente estudo.

1.3.2.) Avaliação do imóvel, determinando o seu valor mediante as aplicações das Normas de Avaliações existentes e vigentes, apresentando os resultados através do presente laudo.



1.3.3.) Serão utilizados no presente trabalho as diretrizes básicas recomendadas pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, bem como a NBR 14.653 – Avaliação de Bens da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

1.4.) Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

1.5.) Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação constante dos autos estão corretas e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.

1.6.) O Signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia consultiva, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos.

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



2.1.) Rua Julia Santos Paiva Rio, nº255 – Vila Santana, São Paulo – SP.

2.1.1.) A vistoria ao imóvel objeto em estudo e da presente avaliação, foi realizada em 10 de abril de 2024, onde constatou-se que o imóvel da presente avaliação está situado na **Rua Julia Santos Paiva Rio, nº255 – Vila Santana, São Paulo – SP**, conforme mostra o croqui e a imagem do Google Earth, a seguir apresentada:



Local



2.1.2.) Trata-se de locais dotados de todos melhoramentos públicos, tais como: rede de água e esgotos, iluminação pública, rede de energia elétrica domiciliar e urbano, rede de telefonia, arborização, coleta de lixo e farta rede de transportes, onde se encontra próximo à Avenida Interlagos.

2.1.3.) O terreno que compõe o imóvel possui as seguintes medidas:

- **Formato:** *Regular.*
- **Superfície:** *Seca.*
- **Topografia:** *Leve aclone.*
- **Área Titulada:** *182,50m², conforme matrícula nº 113.680 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo.*

2.1.4.) Características do logradouro para o qual o terreno faz frente:

- **Denominação:** *Julia Santos Paiva Rio;*
- **Tipo:** *Rua;*
- **Quantidade de Pistas:** *2 (duas);*
- **Mãos de Direção:** *Dupla;*
- **Pavimentação:** *Asfalto.*

2.1.5.) A infraestrutura da região é completa, tendo a região uma ocupação heterogênea composta por imóveis residenciais, além de estabelecimentos comerciais e institucionais.



2.1.6.) De acordo com a Lei Municipal, que dispõe sobre o zoneamento, o local é classificado como Zonas de Uso em **ZEUP – ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA PREVISTO.**



2.1.7) O imóvel está classificado na Municipalidade de São Paulo, segundo a Planta de Valores do Município, como parte do: **Setor:** 090 **Quadra:** 431 e **Lote:** 0044.



2.1.8.) Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigido uma edificação de cunho residencial, com área total de 127,00m², se enquadrando como: Classe: **Residencial**; Grupo: 2. – **Casa**, 2.4 - **Padrão Simples**, com idade aparente de **42 (quarenta e dois) anos**, com estado de conservação **"Entre regular e necessitando de reparos simples (d)"**. De acordo com o estudo *"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas"* - 2019 do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (DOC. 03), ora descrito:

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

2.1.9.) A vistoria do imóvel foi acompanhada pela Sra. Regina. Para uma melhor visualização, o Signatário angariou uma série de exposições fotográficas, as quais passamos a descrever:



FOTO 1.

Vista geral da fachada do imóvel.



FOTO 2.

Vista geral da entrada do imóvel.

**FOTO 3.**

Vista geral da garagem do imóvel.

**FOTO 4.**

Vista geral de outro ponto da garagem do imóvel.



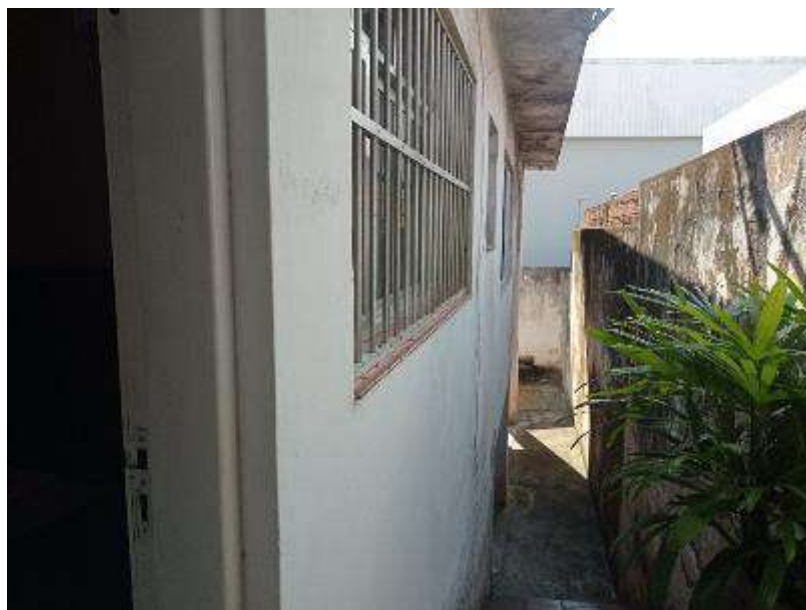
FOTO 5.

Vista aproximada da entrada do imóvel.



FOTO 6.

Vista geral corredor de acesso do imóvel.

**FOTO 7.**

Vista geral da fachada lateral do imóvel.

**FOTO 8.**

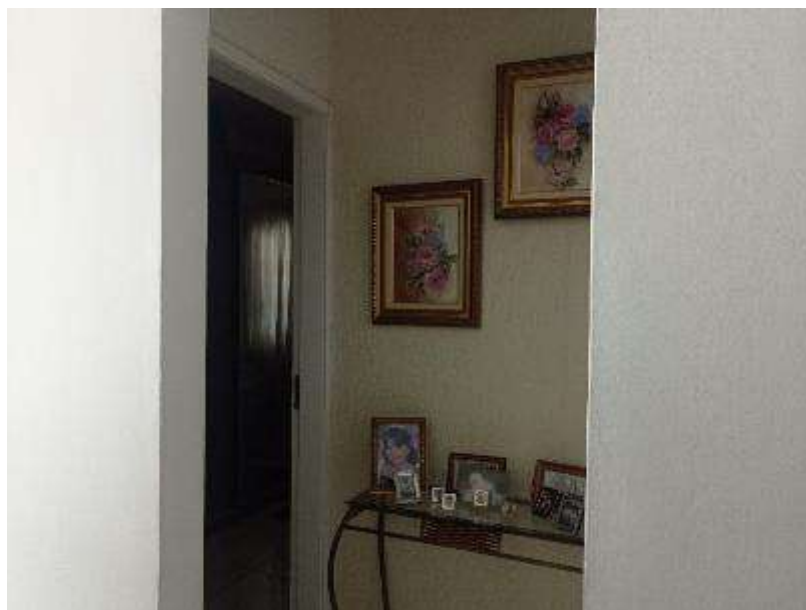
Vista geral da sala do imóvel.

**FOTO 9.**

Vista geral de outro ponto da sala do imóvel.

**FOTO 10.**

Vista de outro ponto da sala do imóvel.

**FOTO 11.**

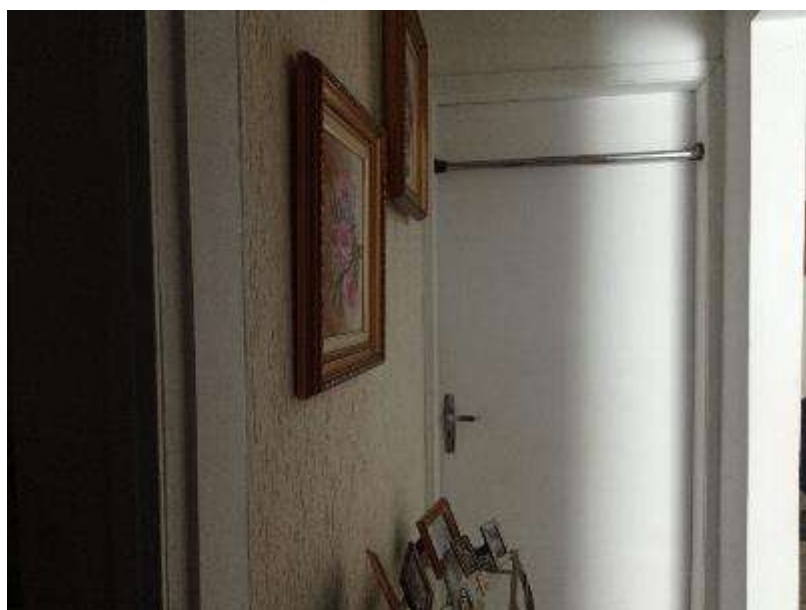
Vista para acesso aos quartos do imóvel.

**FOTO 12.**

Vista geral do quarto do imóvel.

**FOTO 13.**

Vista aproximada do quarto do imóvel.

**FOTO 14.**

Vista geral da porta do outro quarto.

**FOTO 15.**

Vista geral do banheiro do imóvel.

**FOTO 16.**

Vista do box do banheiro do imóvel.



FOTO 17.

Vista geral da suíte do imóvel.



FOTO 18.

Vista geral banheiro da suíte do imóvel.

**FOTO 19.**

Vista geral de outro ponto da suíte do imóvel.

**FOTO 20.**

Vista geral da cozinha do imóvel.

**FOTO 21.**

Vista geral de outro ponto da cozinha do imóvel.

**FOTO 22.**

Vista geral da área externa do imóvel.

**FOTO 23.**

Vista geral da escada do imóvel.

**FOTO 24.**

Vista geral de outro ponto da área externa do imóvel.



FOTO 25.

Vista geral da lavanderia do imóvel.



FOTO 26.

Vista de outro ponto da área externa do imóvel.

**FOTO 27.**

Vista de outro ponto da lavanderia do imóvel.

**FOTO 28.**

Vista de outro ponto da lavandeira do imóvel.

**FOTO 29.**

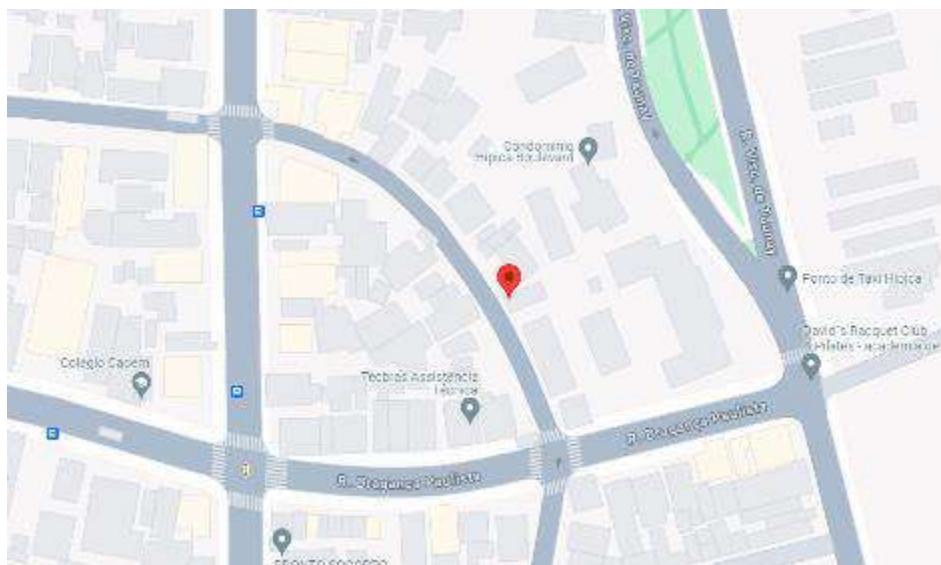
Vista geral de outra escada do imóvel.

**FOTO 30.**

Vista geral da fachada lateral do imóvel.

2.2.) Rua Capitão João de Godoy, nº111 – Vila Cruzeiro, São Paulo – SP.

2.2.1.) A vistoria ao imóvel objeto em estudo e da presente avaliação, foi realizada em 10 de abril de 2024, onde constatou-se que o imóvel da presente avaliação está situado na **Rua Capitão João de Godoy, nº111 – Vila Cruzeiro, São Paulo - SP**, conforme mostra o croqui e a imagem do Google Earth, a seguir apresentada:



Local



2.2.2.) Trata-se de locais dotados de todos melhoramentos públicos, tais como: rede de água e esgotos, iluminação pública, rede de energia elétrica domiciliar e urbano, rede de telefonia, arborização, coleta de lixo e farta rede de transportes, onde se encontra próximo à Avenida João Dias.

2.2.3.) O terreno que compõe o imóvel possui as seguintes medidas:

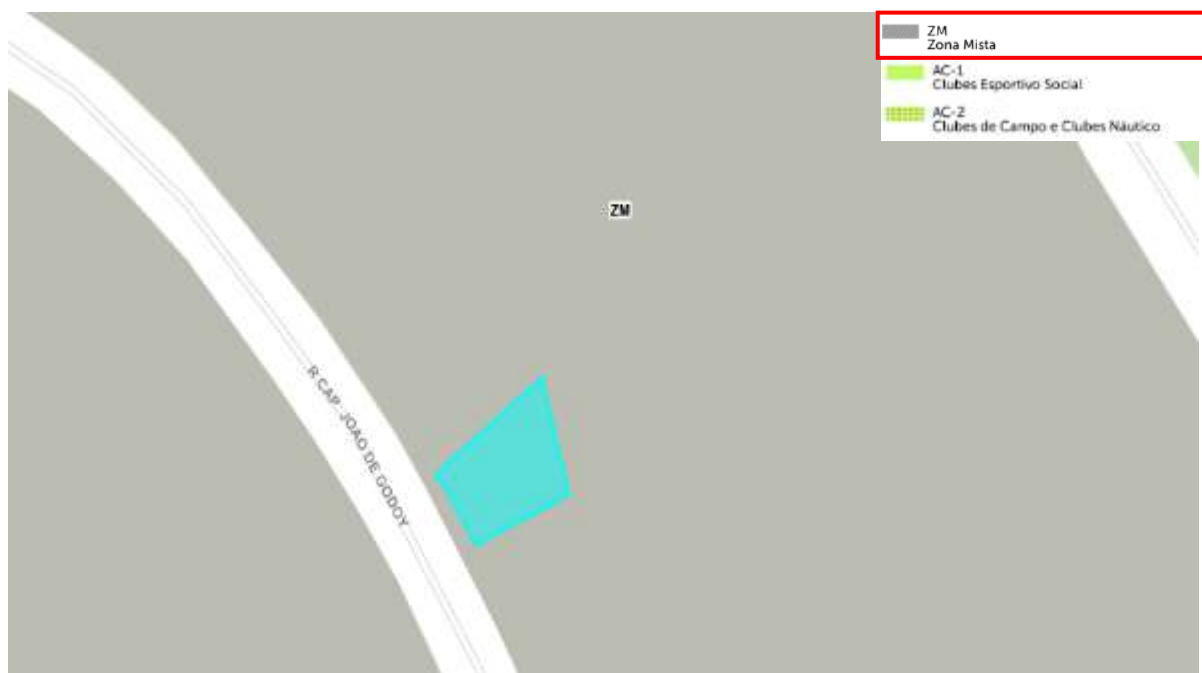
- **Formato:** *Regular.*
- **Superfície:** *Seca.*
- **Topografia:** *Plano.*
- **Área Titulada:** *99,20m², conforme matrícula nº 36.934 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo;*

2.2.4.) Características do logradouro para o qual o terreno faz frente:

- **Denominação:** *Capitão João de Godoy;*
- **Tipo:** *Rua;*
- **Quantidade de Pistas:** *2 (duas);*
- **Mãos de Direção:** *Dupla;*
- **Pavimentação:** *Asfalto.*

2.2.5.) A infraestrutura da região é completa, tendo a região uma ocupação heterogênea composta por imóveis residenciais, além de estabelecimentos comerciais e institucionais.

2.2.6.) De acordo com a Lei Municipal, que dispõe sobre o zoneamento, o é classificado como Zonas de Uso em **ZM – ZONA MISTA**.



2.2.7) O imóvel está classificado na Municipalidade de São Paulo, segundo a Planta de Valores do Município, como parte do: **Setor:** 087 **Quadra:** 208 e **Lote:** 0056.



2.2.8.) Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigido uma edificação de cunho residencial, com área total de 146,00m², se enquadrando como: Classe: **Residencial**; Grupo: 2. – **Casa**, 2.4 - **Padrão Simples**, com idade aparente de **46 (quarenta e seis) anos**, com estado de conservação **"Necessitando de reparos simples (e)"**. De acordo com o estudo *"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas"* - 2019 do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (DOC. 03), ora descrito:

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

2.2.9.) A vistoria do imóvel foi acompanhada pela Sra. Marlene. Para uma melhor visualização, o Signatário angariou uma série de exposições fotográficas, as quais passamos a descrever:



FOTO 31.

Vista geral da fachada do imóvel.



FOTO 32.

Vista geral da garagem do imóvel.

**FOTO 33.**

Vista geral de outro ponto da garagem do imóvel.

**FOTO 34.**

Vista aproximada da entrada do imóvel.



**FOTO 35.**

Vista geral da sala do imóvel.

**FOTO 36.**

Vista geral de outro ponto da sala do imóvel.



FOTO 37.

Vista geral da cozinha do imóvel.



FOTO 38.

Vista geral de outro ponto da cozinha do imóvel.

**FOTO 39.**

Vista geral para entrada da área externa do imóvel.

**FOTO 40.**

Vista geral da área externa do imóvel.



FOTO 41.

Vista geral do quarto do imóvel.



FOTO 42.

Vista geral de outro ponto da cozinha do imóvel.

**FOTO 43.**

Vista geral do quintal do imóvel.

**FOTO 44.**

Vista geral de outro ponto do quintal do imóvel.

**FOTO 45.**

Vista de outro ponto do quintal do imóvel.

**FOTO 46.**

Vista geral da lavanderia do imóvel.

**FOTO 47.**

Vista geral do banheiro do imóvel.

**FOTO 48.**

Vista geral suíte do imóvel.



FOTO 49.

Vista aproximada da suíte do imóvel.



FOTO 50.

Vista do banheiro da suíte do imóvel.

**FOTO 51.**

Vista aproximada da suíte do imóvel.

**FOTO 52.**

Vista geral de outro quarto do imóvel.

**FOTO 53.**

Vista aproximada do quarto do imóvel.

**FOTO 54.**

Vista de outro ponto do quarto do imóvel.

**FOTO 55.**

Vista da escada do imóvel.

**FOTO 56.**

Vista de outro ponto da sala do imóvel.

2.3.) Rua Castro Verde, nº390 – Jardim Caravelas, São Paulo – SP.

2.3.1.) A vistoria ao imóvel objeto em estudo e da presente avaliação, foi realizada em 10 de abril de 2024, onde constatou-se que o imóvel da presente avaliação está situado na **Rua Castro Verde, nº390 – Jardim Caravelas, São Paulo - SP**, conforme mostra o croqui e a imagem do Google Earth, a seguir apresentada:



Local



2.3.2.) Trata-se de locais dotados de todos melhoramentos públicos, tais como: rede de água e esgotos, iluminação pública, rede de energia elétrica domiciliar e urbano, rede de telefonia, arborização, coleta de lixo e farta rede de transportes, onde se encontra próximo à Avenida das Nações Unidas.

2.3.3.) O terreno que compõe o imóvel possui as seguintes medidas:

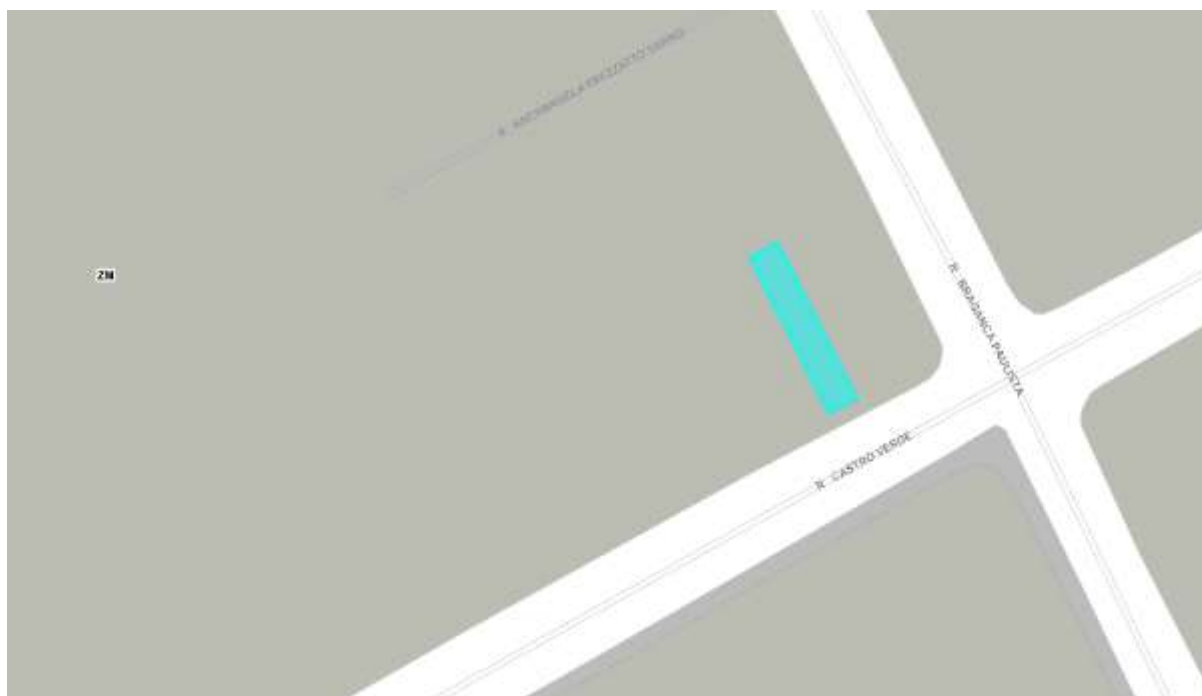
- **Formato:** *Regular.*
- **Superfície:** *Seca.*
- **Topografia:** *Plano.*
- **Área Titulada:** *80,18m², conforme matrícula nº 412.932 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo;*

2.3.4.) Características do logradouro para o qual o terreno faz frente:

- **Denominação:** *Castro Verde;*
- **Tipo:** *Rua;*
- **Quantidade de Pistas:** *2 (duas);*
- **Mãos de Direção:** *Dupla;*
- **Pavimentação:** *Asfalto.*

2.3.5.) A infraestrutura da região é completa, tendo a região uma ocupação heterogênea composta por imóveis residenciais, além de estabelecimentos comerciais e institucionais.

2.3.6.) De acordo com a Lei Municipal, que dispõe sobre o zoneamento, o local é classificado como Zonas de Uso em **ZM – ZONA MISTA**.



2.3.7.) O imóvel está classificado na Municipalidade de São Paulo, segundo a Planta de Valores do Município, como parte do: **Sector:** 087 **Quadra:** 008 e **Lote:** 0039.



2.3.8.) Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigido uma edificação de cunho residencial, com área total de 115,00m², se enquadrando como: Classe: **Residencial**; Grupo: 2. – **Casa**, 2.4 - **Padrão Simples** -, com idade aparente de **49 (quarenta e nove) anos**, com estado de conservação **"Necessitando de reparos simples a importantes (f)"**. De acordo com o estudo *"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas"* - 2019 do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (DOC. 03), ora descrito:

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices – P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

2.3.9.) A vistoria do imóvel não foi permitida pelo locatário, Sr. João. Para uma melhor visualização, o Signatário angariou uma série de exposições fotográficas, as quais passamos a descrever:



FOTO 57.

Vista geral da fachada do imóvel.



FOTO 58.

Vista geral tomada de outro ponto para a fachada.



FOTO 59.

Vista geral tomada de outro ponto para a fachada.



FOTO 60.

Vista aproximada para a fachada.

3.) DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

3.1.) Rua Julia Santos Paiva Rio, nº255 – Vila Santana, São Paulo – SP.

A região do Bairro Vila Santana, no Município de São Paulo apresenta características de zona de média densidade com incidência de comércios, serviços, indústrias e residências.

Por este motivo e pela escassez de oferta de imóveis em condições de área e localização semelhantes, podemos inferir que, face ao mercado imobiliário da cidade, este imóvel possua razoável liquidez para venda.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de 13 (treze) elementos coligidos no entorno da região avaliada os quais constam em anexo (DOC 02), a seguir a localização geral e entorno do imóvel avaliando e dos elementos de pesquisa utilizados na presente avaliação.



3.2.) Rua Capitão João de Godoy, nº111 – Vila Cruzeiro, São Paulo – SP.

A região do Bairro Vila Cruzeiro, no Município de São Paulo apresenta características de zona de média densidade com incidência de comércios, serviços, indústrias e residências.

Por este motivo e pela escassez de oferta de imóveis em condições de área e localização semelhantes, podemos inferir que, face ao mercado imobiliário da cidade, este imóvel possua razoável liquidez para venda.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de 13 (treze) elementos coligidos no entorno da região avalianda os quais constam em anexo (DOC 02), a seguir a localização geral e entorno do imóvel avaliando e dos elementos de pesquisa utilizados na presente avaliação.



3.3.) Rua Castro Verde, nº390 – Jardim Caravelas, São Paulo – SP.

A região do Bairro Jardim Caravelas, no Município de São Paulo apresenta características de zona de média densidade com incidência de comércios, serviços, indústrias e residências.

Por este motivo e pela escassez de oferta de imóveis em condições de área e localização semelhantes, podemos inferir que, face ao mercado imobiliário da cidade, este imóvel possua razoável liquidez para venda.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de 11 (onze) elementos coligidos no entorno da região avalianda os quais constam em anexo (DOC 02), a seguir a localização geral e entorno do imóvel avaliando e dos elementos de pesquisa utilizados na presente avaliação.



4.) METODOLOGIAS EMPREGADAS.

4.1.) Para a determinação do justo e real valor de mercado dos imóveis ora avaliando, o Signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, através das normas anteriormente referidas.

4.2.) Nas avaliações existem, fundamentalmente, cinco métodos básicos de avaliação: o comparativo direto de dados de mercado, o involutivo, o evolutivo e o da capitalização da renda.

4.3.) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

4.4.) Método Involutivo.

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

4.5.) Método Evolutivo.

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

4.6) Método da Capitalização da Renda.

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

4.7.) Metodologia Aplicada.

No caso vertente, o método mais recomendado são:

4.7.1) O método comparativo de dados de mercado, para determinação do valor unitário de mercado de venda do terreno.

4.7.2) O método da quantificação de custos para a reedição das benfeitorias do imóvel em questão.

4.7.3) O método evolutivo para a obtenção do imóvel, obtido pela somatória dos valores de terreno e benfeitorias.

4.8.) As próprias peculiaridades dos imóveis avaliandos, desaconselha o emprego de quaisquer outros métodos avaliatórios, ainda que só a título de verificação.

4.9.) Como primeiro passo na investigação do valor de mercado, foram realizadas extensas pesquisas na região visando a obtenção de elementos comparativos, ou seja, imóveis similares à venda ou já transacionados na mesma região geoeconômica em que se localiza o imóvel objeto do presente estudo. Esses elementos encontram-se em anexo (DOC. 02).

5.) ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES.

Quanto à especificação das avaliações, conforme a NORMA DE AVALIAÇÃO DE BENS NBR – 14.653-2/2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos:

A especificação será em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NBR – 14.653 - 2 – 2011 da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.

As avaliações podem ser classificadas quanto à fundamentação e/ou precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

A fundamentação das avaliações obedecerá à classificação prevista na NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NBR – 14.653 - 2 – 2011. Todos os cálculos de formação de valores devem estar explicitados no laudo.

5.1.) Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Item	Descrição			
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50a*

a* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 à 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

5.1.1.) Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

*Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de Fundamentação, este trabalho atende ao **grau III**, com pontuação de 11 pontos com relação a tabela abaixo:*

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

O grau de precisão mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

5.2.) Graus de precisão no caso de homogeneização através de utilização de modelos de regressão linear.

*Quanto à especificação e seu enquadramento quanto ao grau de Precisão, este trabalho atende ao **grau III**, conforme tabela a seguir:*

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

Como a amplitude é $\leq 30\%$, conforme tabela 6 da Norma, quanto à precisão, a avaliação enquadra-se no Grau III.

6.) AVALIAÇÃO.

6.1) Determinação do valor unitário do terreno.

A determinação dos valores unitários dos terrenos foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011, através do método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local, fator topografia e outros fatores influenciadores.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores com elementos coligidos no entorno da região avaliada os quais constam em anexo (DOC 02), resultando em valores unitários para uma situação paradigma de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliar 1.0, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011, resultando no seguinte valor unitário para o terreno do imóvel:

• Rua Julia Santos Paiva Rio, nº255 – Vila Santana, São Paulo – SP.

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

$$V_U = R\$3.115,29/m^2$$

(Três mil, cento e quinze reais e vinte e nove centavos por metro quadrado)

• Rua Capitão João de Godoy, nº111 – Vila Cruzeiro, São Paulo – SP.

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

$$V_U = R\$4.269,26/m^2$$

(Quatro mil, duzentos e sessenta e nove reais e vinte e seis centavos por metro quadrado)

• Rua Castro Verde, nº390 - Jardim Caravelas, São Paulo – SP.

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

$$V_U = R\$3.115,43/m^2$$

(Três mil, cento e quinze reais e quarenta e três centavos por metro quadrado)



6.1.1.) Cálculo do valor do Terreno.

• Rua Julia Santos Paiva Rio, nº255 – Vila Santana, São Paulo – SP.

Para a determinação do valor do terreno, será utilizada a seguinte fórmula:

$$V_T = A_T \times V_{UT}$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado);

A_T = área do terreno = 182,50 m²

V_{UT} = valor básico unitário do terreno = R\$3.115,29/m².

Assim, aplicando-se os referidos valores à fórmula básica, resulta:

$$V_T = 182,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$}3.115,29/\text{m}^2$$

VALOR DO TERRENO

R\$568.540,43

(Quinhentos e sessenta e oito mil, quinhentos e quarenta reais e quarenta e três centavos)

• **Rua Capitão João de Godoy, nº111 – Vila Cruzeiro, São Paulo – SP.**

Para a determinação do valor do terreno, será utilizada a seguinte fórmula:

$$V_T = A_T \times V_{UT}$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado);

A_T = área do terreno = 99,20 m²

V_{UT} = valor básico unitário do terreno = R\$4.269,26 /m².

Assim, aplicando-se os referidos valores à fórmula básica, resulta:

$$V_T = 99,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$}4.269,26 / \text{m}^2$$

VALOR DO TERRENO

R\$423.510,59

(Quatrocentos e vinte e três mil, quinhentos e dez reais e cinquenta e nove centavos)



• Rua Castro Verde, nº390 - Jardim Caravelas, São Paulo – SP.

Para a determinação do valor do terreno, será utilizada a seguinte fórmula:

$$V_T = A_T \times V_{UT}$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado);

A_T = área do terreno = 80,18 m²

V_{UT} = valor básico unitário do terreno = R\$3.115,43/m².

Assim, aplicando-se os referidos valores à fórmula básica, resulta:

$$V_T = 80,18 \text{ m}^2 \times \text{R}\$3.115,43/\text{m}^2$$

VALOR DO TERRENO

R\$249.795,18

(Duzentos e quarenta e nove mil, setecentos e noventa e cinco reais e dezoito centavos)



6.2.) Determinação do Valor das Benfeitorias.

Para o cálculo das benfeitorias serão utilizados os padrões construtivos descritos anteriormente, com seus respectivos coeficientes de R_8N , baseado no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP – 2019", bem como do Custo Unitário Básico de Edificações – SINDUSCON (DOC. 04), último publicado de:

R\$1.961,78/ m²

(Hum mil, novecentos e sessenta e um reais e setenta e oito centavos por metro quadrado construído)

Para o cálculo da depreciação dos imóveis, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação da determinação de seu valor de venda.

Assim, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F_{OC}), será dado pela seguinte fórmula:

$$F_{OC} = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão das edificações, expresso em números decimais;

K = Coeficiente de Ross-Heidecke, obtido da seguinte maneira:

$$I / V, \text{ onde:}$$

I = idade atual das construções

V = vida útil da construção



Através da tabela de Ross-Heidecke que indica o coeficiente de depreciação (K), para o estado de conservação da edificação e para o índice I/V obtido anteriormente, chega-se ao fator de obsolescência e conservação do imóvel (F_{oc}).

6.2.1.) EDIFICAÇÃO - Rua Julia Santos Paiva Rio, nº255 – Vila Santana, São Paulo – SP.

Classe: **Residencial;**

Grupo: **Casa;**

Padrão: **Simples;**

Coeficiente de R_8N : **1,497;**

R_8N – MARÇO / 2024: **R\$1.961,78/ m²;**

Área Construída: **127,00m²;**

Estado de Conservação: **Entre regular e necessitando de reparos simples (d);**

Idade: **42 anos;**

Vida Útil da Construção: **70 anos;**

Vida Residual: **20 anos;**

Idade em % da vida referencial: **(42/70) = 0,60;**

$K = 0,4710; (0,60; d);$

$F_{oc} = 0,20 + 0,4710 \times (1 - 0,20) \rightarrow 0,5768$

$V_B = 127,00m^2 \times (1,497 \times R\$1.961,78 / m^2) \times 0,5768$

R\$215.130,05

(Duzentos e quinze mil, cento e trinta reais e cinco centavos)



6.2.2.) EDIFICAÇÃO - Rua Capitão João de Godoy, nº111 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP.

Classe: **Residencial;**

Grupo: **Casa;**

Padrão: **Simples;**

Coeficiente de R_8N : **1,497;**

R_8N - março / 2024: **R\$1.961,78 / m²;**

Área Construída: **146,00m²;**

Estado de Conservação: **Necessitando de reparos simples (e);**

Idade: **46 anos;**

Vida Útil da Construção: **70 anos;**

Vida Residual: **20 anos;**

Idade em % da vida referencial: **(46/70) = 0,66;**

$K = 0,3700; (0,66; e);$

$F_{OC} = 0,20 + 0,3700 \times (1 - 0,20) \rightarrow 0,4960$

$V_B = 146,00m^2 \times (1,497 \times R\$1.961,78 / m^2) \times 0,4960$

R\$212.670,20

(Duzentos e doze mil, seiscentos e setenta reais e vinte centavos)

6.2.3.) EDIFICAÇÃO - Rua Castro Verde, nº390 - Jardim Caravelas, São Paulo - SP.

Classe: **Residencial;**

Grupo: **Casa;**

Padrão: **Simples -;**

Coeficiente de R₈N: **1,251;**

R₈N – fevereiro / 2024: **R\$1.961,78/ m²;**

Área Construída: **115,00m²;**

Estado de Conservação: **Necessitando de reparos simples a importantes (f);**

Idade: **49 anos;**

Vida Útil da Construção: **70 anos;**

Vida Residual: **20 anos;**

Idade em % da vida referencial: **(49/70) = 0,70;**

K = **0,2710; (0,70; f);**

F_{OC} = 0,20 + 0,2710 X (1 - 0,20) **→0,4168**

V_B = **115,00m²** x (1,251 x R\$1.961,78 / m²) x 0,4168

R\$117.634,08

(Cento e dezessete mil, seiscentos e trinta e quatro reais e oito centavos)



6.3.) Determinação do Valor do Imóvel.

6.3.1.) O valor do imóvel será a somatória do valor de terreno e o valor de benfeitorias, assim:

Rua Julia Santos Paiva Rio, nº255 – Vila Santana, São Paulo – SP.

VALOR DO IMÓVEL

$$V_I = V_T + V_{B1}$$

$$V_I = R\$568.540,43 + R\$215.130,05$$

VALOR DO IMÓVEL

R\$783.670,47

(Setecentos e oitenta e três mil, seiscentos e setenta reais e quarenta e sete centavos)

A Requerida (Regina), possui 1/6 do imóvel, sendo assim sua parte será:

$$V_I = R\$783.670,47/6$$

$$V_I = R\$130.611,75$$

(Cento e onze mil, seiscentos e onze reais e setenta e cinco centavos)



6.3.2.) O valor do imóvel será a somatória do valor de terreno e o valor de benfeitorias, assim:

Rua Capitão João de Godoy, nº111 – Vila Cruzeiro, São Paulo – SP.

VALOR DO IMÓVEL

$$V_I = V_T + V_B$$

$$V_I = R\$423.510,59 + R\$212.670,20$$

VALOR DO IMÓVEL

R\$636.180,79

(Seiscentos e trinta e seis mil, cento e oitenta reais e setenta e nove centavos)

A Requerida (Regina), possui 1/6 do imóvel, sendo assim sua parte será:

$$V_I = R\$636.180,79/6$$

$$V_I = R\$106.030,13$$

(Cento e seis mil, trinta reais e treze centavos)



6.3.3.) O valor do imóvel será a somatória do valor de terreno e o valor de benfeitorias, assim:

Rua Castro Verde, nº390 - Jardim Caravelas, São Paulo – SP.

VALOR DO IMÓVEL

$$V_I = V_T + V_B$$

$$V_I = R\$249.795,18 + R\$117.634,08$$

VALOR DO IMÓVEL

R\$367.429,26

(Trezentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e vinte e nove reais e vinte e seis centavos)

A Requerida (Regina), possui 1/6 do imóvel, sendo assim sua parte será:

$$V_I = R\$367.429,26/6$$

$$V_I = R\$61.238,21$$

(Sessenta e um mil, duzentos e trinta e oito reais e vinte e um centavos)



6.4.) Valor Total dos Imóveis.

O valor total dos imóveis será a somatória dos valores de todos os imóveis e a parte da partilha que cabe a Sra. Regina (Requerida) será:

6.4.1.) Valor de Mercado dos imóveis.

$$V_{IT} = V_{I1} + V_{I2} + V_{I3}$$

$$V_{IT} = R\$783.670,47 + R\$636.180,79 + R\$367.429,26$$

$$V_{IT} = R\$1.787.280,52$$

(Um milhão, setecentos e oitenta e sete mil, duzentos e oitenta reais e cinquenta e dois centavos)

6.4.2.) Parte da Requerida.

$$V_{IT} = V_{I1} + V_{I2} + V_{I3}$$

$$V_{IT} = R\$130.611,75 + R\$106.030,13 + R\$61.238,21$$

$$V_{IT} = R\$297.880,09$$

(Duzentos e noventa e sete mil, oitocentos e oitenta reais e nove centavos)

7.) CONCLUSÕES.

7.1.) Conforme calculado anteriormente, o valor de mercado dos imóveis em questão, em números redondos será:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$1.787.000,00

(Um milhão, setecentos e oitenta e sete mil reais).

DATA BASE DA AVALIAÇÃO: ABRIL DE 2024

7.2.) Conforme calculado anteriormente, o valor de mercado da partilha dos imóveis em questão, em números redondos será:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$298.000,00

(Duzentos e noventa e oito mil reais).

DATA BASE DA AVALIAÇÃO: ABRIL DE 2024

7.3.) Quanto à especificação e seu enquadramento, este trabalho atende ao Grau de Precisão III.



8.) ENCERRAMENTO.

8.1.) Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 69 (sessenta e nove) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo Signatário, mais 05 (cinco) anexos.

8.2.) A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Santo André, 17 de abril de 2024


ENG. ANTONIO SÉRGIO LIPORONI
Engenheiro Civil – CREA: 0600368504

***ANEXO 01 - Tratamento Estatístico do Valor Unitário.
Rua Julia Santos Paiva Rio, 255.***



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA JULIA SANTO S PAIVA RIO 255

DATA : 16/04/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.910,00
☒ Testada	7,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em acrílico até 5%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

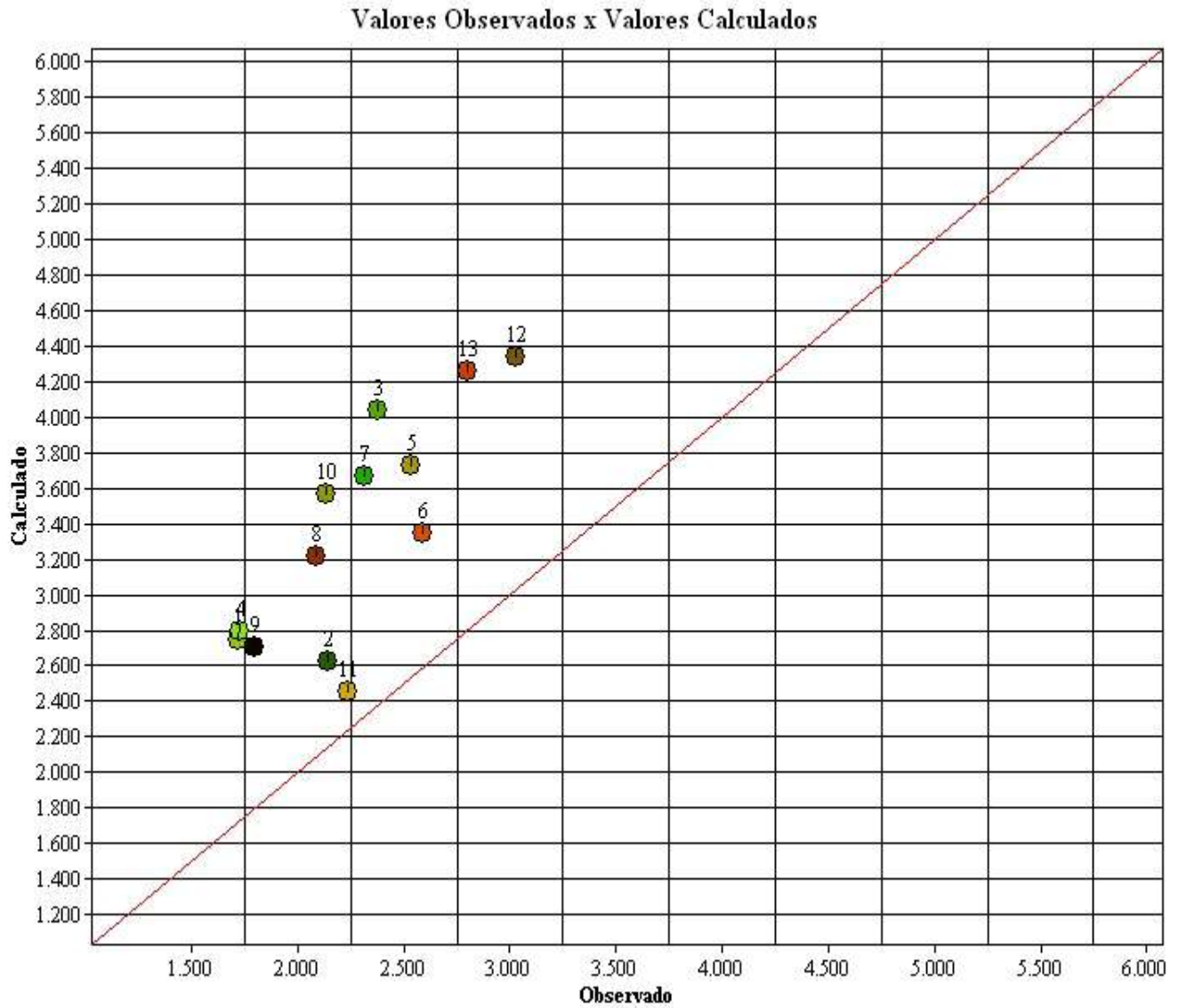
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒	1 RUA ANTONIO DE PADUA PRADO ,12	1.717,10	2.749,70	1,6014	1,0081
☒	2 RUA AVATI ,89	2.144,76	2.627,97	1,2253	1,0081
☒	3 RUA DEZESSETE DE OUTUBRO ,43	2.377,92	4.038,41	1,6983	1,0081
☒	4 RUA FRANCISCO DE MARCO ,39	1.724,25	2.796,95	1,6221	1,0081
☒	5 RUA JOSE ALFREDO DA SILVEIRA ,77	2.535,16	3.730,87	1,4716	1,0081
☒	6 RUA JULIA SANTOS PAIVARIO ,296	2.586,50	3.349,30	1,2949	1,0081
☒	7 RUA LUIS SANGIO VANNI ,35	2.311,55	3.665,74	1,5858	1,0081
☒	8 RUA LUIS SANGIO VANNI ,60	2.089,35	3.213,75	1,5382	1,0081
☒	9 RUA MARECHAL THAUMATURGO DE AZEVEDO ,141	1.799,56	2.704,86	1,5031	1,0081
☒	10 RUA PEDRO OSVALDO VENTURINI ,134	2.135,06	3.564,12	1,6693	1,0081
☒	11 RUA PROFESSOR GUILHERME BELFORT SABINO ,668	2.236,32	2.452,81	1,0968	1,0081
☒	12 RUA SÃO GUIDO ,16	3.024,00	4.339,29	1,4350	1,0081
☒	13 RUA SATURNINO BARBOSA DA SILVA ,131	2.797,71	4.259,50	1,5225	1,0081

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e autenticado em 12/04/2014 às 12:11:54, pelo processo 055211-84.2001.8.26.0002 e código PPKXTXON.

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.717,10	2.749,70
2	2.144,76	2.627,97
3	2.377,92	4.038,41
4	1.724,25	2.796,95
5	2.535,16	3.730,87
6	2.586,50	3.349,30
7	2.311,55	3.665,74
8	2.089,35	3.213,75
9	1.799,56	2.704,86
10	2.135,06	3.564,12
11	2.236,32	2.452,81
12	3.024,00	4.339,29
13	2.797,71	4.259,50

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : RUA JULIA SANTO S PAIVA RIO 255 VILA SANTANA SAO PAULO - SP

Data : 16/04/2024

Cliente : -

Área m² : 182,50

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.267,63

Desvio Padrão : 400,34

- 30% : 1.587,34

+ 30% : 2.947,92

Coefficiente de Variação : 17,6500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.345,64

Desvio Padrão : 645,33

- 30% : 2.341,95

+ 30% : 4.349,33

Coefficiente de Variação : 19,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐
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	☐
4	Intervalo 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	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.345,64

TESTADA: -0,0700

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.115,29000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 568.540,23

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma

NTERVALO MÍNMO : 3.102,94

NTERVALO MÁXMO : 3.588,34

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Ava liando

NTERVALO MÍNMO : 2.964,74

NTERVALO MÁXMO : 3.265,84

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

***ANEXO 01 - Tratamento Estatístico do Valor Unitário.
Rua Capitão João De Godoy, 111.***



MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : RUA CAPITÃO JOÃO DE GODOY 111

DATA : 16/04/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.782,82
☐ Testada	6,70
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

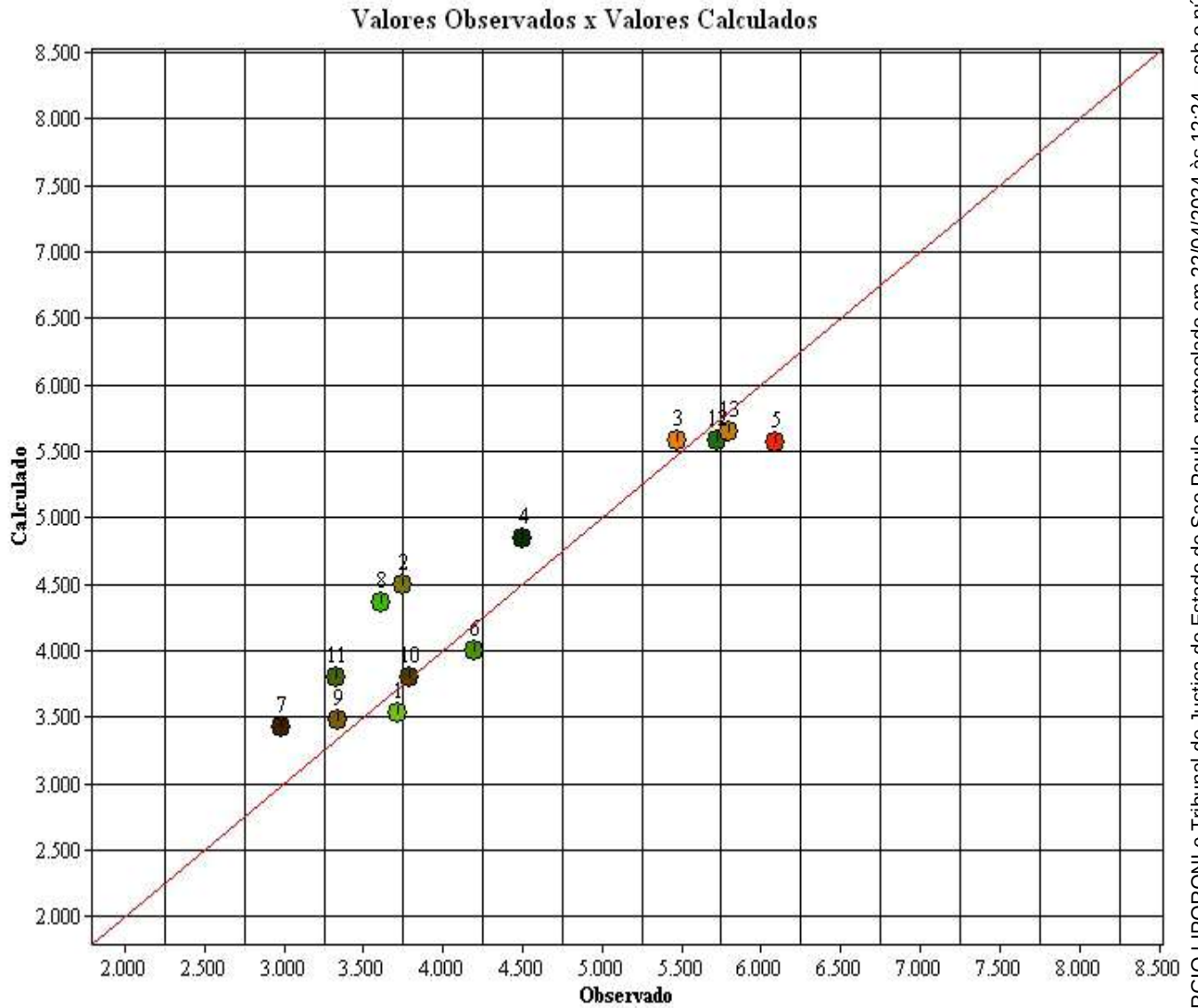
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒	1 RUA ALBINO BO LDASSO G ABRIL,46	3.713,47	3.538,78	0,9530	1,0000
☒	2 RUA ANA KARLIK,S/N	3.750,00	4.500,67	1,2002	1,0000
☒	3 RUA ANG ELO PARIZ FO RNAZA ,179	5.472,62	5.578,91	1,0194	1,0000
☒	4 RUA BENJAM IM M O TA ,54	4.498,80	4.846,15	1,0772	1,0000
☒	5 RUA BRAG ANÇ A PAULISTA ,163	6.090,92	5.563,54	0,9134	1,0000
☒	6 RUA CAPITÃO JO ÃO DE G O DO Y ,141	4.201,42	4.001,84	0,9525	1,0000
☒	7 RUA C ÉSAR LADEIRA ,183	2.986,97	3.423,06	1,1460	1,0000
☒	8 RUA CLARENCE ,302	3.615,54	4.362,14	1,2065	1,0000
☒	9 RUA CLARENCE ,375	3.337,36	3.473,22	1,0407	1,0000
☒	10 RUA CLARENCE ,431	3.788,22	3.801,74	1,0036	1,0000
☒	11 RUA EUC LIDES STO FFEL DE LIMA ,62	3.323,58	3.805,44	1,1450	1,0000
☒	12 RUA VISC O NDE DE TAUNAY ,768	5.726,47	5.577,61	0,9740	1,0000
☒	13 RUA VISC O NDE DE TAUNAY ,904	5.796,57	5.653,55	0,9753	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.713,47	3.538,78
2	3.750,00	4.500,67
3	5.472,62	5.578,91
4	4.498,80	4.846,15
5	6.090,92	5.563,54
6	4.201,42	4.001,84
7	2.986,97	3.423,06
8	3.615,54	4.362,14
9	3.337,36	3.473,22
10	3.788,22	3.801,74
11	3.323,58	3.805,44
12	5.726,47	5.577,61
13	5.796,57	5.653,55

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : RUA CAPITÃO JOÃO DE GODOY 111 VILA CRUZEIRO SAO PAULO - SP

Data : 16/04/2024

Cliente : -

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 4.330,92	Média Unitários : 4.471,28
Desvio Padrão : 1.075,28	Desvio Padrão : 878,98
- 30% : 3.031,64	- 30% : 3.129,90
+ 30% : 5.630,20	+ 30% : 5.812,67
Coefficiente de Variação : 24,8300	Coefficiente de Variação : 19,6600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐
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	☐
4	Intervalo 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	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	4.471,28	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	-0,0500
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$) :	423.510,37
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	4.269,26000		

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Ava liando
NTERVALO MÍNMO : 4.140,71	NTERVALO MÍNMO : 3.864,87
NTERVALO MÁXMO : 4.801,85	NTERVALO MÁXMO : 4.673,65

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgr/arquivoConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

***ANEXO 01 - Tratamento Estatístico do Valor Unitário.
Rua Castro Verde, 390.***



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA CASTRO VERDE 390

DATA : 17/04/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.857,65
☐ Testada	3,95
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0055211-84-2001-8-26.0002 e código PpKXTXQN.

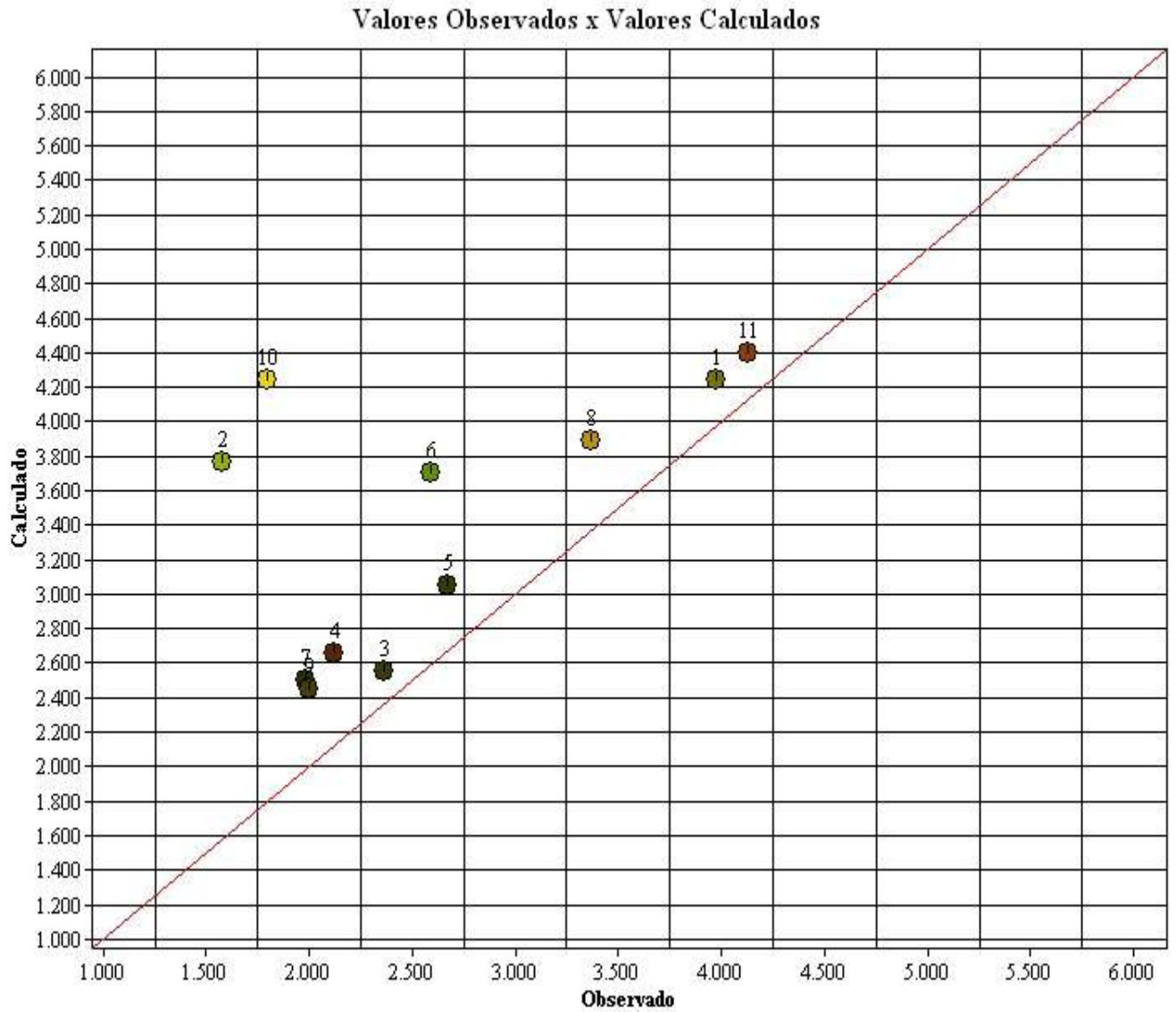
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒	1 RUA ÁFRICA DO SUL,365	3.977,88	4.244,98	1,0671	1,0093
☒	2 RUA ANTONIO DE PADUA PRADO ,12	1.577,21	3.763,44	2,3861	1,0034
☒	3 RUA CENTRO AFRICANA ,274	2.367,11	2.552,17	1,0782	1,0004
☒	4 RUA DALVA DE OLIVEIRA ,25	2.117,27	2.652,66	1,2529	1,0095
☒	5 RUA BRAGAÇA PAULISTA ,672	2.667,42	3.053,92	1,1449	1,0084
☒	6 RUA JULIA SANTOS PAIVA RIO ,296	2.586,50	3.699,67	1,4304	1,0096
☒	7 RUA LERIUÇU ,106	1.980,50	2.505,82	1,2652	1,0085
☒	8 RUA LERIUÇU ,112	3.365,71	3.886,07	1,1546	1,0088
☒	9 RUA MARCELA ,301	1.998,56	2.448,56	1,2252	1,0085
☒	10 RUA MARECHAL THAUMATURGO DE AZEVEDO ,141	1.799,56	4.243,20	2,3579	1,0089
☒	11 RUA VERAVA ,50	4.129,94	4.401,87	1,0658	1,0088

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.977,88	4.244,98
2	1.577,21	3.763,44
3	2.367,11	2.552,17
4	2.117,27	2.652,66
5	2.667,42	3.053,92
6	2.586,50	3.699,67
7	1.980,50	2.505,82
8	3.365,71	3.886,07
9	1.998,56	2.448,56
10	1.799,56	4.243,20
11	4.129,94	4.401,87

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : RUA CASTRO VERDE 390 JARDIM CARAVELAS SAO PAULO - SP

Data : 17/04/2024

Cliente : -

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 2.597,06	Média Unitários : 3.404,76
Desvio Padrão : 868,90	Desvio Padrão : 773,86
- 30% : 1.817,94	- 30% : 2.383,33
+ 30% : 3.376,18	+ 30% : 4.426,19
Coefficiente de Variação : 33,4600	Coefficiente de Variação : 22,7300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐
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 ☐
4 Intervalo 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 ☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	3.404,76	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	-0,0900
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$) :	249.795,00
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	3.115,43000		

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Ava liando
NTERVALO MÍNMO : 3.084,63	NTERVALO MÍNMO : 2.756,09
NTERVALO MÁXMO : 3.724,89	NTERVALO MÁXMO : 3.474,77

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgr/arquivoConfidenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

ANEXO 02 - Elementos Comparativos.
Rua Julia Santos Paiva Rio, 255.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.278,62

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO DE PADUA PRADO

NÚMERO : 12

COMP.: BARRO : JARDIM LUANDA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04678-070

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: 200,00

TESTADA - (cf) m 6,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 33,33

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 150,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,251

IDADE REAL: 35 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,534

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 196.580,36

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

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

MOBI LÁRIA : SCHEID PRIME

CONTATO : MR82527

TELEFONE: (11)-55465088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,49	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.717,00
TESTADA Cf:	0,11	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.749,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.664,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.063,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.779,29

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AVATI

NÚMERO : 89

COMP.: BARRO : VILA SANTANA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04679-120 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: 217,00

TESTADA - (cf) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 43,40

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em a c l i v e a t é 5%

CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 140,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO : e - re pa r o s s i m p l e s

COEF. PADRÃO: 1,251

IDADE REAL: 35 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 209.587,55

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1496118

TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,07	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.144,66
TESTADA Cf:	0,15	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.627,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.228,33
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.068,11
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.280,82 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DEZESSETE DE OUTUBRO NÚMERO : 43

COMP.: BARRO : CAMPO GRANDE CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04660-090 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: 125,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUV. (Pe) : 17,86

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRuíDA : 120,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 278.759,60 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1027386 TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,49	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.377,22
TESTADA Cf: 0,07	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.038,91
PROFUNDIDADE Cp : 0,18	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.650,33
FRENTES MÚLTIPAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

Este documento é assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpkXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.310,53

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO DE MARCO

NÚMERO : 39

COMP.: BARRO : CAMPINHA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04678-090 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: 110,00

TESTADA - (cf) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 22,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 360,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 25 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 800.332,56

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 281113

TELEFONE: (11)- 4020-1888

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,46	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.724,55
TESTADA Cf:	0,15	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.796,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,6281
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0083
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.294,03

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSE ALFREDO DA SILVEIRA

NÚMERO : 77

COMP.: BARRO : VILA SANTANA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04679-040

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: 200,00

TESTADA - (cf) m 8,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 144,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 35 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 257.967,16

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : LOPES BARAO IMOVEIS

CONTATO : REO267644

TELEFONE: (11)-32145022

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,48	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,05	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.893,73

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JULIA SANTO S PAIVA RIO

NÚMERO : 296

COMP.: BARRO : VILA SANTANA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04679-000 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: 83,00

TESTADA - (cf) m 15,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 5,53

ACESSIBILIDADE: Dire ta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : pla no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ca sa

USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l

ÁREA CONSTRUIDA : 105,00 M²

PADRÃO CONSTR.: ca sa simp les

CONSERVAÇÃO : e - re pa ro s simp les

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 25 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 214.620,22

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 477.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : APOYO NEGOCIA CAO

CONTATO : YO7700

TELEFONE: (11)-23692483

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,01	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	-0,08	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.586,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.349,00
		VARIAÇÃO : 1.259,99
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.068,01

Este documento é assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :

SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO :

6

DATA DA PESQUISA :

16/04/2024

SETOR :

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.270,92

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUÍS SANG IO VANNI

NÚMERO : 35

COMP.: BARRO : VILA SANTANA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04679-030

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: 156,00

TESTADA - (cf) m 7,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 22,29

ACESSIBILIDADE: Dire ta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial

ÁREA CONSTRUIDA : 191,00 M²

PADRÃO CONSTR.: ca sa simples (+)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,743

IDADE REAL: 25 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 494.398,26

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1062582

TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,50	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.311,55
TESTADA Cf:	0,07	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.665,24
PROFUNDIDADE Cp :	0,06	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.568,88
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.068,22
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.305,03

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUÍS SANG IO VANNI

NÚMERO : 60

COMP.: BARRO : VILA SANTANA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04679-030

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: 145,00

TESTADA - (cf) m 6,00

PROF. EQUV. (Pe) : 24,17

ACESSIBILIDADE: Dire ta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l

ÁREA CONSTRUIDA : 170,00 M²

PADRÃO CONSTR.: ca sa simp les

CONSERVAÇÃO : e - re pa ro s simp les

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 35 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 304.544,57

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 675.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 807297

TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,46	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.089,55
TESTADA Cf:	0,11	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.213,75
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.558,22
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.068,22
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.310,53

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARECHAL THAUMATURGO DE AZEVEDO

NÚMERO : 141

COMP.: BARRO : VILA SANTANA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04679-150

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 225,00

TESTADA - (cf) m 8,00

PROF. EQUÍV. (Pe) : 28,13

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 449.890,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : CF IMOVEIS

CONTATO : TR0002

TELEFONE: (11)-91478180

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,46	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.799,66
TESTADA Cf:	0,05	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.704,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.501,11
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.280,82

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PEDRO O SVALDO VENTURINI

NÚMERO : 134

COMP.: BARRO : VILA SANTANA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04679-020

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: 143,00

TESTADA - (cf) m 8,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 17,88

ACESSIBILIDADE: Dire ta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 142,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 25 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 315.686,73

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 690.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : PROHABITAR IMÓVEIS

CONTATO : SO3495

TELEFONE: (11)-56697924

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,49	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,05	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,18	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.779,29

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR GUILHERME BELFORT SABINO

NÚMERO : 668

COMP.: BARRO : CAMPINHA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04678-001 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: 217,00

TESTADA - (cf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 21,70

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 265,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,251

IDADE REAL: 35 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 396.719,29

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 980.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1502616

TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,07	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.429,37

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SÃO GUIDO

NÚMERO : 16

COMP.: BARRO : CAMPINHA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04678-120

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

☒ 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: 125,00

TESTADA - (cf) m 5,00

PROF. EQUÍV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 420.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : RENASCENTE IMOVEIS

CONTATO : 35384

TELEFONE: (11)-56851068

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,34	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	

LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,34

FTADICIONAL01 : 0,00

VALOR UNITÁRIO : 3.024,00

TESTADA Cf: 0,15

FTADICIONAL02 : 0,00

HOMOGENEIZAÇÃO : 4.339,99

PROFUNDIDADE Cp : 0,00

FTADICIONAL03 : 0,00

VARIAÇÃO : 1.450,00

FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00

FTADICIONAL04 : 0,00

VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.068,01

CONSISTÊNCIA Fc : 0,00

FTADICIONAL05 : 0,00

ÁREA Ca : 0,00

FTADICIONAL06 : 0,00

TOPOGRAFIA Ft: -0,05

Este documento é assinado digitalmente por SÉRGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.325,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SATURNINO BARBOSA DA SILVA

NÚMERO : 131

COMP.: BARRO : VILA SANTANA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04679-070

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: 200,00

TESTADA - (cf) m 9,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 22,22

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 180,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 35 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 322.458,96

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 980.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : SKY REALTY CORRETORA DE IMOVEIS LTDA

CONTATO : 15729

TELEFONE: (11)-94714288

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,44	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,02	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,06	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :

SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO :

13

DATA DA PESQUISA :

16/04/2024

SETOR :

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ANEXO 02 - Elementos Comparativos.
Rua Capitão João De Godoy, 111.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.765,22

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALBINO BO LDASSO G ABRIL

NÚMERO : 46

COMP.: BARRO : VILA C RUZEIRO

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04727-030

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: 95,00

TESTADA - (cf) m 4,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 23,75

ACESSIBILIDADE: Dire ta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial

ÁREA CONSTRUIDA : 95,00 M²

PADRÃO CONSTR.: ca sa simples (-)

CONSERVAÇÃO : e - re pa ros simp les

COEF. PADRÃO: 1,251

IDADE REAL: 35 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 142.220,12

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : DE QUEIROZ IMOVEIS

CONTATO : 2326

TELEFONE: (11)-96499188

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,01	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,05	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.623,27

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANA KARLIK

NÚMERO : S/N

COMP.: BARRO : VILA CRUZEIRO

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04726-080

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 240,00

TESTADA - (cf) m 7,00

PROF. EQUÍV. (Pe) : 34,29

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : LOPES PRIME

CONTATO : REO875977

TELEFONE: (11)-94449328

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,06	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.750,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.500,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.200,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,14	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.721,20 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANG ELO PARIZ FO RNAZA NÚMERO : 179

COMP.: BARRO : JARDIM CARAVELAS CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04728-170 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: 123,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUV. (Pe) : 20,50

ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regula r ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : pla no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid encia l ÁREA CONSTRUIDA : 122,00 M²

PADRÃO CONSTR.: ca sa simp les CONSERVAÇÃO : e - repa ros simp les

COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 249.368,26 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.025.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1308454 TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,02	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.472,82
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.578,91
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.014,44
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.068,22
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é assinado digitalmente por SANTIAGO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.768,52

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BENJAMIM MOTA

NÚMERO : 54

COMP.: BARRO : VILA CRUZEIRO

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04727-070

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: 177,00

TESTADA - (cf) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 35,40

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 175,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,903

IDADE REAL: 25 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 454.711,96

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.390.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : FERNANDES OLIVEIRA EMPREENDIMENTOS

CONTATO : CA01583

TELEFONE: (11)-55482028

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,01	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.498,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.846,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,07
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,06
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,07	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.842,24 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BRAGANÇA PAULISTA NÚMERO : 163

COMP.: BARRO : VILA CRUZEIRO CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04727-000 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: 89,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUV. (Pe) : 12,71

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 90,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f-entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 159.907,92 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1702972 TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,02	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.090,22
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.563,44
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9144
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0632
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,07	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.782,82

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAPITÃO JOÃO DE GODOY

NÚMERO : 141

COMP.: BARRO : VILA CRUZEIRO

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04727-020

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: 98,00

TESTADA - (cf) m 7,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 14,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 125,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,903

IDADE REAL: 25 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 353.260,42

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1015186

TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.201,42
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.001,44
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9855
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0082
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,05	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.763,02

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CÉSAR LADEIRA

NÚMERO : 183

COMP.: BARRO : SANTO AMARO

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04726-040

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: 189,00

TESTADA - (cf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 18,90

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em a c l i v e a t é 5%

CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 151,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - r e p a r o s s i m p l e s

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 30 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 290.462,69

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1512944

TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,01	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.986,77
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.423,86
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.140,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.068,33
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,09	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,05				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.752,01 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CLARENCE NÚMERO : 302

COMP.: BARRO : VILA CRUZEIRO CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04270-40 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: 305,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 30,50

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 165,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 337.260,35 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 603367 TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,01	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.615,44
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.362,41
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2055
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0083
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,20	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.772,92

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CLARENCE

NÚMERO : 375

COMP.: BARRO : VILA CRUZEIRO

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04270-40

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: 150,00

TESTADA - (cf) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 85,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO : frente reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,251

IDADE REAL: 35 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,534

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 111.395,54

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

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

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1680206

TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,04	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.772,92

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CLARENCE

NÚMERO : 431

COMP.: BARRO : VILA CRUZEIRO

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04270-40

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: 125,00

TESTADA - (cf) m 4,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 31,25

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 120,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 35 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 214.972,64

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 765.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 748823

TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.566,05 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA EUC LIDES STO FEL DE LIMA NÚMERO : 62

COMP.: BARRO : VILA C RUZEIRO CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04726-050 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: 130,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUV. (Pe) : 26,00

ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regu lar ESQU NA : Nã o

TOPOGRAFIA : em a c l i v e a t é 5%

CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : C a s a USO DA EDIFICAÇÃO : Res id e n c i a l ÁREA CONSTRUIDA : 170,00 M²

PADRÃO CONSTR.: c a s a s i m p l e s CONSERVAÇÃO : d - e n t r e r e g u l a r e r e p a r o s s i m p l e s

COEF. PADRÃO: 1,497 D A D E R E A L : 25 a n o s COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

V A L O R C A L C U L A D O (R\$) : 377.934,82 V A L O R A R B I T R A D O (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBI L Á R I A : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1716565 TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,08	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.323,88
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.805,44
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1400
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0083
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,01	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,05				

Este documento é assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 3.005,10

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VISC O NDE DE TAUNAY

NÚMERO : 768

COMP.: BARRO : VILA C RUZEIRO

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04726-011 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEI HORAMENTOS :

☒ 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: 158,00

TESTADA - (cf) m 7,00

PROF. EQUV. (Pe) : 22,57

ACESSIBILIDADE: Dire ta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Resid encia l

ÁREA CONSTRUI DA : 172,00 M²

PADRÃO CONSTR.: ca sa simples (+)

CONSERVAÇÃO : d - entre regula re repa ros simples

COEF. PADRÃO: 1,743

IDADE REAL: 25 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 445.217,28

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1711654

TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,07	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.726,47
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.577,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,940
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0622
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,05	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SEI TOR :QUADRA :ÍNDICE DO LOCAL: 3.005,10CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VISC O NDE DE TAUNAYNÚMERO : 904

COMP.:BARRO : VILA C RUZEIROCIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04726-011UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEI HORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃOREDE DE COLETA DE ESGOTOREDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁSREDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUATV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:159,00TESTADA - (cf) m6,00PROF. EQUV. (Pe) :26,50

ACESSIBILIDADE: Dire taFORMATO :Regula rESQUINA :Nã o

TOPOGRAFIA :pla no

CONSISTÊNCIA :se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : CasaUSO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia lÁREA CONSTRUI DA :172,00 M²

PADRÃO CONSTR.: ca sa mé di oCONSERVAÇÃO : c - regula r

COEF. PADRÃO:2,154IDADE REAL: 20 anosCOEF.DE DEPRECI AÇÃO (k):0,837CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):608.344,95VALOR ARBITRADO (R\$):0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:1,00ADICIONAL02:1,00ADICIONAL03:1,00

ADICIONAL04:1,00ADICIONAL05:1,00ADICIONAL06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA :RAUL IMÓVEIS

CONTATO :RR5986TELEFONE: (11)-564146-8

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,07	FTADICIONAL01 :0,00VALOR UNITÁRIO :5.796,77
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :0,00HOMOGENEIZAÇÃO :5.653,85
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :0,00VARIAÇÃO :0,9733
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :0,00VARIAÇÃO AVALIANDO :1,0082
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :0,00
ÁREA Ca :	0,05	FTADICIONAL06 :0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ANEXO 02 - Elementos Comparativos.
Rua Castro Verde, 390.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.645,27

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ÁFRICA DO SUL

NÚMERO : 365

COMP.: BARRO : VARZEA DE BAIXO

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04730-020

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: 117,00

TESTADA - (cf) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 23,40

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 155,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 25 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 344.587,63

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1711953

TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,08	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.977,88
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.244,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0611
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0613
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,01	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2024
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.278,62 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO DE PADUA PRADO NÚMERO : 12
COMP.: BARRO : JARDIM LUANDA CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : 04678-070 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

☒ 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: 200,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUV. (Pe) : 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 224.558,09 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 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
MOBI LÁRIA : SCHEID PRIME
CONTATO : MR82527 TELEFONE: (11)-55465088
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 1,23	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.577,11
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.763,44
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2,3811
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0684
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,10	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,05		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :

SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO :

2

DATA DA PESQUISA :

17/04/2024

SETOR :

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.614,47 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CENTRO AFRICANA NÚMERO : 274

COMP.: BARRO : VARZEA DE BAIXO CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04730-050 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: 116,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUV. (Pe) : 23,20

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 115,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 206.015,44 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 534.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 735787 TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,09	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.367,11
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.552,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0782
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0684
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,01	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.588,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DALVA DE O LIVEIRA NÚMERO : 25

COMP.: BARRO : JARDIM CARAVELAS CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04728-080 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUIDA : 110,00 M²

PADRÃO CONSTR.: ca sa sim p les (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regula re repa ros sim p les

COEF. PADRÃO: 1,743 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

V A L O R C A L C U L A D O (R\$) : 284.731,98 V A L O R A R B I T R A D O (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 904.500,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1328185 TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,10	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.117,77
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.652,86
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.250,99
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.060,55
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,15	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.731,11

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BRAGANÇA PAULISTA

NÚMERO : 672

COMP.:

BARRO : VILA CRUZEIRO

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04727-001

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: 200,00

TESTADA - (cf) m 8,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 80,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 35 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 143.315,09

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 752.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : LOPES

CONTATO : REO151052

TELEFONE: (11)-30670088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,05	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.667,42
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.053,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.149,99
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.068,44
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,10	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.893,73

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JULIA SANTO S PAIVA RIO

NÚMERO : 296

COMP.: BARRO : VILA SANTANA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04679-000

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: 83,00

TESTADA - (cf) m 15,00

PROF. EQUV. (Pe) : 5,53

ACESSIBILIDADE: Dire ta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l

ÁREA CONSTRUIDA : 105,00 M²

PADRÃO CONSTR.: ca sa simp les

CONSERVAÇÃO : e - re pa ro s simp les

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 25 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 214.620,22

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 477.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : APOYO NEGOCIA CAO

CONTATO : YO7700

TELEFONE: (11)-23692488

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,51	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.586,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.699,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.458,44
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.068,66
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,08	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :

SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO :

6

DATA DA PESQUISA :

17/04/2024

SETOR :

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.557,25 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LERIUÇU NÚMERO : 106

COMP.: BARRO : JARDIM CARAVELAS CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04729-040 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: 249,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUV. (Pe) : 31,13

ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regula r ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : pla no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid encia l ÁREA CONSTRUIDA : 150,00 M²

PADRÃO CONSTR.: ca sa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre repa ros simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,251 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 181.855,24 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1585727 TELEFONE: (11)-4020198

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,12	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.980,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.505,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.260,22
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.060,25
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,15	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.557,25 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LERIUÇU NÚMERO : 112

COMP.: BARRO : JARDIM CARAVELAS CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04729-040 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 100,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 179.143,86 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 760.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 882996 TELEFONE: (11)-4020198

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,12	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.365,11
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.886,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.116,66
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.068,33
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,04	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.556,15 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARCILEA NÚMERO : 301

COMP.: BARRO : JARDIM CARAVELAS CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04729-020 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: 208,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 20,80

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 100,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 204.400,21 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 689.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 870975 TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,12	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.998,66
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.448,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.228,22
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.008,55
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,11	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.310,53

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MAREC HAL THAUMATURGO DE AZEVEDO

NÚMERO : 141

COMP.: BARRO : VILA SANTANA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04679-150 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEI HORAMENTOS :

☒ 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: 225,00

TESTADA - (cf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 22,50

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 449.890,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : CF IMOVEIS

CONTATO : TR0002

TELEFONE: (11)-91478180

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	1,18	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.799,66
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.243,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	2.350,99
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.060,22
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,12	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,05				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.544,04 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VERA VA NÚMERO : 50

COMP.: BARRO : VARZEA DE BAIXO CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04730-010 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: 93,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUV. (Pe) : 13,29

ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regula r ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : pla no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid encia l ÁREA CONSTRUIDA : 60,00 M²

PADRÃO CONSTR.: ca sa simp les CONSERVAÇÃO : e - repa ros simp les

COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECI AÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS: 0 PAVIMENTOS : 0

VA LO R CA LC UL A DO (R\$) : 115.415,64 VA LO R ARBITRA DO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 555.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : 1034065 TELEFONE: (11)-4020-1955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,12	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.129,44
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.401,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0088
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0083
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,06	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 17/04/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

***ANEXO 03 - Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos
2019".***



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS

2019

Realização



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS

Atualização: 2019



REALIZAÇÃO:
**IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP
(NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES 2016/2017 E 2018/2019)**

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme *Quadro 1*.

IE – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

IR – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme *Tabela 1* acima.

3.2.5 A vida referencial (IR) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na *Tabela 1*.

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

- 3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (I_E) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.
- 3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (I_E) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.
- 3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.
- 3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

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 generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
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 substituição 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 impermeabilização 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 sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria 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.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

3.2.10 A *Tabela 2* apresentada na sequência apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke calculado conforme *Equação 7*. Para consultá-la:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_E – e a vida referencial I_R – relativa ao padrão dessa construção, conforme *Tabela 1*.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no *Quadro 1*.

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

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

ANEXO 04 – Custo Unitário Básico de Edificações – SINDUSCON.





Boletim Econômico - Março de 2024

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo			
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91
mai/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12	286,99	1,11	1,11	6,27
jun/23	281,24	0,64	2,14	3,18	314,23	0,88	4,22	5,85	245,49	0,32	-0,56	-0,23	288,67	0,59	1,70	2,39
jul/23	281,50	0,09	2,23	2,52	315,34	0,35	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,86	-0,95	290,94	0,79	2,50	2,72
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,94	0,00	2,50	2,66
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,59	290,94	0,00	2,50	2,66
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, março de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.104,51	56,30
Material	803,51	40,96
Despesas Administrativas	53,76	2,74
Total	1.961,78	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,54%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, março de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.919,85	0,08	R-1	2.354,05	0,07	R-1	2.856,36	0,01
PP-4	1.788,10	0,14	PP-4	2.198,46	0,11	R-8	2.308,52	0,05
R-8	1.708,61	0,14	R-8	1.961,78	0,10	R-16	2.501,51	0,17
PIS	1.322,39	0,07	R-16	1.905,45	0,12			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, março de 2024 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.273,87	0,11	CAL-8	2.403,31	0,13
CSL-8	1.968,66	0,08	CSL-8	2.118,08	0,10
CSL-16	2.623,48	0,09	CSL-16	2.773,18	0,11
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.090,17	0,09			
GI	1.118,74	0,04			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



Boletim Econômico - Março de 2024

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, março de 2024

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,49	0,00
Pedreiro	10,36	0,00
Carpinteiro	10,43	0,00
Armador	10,62	0,00
Eletricista	10,86	0,00
Encanador	10,68	0,00
Pintor	10,76	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, março de 2024

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	62,59	0,00



Boletim Econômico - Março de 2024

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, março de 2024
Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	57,27	2,01	2,18	1,69 *
2	Brita 2	m³	137,19	1,53	3,99	10,70 *
3	Areia média lavada	m³	137,88	1,46	2,10	6,52 *
4	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	14,12	1,36	3,82	9,63 *
5	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	99,37	0,99	1,20	4,50 *
6	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	4,30	0,94	3,37	9,69 *
7	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	776,37	0,76	-0,41	1,68 *
8	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	64,38	0,74	0,74	-2,16 *
9	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	27,54	0,66	1,03	4,24 *
10	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	266,60	0,66	1,78	4,57 *
11	Concreto FCK=25 MPa	m³	479,88	0,41	2,03	4,30 *
12	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	134,41	0,37	1,83	2,20 *
13	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	399,57	0,35	1,30	3,60 *
14	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	402,90	0,35	0,56	2,63 *
15	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	14,68	0,34	0,48	5,38 *
16	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,08	0,28	-0,84	-3,15 *
17	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	275,88	0,19	0,88	2,74 *
	CUB- Materiais	R\$/m²	803,51	0,18	0,40	0,35 *
18	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	17,17	0,18	1,60	6,32 *
19	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	453,26	0,17	1,36	1,31 *
20	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	92,31	0,15	0,80	0,59 *
21	Tinta látex branca PVA	lata	283,45	0,14	-0,49	3,16 *
22	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	174,07	0,04	1,60	4,96 *
23	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	35,56	-0,03	-0,64	-4,97
24	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,13	-0,41	0,00	-1,95 *
	IGP-M -Março/2024	Índice	1113,84	-0,47	-0,91	-4,26
25	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	33,41	-0,71	0,36	-0,18 *
26	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	93,42	-1,73	-0,99	-0,64 *
27	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	56,85	-1,93	-2,52	-10,89

(*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

Boletim Econômico - Março de 2024

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, março de 2024

Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Brita 2	m³	137,19	1,53	3,99	10,70
2	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	4,30	0,94	3,37	9,69
3	Emulsão asfáltica c/ elastômero p/imperm.	kg	14,12	1,36	3,82	9,63
4	Areia média lavada	m³	137,88	1,46	2,10	6,52
5	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	17,17	0,18	1,60	6,32
6	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	14,68	0,34	0,48	5,38
7	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	174,07	0,04	1,60	4,96
8	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	266,60	0,66	1,78	4,57
9	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	99,37	0,99	1,20	4,50
10	Concreto FCK=25 MPa	m³	479,88	0,41	2,03	4,30
11	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	27,54	0,66	1,03	4,24
12	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	399,57	0,35	1,30	3,60
13	Tinta látex branca PVA	lata	283,45	0,14	-0,49	3,16
14	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	275,88	0,19	0,88	2,74
15	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	402,90	0,35	0,56	2,63
16	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	134,41	0,37	1,83	2,20
17	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	57,27	2,01	2,18	1,69
18	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	776,37	0,76	-0,41	1,68
19	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	453,26	0,17	1,36	1,31
20	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	92,31	0,15	0,80	0,59
	CUB- Materiais	R\$/m²	803,51	0,18	0,40	0,35
21	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	33,41	-0,71	0,36	-0,18
22	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	93,42	-1,73	-0,99	-0,64
23	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,13	-0,41	0,00	-1,95
24	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	64,38	0,74	0,74	-2,16
25	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,08	0,28	-0,84	-3,15
	IGP-M -Março/2024	Índice	1113,84	-0,47	-0,91	-4,26
26	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	35,56	-0,03	-0,64	-4,97
27	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	56,85	-1,93	-2,52	-10,89

ANEXO 05 – Documentação Compulsada.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



11RI 02147054 0002



REGISTRO DE IMÓVEIS

fls. 1540

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

113.680

ficha

01

São Paulo, 10 de Março de 1982.

IMÓVEL: TERRENO situado à Rua Júlia Santos Paiva Rio, antiga Avenida Rio Grande do Sul, constante do lote nº 8 da Vila Gaúcha, 29º Subdistrito-Santo Amaro, medindo 7 m de frente, 26,60 metros da frente aos fundos do lado direito, de quem da rua - olha para o terreno, confrontando com o lote nº 6; 26,30 m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 10, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando com o imóvel número 2.022 da Avenida Interlagos, encerrando a área de 182,50 metros quadrados, distando 93,50 m da esquina da Auto Estrada de Interlagos, ou Avenida Interlagos, no lado esquerdo de quem do terreno vai em direção à aludida Auto Estrada de Interlagos. CONTRIBUINTE: 090.431.0044-7.

PROPRIETÁRIOS: ARMANDO DE LIZ SOUZA (RG 11.730.612), aposentado, e sua mulher NAIR WALDRIGUES SOUSA, que também se assina NAIR WALDRIGUES DE SOUZA ou NAIR VALDRIGUES DE SOUZA (RG número 9.483.118), do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital (CIC em comum 118.888.908/78).

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 260.902, deste Registro.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA

R.1/113.680:- Por escritura de 12 de Março de 1.982, do Cartório de Notas de Santo Amaro, desta Capital, livro 144AX, folha 100, o imóvel foi **VENDIDO** a ANTONIO DE PÁDUA LIMA (RG número 7.405.322 e CIC 642.845.068/20), brasileiro, comerciante, **casa** do com MARIA RÚBIA DO NASCIMENTO LIMA, sob o regime da **comunhão** parcial de bens, nos termos da Lei nº 6.515/77, **domiciliado** nesta Capital, pelo valor de Cr\$180.000,00.
Data da matrícula.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA

R.2/113.680:- Por escritura de 05 de abril de 1983, do Cartório de Notas de Santo Amaro, desta Capital, livro 162- ex folhas 05, ANTONIO DE PÁDUA LIMA (RG. 7.405.322) comerciante, e sua mulher MARIA RÚBIA DO NASCIMENTO LIMA (RG. 16.300.712) do lar, casados no regime de **comunhão** parcial de bens, nos termos da Lei 6.515/77, ambos **brasileiros**, CIC. em comum 642.845.068-20, domiciliados nesta Capital, **VENDERAM** o imóvel a JOAQUIM LUCAS (RG. 2.549.919 e CIC.298.352.088-91), português, representante autônomo, casado com MARLENE LUCAS, **domiciliado** nesta Capital, pelo valor de R\$700.000,00.-
Data:- 15 de abril de 1983.

OSVALDO MARCHI, Oficial Subst.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

Verificador: Raphaela Oliveira Santos

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1933, - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WST242703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/assinador.html ou abra Conferência Documental no site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.



11RI 02147054 0002

fls. 1541

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 05/09/2023 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vienesária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 06 de Setembro de 2023

Rapheia Oliveira Santos
Escriturante Autorizada

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	40,91
Estado	R\$	11,63
Sefaz	R\$	7,96
Registro Civil	R\$	2,15
Tribunal de Justiça	R\$	2,81
Min. Público	R\$	1,96
Imposto s/serviços	R\$	0,83
TOTAL	R\$	68,25

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793C3000000162450723Z





11RI 02147054 0003 REGISTRO DE IMÓVEIS
11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matriculado teor seguinte

CNM: 111179.2.0036934-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 36.934
ficha 1

São Paulo, 19 de janeiro de 1978

IMÓVEL:- PRÉDIO situado na Rua Capitão João de Godoy, nº 677, e seu terreno constante de parto do lote 10 da quadra 10, na Vila do Cruzeiro, 292 Subdistrito Santo Amaro, medindo 6,70 m de frente, 10,70 m na linha dos fundos, onde confina com Joaquim Borges Monteiro e outro; 13,40 m do lado esquerdo de - - quem da rua olha para o imóvel, onde divide com o prédio nº 669, e do lado direito mede 10 m, confrontando com o lote 9, encerrando a área de 99,20 m2, medidas que principiam a partir de 97,70 m da esquina formada pela confluência das ruas Capitão João de Godoy e João Carlos da Silva Borges, na quadra completada pelas ruas Santa Edwirges e Itararé. - - - -
Contribuinte:- 087-208-0056.-

PROPRIETÁRIOS:- ARISTEO TEDESCO (RG. 5.104.339), industrial e s/mulher TEREZINHA DA SILVA TEDESCO (RG. 6.568.908), do lar bras, dom. n/ Capital, CIC. em comum 208.342.508-10.-

REGISTRO ANTERIOR:- 234.146 d/ Registro.-

Maria da Glória Cotrim Barbosa
MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.1/36.934:- Por escr. de 28/11/77, do 21º Cart. de Notas d/- Capital, (liv. 675-EBP, fls. 12), o imóvel foi vendido a DEUS DEDIT MAGALHÃES FERRAZ (RG. 2.788.951) e s/mulher ELZA DE SANTANA FERRAZ (RG. 131.662-BA), bras, propr, dom. n/ Capital, CIC. em comum 102.169.448/72, pelo valor de R\$ 600.000,00.-
Data da matrícula.-

Maria da Glória Cotrim Barbosa
MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.2/36.934:- Pela escr. referida no R.1, o imóvel foi dado em hipoteca a IGNEZ FERREIRA DE CARVALHO PAÇO, que assina abre

"continua no verso"

Verificador: Raphaela Oliveira Santos

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939, - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WST24703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.



11RI 02147054 0003

fls. 1543

CNM: 111179.2.0036934-42

matrícula

36.934

ficha

1 verso

viadamente I.F.C.PAÇO (RG. 1.185.386 e CIC.668.036.328-49), -
bras, viúva, do lar, dom. n/ Capital, para garantia da dívida
de R\$ 550.000,00 pagável por meio de 22 parcelas mensais, sem
juros, na forma do título, prevista a multa de 10%.

Data da matrícula.-

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.3/36.934:- Fica CANCELADA a hipoteca objeto do R.2, de conformida
de com a escr. de 05/03/79, do 7º Cart. de Notas d/ Capital, (liv. =
3.456, fls. 100).-

Data:- 21 de março de 1.979.

RUTE CALEMI ZANDONA escrav. Autoria.

R.4/36.934:- Por escritura de 16 de março de 1984, do Cartório de -
Notas desta Capital, livro 174 folhas 53, o imóvel foi VENDIDO a --
JOAQUIM LUCAS (RG. 2.549.919-DOPS-SP e CIC. 298.352.088-91), portu -
guês, representante comercial, casado com MARLENE LUCAS, sob o regi -
me da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, domi -
ciliado nesta Capital, pelo valor de R\$5.400.000,00.-

Data:- 27 de março de 1984.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

EM BRANCO

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



11RI 02147054 0003



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 1544

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 05/09/2023 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 06 de Setembro de 2023

Raphaela Oliveira Santos
Escritvente Autorizada

11º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	40,91
Estado	R\$	11,63
Sefaz	R\$	7,96
Registro Civil	R\$	2,15
Tribunal de Justiça	R\$	2,81
Min. Público	R\$	1,96
Imposto s/serviços	R\$	0,83
T O T A L	R\$	68,25

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793C3000000162450823X





11RI 02147054 0003

fls. 1545





11RI 02147054 0001



REGISTRO DE IMÓVEIS

fls. 1546

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

412.932

ficha

01

São Paulo, 24 de outubro de 2014.

IMÓVEL: PRÉDIO situado na Rua Timbiras, nº 169, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, e seu respectivo terreno de formato retangular, distante 9,25m do ponto de intersecção com Rua Inajá, medindo 3,95m de frente, por 20,30m da frente aos fundos, encerrando a área de 80,18m², confrontando de um lado com o lote 02-L, de outro com o lote 02-K e nos fundos com a propriedade de Nelson Pimentel Queiroz.

CONTRIBUINTE: 087.008.0039-2.

PROPRIETÁRIOS: NELSON PIMENTEL QUEIROZ, advogado, e sua mulher MARIA APPARECIDA GUIMARÃES QUEIROZ, de prendas domésticas, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Angélica, nº 412, apto 10.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 73.200, feita em 06/06/1956, deste Serviço

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDERSON FERRARI LOPES: 18373315888 - 23/10/2014
Hash: 94465322819AB22B99E14B862D37A585
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/412.932:- REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.093.810 - 20/10/2014)

Conforme inscrição nº 29.230, feita em 17/01/1963, verifica-se que pela escritura lavrada em 27/12/1962 pelo 7º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 1.173, fls. 42, o imóvel foi compromissado a venda a JOAQUIM LUCAS VICENTE, português, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Timbiras, nº 169, Santo Amaro, pelo preço de Cr\$500.000,00, pagáveis na forma e condições estabelecidas no título.

Data da matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDERSON FERRARI LOPES: 18373315888 - 23/10/2014
Hash: 94465322819AB22B99E14B862D37A585
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.2/412.932:- ATUALIZAÇÃO CADASTRAL (Prenotação nº 1.093.810 - 20/10/2014)

Pelo formal de partilha de 13 de novembro de 1978, do Juízo de Direito da 1ª Vara Distrital de Santo Amaro, desta Capital, extraído do processo nº 3059/73, é feita a presente averbação a fim de constar que: a) a Rua Timbiras denomina-se atualmente Rua Castro Verde; e b) o prédio nº 169 da referida Rua Castro Verde teve sua numeração alterada para 390, conforme prova o Decreto Municipal nº 15.642 de 23/01/1979 e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 23/10/2014, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data da matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDERSON FERRARI LOPES: 18373315888 - 23/10/2014
Hash: 94465322819AB22B99E14B862D37A585
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

- Continua no verso -

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000

E-mail: sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

02147054

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Pág.00001 /00003

Raphaela Oliveira Santos

Verificador:

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939, - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WST242703468344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/assinador.html ou abra Conferência de Documento no site https://esaj.tjsp.jus.br/assinador.html



11RI 02147054 0001

fls. 1547

matrícula

412.932

ficha

01

verso

Av.3/412.932:- ATUALIZAÇÃO PESSOAL (Prenotação nº 1.093.810 - 20/10/2014)
Pelo formal de partilha de 13 de novembro de 1978, do Juízo de Direito da 1ª Vara Distrital de Santo Amaro, desta Capital, extraído do processo nº 3059/73, é feita a presente averbação a fim de constar que JOAQUIM LUCAS VICENTE é casado desde 29/04/1935, com ESTER DA CONCEIÇÃO OLIVEIRA, sob o regime da comunhão de bens, conforme prova a certidão de casamento expedida em 28/04/2004 pela Conservatória do Registro Civil da Guarda, Portugal, extraída do registro nº 95, feito à fls. 95.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888 - 23/10/2014

Hash: 94465322819AB22B99E14B862D37A585

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.4/412.932:- PARTILHA (Prenotação nº 1.093.810 - 20/10/2014)
Pelo formal de partilha de 13 de novembro de 1978, do Juízo de Direito da 1ª Vara Distrital de Santo Amaro, desta Capital, extraído dos autos (processo nº 3059/730) de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de ESTER DA CONCEIÇÃO OLIVEIRA, ocorrido em 19/12/1972, e conforme partilha homologada por sentença de 01/09/1978, transitada em julgado, os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra mencionado na averbação nº 1, foram partilhados nas seguintes proporções: metade ideal ao viúvo meeiro JOAQUIM LUCAS VICENTE - hoje Espólio, CPF/MF nº 155.087.658-91, português, comerciante; e metade ideal ao herdeiro filho JOAQUIM MANUEL LUCAS, que também assina JOAQUIM LUCAS, RG modelo 19 nº 2.549.919, CPF/MF nº 298.352.088-91, português, comerciante, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARLENE LUCAS, RG nº 12.575.974, CPF/MF nº 298.352.088-91, brasileira, do lar, todos residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Timbiras, nº 169, Santo Amaro, pelo valor estimativo de Cr\$8.412,00.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888 - 23/10/2014

Hash: 94465322819AB22B99E14B862D37A585

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/412.932:- ADJUDICAÇÃO (Prenotação nº 1.093.811 - 20/10/2014)
Pela carta de adjudicação de 05 de setembro de 1980, do Juízo de Direito da 1ª Vara Distrital de Santo Amaro, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 636/80) de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de JOAQUIM LUCAS VICENTE, ocorrido em 07/01/1980, no estado civil de viúvo, e conforme auto de

- Continua na ficha 02 -



11RI 02147054 0001



fls. 1548

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

412.932

ficha

02

Continuação

adjudicação de 27/06/1980, homologado por sentença de 25/08/1980, transitada em julgado, os direitos e obrigações decorrentes da partilha registrada sob o nº 4, tendo por objeto a metade ideal do imóvel, foram adjudicados ao herdeiro filho JOAQUIM MANUEL LUCAS, que também assina JOAQUIM LUCAS, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARLENE LUCAS, já qualificados, pelo valor estimativo de Cr\$263.955,00.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888 - 23/10/2014
Hash: 94465322819AB22B99E14B862D37A585
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

EM BRANCO

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 05/09/2023 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 06 de Setembro de 2023

Raphaela Oliveira Santos
Escriturante Autorizada

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	40,91
Estado	R\$	11,63
Sefaz	R\$	7,96
Registro Civil	R\$	2,15
Tribunal de Justiça	R\$	2,81
Min. Público	R\$	1,96
Imposto s/serviços	R\$	0,83
T O T A L	R\$	68,25

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



R. Nelson Gama de Oliveira nº 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000

E-mail: sac@11ri.com.br Site: www.11ri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Pag: 00003 /00003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 12:24, sob o número WSTA24703468344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0055211-84.2001.8.26.0002 e código PpKXTXQN.



11RI 02147054 0001

fls. 1549

