

$$Foc = 20\% + 0,6324 * (1 - 20\%)$$

$$\mathbf{Foc = 0,6071}$$

4.8.6. VALOR DAS BENFEITORIAS (COBERTURA)

De posse dos parâmetros obtidos, o valor das Benfeitorias será obtido com a aplicação da expressão:

$$\mathbf{VB = Sb \times Cub \times Foc \times Ic \text{ onde:}}$$

$$\mathbf{Sb: \text{ÁREA CONSTRUÍDA} = 72 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{Cub: \text{VALOR UNITÁRIO} = \text{R\$ } 2002,49/\text{m}^2}$$

$$\mathbf{Foc: \text{DEPRECIAÇÃO} = 0,6071}$$

$$\mathbf{Ic: \text{INTERVALO DE ÍNDICE} = 0,70}$$

O valor da construção é obtido com base no CUB – Custo Unitário Básico residencial (projeto R8N) do SINDUSCON/SP, onde a esse, são vinculados um coeficiente do padrão construtivo e a depreciação cabível ao imóvel em avaliação.

$$\mathbf{Vb = Sb \times Cub \times Foc \times Ic \text{ onde:}}$$

$$Sb = \text{Área Construída} = 72 \text{ m}^2$$

$$Cub = \text{Valor Unitário} = \text{R\$ } 2002,49$$

$$Foc = \text{Fator Obsolescência} = 0,6071$$

$$Ic = \text{intervalo de índice} = 0,70$$

$$\mathbf{V_B = 72 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2002,49 / \text{m}^2 \times 0,6071 \times 0,70 =}$$

$$\mathbf{VB = \text{R\$ } 61.271,86}$$

$$\mathbf{Vb = R\$ 61.271,86}$$

(sessenta e um mil, duzentos e setenta e um reais e oitenta e seis centavos)

4.8.7. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO SANTANA DE PARNAÍBA

O valor do imóvel será determinado pela somatória dos valores referentes ao terreno e benfeitorias.

$VI = VT + Vb$, onde:

VT : Valor do Terreno = R\$ 218.446,81

Vb : Valor da Benfeitoria = R\$ 61.271,86

Portanto, o valor do Imóvel será igual a:

$$VI = R\$ 218.446,81 + R\$ 61.271,86$$

VI – R\$ 279.718,67 (julho de 2024)
(duzentos e setenta e nove mil, setecentos e dezoito reais e sessenta e sete centavos)

5.0.- IMÓVEL SITUADO A RUA JOSÉ SOEIRO DE VAZ

5.1. VISTORIA

O segundo imóvel vistoriado no dia 03/06/2024 foi imóvel localizado na Rua José Soeiro do Vaz, 243, Jardim Marisa, Pirituba, São Paulo.

Todavia cumpre informar que no dia e horário dos trabalhos periciais, não se encontrava ninguém no imóvel, estando o mesmo fechado, não comparecendo qualquer representante dos requeridos no local para acompanhar os trabalhos e/ou fornecer o acesso judicialmente solicitado.

5.2. LOCALIZAÇÃO

O segundo imóvel vistoriado localiza-se na Rua José Soeiro de Vaz, 243 no bairro Jardim Marisa em São Paulo.

O quarteirão onde se situa o imóvel avaliando, é formado pelas seguintes vias públicas: Rua José de Souza Ferreira, Rua Antonio Batista e Rua José Soeiro do Vaz.

A fim de se evidenciar a localização do imóvel supracitado, ilustra-se a região na figura a seguir.

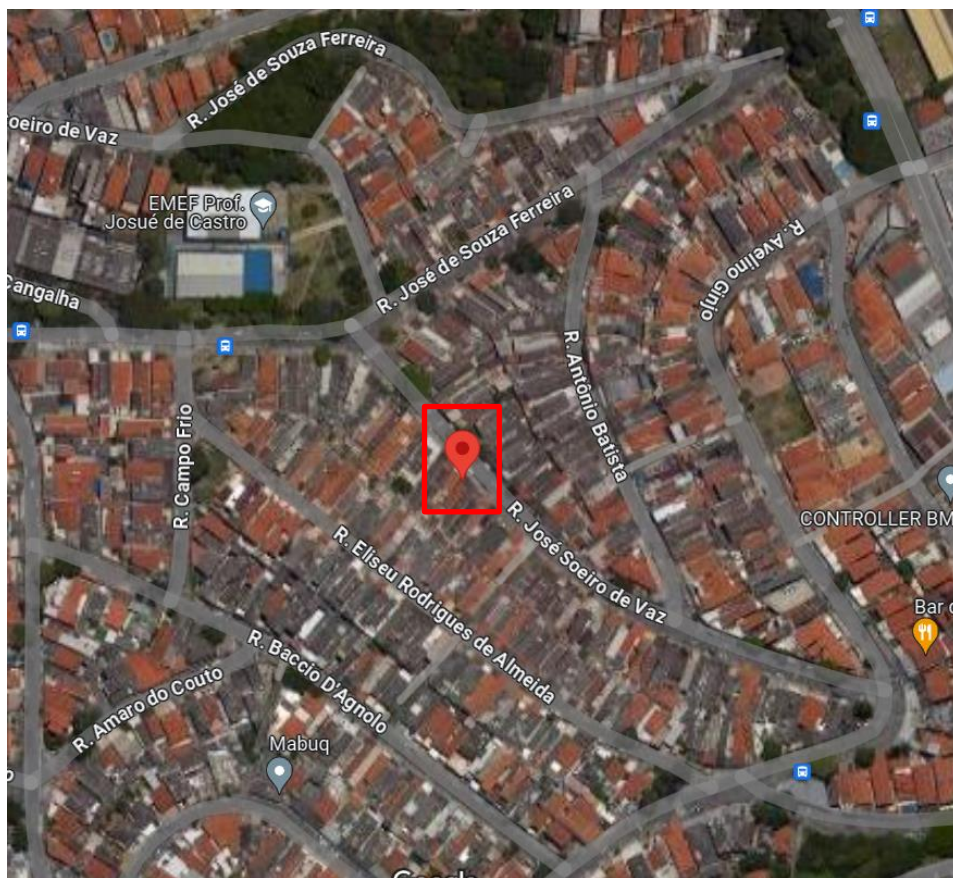


IMAGEM 03: Mapa de localização do imóvel. Fonte *Google Maps*.

5.3. - REGIÃO:

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como:

- rede de esgoto;
- rede elétrica;
- rede de telefonia;
- rede de água;
- galerias de águas pluviais;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- guias, sarjetas e pavimentação em asfalto.

O uso predominante é residencial horizontal baixo padrão, segundo Portal Oficial Geosampa da Prefeitura de São Paulo.



IMAGEM 04: Uso predominante do solo.

Fonte: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#

O imóvel vistoriado pode ser acessado pelo próprio logradouro de situação que liga o imóvel as demais localidades, possuindo fácil acesso tanto por transporte pessoal quanto por transporte público (ônibus)

5.4. - ZONEAMENTO:

De acordo com a Lei de Zoneamento da Capital de São Paulo, Planta de Zoneamento, em conformidade com a Lei Municipal 16.402 de 22/03/2016 que dispõe sobre normas complementares ao PDE (Lei 16.050 de 31/07/2014), planos regionais estratégicos das subprefeituras e parcelamento, uso e ocupação do solo, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando é:

ZM – ZONA MISTA: porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R JOSE SOEIRO DE VAZ,243 SQL: 199.024.0120-0

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

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

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

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

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

Legislação Municipal:

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:

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

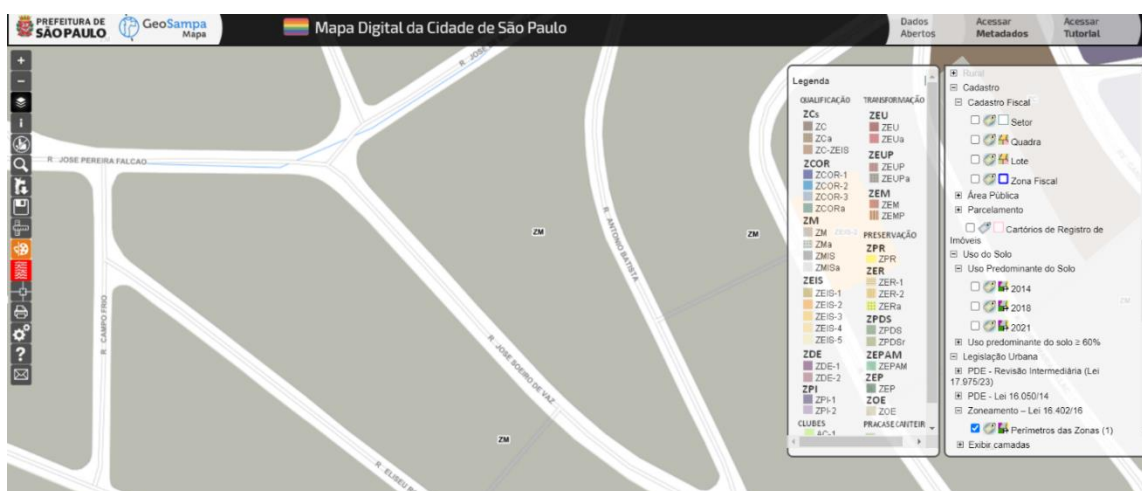
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

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

NA = Não se Aplica

O quadro 3 acima, anexo a Lei 16.402 de 2016 evidencia os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes para uma ZM, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando.

A **IMAGEM 05** a seguir evidencia o zoneamento onde se insere o imóvel avaliando.



Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>

5.5. - TERRENO:

5.5.1. – DO SOLO

Aparentemente o solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

5.5.2. – DA TOPOGRAFIA

O terreno tem formato regular e a topografia plana, com relação ao nível da rua.

5.5.3. – DA ÁREA DO TERRENO

Conforme constatado por ocasião da vistoria, assim como, de acordo com o constante na matrícula do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo o terreno têm a seguinte metragem:

Matrícula nº: 65.722

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 199.024.0120-0

- ➡ TESTADA.....5,00 m;
- ➡ PROFUNDIDADE EQUIVALENTE.....27,14 m;
- ➡ ÁREA DE TERRENO.....135,72 m²

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 17 de julho de 1.986	
65.722	1		

IMÓVEL:- UM TERRENO à Rua José Soeiro de Vaz, antiga Rua Cinco, parte do lote nº 13 da quadra nº 11, do Jardim Marisa, - no 31º subdistrito-Pirituba, medindo 5,00m de frente para a citada rua, por 27,39m do lado direito, de quem da rua olha o terreno, confrontando com o remanescente do lote todo, por 26,90m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 13, tendo nos fundos a largura de 5,00m, confrontando com o lote nº 50, encerrando a área de 135,7250m².

PROPRIETÁRIOS:- ALDEIR JOSE DOS SANTOS, brasileiro, solteiro maior, comerciante, RG. nº 13.828.690-SP e CIC número - - - 399.354.428-53, residente e domiciliado à Rua José Soeiro de Vaz nº 245, nesta Capital; e JOSE FELIPE, mecânico, RG. nº - - - 4.602.111-SP e sua mulher MARIA SALETE CAMILLI FELIPE, do - - - lar, RG. nº 20.828.974-SP, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nº 382.874.808-25, residentes e domiciliados à Rua José Soeiro de Vaz nº 243, nesta Capital.

CONTRIBUINTE:- nº 199.024.0013-1 - maior área

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 65.720, deste.

O OFICIAL Subst. Janda Tenna L. Luz

Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2019 às 14:30, sob o número 1012926-96.2014.8.26.0004 e código NqBR20h.

5.5.4. – DAS BENFEITORIAS

De acordo com o constante no cadastro da Prefeitura Municipal comprovada pela CERTIDÃO que segue a seguir, o imóvel tem uma área construída de 140m².



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 199.024.0120-0

Local do Imóvel:
R JOSE SOEIRO DE VAZ, 243
CEP 05108-130
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOSE SOEIRO DE VAZ, 243
CEP 05108-130

Contribuinte(s):
CPF 382.874.808-25 JOSE FELIPE

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	136	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	136		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	140	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1985		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.322,00
- da construção:	1.951,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	179.792,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	155.690,00
Base de cálculo do IPTU:	335.482,00

5.5.5.– DISPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Como não foi possível vistoriar o imóvel internamente a signatária utilizou como base os elementos técnicos levantados, bem como as informações que foram possíveis de serem colhidas “in loco”, mediante vistoria externa da unidade penhorada, atendendo ao disposto no item

7.3.5.2 da Norma NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), reproduzida a seguir:

“7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria:

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter ou fornecidos, tais como:

a) Descrição interna;

b) No caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) No caso de unidades isoladas, a vistoria externa.”

O Imóvel é uma casa térrea de construção sólida com acabamentos simples, com garagem coberta para dois carros, corredor de circulação lateral direito e uma edícula aos fundos que aparenta ter dois pavimentos.

5.5.6. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PADRÃO CONSTRUTIVO

De acordo com as características externas do imóvel a signatária classificou o padrão construtivo em CASA PADRÃO SIMPLES- FAIXA MÉDIA, de acordo com a classificação do IBAPE no documento “VEIU_0410_VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS 2019-UNIDADES ISOLADAS”.

O imóvel apresenta idade aparente de 38 anos e estado de conservação “D” (entre regular e necessitando de reparos simples), necessitando de reparos nas pinturas reparo de fissuras e trincas localizadas.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

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

5.5.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

A seguir apresentam-se as fotografias obtidas na diligência pericial, as quais são acrescidas de legendas e comentários pertinentes.



FOTO 01: Vista da fachada frontal do imóvel avaliando



FOTO 02: Vista da Rua José Soeiro de Vaz com o imóvel avaliando localizado ao lado esquerdo



FOTO 03: Vista da Rua José Soeiro de Vaz agora em sentido oposto ao da foto anterior, com o imóvel avaliando localizado ao lado direito da foto



FOTO 04: Vista da garagem do imóvel avaliando.



FOTO 05: Vista da garagem agora mais aproximada onde é possível notar a edícula edificada aos fundos.

5.5.8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL-METODOLOGIA:

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- e) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- f) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- g) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;
- h) As referências apresentam indicação completa da fonte informante.

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertencem os imóveis em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

5.5.9. FATOR OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO

Sendo a Idade da edificação: **ie = 38 (trinta e oito) anos** conforme obtido do quadro [A] do Estudo de Edificações, e o estado de conservação necessitando de reparos simples (D), o coeficiente de depreciação será dado pela seguinte fórmula:

$Foc = R + K * (1 - R)$, onde:

Foc: Fator obsolescência e conservação = ?

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,5369

Ir: Vida Referencial = 70 anos

K é obtido mediante o fator determinado da idade em %, através da fórmula: $ia/ir = 0,5428$, aplicando-se na Tabela 2 do Estudo de Edificações conjuntamente com a referência do estado de conservação obtida no quadro A da mesma norma.

Substituindo e operando, teremos:

$$Foc = 20\% + 0,5369 * (1 - 20\%)$$

$$\mathbf{Foc = 0,5154}$$

5.5.10. – HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de imóveis à venda ou efetivamente negociados na região geoeconômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do valor básico unitário procedeu esta Perita Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **08 (oito) elementos** comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

TRANSPOSIÇÃO:- Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elementos de oferta. O índice fiscal foi obtido de acordo com o setor e quadra do imóvel pesquisado.

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com **08 (oito)** ofertas dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

VU – R\$ 3.743,50/m² (julho de 2024)

(três mil, setecentos e quarenta e três reais e cinquenta centavos)

**5.5.11. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO-RUA JOSÉ
SOEIRO DE VAZ, 243**

O valor do imóvel será determinado pela somatória dos valores referentes ao terreno e benfeitorias.

VI = VU + Vb, onde:

VU : Valor Unitário = R\$ 3.743,50

Ac : Área total construída = 140m²

Portanto, o valor do Imóvel será igual a:

VI = R\$ 3.743,50 + 140m²

VI = R\$ 524.090,00

**VI – R\$ 524.090,00 (junho de 2024)
(quinhentos e vinte e quatro mil e noventa reais)**

6.0.- IMÓVEL SITUADO A RUA FRANCISCO ALVES

6.1. VISTORIA

O terceiro imóvel vistoriado no dia 03/06/2024 foi imóvel localizado na Rua Francisco Alves, 153 (antiga Passagem “C”), Jardim Santa Clara, Município de Osasco.

No ato da vistoria a signatária foi recebida no imóvel pelo Sr. Felipe e sua esposa Sra. Samara, que disseram ser inquilinos do imóvel.

6.2. LOCALIZAÇÃO

O terceiro imóvel vistoriado localiza-se a Rua Francisco Alves, 153 no bairro Jardim Santa Clara no Município de Osasco

O quarteirão onde se situa o imóvel avaliando, é formado pelas seguintes vias públicas: Rua Pedro Rissato, Rua Francisco Manuel da Silva, Av. dos Remédios, e a própria Rua Francisco Alves.

A fim de se evidenciar a localização do imóvel supracitado, ilustra-se a região nas figuras a seguir.

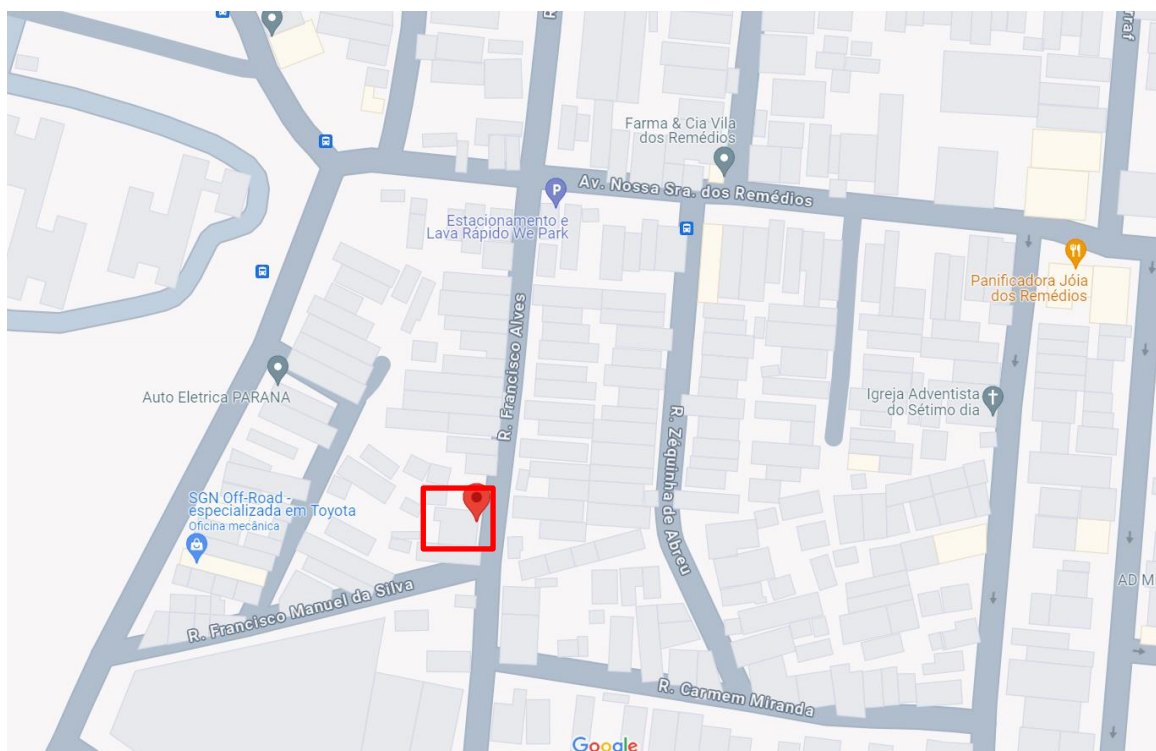


IMAGEM 01: Mapa de Localização do Imóvel. Fonte: *Google Maps*



IMAGEM 02: Mapa de Localização do Imóvel. Fonte: *Google Earth*

6.3. - REGIÃO:

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como:

- rede de esgoto;
- rede elétrica;
- rede de telefonia;
- rede de água;
- galerias de águas pluviais;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- guias, sarjetas e pavimentação em asfalto.

O imóvel vistoriado pode ser acessado pelo próprio logradouro de situação que liga o imóvel as demais localidades, possuindo fácil acesso tanto por transporte pessoal quanto por transporte público (ônibus).

6.4. - ZONEAMENTO:

De acordo com a Lei 1.485 de 12 de outubro de 1978, que estabelece os objetivos e as diretrizes de uso e ocupação do solo do Município de Osasco e a lei complementar 286/2014 o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando é:

ZI-06 – ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL

De acordo com o Capítulo VI, artigo 66, para fins desta lei, estabelecimento industrial é definido como o conjunto de instalações ou edificações localizadas em um ou mais lotes contíguos, necessários a determinada atividade industrial.

O Quadro 3 a seguir, anexo a Lei 1.485 indica os parâmetros de ocupação para as Zonas Industriais.

QUADRO 3 - ZONAS INDUSTRIAIS (ZI)

(Lei nº 1485/78, alterada pelas Leis nºs 1613/80, 2070/88, 2425/91 e Lei Complementar nº 57/96)

ZONAS DE USO	CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS					ÍNDICES URBANÍSTICOS					
	Conforme	Sujeito a Controle Especial			Frente Mínima	Área Mínima	Recuos Mínimos			Taxa de Ocupação Máxima	Índice de Aproveit. Máximo
							Frente	Lateral	Fundos		
ZI/01	I1 I2 C2.6 C2.7 C2.8 C2.9 C3 S3				50m	10.000m²	15m	5m de ambos os lados	15m	0,7	1,0
	S2.5 E2.2 E2.4 E2.6 E2.7 E3.2 E3.4 E3.6 E3.7 E4 I3 I4			A critério da PMO							
ZI/02	I1 I2 C2.6 C2.7 C2.8 C2.9 C3 S3				30m	3.000m²	10m	5m de ambos os lados	10m	0,7	1,0
	S2.5 E2.2 E2.4 E2.6 E2.7 E3.2 E3.4 E3.6 E3.7 E4 I3 I4			A critério da PMO							
ZI/03	I1 I2 C2.6 C2.7 C2.8 C2.9 C3 S3				30m	3.000m²	10m	5m de ambos os lados	10m	0,7	1,0
	E4 I3 I4			A critério da PMO							
ZI/05	I1 C3 S3	E4 I2 I4			20m	3.000m²	10m	5m de ambos os lados	10m	0,5	1,0
				A critério da PMO							
ZI/06	I1 I2 C2.6 C2.7 C2.8 C2.9 C3 S3				50m	3.000m²	10m	5m de ambos os lados	10m	0,7	1,0
	E4 I4			A critério da PMO							
ZI/08	I1 I2 C2.6 C2.7 C2.8 C2.9 C3 S3				100m	10.000m²	10m	5m de ambos os lados	10m	0,7	1,0
	I1 I2 I3 I4 E4			A critério da PMO							



Andrea
Pontes

ANDREA PONTES

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

fls. 368

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código k4WYJuMS.

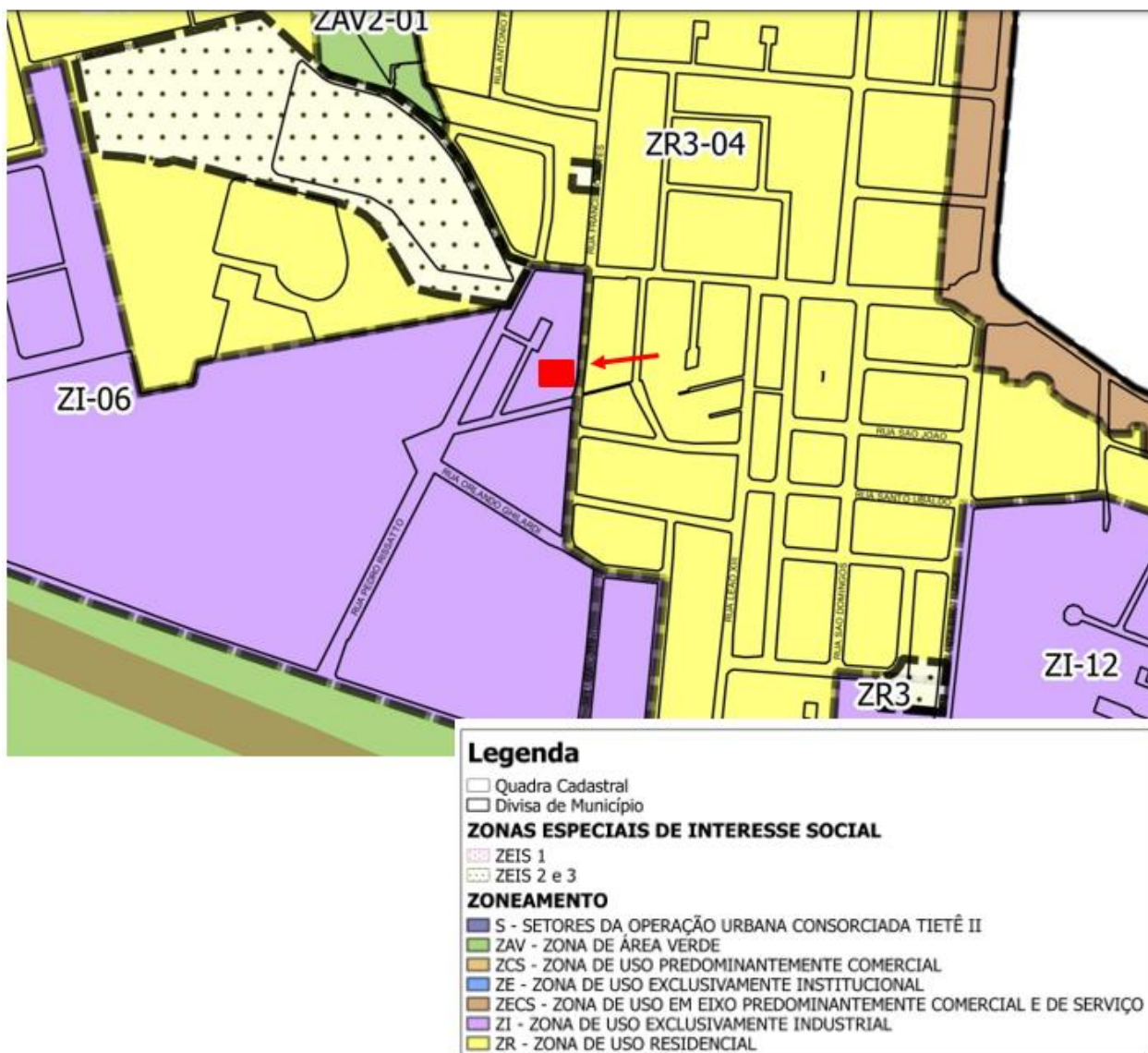


IMAGEM 03: Mapa do Zoneamento do imóvel avaliando.

Fonte: *Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Osasco.*

6.5.- TERRENO:

6.5.1. – DO SOLO

Aparentemente o solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

6.5.2. – DA TOPOGRAFIA

O terreno tem formato regular e a topografia plana, com relação ao nível da rua.

6.5.3. – DA ÁREA DO TERRENO

Conforme constatado por ocasião da vistoria, assim como, de acordo com o constante na matrícula do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco o terreno tem a seguinte metragem:

Matrícula nº: 11.451

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23222.63.62.0308.00.000.03

- ➡ TESTADA.....6,00 m;
- ➡ PROFUNDIDADE EQUIVALENTE.....18,00 m;
- ➡ ÁREA DE TERRENO.....108 m²

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

fls. 176

MATRÍCULA
11.451

FOLHA
01

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

"UM TERRENO situado na Passagem C, distante 96,00ms. da Rua Três, no lado direito de quem desta entra para aquela, no Jardim Santa Clara, Vila dos Remédios, nesta cidade, medindo 6,0 Oms. de frente, por 18,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, contendo a área de 108,00ms.2., confrontando de ambos os lados e fundos com os vendedores! PROPRIETÁRIOS: "CLARA RUTH SANDRI PUTZ, e seu marido, WALTER PUTZ, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, à Rua Tutoia nº 978, apto.64, representados por seu procurador ALFRED ISRAEL POWIDZER, conforme procuração mencionada no título! REGISTRO ANTERIOR: "Transcrição nº 13.705 da 16ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo! O Escrevente Autorizado (Francisco Dirmino da Silva) O Escrevão *[assinatura]* (Milton Mencaroni)

Escrivão: Cr\$-200,00 Estado: Cr\$-40,00 Aposent: Cr\$-40,00

AV. 1 de 06 de agosto de 1980

fls. 176
tado de São Paulo, protocolado em 04/12/2019 às 14:30, sob o número WLAP19701985788
e o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código MVHle6Vx.

6.5.4. - DAS BENFEITORIAS

Conforme apurado por ocasião da vistoria, assim como, de acordo com o constante no cadastro da Prefeitura Municipal de Osasco comprovada pela CERTIDÃO que segue a seguir, o imóvel tem uma área construída de 62 m².



Prefeitura do Município de Osasco
SECRETARIA DE FINANÇAS
EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (*)
IPTU - 2024

VIA
CONTRIBUINTE

DATA DE EMISSÃO
22/05/2024

CDC
0436320000

Nº CONTROLE
053.018

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO
DOLORES PIQUERA FELIPE

LOCALIZAÇÃO
RUA FRANCISCO ALVES, 153 - Vila Santa Clara - Osasco - SP - 06296-160

INSCRIÇÃO CADASTRAL
23222.63.62.0308.00.000.03

TIPO LANÇAMENTO
Predial - NORMAL

OBSERVAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
ÁREA DO TERRENO	108,00	BASE DE CÁLCULO	439,49
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	62,00	ÁREA IDEAL	0,00
TESTADA	6,00	TESTADA IDEAL	0,00
VALOR VENAL DO TERRENO	53.161,62	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	51.323,86
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	104.485,48
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	IMPOSTO PREDIAL	1.149,34
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	2
VALOR TAXA	246,14	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular
VALOR TOTAL LANÇADO	1.395,48	VALOR COMPENSADO	0,00

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			
CONSTRUÇÃO	CATEGORIA DE USO	TIPO DE EDIFICAÇÃO	ÁREA EDIFICADA
1	Residencial	Residencial Térrea	62,00

6.5.5. – DA DISPOSIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é térreo, sendo os ambientes distribuídos conforme abaixo:

Garagem, sala de estar/TV, cozinha, um dormitório, um banheiro, área de serviço no quintal, quintal e um pequeno abrigo.

6.5.6. – ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PADRÃO CONSTRUTIVO

De acordo com as características do imóvel a signatária classificou o padrão construtivo em **CASA PADRÃO ECONÔMICO- FAIXA MÉDIA**, de acordo com a classificação do IBAPE no documento “VEIU_0410_ VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS 2019- UNIDADES ISOLADAS”.

O imóvel apresenta idade aparente de 45 anos e **estado de conservação “G”** (necessitando de reparos importantes), necessitando de substituição de todos os revestimentos, instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes, reparos importantes na impermeabilização e telhado.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

6.5.7. - ACABAMENTOS

GARAGEM:

- ➡ Piso: em cimento;
- ➡ Paredes: em pintura PVA verde;
- ➡ Teto: aplicação de pintura branca sobre laje;
- ➡ Portão de correr em alumínio natural

SALA:

- ➡ Piso: em taco de madeira com trechos cimentado;
- ➡ Paredes: em pintura PVA totalmente deteriorada;
- ➡ Teto: pintura PVA branca descascando;

DORMITÓRIO:

- ➡ Piso: em taco de madeira;
- ➡ Paredes: pintura em látex PVA descascando;
- ➡ Teto: Tinta Látex cor branco aplicado sobre laje de concreto;
- ➡ Esquadria: de correr em madeira com veneziana e vidro
- ➡ Porta: está sem a porta, somente com o batente em madeira

BANHO:

- ➡ Piso: em cerâmica simples branca;
- ➡ Paredes: em azulejo cerâmico decorativo até o teto;
- ➡ Teto: laje de concreto com pintura descascando;
- ➡ Caixilho: em ferro com vitrô basculante;
- ➡ Bacia de louça cerâmica convencional azul;
- ➡ Cuba de louça cerâmica com coluna na cor azul;
- ➡ Chuveiro: elétrico;

COZINHA:

- ➡ Piso: revestido em cerâmica simples marrom;
- ➡ Paredes: em azulejo cerâmico decorativo até o teto;
- ➡ Teto: laje de concreto com pintura descascando;
- ➡ Bancada da Pia: em granito preto São Gabriel, com cuba de inox.
- ➡ Caixilhos: em ferro com 3 vitrôs basculante;
- ➡ Porta: em madeira envernizada.

ÁREA DE SERVIÇO

- ➡ Piso: revestido em cerâmica simples marrom;
- ➡ Paredes: em azulejo cerâmico decorativo até o teto;
- ➡ Teto: laje de concreto com pintura descascando;
- ➡ Tanque de inox apoiado sobre alvenaria revestida em azulejo cerâmico decorativo.

QUINTAL

- ➡ Piso: em acabamento cimentado;
- ➡ Paredes: em pintura com trechos descascados;

6.6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - METODOLOGIA

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- i) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- j) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- k) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

l) As referências apresentam indicação completa da fonte informante.

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertencem os imóveis em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

6.6.1. – FATOR OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO

Sendo a Idade da edificação: **ie = 42 (quarenta e dois) anos** conforme obtido do quadro [A] do Estudo de Edificações, e o estado de conservação necessitando de reparos importantes (G), o coeficiente de depreciação será dado pela seguinte fórmula:

$Foc = R + K * (1 - R)$, onde:

Foc: Fator obsolescência e conservação = ?

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,2465

Ir: Vida Referencial = 70 anos

K é obtido mediante o fator determinado da idade em %, através da fórmula: $ia/ir = 0,60$, aplicando-se na Tabela 2 do Estudo de

Edificações conjuntamente com a referência do estado de conservação obtida no quadro A da mesma norma.

Substituindo e operando, teremos:

$$Foc = 20\% + 0,2465 * (1 - 20\%)$$

$$\mathbf{Foc = 0,2366}$$

6.6.2. – HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de imóveis à venda ou efetivamente negociados na região geoeconômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do valor básico unitário procedeu esta Perita Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **06 (seis) elementos** comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

- TRANSPOSIÇÃO:- Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elementos de oferta, tendo sido fixado para o local, no trecho em questão, o índice fiscal igual a “10”.

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com **06 (seis)** ofertas dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

VU – R\$3.123,62 /m² (junho de 2024)
(três mil, cento e vinte e três reais e sessenta e dois centavos)

6.6.3. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO-RUA FRANCISCO ALVES

O valor do imóvel será determinado pela somatória dos valores referentes ao terreno e benfeitorias e ao final dividido por 3, uma vez que se pretende obter para este imóvel o valor de 1/3 sobre o total.

VI = VU + Vb, onde:

VU : Valor Unitário = R\$ 3.123,62

Ac : Área total construída = 62m²

Portanto, o valor do Imóvel será igual a:

VI = R\$ 3.123,62 + 62m²

VI = R\$ 193.664,44 / 3

VI – R\$ 64.554.81 (junho de 2024)
(sessenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e quatro mil e oitenta e um centavos) para 1/3 do imóvel

7.0. - CONCLUSÃO

De tudo quanto fora aqui exposto e fundamentado no corpo do presente Laudo Técnico Pericial, concluiu a signatária que os valores dos bens imóveis avaliandos importam em:

ITEM	ENDEREÇO	VALOR – R\$
1	GLEBA A – CIDADE S.PEDRO-SANTANA DO PARNAÍBA	R\$ 218.447,00
2	RUA JOSÉ SOEIRO DE VAZ-JD. MARISA - SP	R\$ 524.090,00
3	1/3 DO IMÓVEL DA RUA FRANCISCO ALVES-VL. DOS REMÉDIOS - OSASCO	R\$ 64.555,00
	VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS	R\$ 807.092,00

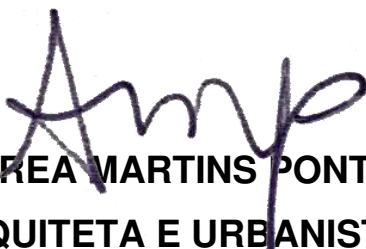
VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS AVALIANDOS:**R\$ 807.092,00****(OITOCENTOS E SETE MIL E NOVENTA E DOIS REAIS)*****EM NÚMEROS REDONDOS**

8.0. ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente **Lauda Técnico Pericial de Avaliação Patrimonial** o qual vai micro-digitado em 58 (cinquenta e oito) páginas, sendo esta última datada e assinada.

O presente Laudo é ainda complementado por dois anexos a seguir.

São Paulo, 02 de julho de 2024



ANDREA MARTINS PONTES
ARQUITETA E URBANISTA
CAU Nº. A91990-0

ANEXO 1

OFERTAS DE IMÓVEIS À VENDA

(contém 29 folhas)

OFERTAS DE IMÓVEIS-CIDADE SÃO PEDRO SANTANA DE PARNAÍBA

OFERTA 1



Endereço: Av. Fortunato Camargo – entre nº 1339 e 1363 - Cidade São Pedro - Santana de Parnaíba - SP

Área de Terreno: 250m² - **Frente:** 12,00m **Área Construída:** Terreno Vago

Valor: R\$150.000,00

Fonte: Rodrigo Souza Imobiliária

Fone: 98567-1084 / 96818-1084 - **Informante:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-sao-pedro-gleba-a-bairros-santana-de-parnaiba-250m2-venda-RS150000-id-2663238190/>

OFERTA 2



Endereço: Av. Joaquim Teixeira nº 93 - Cidade São Pedro - Santana de Parnaíba - SP

Área de Terreno: 200,00m² **Frente:** 6,60mx30m - **Área Construída:** 280,00m²

Valor: R\$655.000,00

Fonte: Pitale Imóveis

Fone: (11) 99319-8761

Informante: Carolina Canapi – 96180-4298

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-santana-de-parnaiba-cidade-sao-pedro-gleba-a-200m2-RS655000/id-10622764/>

OFERTA 3



Endereço: Rua Aracajú ao lado nº 122 - Cidade São Pedro - Santana de Parnaíba - SP

Área de Terreno: 250m² - **Frente:** 10,00m - **Área Construída:** Terreno Vago

Valor: R\$160.000,00

Fonte: Oportunidade Imóveis

Fone: 93323-3102

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-sao-pedro-gleba-c-bairros-santana-de-parnaiba-250m2-venda-RS160000-id-2683056375/>

OFERTA 4



Endereço: Rua do Sabiá, 1301- Cidade São Pedro - Santana de Parnaíba - SP

Área de Terreno: 265m² - **Frente:** 10,00 m - **Área Construída:** Terreno Vago

Valor: R\$130.000,00

Fonte: Nunes Imóveis

Fone: 3688-4000

Informante: Nunes

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-sao-pedro-gleba-a-bairros-santana-de-parnaiba-265m2-venda-RS130000-id-2582717500/>

OFERTA 5



Endereço: Rua Zacarias nº 10 - Cidade São Pedro - Santana de Parnaíba - SP

Área de Terreno: 268m²

- Frente: 10m

- Área Construída: 210m²

Valor: R\$390.000,00

Fonte: Corretor Autônomo EJ Nascimento

Fone: 96392-0693

OFERTAS DE IMÓVEIS-JARDIM MARISA PIRITUBA-SP

OFERTA 1



Endereço: Rua Antonio Batista – nº 218 - Jardim Marisa – São Paulo - SP
Área de Terreno: 153m2 **Frente:** 10,20m - **Área Construída:** 200m2
Setor: 199 - **Quadra:** 011 **Índice Fiscal:** R\$ 846
Valor: R\$660.000,00
Dormitórios: 3 - (1 suíte) - **Banheiros:** 2 - **Vagas:** 2
Fonte: Alvará Imóveis
Fone: (11) 3903-5000 / 94784-0672
<https://www.alvaraimoveis.com.br/detalhes-do-imovel/?Sobrado-Jardim-Marisa-Sao-Paulo/SP@6890>

OFERTA 2



Endereço: Rua Antonio Batista – nº 22 - Jardim Marisa – São Paulo - SP
Área de Terreno: 128,75m2 **Frente:** 5,15m - **Área Construída:** 110m2
Setor: 199 **Quadra:** 011 **Índice Fiscal:** R\$ 846
Valor: R\$480.000,00
Dormitórios: 3 - (1 suíte) - **Banheiros:** 1 - **Vagas:** 2
Fonte: Renascer Imóveis
Fone: (11) 3686-0842 / 94028-2027
<https://renascerimoveis.com.br>

OFERTA 3



Endereço: Rua Avelino Ginjo – nº 180 - Jardim Marisa – São Paulo - SP
Área de Terreno: 250m2 **Frente:** 10,00m **Área Construída:** 235m2
Setor: 199 - **Quadra:** 011 - **Índice Fiscal:** R\$ 862,00
Valor: R\$1.000.000,00
Dormitórios: 7 - **Banheiros:** 7 - **Vagas:** 5
Fonte: Village Imóveis
Fone: (11) 3832-1990 / 98146-6651/ 98543-0328
Informante: Meire

<https://www.villageimoveis.com.br/imovel/casa-sao-paulo-7-quartos-235-m/CA1840-VIB>

OFERTA 4



Endereço: Rua Avelino Ginjo – entre os nº 303 e nº 335 - Jardim Marisa – São Paulo - SP
Área de Terreno: 130m2 **Frente:** 5,20m **Área Construída:** 150m2
Setor: 199 **Quadra:** 012 **Índice Fiscal:** R\$ 1.192
Valor: R\$ 650.000,00
Dormitórios: 3 - (1 suíte) - **Banheiros:** 2 - **Vagas:** 2
Fonte: Mediz Imóveis
Fone: (11) 3902-7180
Informante: Cris

<https://www.medizimoveis.com.br/imovel/venda/sp/sao-paulo/jardim-marisa/sobrado/13498>

OFERTA 5



Endereço: Rua Avelino Ginjo – nº 335 - Jardim Marisa – São Paulo - SP

Área de Terreno: 130m² **Frente:** 5,20m **Área Construída:** 150m²

Setor: 199 **Quadra:** 012 - **Índice Fiscal:** R\$ 1.192

Valor: R\$ 600.000,00

Dormitórios: 3 - (1 suíte) - **Banheiros:** 2 - **Vagas:** 2

Fonte: Alvará Imóveis

Fone: (11) 3903-5000 / 94784-0672

<https://www.alvaraimoveis.com.br/detalhes-do-imovel/?Sobrado-Jardim-Marisa-Sao-Paulo/SP@2188>

OFERTA 6



Endereço: Rua José Soeiro de Vaz - nº 227 – Jardim Marisa – São Paulo - SP

Área de Terreno: 162,00m **Frente:** 6,00m **Área Construída:** 120m²

Setor: 199 - **Quadra:** 024 - **Índice Fiscal:** R\$ 1.202,00

Valor: R\$550.000,00 - **Idade:** 35 anos

Dormitórios: 4 - **Banheiros:** 2 - **Vagas:** 2

Fonte: Heiwa Imóveis

Fone: (11) 94000-7585

Informante: Fábio

<https://www.heimoveis.com.br/imovel/casa-2-dormitorios-a-venda-para-alugar-jardim-marisa-sao-paulo/15636>

OFERTA 7



Endereço: Rua José Soeiro de Vaz - nº 364 – Jardim Marisa – São Paulo - SP

Área de Terreno: 306,00m² **Frente:** 10,20m **Área Construída:** 170m²

Setor: 199 **Quadra:** 009 **Índice Fiscal:** R\$ 1.202,00

Valor: R\$ 800.000,00

Dormitórios: 3 (1suíte) **Banheiros:** 2 - **Vagas:** 3

Fonte: Bella Imobiliária

Fone: (11) 99684-1185

Informante: Pedro

<https://www.bellaimobiliaria.com.br/imovel/sobrado-sao-paulo-3-quartos-170-m/SO2523-BEB?from=sale>

OFERTA 8



Endereço: Rua José Soeiro de Vaz - nº 527 – Jardim Marisa – São Paulo - SP

Área de Terreno: 175,00m² **Frente:** 5,00m **Área Construída:** 133m²

Setor: 199 **Quadra:** 008 **Índice Fiscal:** R\$ 1.202,00

Valor: R\$480.000,00

Dormitórios: 2 - **Banheiros:** 2 - **Vagas:** 2

Fonte: Fernandes Imóveis

Fone: (11) 3621-6699 / 96222-6699

<https://www.imeisfernandes.com.br/imovel/sobrado-sao-paulo-2-quartos-133-m/SO0112-FER3?from=sale>

OFERTAS DE IMÓVEIS-VILA DOS REMÉDIOS OSASCO

OFERTA 1



Endereço: Av. Nossa Senhora dos Remédios – nº 134

Área de Terreno: 125,00m² **Frente:** 6,00m **Área Construída:** 110,00m²

Valor: R\$600.000.

Dormitórios: 4 (1 suíte) – **Vagas:** 4

Fonte: Renascer Imóveis

Fone: 94028-2027 / 3686-0842

<https://www.renascermoveis.com.br/imovel-single.php?ref=298&opcao=1&retorno=finalidade%3DV%26tipo%3DCasa%2BTerrea%26cidade%3DOsasco%26bairro%3DRemedios%26ref%3D%26dormitorios%3D%26vagas%3D%26min%3D%26max%3D700000%252C00%26submit%3DPesquisar%26pagina%3D0>

OFERTA 2



Endereço: Av. Nossa Senhora dos Remédios – nº 43, esq. com Rua Francisco Alves

Área de Terreno: 200,00m² **- Frente:** 10,00m **- Área Construída:** 120m²

Valor: R\$769.000,00

Dormitórios: 3 (1 suíte) – **Vagas:** 4

Fonte: Top Lar Imóveis

Fone: 97342-8966

Informante: Lucia

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-osasco-remedios-288m2-RS769000/id-9671753/>

OFERTA 3



Endereço: Rua Carmen Miranda - nº 82 – Remédios – Osasco - SP

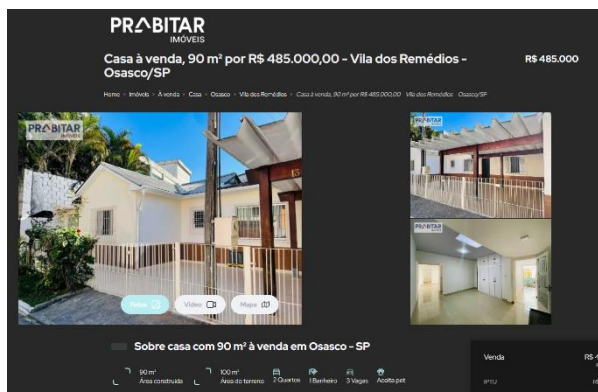
Área de Terreno: 202,80m² **Frente:** 7,80m **Área Construída:** 141m²

Valor: R\$450.000,00

Fonte: Proprietário Gerson

Fone: 94022-2224

OFERTA 4



Endereço: Rua Lisboa, 13 – Vila dos Remédios

Área de Terreno: 100m² **Frente:** 7,70m **Área Construída:** 90m²

Valor: R\$485.000,00.

Dormitórios: 2 **Vagas:** 3

Fonte: Prabitár Imóveis

Fone: (11) 99770-4108

Informante: Murilo

<https://www.prabitarmoveis.com.br/imovel/casa-osasco-2-quartos-90-m/CA0515-PRAB>

OFERTA 5



Endereço: Rua Zequinha de Abreu – nº 132 – Vila dos Remédios – Osasco / SP

Área de Terreno: 132,00m² **Frente:** 6,00m² **Área Construída:** 80,00m²

Valor: R\$ 300.000,00

Dormitórios: 2 - **Vagas:** 2

Fonte: Mídia Imóveis

Fone: 3622-3535

[https://midiaimoveis.com.br/imovel-](https://midiaimoveis.com.br/imovel-single.php?ref=6445&opcao=1&retorno=finalidade%3DV%26tipo%3DCasa%2BTerrea%26cidade%3DOsasco%26bairro%3DRem%25C3%25A9dios%26ref%3D%26dormitorios%3D%26vagas%3D%26min%3D%26max%3D%26submit%3DPesquisar%26pagina%3D0)

[single.php?ref=6445&opcao=1&retorno=finalidade%3DV%26tipo%3DCasa%2BTerrea%26cidade%3DOsasco%26bairro%3DRem%25C3%25A9dios%26ref%3D%26dormitorios%3D%26vagas%3D%26min%3D%26max%3D%26submit%3DPesquisar%26pagina%3D0](https://midiaimoveis.com.br/imovel-single.php?ref=6445&opcao=1&retorno=finalidade%3DV%26tipo%3DCasa%2BTerrea%26cidade%3DOsasco%26bairro%3DRem%25C3%25A9dios%26ref%3D%26dormitorios%3D%26vagas%3D%26min%3D%26max%3D%26submit%3DPesquisar%26pagina%3D0)

OFERTA 6



Endereço: Rua Zequinha de Abreu – nº 81 – Remédios – Osasco / SP

Área de Terreno: 132,00m² **Frente:** 6,00m² **Área Construída:** 62,00m²

Valor: R\$ 280.000,00

Dormitórios: 2 - **Vagas:** 2

Fonte: Crystal Imóveis

Fone: 4117-0809

Informante: Nathália

<https://www.imoveiscrystal.com.br/casas/venda/sp/osasco/remedios/2>

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2024
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL: 10,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV FORTUNATO CAMARGO NÚMERO : 1339
COMP.: BARRO : CIDADE SÃO PEDRO CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,83
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em acrílico de 10% até 20%
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\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : RODRIGO SOUZA IMOBILIÁRIA
CONTATO : RODRIGO TELEFONE : (11)-98567184
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO N A IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UN ITÁ R IO :	540,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	680,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	1,2588
FREN TES MÚ LTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIAN DO :	1,0033
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,15	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,11				

Este documento é assinado digitalmente por ANDREA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código k4WVJuMS.

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2024
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL: 10,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV JOAQUIM TEIXEIRA NÚMERO : 93
COMP.: BARRO : CIDADE SÃO PEDRO CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (cf) m 6,60 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,30
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : abaixo do nível da rua de 2,5 até 4,0m
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 280,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. PADRÃO: 0,900 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,934 CUSTO BASE (R\$): 1.986,73
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 467.612,67 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\$) : 655.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : PISOS E IMÓVEIS
CONTATO : CAROLINA CANAPI TELEFONE : (11)-96180488
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	609,44
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	821,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3466
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0033
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,10	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,25				

Este documento é assinado digitalmente por ANDREA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código k4WwJuMS.

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2024
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL: 10,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARACAJÚ NÚMERO : 123
COMP.: BARRO : CIDADE SÃO PEDRO CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : abaixo do nível da rua de 2,5 até 4,0m
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\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : OPORTUNIDADE IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-933233
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	576,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	805,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3587
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0024
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,15	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,25				

Este documento é assinado digitalmente por ANDREA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código k4WwJuMS.

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2024
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL: 10,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO SABIÁ NÚMERO : 1301
COMP.: BARRO : CIDADE SÃO PEDRO CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 265,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive acima de 20%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FA TO RES A DIC IO N A IS

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\$) : 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : NUNES IMÓVEIS
CONTATO : NUNES TELEFONE : (11)-368840
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO N A IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UN ITÁ R IO :	441,11
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	591,18
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	1,3836
FREN TES MÚLTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIAN DO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,16	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,18				

Este documento é assinado digitalmente por ANDREA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código k4WwJuMS.

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2024
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL: 10,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ZACARIAS NÚMERO : 10
COMP.: BARRO : CIDADE SÃO PEDRO CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 268,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,80
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 210,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,672 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.986,73
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 183.640,61 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FA TO RES A DIC IO NA IS

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\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : CORRETOR AUTÔNOMO
CONTATO : EJA NASCIMENTO TELEFONE : (11)-96392088
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO NA IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UNITÁ RIO :	624,85
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	760,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	1,244
FREN TES MÚLTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIAN DO :	1,0039
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,16	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,05				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024
SEITOR: 199 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL: 846,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO BATISTA NÚMERO : 218
COMP.: BARRO : JD MARISA CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 153,00 TESTADA - (cf) m : 10,20 PROF. EQUIV. (Pe) : 15,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 200,00
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,561 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 660.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBIÁRIA : ALVARÁ IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE: (11)-39035088
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	249,96	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.970,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	84,71	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.304,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,11
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024

SEITOR: 199QUADRA : 011ÍNDICE DO LOCAL: 846,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO BATISTA

NÚMERO : 22

COMP.:BARRO : JD MARISA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 128,75TESTADA - (cf) m : 5,15PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE: DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : CasaUSO DA EDIFICAÇÃO : ResidencialÁREA CONSTRUÍDA M²: 110,00

PADRÃO CONSTR: casa simplesCONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,056IDADE REAL: 40 anosCOEF. DE DEP. (k) : 0,561CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 0PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO : 0,00VALOR ARBITRADO : 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\$) : 480.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RENASCER IMÓVEIS

CONTATO :TELEFONE: (11)-36860888

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	330,52	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.927,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	112,01	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.369,99
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,11
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código k4WYJuMS.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024

SEI TOR : 199

QUADRA : 011

ÍNDICE DO LOCAL : 862,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AVELINO G INJO

NÚMERO : 180

COMP.:

BAIRRO : JD MARISA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

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: 250,00

TESTADA - (cf) m : 10,00

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 M²: 235,00

PADRÃO CONSTR: casa médio (-)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,212

IDADE REAL: 45 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,547

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

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

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 LIÁRIA : VILLAGE IMÓVEIS

CONTATO : MEIRE

TELEFONE: (11)-38321988

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P		FA T O R E S A D I C I O N A I S		VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	302,12	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.829,98
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	190,44	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.927,98
PADRÃO Fp :	-394,35	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIACÃO :	1,028
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADREIA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código k4WYJuMS.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024

SEITOR: 199QUADRA : 012ÍNDICE DO LOCAL: 1.192,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AVELINO G INJO

NÚMERO : 303 E 335

COMP.:BARRO : JD MARISA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :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) M²:130,00TESTADA - (cf) m :5,20PROF. EQUIV. (Pe) :25,00

ACESSIBILIDADE: DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : CasaUSO DA EDIFICAÇÃO : ResidencialÁREA CONSTRUÍDA M²:150,00

PADRÃO CONSTR: casa simplesCONSERVAÇÃO : dentre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO :1,056IDADE REAL: 40 anosCOEF. DE DEP. (k) :0,605CUSTO BASE (R\$):0,00

VAGAS: 0PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO :0,00VALOR ARBITRADO :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\$) : 650.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MEDIZ IMÓVEIS

CONTATO : CRISTELEFONE: (11)-39027188

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :6,54	FTADICIONAL01 :0,00	VALOR UNITÁRIO :3.900,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -123,77	FTADICIONAL02 :0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :3.782,00
PADRÃO Fp :0,00	FTADICIONAL03 :0,00	VARIAÇÃO :0,96
VAGAS0,00	FTADICIONAL04 :0,00	
	FTADICIONAL05 :0,00	
	FTADICIONAL06 :0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADREIA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código 44WyJuMS.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024

SEI TOR : 199

QUADRA : 012

ÍNDICE DO LOCAL : 1.192,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AVELINO G INJO

NÚMERO : 335

COMP.:

BAIRRO : JD MARISA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

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: 130,00

TESTADA - (c d) m : 5,20

PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE: Dire ta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ca sa

USO DA EDIFICAÇÃO : Res id enc ia l

ÁREA CONSTRUIDA M²: 150,00

PADRÃO CONSTR: c a s a s i m p l e s

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,056

IDADE REAL: 40 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,630

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

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

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 LIÁRIA :

ALVARÁ IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE: (11)-39035088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 6,04	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -224,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.382,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,933
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADREIA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código k4WyJuMS.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024

SEI TOR : 199

QUADRA : 024

ÍNDICE DO LOCAL : 1.202,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JO SÉ SO EI RO DE VAZ

NÚMERO : 227

COMP.:

BARRO : JD MARISA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

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: 162,00

TESTADA - (cf) m : 6,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 27,00

ACESSIBILIDADE: Dire ta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ca sa

USO DA EDIFICAÇÃO : Res id enc ia l

ÁREA CONSTRUI DA M²: 119,00

PADRÃO CONSTR: ca sa simp les

CONSERVAÇÃO : d - entre regula re repa ros simp les

COEF. DE PADRÃO : 1,056

IDADE REAL: 35 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,660

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

FA TO RES 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 LIÁRIA : HEWA IMÓVEIS

CONTATO : FABIO

TELEFONE: (11)-94000748

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.159,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -398,32	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.761,50
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,902
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código k4WYJuMS.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024

SEI TOR : 199

QUADRA : 009

ÍNDICE DO LOCAL : 1.202,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JO SÉ SO EI RO DE VAZ

NÚMERO : 364

COMP.:

BARRO : JD MARISA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

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: 306,00

TESTADA - (cf) m : 10,20

PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE: Dire ta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ca sa

USO DA EDIFICAÇÃO : Res id enc ia l

ÁREA CONSTRUI DA M²: 170,00

PADRÃO CONSTR: ca sa mé di o (-)

CONSERVAÇÃO : d - entre regu la re repa ros sim p les

COEF. DE PADRÃO : 1,212

IDADE REAL: 45 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,547

CUSTO BASE (R\$): 0,

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

FA TO RES 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\$) : 800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LIÁRIA :

BELLA IMOBILIÁRIA

CONTATO :

PEDRO

TELEFONE: (11)-996841

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP		FA TO RES ADICIONAIS		VA LO RES/ VA RI AÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.235,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	210,60	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.009,99
PADRÃO Fp :	-436,11	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,948
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código 44WyJuMS.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 01/07/2024

SEI TOR : 199QUADRA : 008ÍNDICE DO LOCAL : 1.202,00CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JO SÉ SO EI RO DE VAZ

NÚMERO : 527

COMP.:BARRO : JD MARISACIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :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: 175,00TESTADA - (cf) m : 5,00PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00

ACESSIBILIDADE: Dire taFORMATO : RegularESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ca saUSO DA EDIFICAÇÃO : Res id enc ia lÁREA CONSTRUIDA M²: 133,00

PADRÃO CONSTR: c a s a s i m p l e sCONSERVAÇÃO : d - entre regular e repa r o s s i m p l e s

COEF. DE PADRÃO : 1,056IDADE REAL: 45 anosCOEF. DE DEP. (k) : 0,547CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00VALOR ARBITRADO : 0,00

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

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 480.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LIÁRIA : FERNANDES IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE: (11)-36216688

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.248,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 161,52	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.409,00
	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIACÃO : 1,047
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
VAGAS 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código k4WYJuMS.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : O SASC O - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SEITOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 10,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV NO SSA SENHO RA DO S REMÉDIO S NÚMERO : 134
COMP.: BARRO : VILA DO S REMÉDIO S CIDADE: O SASC O - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,83
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 110,00
PADRÃO CONSTR: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 0,900 IDADE REAL: 38 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,627 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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
MOBILIÁRIA : RENASCER IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE: (11)-94028202
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.909,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.296,56	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.115,56
PADRÃO Fp : -497,45	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,638
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : O SASC O - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SEITOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 10,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV NO SSA SENHO RA DO S REMÉDIO S NÚMERO : 43
COMP.: BARRO : VILA DO S REMÉDIO S CIDADE: O SASC O - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 120,00
PADRÃO CONSTR: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 0,900 IDADE REAL: 38 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,627 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 769.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : TOP LAR IMÓVEIS
CONTATO : LUCIA TELEFONE: (11)-97342886
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P		FA T O R E S A D I C I O N A I S		VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.767,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.523,28	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.659,90
PADRÃO Fp :	-584,44	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIÇÃO :	0,638
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : O SASC O - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SEITOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL: 10,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CARMEM MIRANDA

NÚMERO : 82

COMP.:

BARRO : VILA DO S REMÉDIOS

CIDADE: O SASC O - SP

CEP :

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: 202,80

TESTADA - (cf) m : 7,80

PROF. EQUIV. (Pe) : 26,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 141,00

PADRÃO CONSTR: casa econômico

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 0,786

IDADE REAL: 45 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,509

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 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\$) : 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO : GERSON

TELEFONE: (11)-94022244

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.872,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-401,79	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.470,21
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,861,79
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código 44WyJuMS.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : O SASC O - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SEI TOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 10,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LISBOA

NÚMERO : 13

COMP.:

BAIRRO : VILA DO S REMÉDIOS

CIDADE: O SASC O - SP

CEP :

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: 100,00

TESTADA - (cf) m : 7,70

PROF. EQUIV. (Pe) : 12,99

ACESSIBILIDADE: Dire ta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA M²: 90,00

PADRÃO CONSTR: casa econômico (+)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 0,900

IDADE REAL: 40 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,630

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

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

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\$) : 485.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PRABITAR IMOVEIS

CONTATO : MURILO

TELEFONE: (11)-99770408

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P		FA T O R E S A D I C I O N A I S		VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.850,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.293,33	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.065,00
PADRÃO Fp :	-491,47	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,630
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : O SASC O - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024

SEITOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL: 10,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ZEQUINHA DE ABREU

NÚMERO : 132

COMP.:

BARRO : VILA DO SREMÉDIOS

CIDADE: O SASC O - SP

CEP :

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: 132,00

TESTADA - (cf) m : 6,00

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 CONSTRUÍDA M²: 80,00

PADRÃO CONSTR: casa econômico

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importante

COEF. DE PADRÃO : 0,786

IDADE REAL: 45 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,452

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 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\$) : 300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MÍDIA IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE: (11)-36223588

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.375,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-191,15	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.183,85
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9411
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código 44WyJuMS.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : O SASC O - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024

SEI TOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 10,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ZEQUINHA DE ABREU

NÚMERO : 81

COMP.:

BARRO : VILA DO SREMÉDIOS

CIDADE: O SASC O - SP

CEP :

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: 132,00

TESTADA - (cf) m : 6,00

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 CONSTRUÍDA M²: 62,00

PADRÃO CONSTR: casa econômico

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 0,786

IDADE REAL: 40 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,561

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

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

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\$) : 280.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : CRYSTAL IMÓVEIS

CONTATO : NATHALIA

TELEFONE: (11)-41170888

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.064,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -817,25	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.247,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIACÃO : 0,79
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ANEXO 2

Memória de Cálculo da Obtenção dos Valores Unitários de Venda

(contém 18 folhas)

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : CIUDAD SÃO PEDRO DATA : 28/06/2024

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	Amín
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FA TO RES

FA TO R ÍNDIC E

- ☒ Localização10,00
- ☐ Testada12,00
- ☐ Profundidade
- ☐ Frentes MúltiplasNão
- ☒ Área
- ☒ Topografiaplano
- ☐ Consistênciaseco

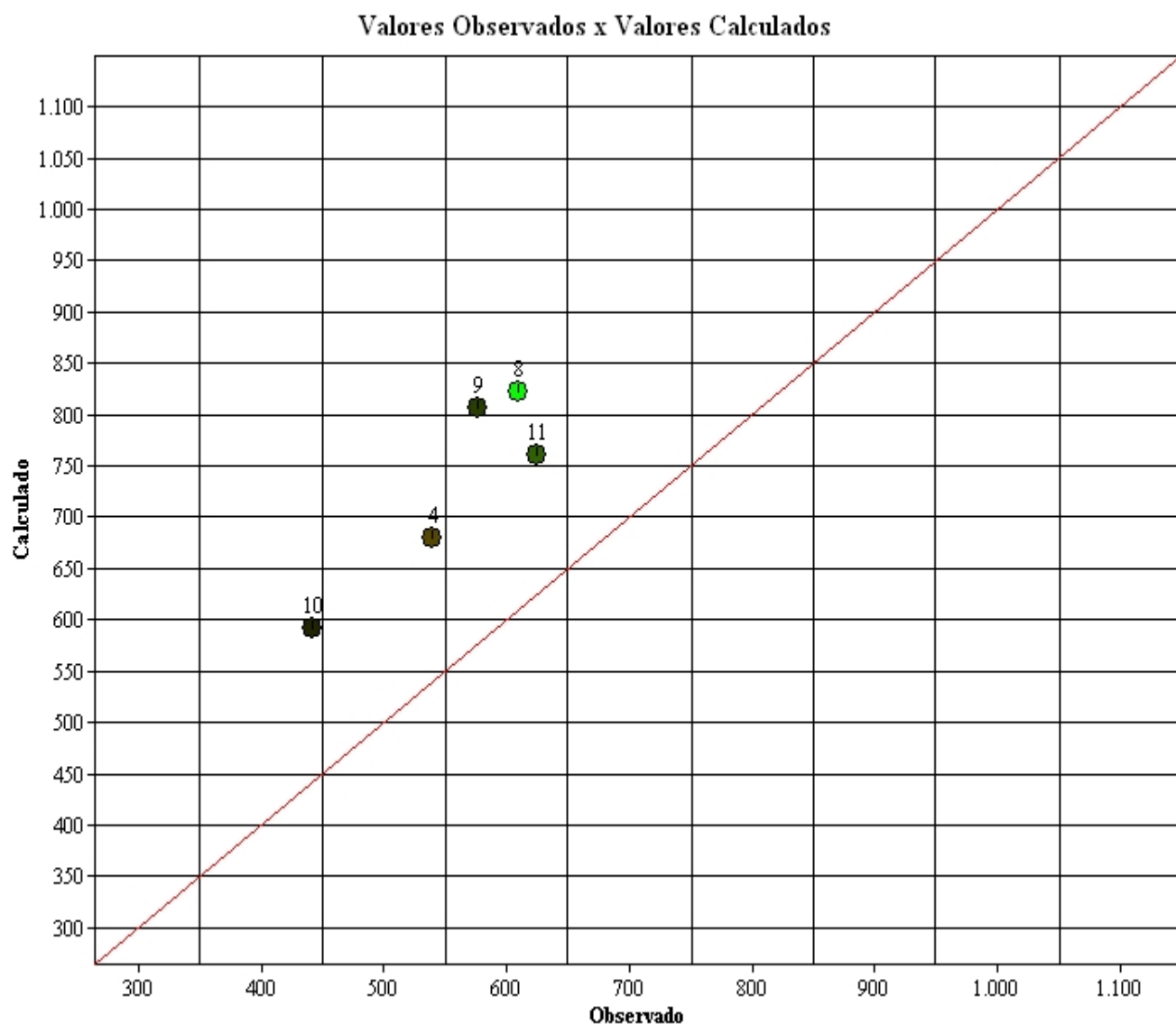
M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm .	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒ 4	AV FORTUNATO CAMARGO ,1339	540,00	680,30	1,2598	1,0000
☒ 8	AV JOAQUIM TEIXEIRA ,93	609,44	821,86	1,3486	1,0000
☒ 9	RUA ARACAJÚ ,123	576,00	805,65	1,3987	1,0000
☒ 10	RUA DO SABIÁ ,1301	441,51	591,02	1,3386	1,0000
☒ 11	RUA ZACARIAS ,10	624,48	760,25	1,2174	1,0000

A DERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
4	540,00	680,30
8	609,44	821,86
9	576,00	805,65
10	441,51	591,02
11	624,48	760,25

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O



A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno
 Local : AV FORTUNATO CAMARGO 571 SANTANA DE PARNAIBA - SP
 Data : 28/06/2024
 Cliente : 2VC LAPA
 Área m² : 258,19
 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 558,28	Média Unitários : 731,81
Desvio Padrão : 72,94	Desvio Padrão : 95,98
- 30% : 390,80	- 30% : 512,27
+ 30% : 725,77	+ 30% : 951,36
Coefficiente de Variação : 13,0700	Coefficiente de Variação : 13,1100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1 Carac. do imóvel avaliado	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 refa todas as caract dos dados analisados	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa os 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\$):	731,81	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,1400
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$) :	218.447,23
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	846,07000		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO :	666,01	INTERVALO MÍNIMO :	796,07
INTERVALO MÁXIMO :	797,61	INTERVALO MÁXIMO :	896,07

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA JO SÉ SO EIRO DE VAZ

DATA : 01/07/2024

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.202,00
☒ Obsolescência	Hade 38 Estado de Conservação E - REPARO S SIMPLIES
☒ Padrão	c a s a s i m p l e s
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

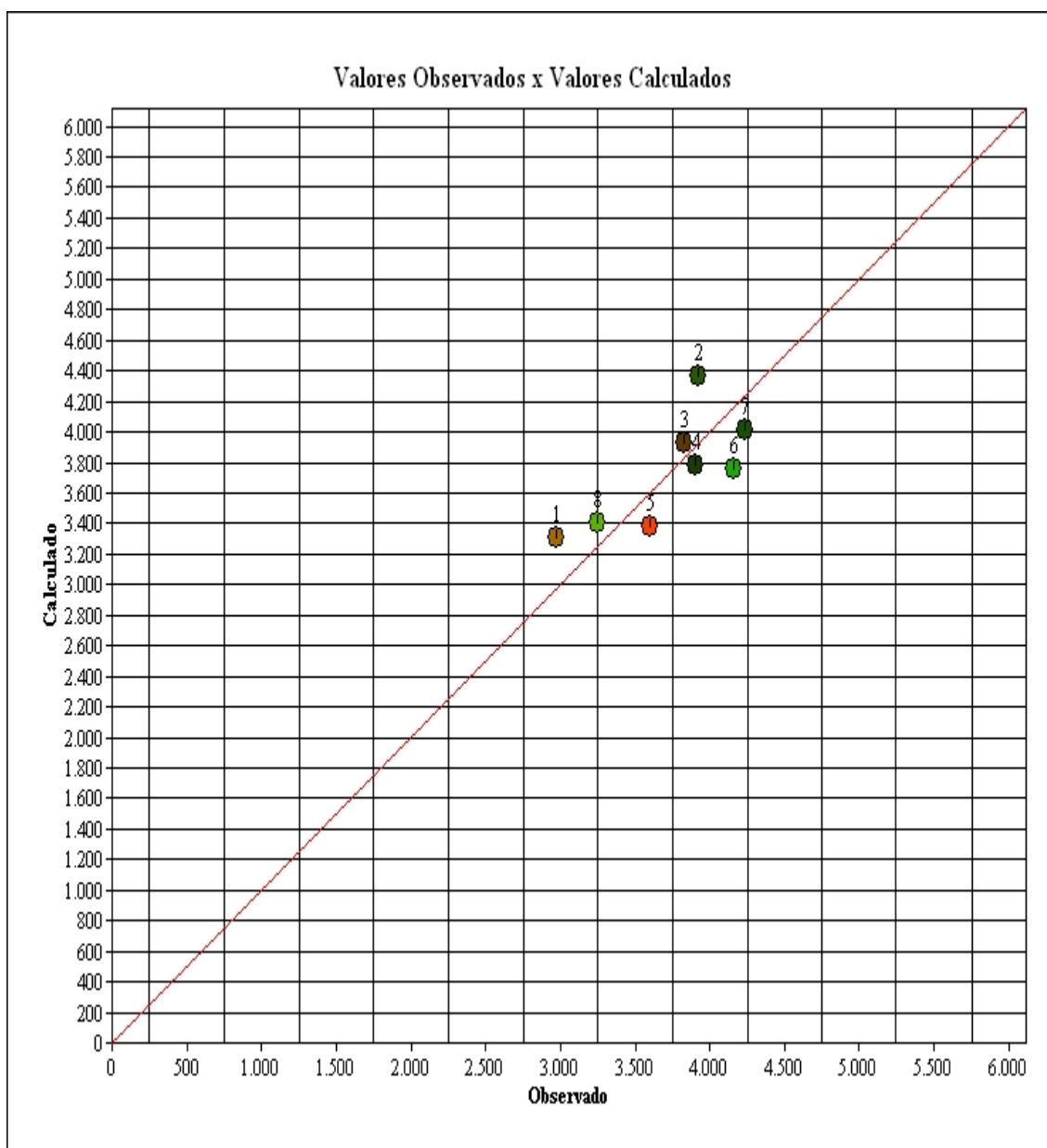
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA ANTONIO BATISTA ,218	2.970,00	3.304,66	1,1127
☒ 2	RUA ANTONIO BATISTA ,22	3.927,27	4.369,80	1,1127
☒ 3	RUA AVELINO G INJO ,180	3.829,79	3.927,99	1,0256
☒ 4	RUA AVELINO G INJO ,303 E 335	3.900,00	3.782,78	0,9699
☒ 5	RUA AVELINO G INJO ,335	3.600,00	3.382,04	0,9395
☒ 6	RUA JO SÉ SO EIRO DE VAZ ,227	4.159,66	3.761,34	0,9042
☒ 7	RUA JO SÉ SO EIRO DE VAZ ,364	4.235,29	4.009,79	0,9468
☒ 8	RUA JO SÉ SO EIRO DE VAZ ,527	3.248,12	3.409,64	1,0497

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.970,00	3.304,66
2	3.927,27	4.369,80
3	3.829,79	3.927,99
4	3.900,00	3.782,78
5	3.600,00	3.382,04
6	4.159,66	3.761,34
7	4.235,29	4.009,79
8	3.248,12	3.409,64

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : RUA JO SÉ SO EIRO DE VAZ 243 JD MARISA SAO PAULO - SP Data : 01/07/2024
Cliente : 2VC LAPA
Área terreno m² : 136,00 Edificação m² : 140,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 3.733,77	Média Unitários : 3.743,50
Desvio Padrão : 438,23	Desvio Padrão : 365,23
- 30% : 2.613,64	- 30% : 2.620,45
+ 30% : 4.853,90	+ 30% : 4.866,56
Coefficiente de Variação : 11,7400	Coefficiente de Variação : 9,7600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1 Carac. do imóvel avaliado	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 refa todas as caractdos dos dados analisados ☐	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados ☒	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores ☐
4 Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde 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\$): 3.743,50	VALOR TOTAL (R\$) : 524.090,00
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.743,50000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 3.560,78	INTERVALO MÍNMO : 3.560,78
INTERVALO MÁXIMO : 3.926,22	INTERVALO MÁXIMO : 3.926,22

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA FRANCISCO ALVES

DATA : 20/06/2024

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	10,00
☒ Obsolescência	Habitabilidade 38 Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES
☒ Padrão	casaeconômico
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código k4WwJ4M5.

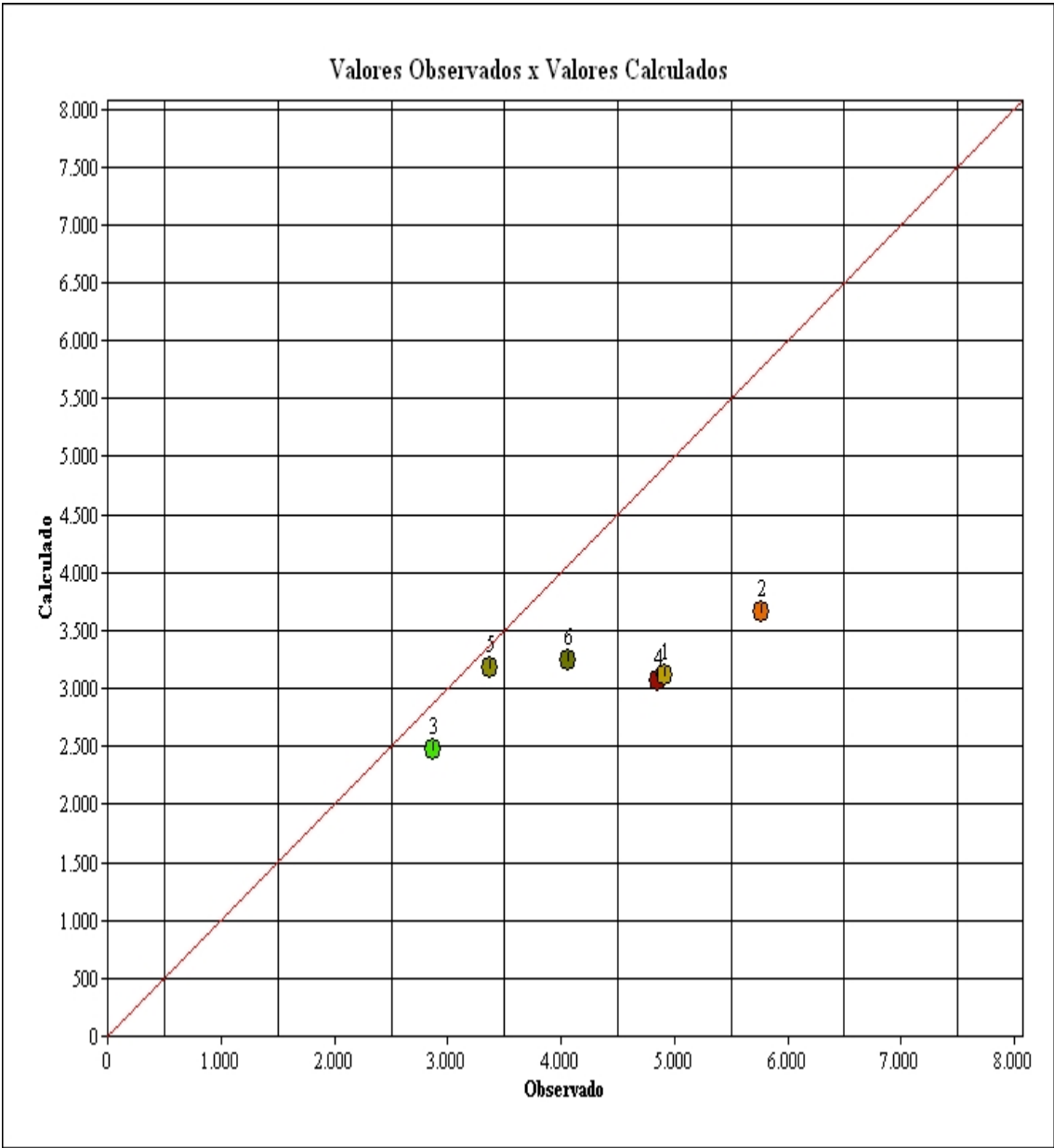
MA TRIZ DE UNITÁ RIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AV NO SSA SENHO RA DO S REMÉDIO S ,134	4.909,09	3.115,07	0,6346
☒ 2	AV NO SSA SENHO RA DO S REMÉDIO S ,43	5.767,50	3.659,78	0,6346
☒ 3	RUA C ARM EM MIRANDA ,82	2.872,34	2.470,55	0,8601
☒ 4	RUA LISBO A ,13	4.850,00	3.065,20	0,6320
☒ 5	RUA ZEQUINHA DE ABREU ,132	3.375,00	3.183,85	0,9434
☒ 6	RUA ZEQUINHA DE ABREU ,81	4.064,52	3.247,27	0,7989

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.909,09	3.115,07
2	5.767,50	3.659,78
3	2.872,34	2.470,55
4	4.850,00	3.065,20
5	3.375,00	3.183,85
6	4.064,52	3.247,27

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 20:05, sob o número WLAP24701774693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012926-96.2014.8.26.0004 e código k4WwJuMS.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : RUA FRANCISCO ALVES 153 VILA DO SEMÉDIO SÓSASCO - SP Data : 20/06/2024
Cliente : 2VC LAPA
Área terreno m² : 108,00 Edificação m² : 62,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 4.306,41	Média Unitários : 3.123,62
Desvio Padrão : 1.074,81	Desvio Padrão : 383,76
- 30% : 3.014,49	- 30% : 2.186,53
+ 30% : 5.598,33	+ 30% : 4.060,71
Coefficiente de Variação : 24,9600	Coefficiente de Variação : 12,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1 Carac. do imóvel avaliado	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 refa todas as caractdos dos dados analisados ☐	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados ☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores ☒
4 Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde 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\$): 3.123,62	VALOR TOTAL (R\$) : 193.664,44
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.123,62000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 2.892,38	INTERVALO MÍNIMO : 2.892,37
INTERVALO MÁXIMO : 3.354,86	INTERVALO MÁXIMO : 3.354,87

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA-SP

PROCESSO Nº 1012926-96.2014.8.26.0004

ANDREA MARTINS PONTES, Arquiteta e Urbanista, Mestre em Design pela Domus Academy de Milão, Perita Judicial, nomeada e compromissada por **V.Exa.**, às folhas 275 dos autos de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-CONTRATOS BANCÁRIOS** requerida por **HSBC BANK BRASIL S/A BANCO MÚLTIPLO** em face de **MARIA SALETE CAMILLI FELIPE E OUTRO**, tendo concluído e entregue o seu Laudo Técnico de Avaliação vem, mui respeitosamente, com a devida vênia, requerer a expedição e o levantamento da guia de honorários periciais depositados às folhas 304 dos autos.

Para tanto apresenta na sequência o **FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO** devidamente preenchido, com os dados processuais e pessoais da perita judicial.

São Paulo, 07 de julho de 2024



ANDREA MARTINS PONTES

CAU Nº A9199-0

Arquiteta & Urbanista pelo Mackenzie

Master em Design pela Domus Academy/Milão

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1012926-96.2014.8.26.0004

Nome do beneficiário do levantamento:

Andrea Martins Pontes

Advogado: Perita Judicial

OAB: CAU Nº A91990-0 – RG Nº 30.226.161-8

Nº da página do processo onde consta procuração:

Folhas. 275 (nomeação)

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Folhas: 304

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 7.560,00

CPF ou CNPJ: CPF: 273.159.658-90

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

() II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

(X) III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

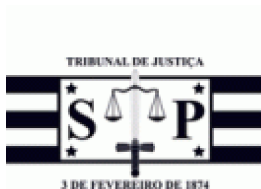
() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Banco Itaú: 341 - Agência: 3741 - Conta Corrente: 72826-9

Observações: Titular da Conta: Andrea Martins Pontes

COM OS ACRÉSCIOS LEGAIS

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL IV - LAPA****2ª VARA CÍVEL****Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1012926-96.2014.8.26.0004**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente: **HSBC Bank Brasil S/A Banco Múltiplo**
Executado: **Maria Salete Camilli Felipe e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Raphael Garcia Pinto**

Vistos.

Defiro o levantamento em favor da perita.

Providencie a serventia.

Fls. 323/429: Digam as partes sobre o laudo em 15 dias.

Int.

São Paulo, 10/07/2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0570/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Julio Cesar Garcia (OAB 132679/SP)	D.J.E
Claudia de Oliveira Martins Pierry Garcia (OAB 221165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Defiro o levantamento em favor da perita. Providencie a serventia. Fls. 323/429: Digam as partes sobre o laudo em 15 dias. Int."

São Paulo, 11 de julho de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0570/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 12/07/2024. Considera-se a data de publicação em 15/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Julio Cesar Garcia (OAB 132679/SP)

Claudia de Oliveira Martins Pierry Garcia (OAB 221165/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro o levantamento em favor da perita. Providencie a serventia. Fls. 323/429: Digam as partes sobre o laudo em 15 dias. Int."

SÃO PAULO, 12 de julho de 2024.

JULIO CESAR GARCIA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DA CIDADE E CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO N.º 1012926-96.2014.8.26.0004

EXECUÇÃO

HSBC Bank Brasil S/A – Banco Múltiplo,

representado e qualificado nos autos da ação de execução promove em desfavor de **Maria Salete Camilli Felipe e Outro**, por seu procurador infra-assinado, atendendo à respeitável decisão de folhas 432, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer nos termos a seguir colocados em evidência.

De início, o Banco Exequente manifesta sua concordância com a avaliação do imóvel objeto da constrição, conforme laudo pericial encartado aos autos às fls. 323/429, cuja avaliação fora devidamente realizada através de pesquisas no setor imobiliário, ao que requer a homologação.

JULIO CESAR GARCIA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Ato contínuo, objetivando promover os atos expropriatórios necessários acerca do bem imóvel objeto da penhora, com fulcro no art. 883 do CPC, o Banco Exequente requer seja deferida a nomeação de Zuckerman Leilões, com sistema utilizado e hospedado no sítio eletrônico www.zuckerman.com.br, com endereço comercial na Avenida Angélica nº 1996, 6º andar, bairro de Higienópolis, cidade de São Paulo, prefixo telefônico (11) 2184-0900, para realização de hasta pública eletrônica do imóvel objeto de penhora, tendo por pretensão seja arbitrado remuneração do gestor de pregões eletrônicos no percentual de 5% (cinco pôr cento) sobre o valor de arrematação, pagos pelo adquirente.

São as pretensões.

P.E. Deferimento,

De Santos para São Paulo,

Em 18 de julho de 2024.

pp. Dr. Julio Cesar Garcia

OAB/SP. 132.679

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL IV - LAPA****2ª VARA CÍVEL****Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1012926-96.2014.8.26.0004**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente: **HSBC Bank Brasil S/A Banco Múltiplo**
Executado: **Maria Salete Camilli Felipe e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que gravei o MLE em nome do(a) Perito(a) Andrea Martins Pontes, no valor de R\$ 7.560,00, conforme determinado na R. Decisão de fls. 432, solicitado através do Formulário de fls. 431, referente ao depósito de fls. 304.

Certifico mais e finalmente que encaminho, nesta data, para o setor de conferência.

Nada Mais. São Paulo, 12 de agosto de 2024. Eu, ____, BÁRBARA FERNANDA FERREIRA GUIMARÃES, Escrevente Técnico Judiciário.

PRINCIPAL > Depósito Judicial > Conta Judicial > Acompanhamento de MLE > Mandado

Mandado Finalizado - 20240812090008062086

Processo

Número do Processo:		1012926-96.2014.8.26.0004	
Comarca:		SÃO PAULO	
Foro:		Foro Regional Iv - Lapa	
Ofício/Cartório:		Unidade De Processamento Judicial Da 1ª A 4ª Varas Cíveis	
Vara:		2ª Vara Cível	
Partes:	Tipo	Nome	CPF/CNPJ
	Autor	HSBC Bank Brasil S/A Banco Múltiplo	01.701.201/0001-89
	Adv. Autor	Julio Cesar Garcia	801.293.828-68
	Réu	Maria Salete Camilli Felipe e outro.	255.529.128-88
	Adv. Réu	DEFENSORIA PUBLICA ESTADO DE SÃO PAULO	

Visualizar Solicitação

Crédito em Conta para Outros Bancos

Número da Solicitação	Número da Conta	Tipo de Beneficiário		Terceiro
		Nome Beneficiário		ANDREA MARTINS PONTES
1	36001024182	CPF/CNPJ do Beneficiário		273.159.658-90
		Beneficiário/Procurador/Representante é igual ao titular da conta		Sim
		Banco		341 - Itaú Unibanco S.A.
		Agência (Sem Dígito Verificador)		3741
		Tipo de Crédito		Conta Corrente
		Número da Conta		72826 - 9
		Tipo de Resgate		Valor Real Informado
		Valor do Levantamento		Com Correção
		Valor (R\$)		7.560,00

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA LAPA DO ESTADO DE SÃO PAULO,

Processo nº 1012926-96.2014.8.26.0004

TIAGO TESSLER BLECHER, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 1.098 e devidamente habilitado no cadastro dos auxiliares da justiça deste Egrégio Tribunal, atuando na forma eletrônica através da plataforma de leilões WEBLEILÕES (www.webleiloes.com.br), servindo a presente para informar a estes autos que ocorrerá leilão por determinação no processo abaixo:

PROCESSO: 1026026-79.2014.8.26.0405

AUTOR: BERTA DE JESUS FERNANDES GALEGO

RÉU: José Felipe e outros

JUÍZO: 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco

IMÓVEL PENHORADO: UM TERRENO a Rua José Soeiro de Vaz, antiga Rua Cinco, parte do lote nº 13 da quadra nº 11, do Jardim Marisa, nº 31º subdistrito-Pirituba, medindo 5,00m de frente para a citada rua, por 27,39m do lado direito, de quem da rua olha o terreno, confrontando com o remanescente do lote todo, por 26,90m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 13, tendo nos fundos a Largura de 5,00m, confrontando com o Lote nº 50, encerrando a área de 135,7250m².

Matrícula Imobiliária nº 65.722, do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

LEILÃO - DATAS:

1ª PRAÇA: De 25/07/2024 às 14h00 até 29/07/2024 às 14h00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 29/07/2024 às 14h01 até 20/08/2024 às 14h00 mínimo de 85% do valor de 1ª Praça.

Desta forma, permanecemos à disposição deste Juízo para os esclarecimentos que se façam necessários.

Termos em que,
pede deferimento

São Paulo, 13 de junho de 2024

TIAGO TESSLER BLECHER
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 1.098

PODER JUDICIARIO
TRIB.DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - SP
ALVARA ELETRONICO DE PAGAMENTO N 20240812090008062086

Comarca	Vara/Serventia
SAO PAULO F. LAPA	UPJ 01ª/04ª CÍVEIS 02ª
Numero do Processo	
10129269620148260004	
Autor	Reu
KIRTON BANK S.A. - BANCO MULTI	MARIA SALETE CAMILLI FELIPE
CPF/CNPJ Autor	CPF/CNPJ Réu
1.701.201/0001-89	255.529.128-88
Data de Expedicao	Data de Validade
12/08/2024	10/12/2024

TOTAL DE PAGAMENTOS INFORMADOS NO MANDADO: 001

Numero da Solicitacao:	0001	Tipo Valor.....:	Valor em Real
Valor.....:	7.751,33	Calculado em.....:	14.08.2024
IR.....:	0,00	Tarifa.....:	0,00
Finalidade.....:	Transf. entre Bancos	Tipo Conta.....:	Cta Corrente
Banco.....:	000000341	Nome Banco.....:	ITAU UNIBANCO
Agência.....:	3741		
Conta/Dv.....:	00.000.072.826-9		
Tipo Pessoa Conta....:	Fisica	CPF Titular Conta:	273.159.658-90
Beneficiario.....:	ANDREA MARTINS PONTES		
CPF/CNPJ Beneficiario:	273.159.658-90		
Tipo Beneficiario....:	Fisica		
Conta/Pcl Resgatada..:	3600102418204 0000		

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL IV - LAPA****2ª VARA CÍVEL**

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1012926-96.2014.8.26.0004**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **HSBC Bank Brasil S/A Banco Múltiplo**
 Executado: **Maria Salete Camilli Felipe e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203 § 4º, do CPC, preparei remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Certifico e dou fé que foi assinado Mandado de Levantamento Eletrônico – MLE, já encaminhado para o Banco, conforme comprovante juntado aos autos.

Nada Mais. São Paulo, 16 de agosto de 2024. Eu, _____,
BÁRBARA FERNANDA FERREIRA GUIMARÃES,
 Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0693/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Julio Cesar Garcia (OAB 132679/SP)	D.J.E
Claudia de Oliveira Martins Pierry Garcia (OAB 221165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Certifico e dou fé que foi assinado Mandado de Levantamento Eletrônico - MLE, já encaminhado para o Banco, conforme comprovante juntado aos autos."

São Paulo, 16 de agosto de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0693/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/08/2024. Considera-se a data de publicação em 20/08/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Julio Cesar Garcia (OAB 132679/SP)
Claudia de Oliveira Martins Pierry Garcia (OAB 221165/SP)

Teor do ato: "Certifico e dou fé que foi assinado Mandado de Levantamento Eletrônico - MLE, já encaminhado para o Banco, conforme comprovante juntado aos autos."

SÃO PAULO, 19 de agosto de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL IV - LAPA****2ª VARA CÍVEL****Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1012926-96.2014.8.26.0004**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente: **HSBC Bank Brasil S/A Banco Múltiplo**
Executado: **Maria Salete Camilli Felipe e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que decorreu o prazo de 15 dias, para os executados se manifestarem sobre o laudo, conforme determinado na r. decisão de folhas 432, sem manifestação até a presente data. Nada Mais. São Paulo, 27 de agosto de 2024. Eu, ____, José Alves Luz, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
2ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1012926-96.2014.8.26.0004 - Execução de Título Extrajudicial**
Exequente: **HSBC Bank Brasil S/A Banco Múltiplo**
Executado: **Maria Salete Camilli Felipe e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Seung Chul Kim**

Vistos.

Ausente impugnação, homologo a avaliação dos imóveis, da seguinte forma (fl. 379):

ITEM	ENDEREÇO	VALOR - R\$
1	GLEBA A - CIDADE S.PEDRO-SANTANA DO PARNAÍBA	R\$ 218.447,00
2	RUA JOSÉ SOEIRO DE VAZ-JD. MARISA - SP	R\$ 524.090,00
3	1/3 DO IMÓVEL DA RUA FRANCISCO ALVES-VL. DOS REMÉDIOS - OSASCO	R\$ 64.555,00

No mais, diga o leiloeiro sobre o resultado das praças (fl. 440).

Int.

São Paulo, 02 de setembro de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

2ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO

Processo nº: **1012926-96.2014.8.26.0004**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente: **HSBC Bank Brasil S/A Banco Múltiplo**
Executado: **Maria Salete Camilli Felipe e outro**

CERTIFICA-SE que em 02/09/2024 o ato abaixo foi encaminhado ao
Portal Eletrônico do (a): Defensoria Pública do Estado de São Paulo.

Teor do ato: Vistos. Ausente impugnação, homologo a avaliação dos imóveis, da seguinte forma (fl. 379): No mais, diga o leiloeiro sobre o resultado das praças (fl. 440). Int.

São Paulo, (SP), 02 de setembro de 2024

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0750/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Julio Cesar Garcia (OAB 132679/SP)	D.J.E
Claudia de Oliveira Martins Pierry Garcia (OAB 221165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Ausente impugnação, homologo a avaliação dos imóveis, da seguinte forma (fl. 379): No mais, diga o leiloeiro sobre o resultado das praças (fl. 440). Int."

São Paulo, 3 de setembro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0750/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/09/2024. Considera-se a data de publicação em 05/09/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Julio Cesar Garcia (OAB 132679/SP)

Claudia de Oliveira Martins Pierry Garcia (OAB 221165/SP)

Teor do ato: "Vistos. Ausente impugnação, homologo a avaliação dos imóveis, da seguinte forma (fl. 379): No mais, diga o leiloeiro sobre o resultado das praças (fl. 440). Int."

SÃO PAULO, 4 de setembro de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

2ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

CERTIDÃO – DECURSO DE PRAZO PARA CONSULTA/CONFIRMAÇÃO DE RECEBIMENTO NO PORTAL ELETRÔNICO

Processo nº: 1012926-96.2014.8.26.0004
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente: HSBC Bank Brasil S/A Banco Múltiplo
Executado: Maria Salete Camilli Felipe e outro

Portal Eletrônico do (a): Defensoria Pública do Estado de São Paulo
Destinatário do Ato: DEFENSORIA PUBLICA ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIFICA-SE que transcorreu o prazo para consulta ou confirmação de recebimento no portal eletrônico, do ato abaixo.

Intimações: Considera-se intimação automática em razão do decurso de 10(dez) dias corridos para consulta, contados da data do envio da intimação eletrônica, nos termos do Art. 5º, §3º, da Lei 11.419/2006). O prazo da intimação se iniciará em 13/09/2024.

Teor do ato: Vistos. Ausente impugnação, homologo a avaliação dos imóveis, da seguinte forma (fl. 379): No mais, diga o leiloeiro sobre o resultado das praças (fl. 440). Int.

São Paulo, (SP), 13/09/2024.