

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA - SÃO
PAULO

Processo nº 1008829-50.2014.8.26.0005

PAULO BENEDITO ALVES JUNIOR, arquiteto, perito avaliador, CAU nº A39043-7, nomeado nos autos da ação, que **Maria Aparecida Neris dos Santos**, ajuíza em face de **Helionildo Fernandes de Souza**, vem, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência apresentar seus esclarecimentos e conclusões, expressas no laudo em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$197.000,00 (Cento e noventa e sete mil reais)** para o imóvel localizado na **Rua Raios de Júpiter 167, Jd. Camargo Novo – São Paulo – SP**.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 11 de julho de 2019.

(*Assinado por certificação Digital*)
Paulo Benedito Alves Junior

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2 – IMÓVEL	4
2.1 – Características gerais da localização	4
2.2 – Setor Fiscal	4
2.3 - Zoneamento.....	4
2.4 - Melhoramentos Públicos	5
3 – DESCRIÇÃO DA UNIDADE	5
3.1 – Características de Conservação.	5
3.2 – Características Construtivas Internas.....	6
3.3 – Layout e Levantamento Fotográfico.....	7
4 – METODOLOGIA.....	10
4.1 - Fator Oferta	11
4.2 – Fator localização	11
4.3 – Fator Padrão construtivo	11
4.4 – Fator Depreciação (Idade das benfeitorias).	12
5 – CÁLCULOS.....	12
6 – CONCLUSÃO	13
7 – TERMO DE ENCERRAMENTO	14

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

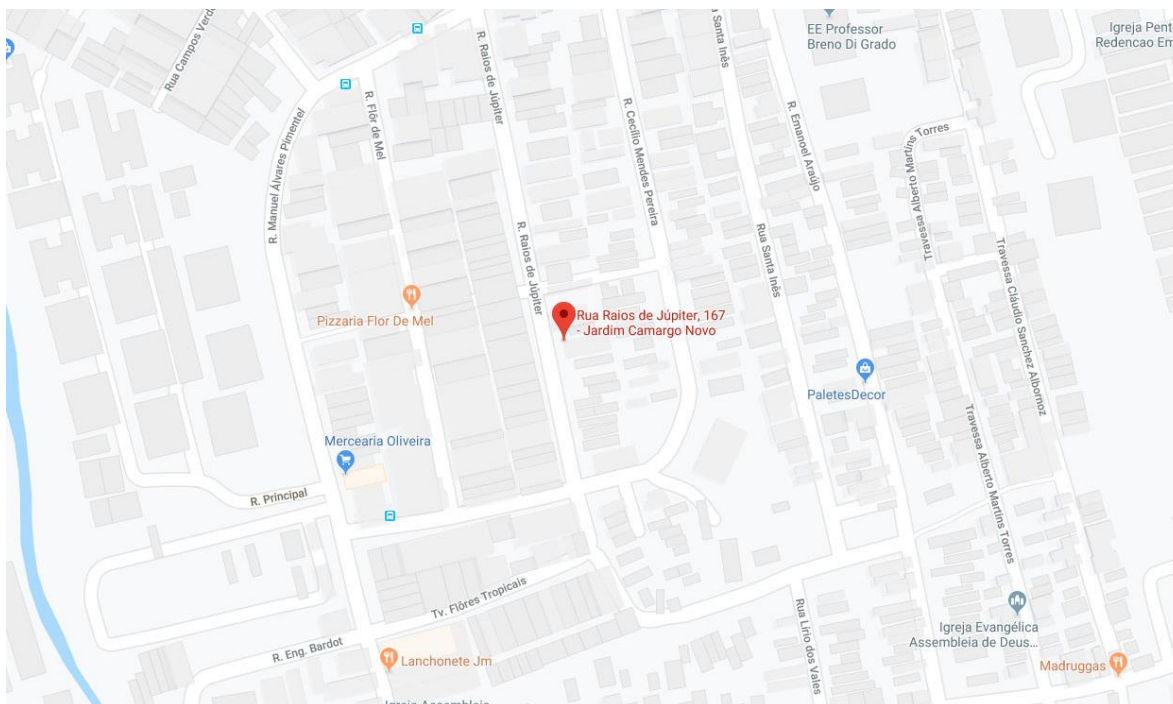
O presente trabalho tem por objetivo estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e a vista em condições mercadológicas normais. Na presente avaliação, assume-se que as informações constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretas e que os elementos obtidos em campo têm sua confiabilidade assegurada quanto à:

- Idoneidade e à completa identificação das fontes;
- Identificação fotográfica;
- Atualidade das informações obtidas;
- Condições econômicas e mercadológicas equivalentes às do bem avaliado;
- Proximidade do imóvel avaliando;
- Semelhança com o imóvel, objeto da avaliação no que tange às dimensões, padrão construtivo semelhante e estado de conservação e obsolescência similares;
- Posição do imóvel avaliando, que se encontra o mais próximo possível do centróide amostral, tendo em vista todas as correlações acima citadas.

2 – IMÓVEL

2.1 – Características gerais da localização

O entorno do imóvel se configura conforme mapa de localização:



Mapa do entorno

2.2 – Setor Fiscal

Segunda a Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo, o imóvel está localizado no setor fiscal **nº193**, possuindo o trecho em estudo índice fiscal de **186,00** para a Quadra 106.

2.3 - Zoneamento

De acordo com a lei de zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em uma zona ZM (Zona Mista) e a área em questão é administrada pela subprefeitura de Guaianazes.

2.4 - Melhoramentos Públicos

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica,
- Guias e Sarjetas,
- Abastecimento de água,
- Coleta de esgoto,
- Fornecimento de Energia Elétrica,
- Correio,
- Coleta de lixo,
- Serviços de telecomunicações,

3 – DESCRIÇÃO DA UNIDADE

O imóvel apresenta-se como uma casa de característica predominantemente térrea de tipologia unifamiliar, construída em sistema de alvenaria convencional composta por estruturas de concreto armado e alvenaria simples de vedação e superfícies acabadas com argamassa de revestimento sobre reboco e a cobertura é composta de laje do tipo tavela cerâmica apoiada sobre vigota em corpo em concreto armado. Em diligência ao local foram aferidas todas as dimensões o que levou a confirmação da medida do terreno (125m²) e também a área ocupada por construções ($\cong$ 85,00m²).

3.1 – Características de Conservação.

Não foram detectadas quaisquer avarias de âmbito estrutural ou sinais de infiltrações graves que possam vir a comprometer o imóvel. No entanto, a construção carece de manutenções de superfícies e calhas, pois nota-se pelo estado geral desses componentes e também pela pintura deteriorada do imóvel, que a construção não recebe manutenção regular há algum tempo. A área externa apresenta sinais de mofo devido a exposição constante a umidade e precisa de reparos na argamassa de revestimento, contudo, tal cenário não está afetando a salubridade do ambiente interno.

3.2 – Características Construtivas Internas.

Piso: Toda a área interna do imóvel apresenta acabamento a placas de cerâmica de média qualidade em diversos padrões, toda a superfície interna apresenta estado de conservação regular. De modo geral o piso necessita de reparos pontuais com substituição de algumas peças e o rejunte das áreas úmidas deve ser refeito.

Paredes: Todas as paredes das unidades apresentam acabamento em reboco sobre emboço com acabamento de massa pintura sobre massa corrida. Com exceção das áreas úmidas do que apresentam revestimento em cerâmica até o teto. No geral apresentam estado de conservação regular e necessitam de reparos pontuais com substituição de algumas peças e o rejunte das áreas úmidas deve ser refeito.

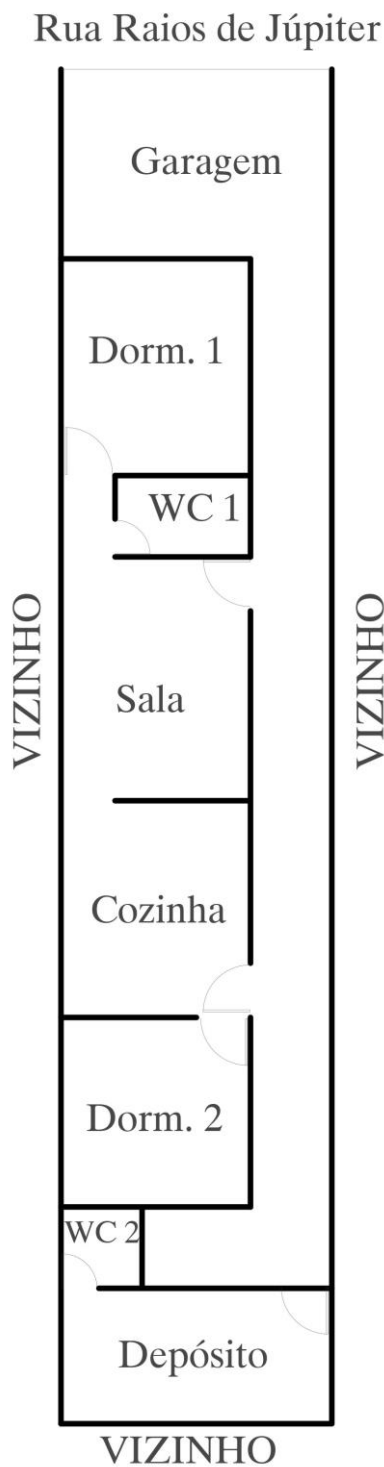
Forro: Laje do tipo tavela apoiada sobre vigota estrutural com superfície em argamassa de revestimento e acabamento em massa fina. No geral toda superfície apresenta estado de conservação regular, sem sinais de infiltrações severas ou danos estruturais, necessitando apenas de reparos pontuais e repintura.

Janelas: Todas as janelas do imóvel apresentam-se como sendo de estrutura em aço com pintura a base de tinta esmaltada, com exceção de uma janela no dormitório 2 que apresenta estrutura em madeira e pintura látex, sendo que de modo geral, todas as janelas apresentam estado de conservação ruim e necessitam de reparos significativos ou substituição.

Portas: As portas que fazem ligação com o ambiente externo apresentam estrutura em aço com pintura a base de tinta esmaltada e as portas internas apresentam estrutura de madeira com pintura látex. Todos esses elementos apresentam estado de conservação ruim e precisam de significativas intervenções para manutenção ou substituição das peças.

3.3 – Layout e Levantamento Fotográfico.

Os compartimentos do imóvel estão distribuídos conforme layout que segue:





Sala



Cozinha



W.C. 1



Dormitório 1



Dormitório 2



Corredor externo.



Área de serviço



Garagem



Rua Raio de Júpiter



Frente do Imóvel

4 – METODOLOGIA

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às normas técnicas e recomendações da NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Perícias) e também atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011. O método utilizado na avaliação é o **Método Comparativo Direto** através de tratamento por fatores. No tratamento por fatores, devem ser utilizados elementos amostrais semelhantes ao imóvel avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a *priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

O conjunto de fatores aplicados a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se ao verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menos coeficiente de variação dos

dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal.

Para esse estudo foram considerados inerentes ao processo de avaliação os seguintes fatores:

- Elasticidade dos preços
- Localização
- Padrão construtivo
- Depreciação

4.1 - Fator Oferta

A superestimativa dos dados de oferta (Elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

4.2 – Fator localização

Para transposição da parcela do valor referente ao terreno de uma local para outro, poderá ser empregada à relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. No caso de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

4.3 – Fator Padrão construtivo

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. É recomendada a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

4.4 – Fator Depreciação (Idade das benfeitorias).

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através de critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

5 – CÁLCULOS

Para fins de avaliação, o valor do imóvel será obtido através da seguinte equação:

$$V = q \times A_u \quad \text{onde,}$$

- V = Valor procurado do imóvel
- q = Valor unitário básico
- A_u = Área útil

Critérios utilizados na homogeneização – Método de Ross Heideck e Padrão construtivo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento ao estado de conservação

Equação:

$$Foc = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

R = Valor residual correspondente ao padrão construtivo

K = Coeficiente de Ross Heideck

6 – CONCLUSÃO

O valor encontrado foi R\$ 197.326,65, contudo, a norma NBR – 14653-2:2011 item 8.2.1.4.2. Recomenda que se lance mão de um campo de arbítrio com o intuito de apresentar o resultado em números redondos, porém essa diferença não pode superar a grandeza de 1% do valor total. Os resultados obtidos conduzem ao valor mais provável, atual e a vista do imóvel avaliado, sempre em condições mercadológicas normais.

Valor do Imóvel

R\$ 197.000,00

(Cento e noventa e sete mil reais)

7 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico consta de 14 (Quatorze páginas) e é parte de um arquivo digital transmitido por sistema de criptografia que possui certificação digital.

São Paulo, 11 de julho de 2019.

(*assinada por certificação digital*)
Paulo Benedito Alves Junior
CAU nº A39043-7

ANEXOS

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** 1008829-50.2014.8.26.0005**DATA :** 10/07/2019**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,1**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	186,00
☒ Obsolescência	Idade 8 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa simples
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

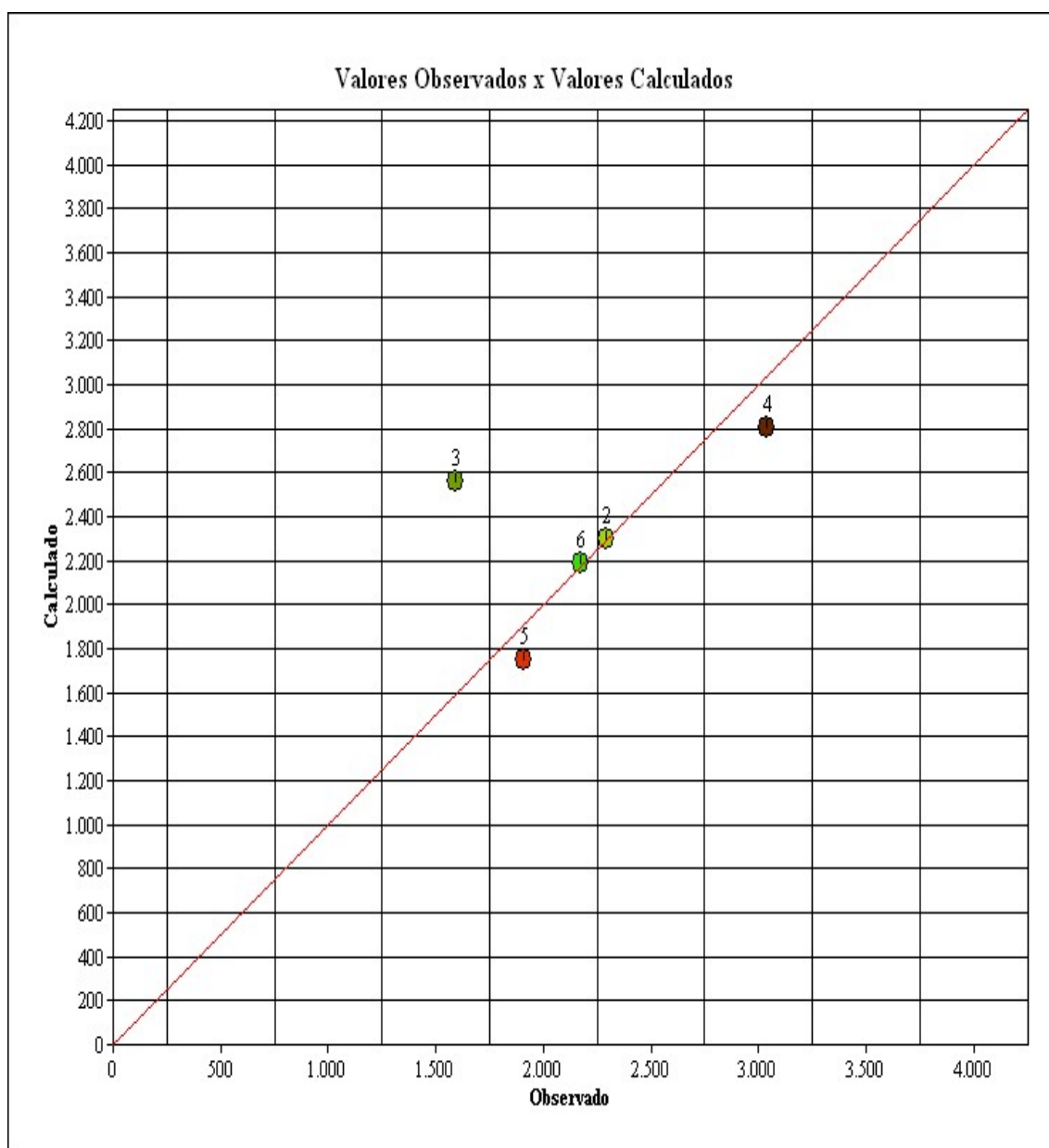
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☐	1 Rua Capricho de Paganini ,127	1.800,00	1.526,81	0,8482
☒	2 Rua Francisco Aguirre ,55	2.291,66	2.299,12	1,0033
☒	3 Rua Guarapiranga ,432	1.592,31	2.562,05	1,6090
☒	4 Rua Iha dos Moleques ,108	3.037,50	2.806,20	0,9239
☒	5 Rua Serra Azul de Minas ,38	1.908,00	1.753,64	0,9191
☒	6 Rua Cecílio Mendes Pereira ,299	2.175,00	2.186,45	1,0053

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.800,00	1.526,81
2	2.291,66	2.299,12
3	1.592,31	2.562,05
4	3.037,50	2.806,20
5	1.908,00	1.753,64
6	2.175,00	2.186,45

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção

Local : Rua Raios de Júpiter 167 Jardim Camargo Novo SAO PAULO - SP

Data : 10/07/2019

Cliente : TJSP

Área terreno m² : 125,00

Edificação m² : 85,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.200,89

Desvio Padrão : 539,67

- 30% : 1.540,63

+ 30% : 2.861,16

Coeficiente de Variação : 24,5200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.321,49

Desvio Padrão : 398,12

- 30% : 1.625,05

+ 30% : 3.017,94

Coeficiente de Variação : 17,1500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.321,49

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.321,49000

VALOR TOTAL (R\$) : 197.326,65

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.048,55

INTERVALO MÍNIMO : 2.048,55

INTERVALO MÁXIMO : 2.594,43

INTERVALO MÁXIMO : 2.594,43

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019
 SETOR : 134 QUADRA : 231 ÍNDICE DO LOCAL : 224,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 163481

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capricho de Paganini NÚMERO : 127
 COMP.: BAIRRO : Jardim Camargo Novo CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08120-190 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: 135,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,880 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Sr. William R. Silva
 CONTATO : Site Viva Real - Ref: COD. W1900 TELEFONE : (11)-93089558
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -274,82	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1,64	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.526,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,84
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2019**NÚMERO ELEMENTO :** 1**DATA DA PESQUISA :** 10/07/2019**SETOR :** 134**QUADRA :** 231**CHAVE GEOGRÁFICA :** 163481**FOTO Nº** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019
 SETOR : 134 QUADRA : 123 ÍNDICE DO LOCAL : 186,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 094650

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Aguirre NÚMERO : 55
 COMP.: BAIRRO : Jardim Jaragua CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08140-210 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 150,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 12 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,860 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

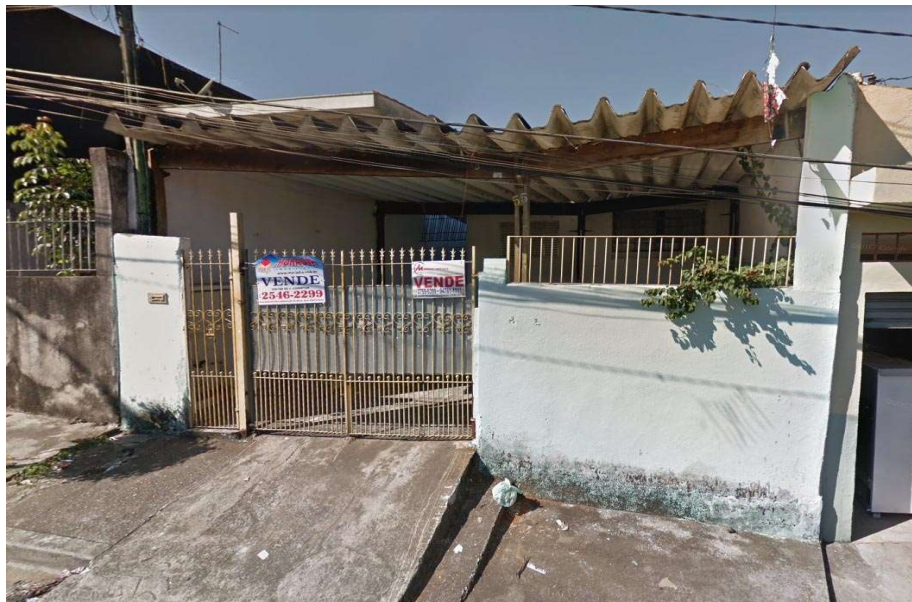
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 254.629,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : B E G Imóveis
 CONTATO : Código da oferta no anunciante: CA0301 - ZAP: 2435387080 TELEFONE : (11)-47505988
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.291,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 7,46	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.299,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2019**NÚMERO ELEMENTO :** 2**DATA DA PESQUISA :** 10/07/2019**SETOR :** 134**QUADRA :** 123**CHAVE GEOGRÁFICA :** 094650**FOTO Nº** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019
SETOR : 134 QUADRA : 38 ÍNDICE DO LOCAL : 111,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 083704

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guarapiranga NÚMERO : 432
COMP.: BAIRRO : Vila Simone CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 08160-410 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 : 5,00 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 CONSTRUÍDA M²: 130,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 9 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,880 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : quários Negócios Imobiliários LTDA - ME
CONTATO : Site Viva Real - Ref.: COD. 1263 TELEFONE : (11)-25467574
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 968,30	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.592,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1,45	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.562,35
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,60
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2019**NÚMERO ELEMENTO :** 3**DATA DA PESQUISA :** 10/07/2019**SETOR :** 134**QUADRA :** 38**CHAVE GEOGRÁFICA :** 083704**FOTO Nº** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019
 SETOR : 134 QUADRA : 129 ÍNDICE DO LOCAL : 208,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 655414

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Iha dos Moleques NÚMERO : 108
 COMP.: BAIRRO : Parque Industrial CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08110-090 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 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 CONSTRUÍDA M²: 80,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 12 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,860 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

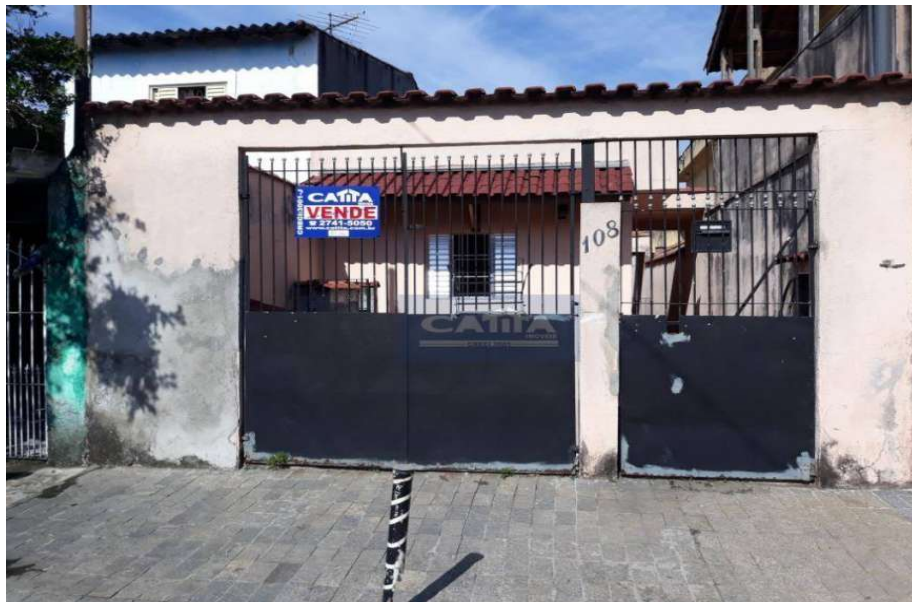
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Catita Imóveis
 CONTATO : Site Viva Real - Ref.: COD. CA3796 TELEFONE : (11)-27415096
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -289,15	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.037,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 9,89	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.806,20
PADRÃO Fp : 47,96	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,92
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO BENEDITO ALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2019 às 13:32, sob o número WSMP19701355423. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008829-50.2014.8.26.0005 e código 9d1mhul.U.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2019**NÚMERO ELEMENTO :** 4**DATA DA PESQUISA :** 10/07/2019**SETOR :** 134**QUADRA :** 129**CHAVE GEOGRÁFICA :** 655414**FOTO Nº** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019
 SETOR : 192 QUADRA : 17 ÍNDICE DO LOCAL : 203,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 436151

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Serra Azul de Minas NÚMERO : 38
 COMP.: BAIRRO : Jardim Tua CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08140-007 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 : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 150,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 7 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,940 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 318.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DF Casa Imóveis
 CONTATO : Código da oferta no anunciante: SO2028 - ZAP: 2427445550 TELEFONE : (11)-43692408
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -143,80	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.908,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -10,55	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.753,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,91
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2019**NÚMERO ELEMENTO :** 5**DATA DA PESQUISA :** 10/07/2019**SETOR :** 192**QUADRA :** 17**CHAVE GEOGRÁFICA :** 436151**FOTO Nº** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019
SETOR : 193 QUADRA : 106 ÍNDICE DO LOCAL : 184,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 449407

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cecílio Mendes Pereira NÚMERO : 299
COMP.: BAIRRO : Jardim Camargo Novo CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 08142-410 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 : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 120,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 8 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,930 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : C.D.R. Empreendimentos Imobiliários
CONTATO : Código da oferta: 711 TELEFONE : (11)-29584771
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 21,28	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.175,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -9,82	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.186,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2019**NÚMERO ELEMENTO :** 6**DATA DA PESQUISA :** 10/07/2019**SETOR :** 193**QUADRA :** 106**CHAVE GEOGRÁFICA :** 449407**FOTO Nº** 1