Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial desde 1983

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª. VARA CIVEL FORUM CENTRAL.

Processo nº 1061413-95.2017.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação de Execução requerida por SANTA CRUZ PARTICIPAÇÕES contra SPAFER DESBOBINAMENTO DE FERRO, vêm apresentar à Vossa Excelência, mui respeitosamente, suas conclusões expressas no presente

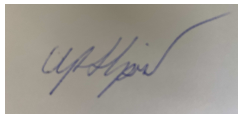
LAUDO JUDICIAL

Tendo por base a NBR 14653-2 da ABNT.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de novembro de 2024.



Eng. Olga Ramirez Llopis

Av. Irai nº79 - Ed. Torres Ibirapuera , 2ºandar conjunto nº23-A
Te.:3079-0773 e-mail olga.llopis@hotmail.com, peritajudicial.sp@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código 49CVCy37.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPITULO II - ETAPAS PERICIAIS

CAPITULO III - V ISTORIA.

1. Do Local.
1.1. Da Ocupação.
1.2. Do Zoneamento.
1.3. Dos Melhoramentos Públicos.
2. Do Prédio.
2.1. Do Terreno.
2.2 Da Construção.
2.2.1.Da Composição.
2.2.2. Das Áreas Comuns.
2.2.3. Do apartamento nº 32.

CAPÍTULO IV - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES.

CAPITULO V - AVALIAÇÃO.

CAPÍTULO VI - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código v4ilgfWk.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o apartamento nº32 do Condomínio Edifício Monville, situado na avenida Paes de Barros nº 1460, , bairro Moóca, contribuinte nº032.051.0058-1, objeto da matrícula nº 25.713 do 7º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à ação de Execução requerida por SANTA CRUZ PARTICIPAÇÕES contra SPAFER ESTACIONAMENTO que corre perante a 1ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº 1061413-95.2012.8.26.0100.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código v4ilgfWk.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO II – ETAPAS PERICIAIS.

1. Introdução.

O início dos trabalhos periciais foi realizado no dia 04.09.2024 as 15:30 horas com o acompanhamento do zelador e autorização pelo ocupante para extração de fotos do apartamento objeto de estudo.

1.1. Diligências na região geoeconômica.

As diligencias para pesquisa de mercado foram realizadas na região em prédios com características semelhantes e com objetivo de apurar o valor unitário na mesma região geoeconômica avenida Paes de Barros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código v4ilgfWk.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO III - VISTORIA.

1.Do Local.

A avenida Paes de Barros inicia na rua da Moóca e finda na Av.Professor Inácio Anhaia Melo, bairro Mooca, interligando os bairros do Brás, Belenzinho até a região da Vila Prudente.

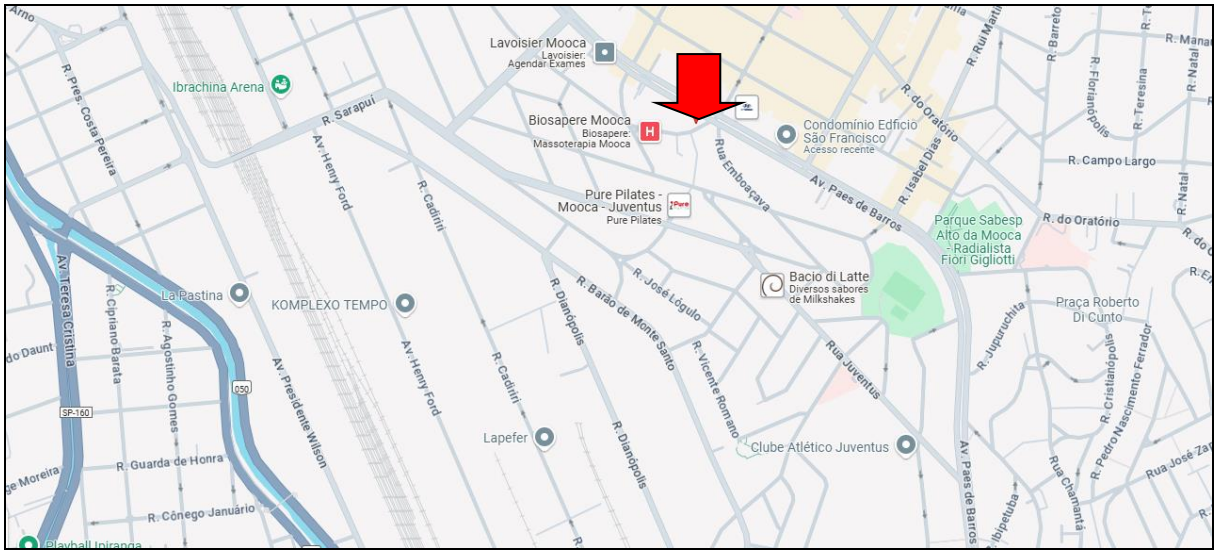


FIG.01 – LOCALIZAÇÃO REGIÃO CLUBE ATLÉTICO JUVENTUS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código v4ilgfWk.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

As principais vias expressas para acesso ao local:

- Rua Oratório.
- Rua Taquari.
- Av. Presidente Wilson.
- Av. Professor Luis Inácio Anhaia Mello.
- Rua Barão de Monte Santo.



FIG.02 – AEROFOTO DOS ATRATIVOS DA REGIÃO DA AV.PAES DE BARROS..

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código v4ilgfWk.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

O quadrilátero do imóvel é completado pelas ruas Carré, rua Guaimbé e próximo a rua Emboaçava.

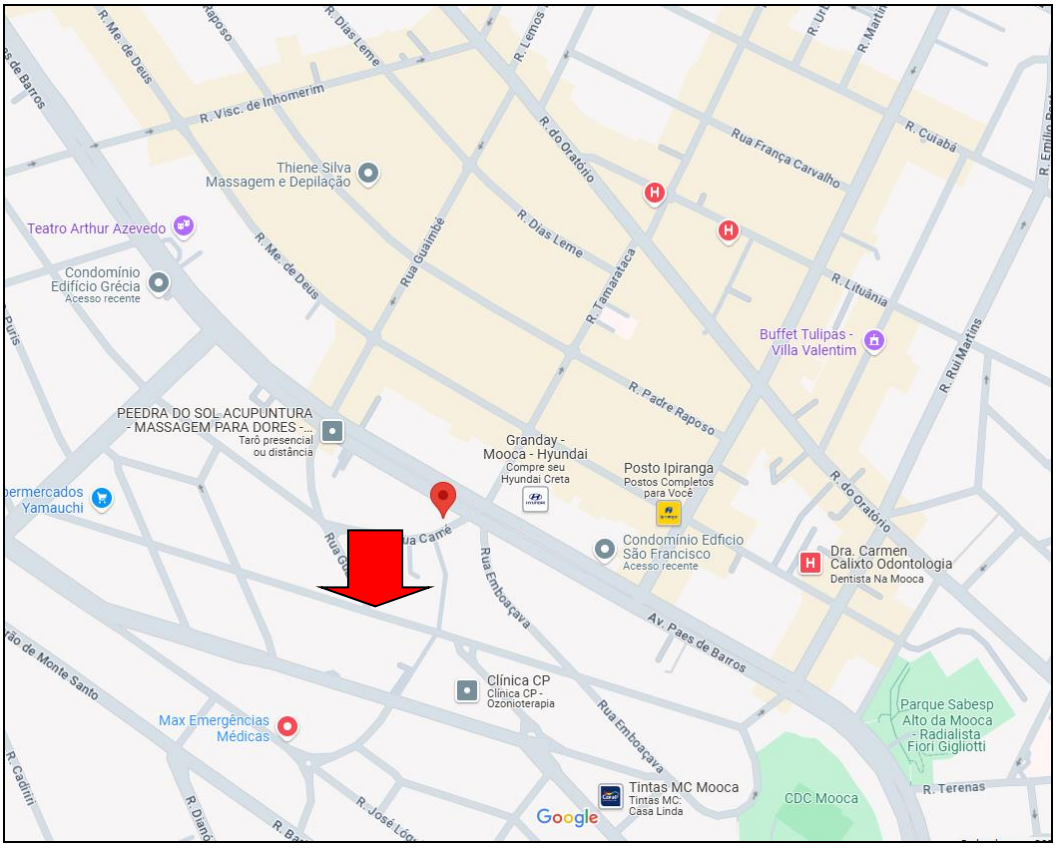


FIG.03 – MAPA DO QUADRILÁTERO.DA QUADRA FISCAL 051 DO SETOR 032.

A facilidade de acesso a Vila Prudente, pólo importante industrial e comercial, atrai investidores para a região da Móoca.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código v4ilgfWk.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

1.1. Da Ocupação.

A região da avenida Paes de Barros apresenta ocupação mista pela proximidade com área ocupada predominantemente de prédios residenciais e antigos sobrados geminados destinados para serviços e comércio.



FOTO 01 – ASPECTO DA VIA EXPRESSA ONDE SE SITUA O PRÉDIO ED. MONVILLE..

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código v4ilgfWk.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

A expansão imobiliária iniciada na década 70 com prédios residenciais e lojas compondo um "corredor comercial" para serviços na região.



FOTO 02 – CARACTERISTICAS DO CORREDOR COM OCUPAÇÃO MISTA.

O atrativo do denominado Parque Moóca é a localização do Clube Atlético Juventus como informado pelas empresas responsáveis pela venda de unidades.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código v4ilgfWk.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

Dessa forma, diferentemente de outros bairros que possuem valorização em decorrência de estações de metrô, a região em estudo apresenta infraestrutura de transporte público principalmente ônibus que interliga a estação da Vila Prudente.

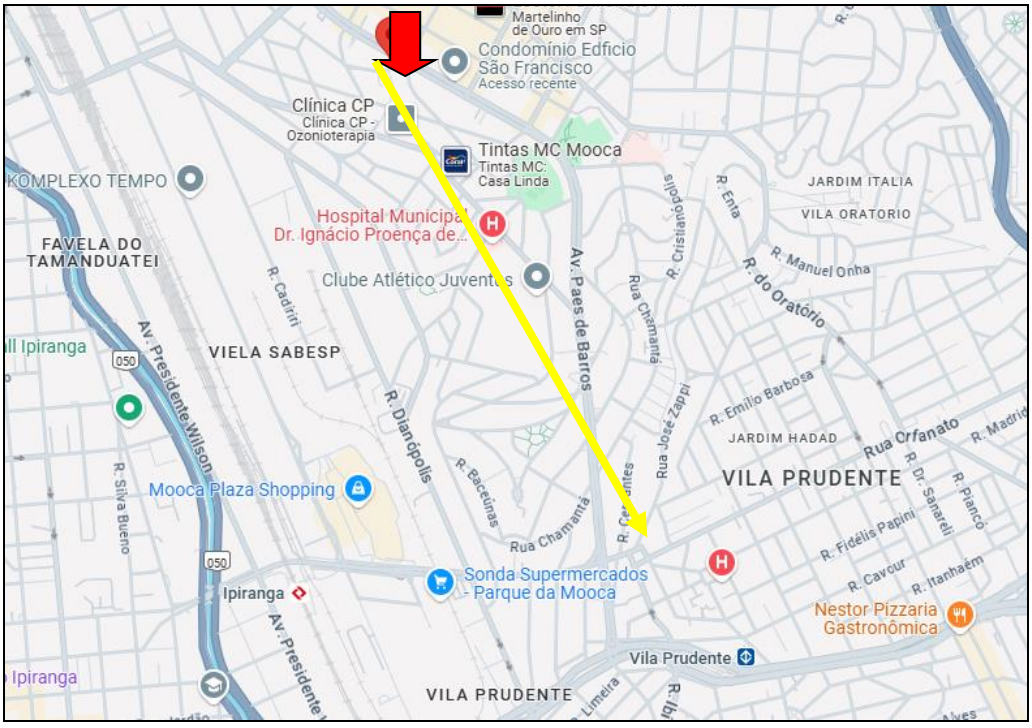


Fig.03 – DISTANCIA ATÉ A ESTAÇÃO DE METRO VILA PRUDENTE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código v4ilgfWk.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

1.2. Dos Melhoramentos Públicos.

A região apresenta melhoramentos públicos de primeira ordem:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica e gás	(x)
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas e drenagem	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	( )
Metrô	( )

A localização das estações do METRÔ - Vila Prudente e Bresser - distante do local em estudo é um dos fatores analisados nas diligencias a empresas especializadas na transação de imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código v4ilgfWk.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2. DO IMÓVEL.

2.1. DO TERRENO.

O empreendimento residencial foi projetado com frente para a avenida Paes de Barros.



FOTO 02 – FRENTE PARA A AV. PAES DE BARROS ESQUINA RUA CARRÉ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código iXQ1GAMC.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2. DO PRÉDIO.

2.2.1. DA COMPOSIÇÃO.

A composição do prédio deve ser rigorosamente observada conforme diligências nas áreas comuns e privativas que integram o empreendimento destinado a unidades residenciais nos pavimentos-tipo.

A composição do predio misto com apartamentos nos andares superiores é a seguinte:



FOTO 03 – FRENTE DO LOTE DE TERRENO PARA A AV. PAES DE BARROS ..

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código iXQ1GAMC.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2.2. DAS ÁREAS COMUNS.

As fachadas em revestimento cerâmico composta pelo hall acesso elevadores onde está a recepção.



FOTO 03 – ASPECTO DA FACHADA FRONTAL .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código iXQ1GAMC.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

A.PAVIMENTO TÉRREO.

RECEPÇÃO E HALL ELEVADORES

Piso com revestimento em placas de mármore.

Paredes com lambril madeira e placas espelhadas.



FOTO 04 – ASPECTO DO HALL DE ELEVADOR SOCIAL .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código iXQ1GAMC.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

COZINHA

Piso com revestimento em ladrilho cerâmico.

Paredes com massa e pintura acrilica.



FOTO 05 – ASPECTO DA COZINHA DO SALÃO DE FESTAS .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código 6u6eEchq.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

SALÃO DE FESTAS

Piso com revestimento em ladrilho cerâmico.

Paredes com massa e pintura acrilica.



FOTO 06 – ASPECTO DO SALÃO DE FESTAS .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código 6u6eEchq.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

W.C. DO SALÃO DE FESTAS

Piso com revestimento em ladrilho cerâmico.

Paredes com azulejo até o teto.



FOTO 07 – ASPECTO DO W.C. FEMININO DO SALÃO DE FESTAS .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código 6u6eEchq.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

W.C. DO SALÃO DE FESTAS

Piso com revestimento em ladrilho cerâmico.

Paredes com azulejo até o teto.



FOTO 08 – ASPECTO DOLAVABO FEMININO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código 6u6eEchq.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

W.C. DO SALÃO DE FESTAS

Piso com revestimento em ladrilho cerâmico.

Paredes com azulejo até o teto.



FOTO 09 – ASPECTO DO LAVABO MASCULINO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código 6u6eEchq.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 10 – ASPECTO DO W.C. MASCULINO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código 6u6eEchq.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 09 – ASPECTO DO LAVABO MASCULINO DO SALÃO DE FESTAS .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código AJ0qYorA.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 10 – ASPECTO DO W.C. MASCULINO DO SALÃO DE FESTAS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código AJ0qYorA.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 11 – ÁREA DESCOBERTA PAR PLAYGROUND.

A área de lazer possui cobertura para churrasqueira e instalações para apoio dos condôminos compondo um espaço completo com play ground e acesso para as áreas sociais como salão de festas e hall com living .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código AJ0qYorA.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2.3. PAVIMENTO SUBSOLO.

A ampla área de estacionamento permite a divisão interna dos pilares com as vagas demarcadas conforme indicação do zelador.

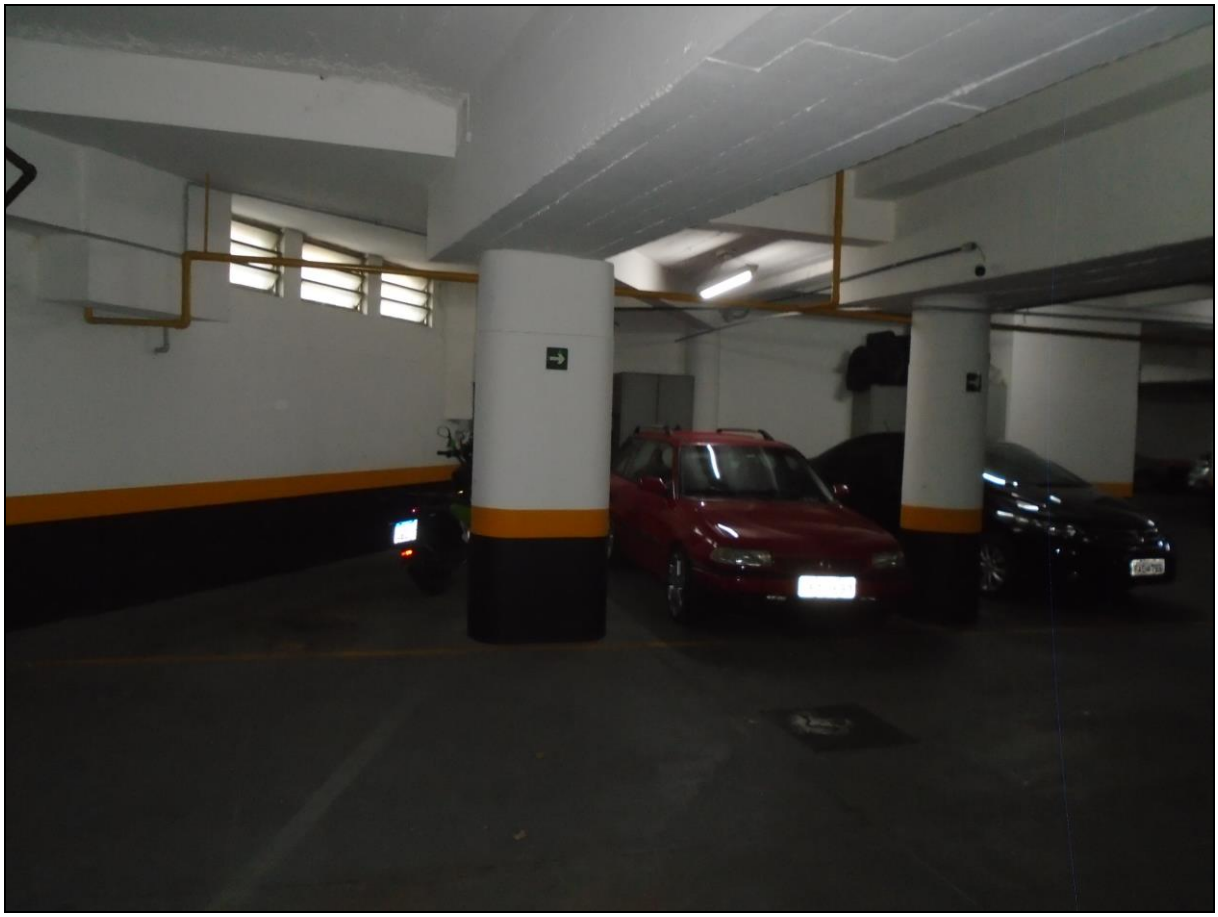


FOTO 12 – ESPAÇOS DAS VAGAS DE GARAGEM DO APARTTAMENTO 32.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código AJ0qYorA.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

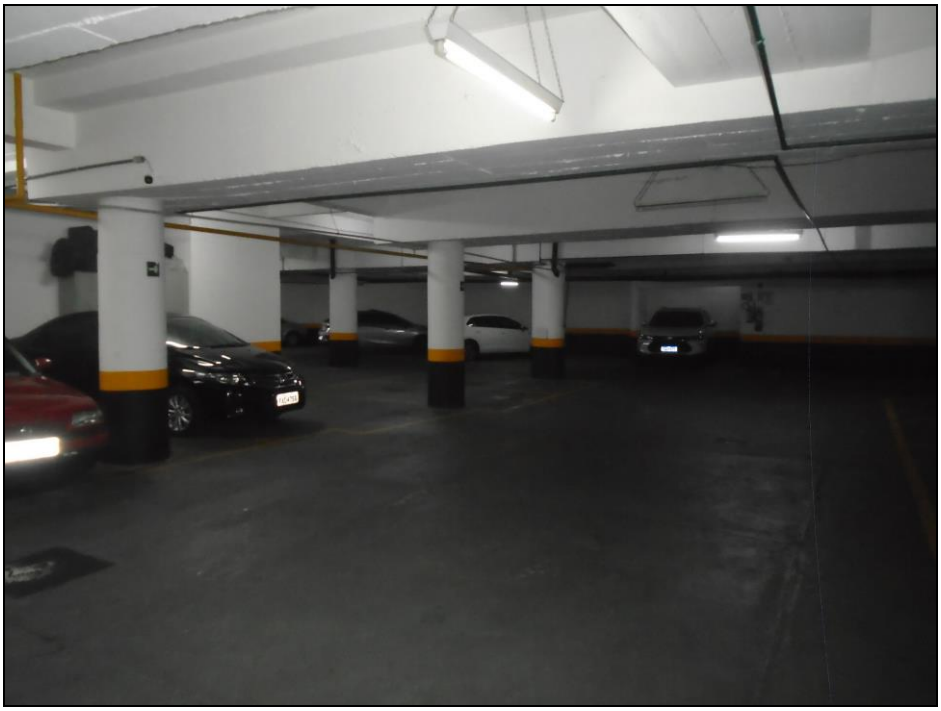


FOTO 13 – ESPAÇOS DISTRIBUIDOS DAS VAGAS.

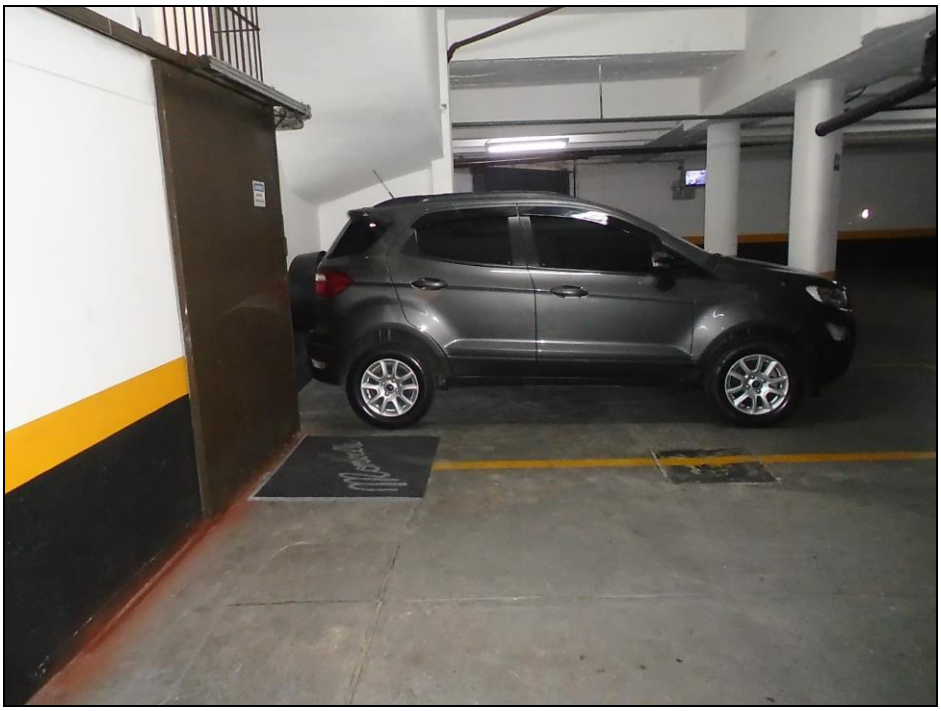


FOTO 14 – VAGAS DEMARCADAS..

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código AJ0qYorA.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

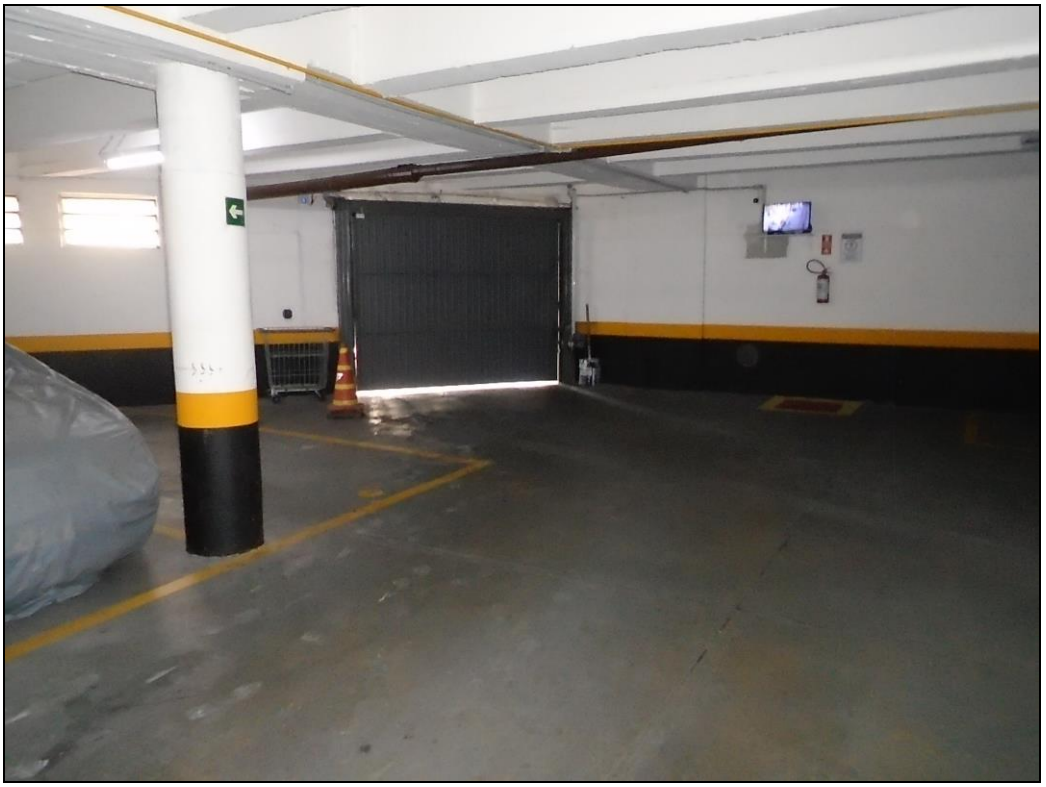


FOTO 15 – ACESSO PORTÃO AUTOMÁTICO PARA ENTRADA E SAÍDA.

A localização do prédio em lote de esquina é um fator de valorização pela facilidade de acesso ao portão para a rampa e entrada/saída dos veículos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código AJ0qYorA.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2.4. DO PAVIMENTO TIPO.

O regular estado de conservação do predio e áreas comuns foi devidamente considerado para o cálculo da idade aparete de 30 anos ante a idade real de 65 anos.



COMPOSIÇÃO 10 ANDARES.

HALL DE CIRCULAÇÃO.

Piso com revestimento em pastilha cerâmica.

Paredes com massa e pintura acrílica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código 1lg9QBMB.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2.5. DO APARTAMENTO Nº32.

A identificação da unidade autonoma foi confirmada na porta de entrada do hall de circulação do 3ºandar.

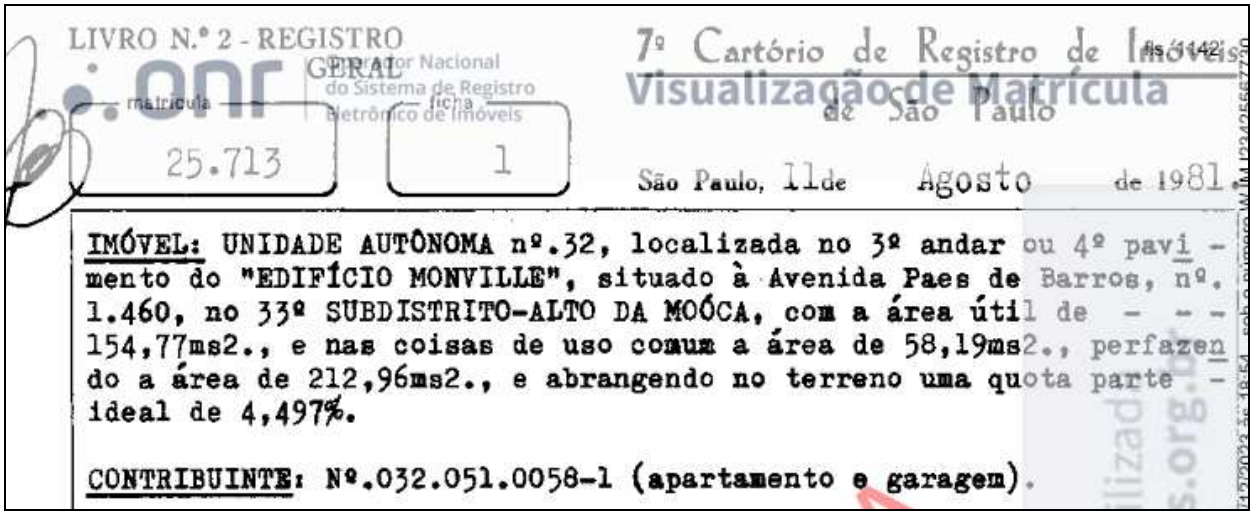


FOTO 11 – PORTA ENTRADA APARTAMENTO Nº 32.

As unidades de final 02 possui área útil de 154,77m2 conforme teor da matricula nº 25.713 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código 1lg9QBMB.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

fls. 142

matrícula 25.713 — ficha 1

São Paulo, 11 de Agosto de 1981.

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA nº.32, localizada no 3º andar ou 4º pavimento do "EDIFÍCIO MONVILLE", situado à Avenida Paes de Barros, nº. 1.460, no 33º SUBDISTRITO-ALTO DA MOÓCA, com a área útil de - - - 154,77ms2., e nas coisas de uso comum a área de 58,19ms2., perfazendo a área de 212,96ms2., e abrangendo no terreno uma quota parte - ideal de 4,497%.

CONTRIBUINTE: Nº.032.051.0058-1 (apartamento e garagem).

Visualização de Matrícula
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

FIG. 04 – DESCRIÇÃO DA MATRICULA.

Segundo exames minuciosos das condições atuais das instalações hidráulicas e elétricas temos a necessidade da realização de serviços importantes no apartamento em estudo.

A composição do apartamento é a seguinte:

- Hall de entrada.
- Sala.
- Cozinha.
- Hall de circulação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código 1lg9QBMB.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

- 03 dormitórios.

- 03 Banheiro social.

- Área de serviço.

- Quarto de empregada.

- W.C.

- 02 VAGAS GARAGEM

Ano da construção: 1970 – 54 anos.

SALA ESTAR E JANTAR.

Piso com revestimento em taboa com necessidade de reparos e novo sinteko.

Paredes com pintura latex.

Teto com luminárias da época da construção sem forros tipo dry wall para sancas e luminárias tipo spot.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código 1lg9QBMB.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 12 – ASPECTO DA SALA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código 1TtP6KLg.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 13 – DETALHE SERVIÇOS IMPORTANTES NO PISO DE TÁBOAS DE MADEIRA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código 1TtP6KLg.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

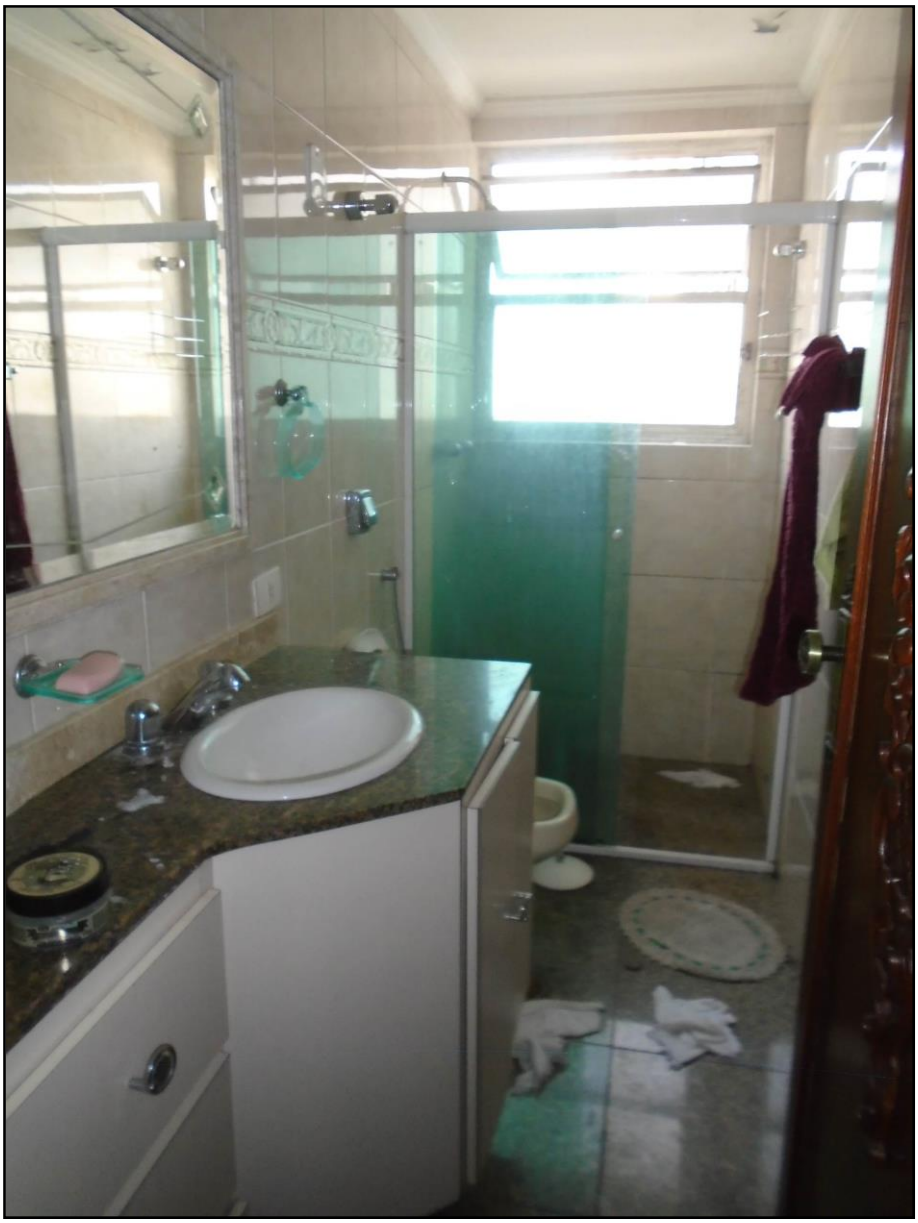


FOTO 15 – ASPECTO DO BANHEIRO .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código pws7XRqF.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 16 – ASPECTO DO HALL DE CIRCULAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código pws7XRqF.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 17 – ASPECTO DO HALL DE CIRCULAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código pws7XRqF.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 18 – ASPECTO DO BANHEIRO SUITE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código pws7XRqF.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

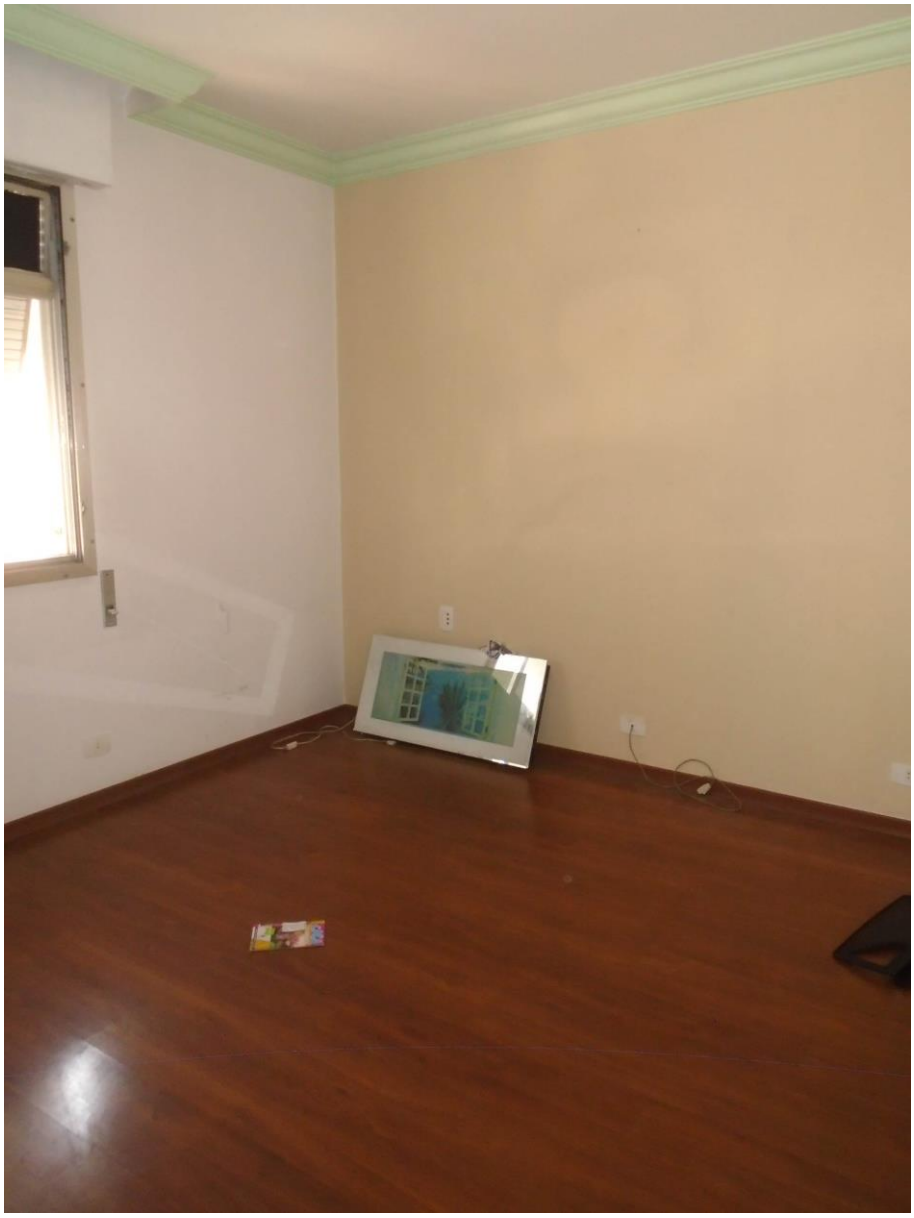


FOTO 19 – ASPECTO DO DORMITÓRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código pws7XRqF.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 20 – ASPECTO DO PISO E DORMITÓRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código NQNkTn9d.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

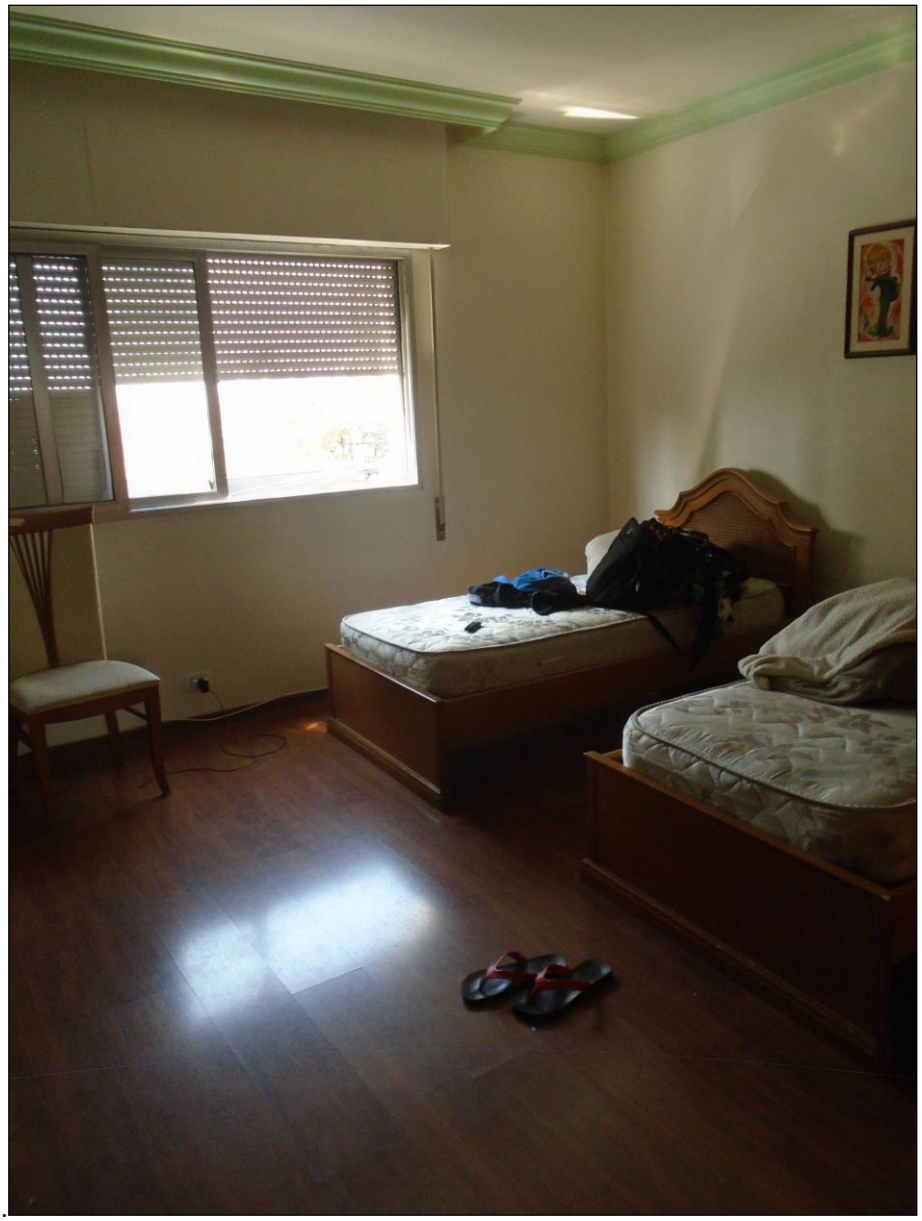


FOTO 21 – ASPECTO DO PISO E DORMITÓRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código NQNkTn9d.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 22 – ASPECTO DO DORMITORIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código NQNkTn9d.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 23– ASPECTO DA COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código NQNkTn9d.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 24 – ASPECTO DA COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código NQNkTn9d.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 25 – ASPECTO DA SALA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código lkvyfNjj.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

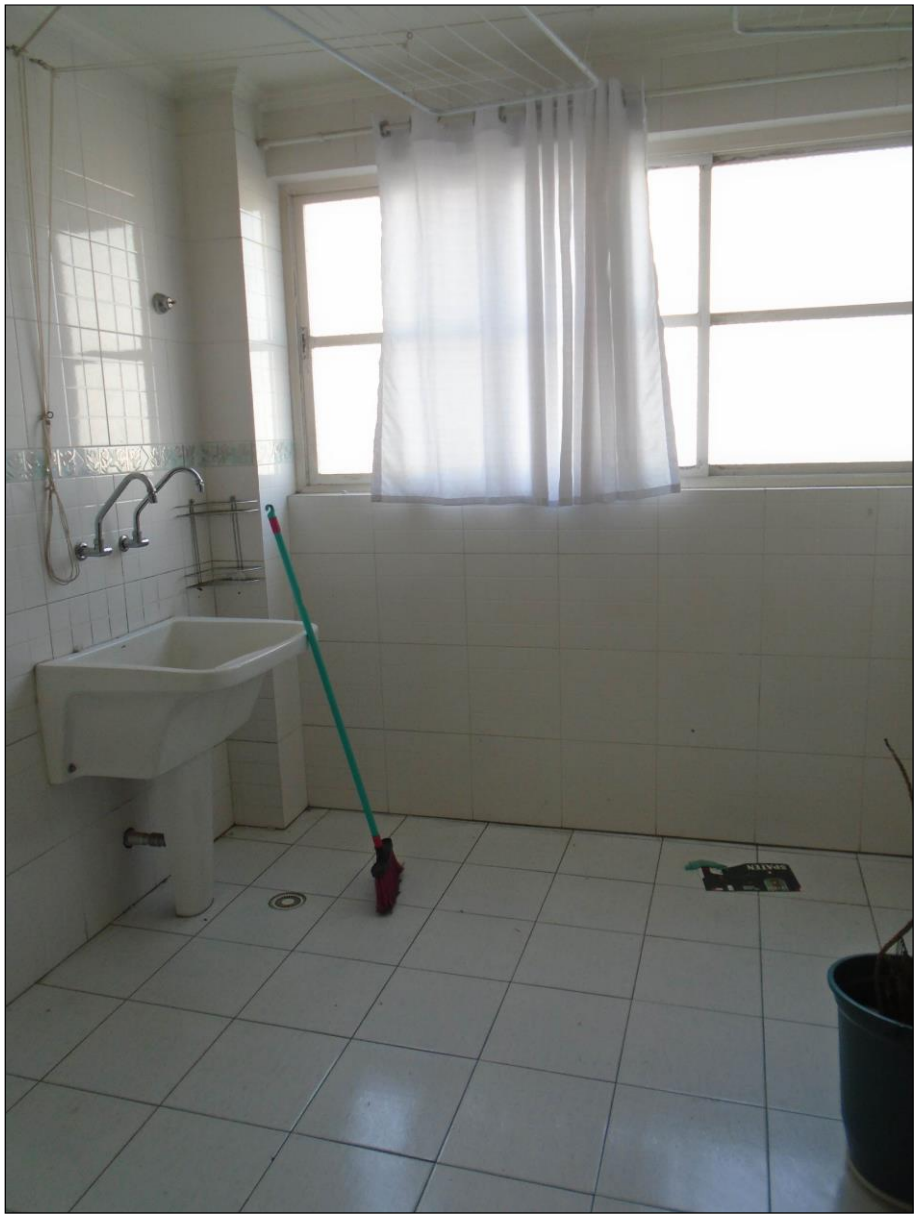


FOTO 26 – ASPECTO DA ÁREA DE SERVIÇO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código lkvyfNjj.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 27 – ASPECTO DA ENTRDA QUARTO EMPREGADA E W.C..

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código lkvyfNjj.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 28 – ASPECTO DO QUARTO DE EMPREGADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código lkvyfNjj.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 29 – ASPECTO DO W.C. EMPREGADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código lkvyfNjj.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO IV – MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, cálculo do valor do imóvel adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código KW15DmFv.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código KW15DmFv.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

devidamente explícitos e testado para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código KW15DmFv.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo.

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código KW15DmFv.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo.

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código KW15DmFv.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO V- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo IV- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado na região geoeconômica considerando-se os aspectos descritos no item 1.1. Da Ocupação do Capitulo III – Vistoria, deste laudo.

1.1. Método Comparativo.

Das diversas diligências no zoneamento do quadrilátero em estudo, principal fator para avaliação do valor unitário de escritórios de padrão médio a superior.

Os empreendimentos como o Ed.Monville se destacam pela projeção de um quantitativo de apartamentos com áreas superiores a 100m2 e composto por apartamentos tipo padrão superior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código KW15DmFv.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

A aplicação do fator oferta de 10% como recomendado pela NBR 14653-2 sobre os valores de todos os conjuntos comerciais disponibilizados em *sites* especializados de empreendimentos semelhantes foi devidamente aplicado para o cálculo do valor unitário de área privativa do conjunto.

Da análise da classificação prevista no item 9.1 e 10.1. nas Normas Técnicas de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo IBAPE temos a classificação como sendo 5ª. zona prevista na tabela adiante uma vez que os empreendimentos na sua maior parte foram incorporados há mais de 30 anos.

A região do Clube Atlético Juventus é conhecida na área imobiliária como o principal atrativo para as famílias que buscam unidades amplas e próximo ao lazer proporcionado pela antiga instituição.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código KW15DmFv.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

9.1 Zonas de características homogêneas
Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular
Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m2, e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio
Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m2 e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

3ª. Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto
Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m2.
Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular
Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio
Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código KW15DmFv.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto
Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal.

7ª Zona: **Comércio ou Serviços de Padrão Popular**
Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

8ª Zona: **Comércio ou Serviços de Padrão Médio**
É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

9ª Zona: **Comércio ou Serviços de Padrão Alto**
Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias
São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

11ª Zona: Galpões
São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser
encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código KW15DmFv.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

VALOR UNITÁRIO (Qmf t)

A avaliação do capital unitário apartamento implicou em diversas pesquisas para obter o valor unitário contemporâneo à data de elaboração do laudo, anexos nº01 e 02, deste laudo.

A existência de unidades de apartamento a venda com reforma e melhor estado de conservação são referências importantes para a avaliação, ante a necessidade de obras emergenciais para revisão elétrica e hidráulica além de reparação serviços nos pisos de taboa dos ambientes sociais e intimos.

Portanto, o memorial de cálculo adiante permitiu obter o valor unitário de área privativa em :

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código KW15DmFv.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

Configuração | Matriz de Unitários | Resumo

Resultados | Aderência

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

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

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

Grau de Fundamentação: III

Resultado final da avaliação

Média saneada: 5.073,16

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 4.732,77 | Máximo: 5.413,55

Valor unitário: 5.073,16 | Valor total: 785.172,97

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 4.732,77 | Máximo: 5.413,55

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

FIG.11 - MEMORIA DE CÁLCULO – GRAU DE PRECISÃO MAXIMO NIVEL III.

A. VALOR DO APARTAMENTO Nº32.

O valor do apartamento considerando o estado de conservação irregular, conforme fotos no Capítulo III – Vistoria e memoriais de cálculo da obtenção do valor unitário homogeneizado dos elementos constantes, anexos nºs 01 e 02:

V = R$ 785.172,87 (nov/2024)
Apt.32
Arredondando-se

V = R$ 785.000,00 (nov/2024)
Apt.1403

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código KW15DmFv.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO VI - CONCLUSÃO.

O valor do apartamento nº 32 localizado no 3º andar do Condomínio Edifício Monville, situado na avenida Paes de Barros nº1460, contribuinte nº032.051.0058-1, bairro Moóca, objeto da matricula nº 25.713 do 7º Cartório de Registro de Imóveis foi calculado através do Método Comparativo, como recomendado pelas Normas Técnicas vigentes estabelecidas pela NBR 14653-2 da ABNT e dados extraídos do titulo de propriedade, cópia adiante.

MATRICULA Nº 25.713 DO 7ºCRI

VALOR APT.1403 = R$ 785.000,00

(Nov/2024)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código KW15DmFv.

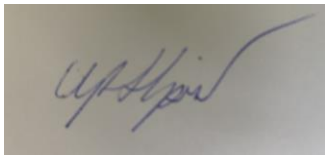
Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO VII - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho foi elaborado com sessenta páginas e dois anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 16 de novembro de 2024.



Eng. Olga Ramirez Llopis

Perita judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código KW15DmFv.

unidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Paes de Barros **DATA :** 14/11/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ **Localização**	1,00
☒ **Obsolescência**	**Idade** 30
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ **Padrão**	apartamento superior c/ elev. (+)
☐ **Vagas**	**Vagas** 0
	Acréscimo 0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código npLWtXfA.

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Av Paes de Barros - Ed. Juventus ,2556	6.250,00	7.499,71	1,2000
☒ 2	Av. Paes de Barros - Ed. Carmello Adam ,2520	5.570,12	4.907,51	0,8810
☒ 3	Av. Paes de Barros - Ed. Iguaçu ,1463	3.913,04	4.982,71	1,2734
☒ 4	Av. Paes de Barros - Ed. Monville ,1460	5.227,76	5.283,20	1,0106
☒ 5	Av. Paes de Barros - Ed. Ouro Verde ,2744	4.027,50	5.128,45	1,2734
☒ 6	Av. Paes de Barros - Ed. São Francisco ,1685	3.623,38	4.271,20	1,1788
☒ 7	Av. Paes de Barros - Ed. São Francisco ,1685	3.396,23	3.507,38	1,0327
☒ 8	Av. Paes de Barros - Ed. São Francisco ,1685	3.623,38	4.023,88	1,1105
☒ 9	Av. Paes de Barros - Ed. Tulipas ,1899	5.310,00	5.723,15	1,0778
☒ 10	Av. Paes de Barros - Ed.Miami ,2221	4.326,92	3.812,20	0,8810
☒ 11	Rua Juventus - Ed. Michelangelo ,480	5.287,50	6.031,50	1,1407
☒ 12	Rua Juventus - Ed. Oddone ,777	6.162,16	4.911,82	0,7971
☒ 13	Rua Juventus - Ed. Oddone ,777	6.081,08	5.586,01	0,9186
☒ 14	Rua Juventus - Ed.Pablo PIcasso ,695	5.558,82	5.106,27	0,9186
☒ 15	Rua Juventus - Ed.Pablo PIcasso ,695	5.794,12	5.322,41	0,9186

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código npLWtXfA.

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

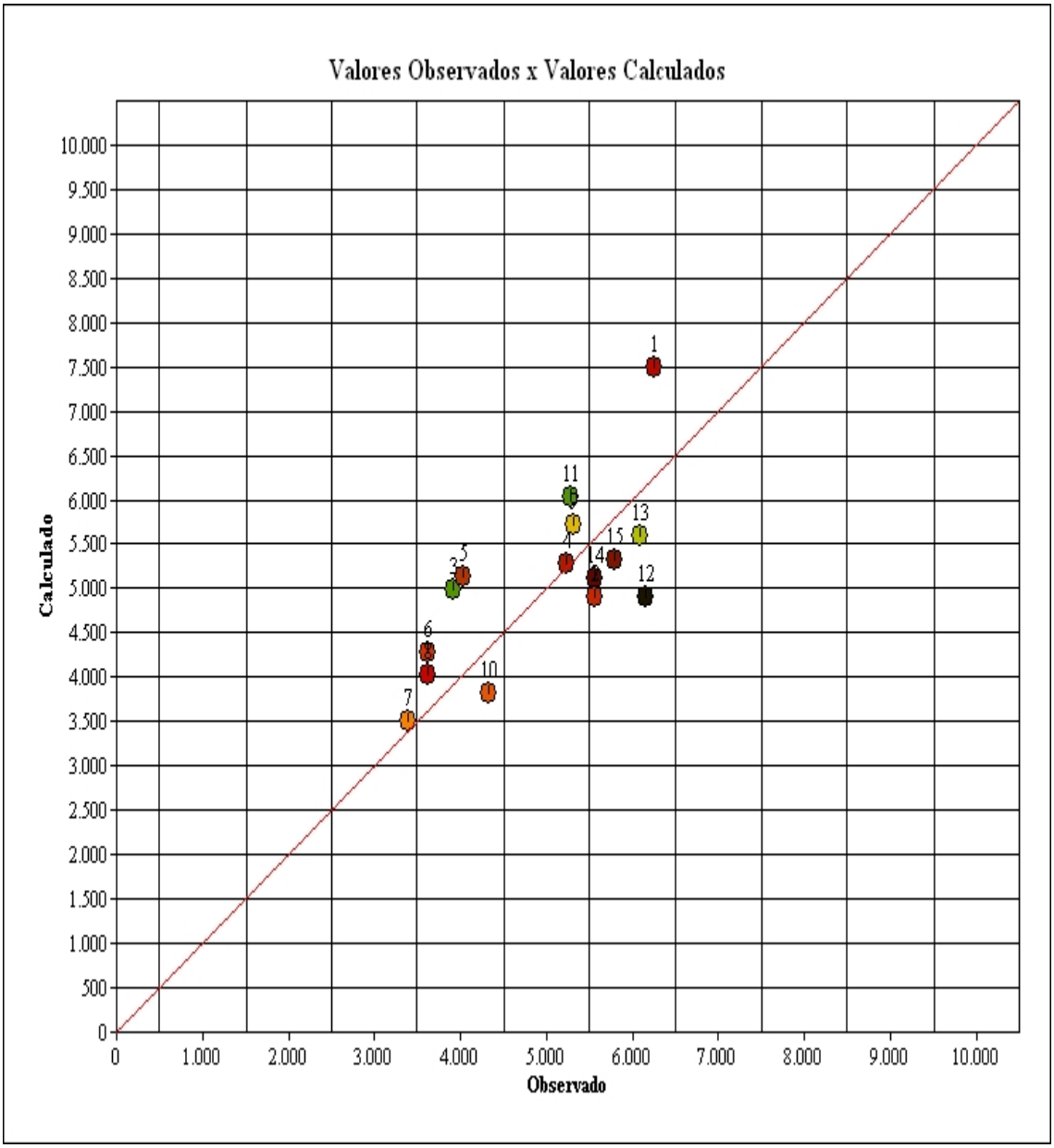
Núm.	X	Y
1	6.250,00	7.499,71
2	5.570,12	4.907,51
3	3.913,04	4.982,71
4	5.227,76	5.283,20
5	4.027,50	5.128,45
6	3.623,38	4.271,20
7	3.396,23	3.507,38
8	3.623,38	4.023,88
9	5.310,00	5.723,15
10	4.326,92	3.812,20
11	5.287,50	6.031,50
12	6.162,16	4.911,82
13	6.081,08	5.586,01
14	5.558,82	5.106,27
15	5.794,12	5.322,41

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código npLWtXfA.

unidesk

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código npLWtXfA.

unidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Avenida Paes de Barros 1460 32 Mooca SAO PAULO - SP **Data :** 14/11/2024

Cliente : 1a.Vr aa Civel

Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 154,77 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.943,47

Desvio Padrão : 1.016,82

- 30% : 3.460,43

+ 30% : 6.426,51

Coeficiente de Variação : 20,5700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.073,16

Desvio Padrão : 980,16

- 30% : 3.551,21

+ 30% : 6.595,11

Coeficiente de Variação : 19,3200

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	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 5.073,16

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 5.073,16000 **VALOR TOTAL (R$) :** 785.172,97

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.732,77

INTERVALO MÁXIMO : 5.413,55

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.732,77

INTERVALO MÁXIMO : 5.413,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código npLWtXfA.

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código npLWtXfA.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Paes de Barros - Ed. Juventus **NÚMERO :** 2556

COMP.: **BAIRRO :** Mooca **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: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,596 **IDADE:** 35 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 126,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 126,00

EDIFÍCIO

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

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

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$) :** 875.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : SIN ADMINISTRAÇÃO DE BENS

CONTATO : Sr.JOÃO **TELEFONE:** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	763,42	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.499,12
PADRÃO Fp :	486,28	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2000
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Paes de Barros - Ed. Carmello Adam **NÚMERO :** 2520

COMP.: **BAIRRO :** Mooca **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:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,640 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,807 **IDADE:** 20 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 164,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 164,00

EDIFÍCIO

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

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	**ADICIONAL02:**	1,00	**ADICIONAL03:**	1,00
ADICIONAL04:	1,00	**ADICIONAL05:**	1,00	**ADICIONAL06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.015.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Personalite Imóveis

CONTATO : Sr.João **TELEFONE:** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	5.570,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-662,62	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	4.907,50
PADRÃO Fp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8810
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Paes de Barros - Ed. Iguaçu **NÚMERO :** 1463

COMP.: **BAIRRO :** Mooca **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:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 2,172 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,610 **IDADE:** 30 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 368,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 368,00

EDIFÍCIO

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

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	**ADICIONAL02:**	1,00	**ADICIONAL03:**	1,00
ADICIONAL04:	1,00	**ADICIONAL05:**	1,00	**ADICIONAL06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : XPRO IMOVEIS

CONTATO : Sr. João **TELEFONE:** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	3.913,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	395,15	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	4.982,01
PADRÃO Fp :	674,51	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,273
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Paes de Barros - Ed. Monville **NÚMERO :** 1460

COMP.: 2°andar **BAIRRO :** Mooca **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:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,750 **IDADE:** 25 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 154,77 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 154,77

EDIFÍCIO

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

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

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$) :** 899.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : B&G Imobiliária

CONTATO : Sra. Ana **TELEFONE:** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	5.227,78
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-351,31	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	5.283,20
PADRÃO Fp :	406,75	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0106
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Paes de Barros - Ed. Ouro Verde **NÚMERO :** 2744

COMP.: **BAIRRO :** Mooca **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:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 2,172 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,610 **IDADE:** 30 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	200,00	**ÁREA COMUM M²**	0,00	**GARAGEM M²**	0,00

TOTAL M² : 200,00

EDIFÍCIO

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

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$) :** 895.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : XPRO IMÓVEIS

CONTATO : Sr. João **TELEFONE:** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	4.027,78
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	406,71	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	5.128,61
PADRÃO Fp :	694,24	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,274
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Paes de Barros - Ed. São Francisco **NÚMERO :** 1685

COMP.: 4º andar **BAIRRO :** Mooca **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:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,610 **IDADE:** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 154,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 154,00

EDIFÍCIO

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

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

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$) :** 620.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Rankine Soluções Softw are

CONTATO : Sr. Mario **TELEFONE:** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	3.623,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	365,90	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	4.271,20
PADRÃO Fp :	281,92	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1788
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Paes de Barros - Ed. São Francisco **NÚMERO :** 1685

COMP.: **BAIRRO :** Mooca **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:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,640 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 212,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 212,00

EDIFÍCIO

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

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

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$) :** 800.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Millare Consultoria Imobiliária

CONTATO : Sr. João **TELEFONE:** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	3.396,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	111,15	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.507,81
PADRÃO Fp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0328
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Paes de Barros - Ed. São Francisco **NÚMERO :** 1685

COMP.: **BAIRRO :** Mooca **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: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 154,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 154,00

EDIFÍCIO

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

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

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$) :** 620.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Bella Casa Imóveis

CONTATO : Sr. Mário **TELEFONE:** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.623,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	118,58	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.023,98
PADRÃO Fp :	281,92	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 OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Paes de Barros - Ed. Tulipas **NÚMERO :** 1899

COMP.: **BAIRRO :** Mooca **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: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687 **IDADE:** 30 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	**ADICIONAL02:**	1,00	**ADICIONAL03:**	1,00
ADICIONAL04:	1,00	**ADICIONAL05:**	1,00	**ADICIONAL06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.180.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Personalite Imóveis

CONTATO : Sr. Paulo **TELEFONE:** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	5.310,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	5.723,57
PADRÃO Fp :	413,15	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0778
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Paes de Barros - Ed. Miami **NÚMERO :** 2221

COMP.: **BAIRRO :** Mooca **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:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,640 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,807 **IDADE:** 20 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	130,00	**ÁREA COMUM M²**	0,00	**GARAGEM M²**	0,00	**TOTAL M² :**	130,00

EDIFÍCIO

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

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$) :** 625.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Bella Casa Imóveis

CONTATO : Sr.Luis **TELEFONE:** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	4.326,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-514,73	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.812,19
PADRÃO Fp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,881
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Juventus - Ed. Michelangelo **NÚMERO :** 480

COMP.: **BAIRRO :** Mooca **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:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino (-) **COEF. PADRÃO :** 2,652 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	160,00	**ÁREA COMUM M²**	0,00	**GARAGEM M²**	0,00 **TOTAL M² :** 160,00

EDIFÍCIO

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

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$) :** 940.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : SIN ADMINISTRAÇÃO

CONTATO : Sr. Mário **TELEFONE:** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.287,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	763,14	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.031,01
PADRÃO Fp :	-19,14	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1407
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Juventus - Ed. Oddone **NÚMERO :** 777

COMP.: **BAIRRO :** Mooca **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:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino **COEF. PADRÃO :** 3,066 **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,776 **IDADE:** 20 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	111,00	**ÁREA COMUM M²**	0,00	**GARAGEM M²**	0,00
TOTAL M² :	111,00				

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	**ADICIONAL02:**	1,00	**ADICIONAL03:**	1,00
ADICIONAL04:	1,00	**ADICIONAL05:**	1,00	**ADICIONAL06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Picolomini Empreendimentos

CONTATO : Sr.Cesar **TELEFONE:** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	6.162,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-565,39	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	4.911,82
PADRÃO Fp :	-684,95	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,797
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Juventus - Ed. Oddone **NÚMERO :** 777

COMP.: **BAIRRO :** Mooca **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:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino (-) **COEF. PADRÃO :** 2,652 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,761 **IDADE:** 20 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 111,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 111,00

EDIFÍCIO

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

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	**ADICIONAL02:**	1,00	**ADICIONAL03:**	1,00
ADICIONAL04:	1,00	**ADICIONAL05:**	1,00	**ADICIONAL06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : ASX Soluções Patrimoniais

CONTATO : Sr.Luis **TELEFONE:** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	6.081,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-473,06	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	5.586,61
PADRÃO Fp :	-22,01	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,9186
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Juventus - Ed.Pablo Picasso **NÚMERO :** 695

COMP.: **BAIRRO :** Mooca **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: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino (-) **COEF. PADRÃO :** 2,652 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,761 **IDADE:** 20 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 153,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 153,00

EDIFÍCIO

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

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

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$) :** 945.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : XPRO IMÓVEIS

CONTATO : Sr.JOÃO **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.558,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-432,43	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.106,21
PADRÃO Fp :	-20,12	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9184
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 14/11/2024

SETOR : 032 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Juventus - Ed.Pablo Picasso **NÚMERO :** 695

COMP.: **BAIRRO :** Mooca **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: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino (-) **COEF. PADRÃO :** 2,652 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,761 **IDADE:** 20 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 153,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 153,00

EDIFÍCIO

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

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

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$) :** 985.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Ciano Imóveis

CONTATO : Sr.Mauro **TELEFONE:** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.794,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-450,74	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.322,61
PADRÃO Fp :	-20,97	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9186
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2024 às 13:50 , sob o número WJMJ24427219543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061413-95.2017.8.26.0100 e código i894j08a.