

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA- SÃO
PAULO

Processo nº 1005589-48.2017.8.26.0005

PAULO BENEDITO ALVES JUNIOR, arquiteto, perito avaliador, CAU nº A39043-7, nomeado nos autos da ação que **Projeto Imobiliário e 5 Ltda.** ajuíza em face de **Elvis da Silva Soares**, tendo terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões, expressas no laudo em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$210.000,00 (Duzentos e dez mil reais)** para o imóvel localizado na **Estrada de Itaquera Guaianazes, 2001 – Apto. 45 - Jardim Helena, São Paulo - SP, 08420-000.**

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 10 de março de 2021.

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

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2 – VISTORIA	4
2.1 – Características gerais da localização	4
2.2 – Características gerais da localização	5
2.3 – Zoneamento	5
3.3 - Melhoramentos Públicos	5
4 – APARTAMENTO	5
4.1 - Condomínio	5
4.2 - Apartamento	6
4.4 –Levantamento fotográfico.....	7
5 – MÉTODO DE AVALIAÇÃO	8
5.1 - Fator Oferta	8
5.2 – Fator localização	9
5.3 – Fator Padrão construtivo	9
5.4 – Fator Depreciação (Idade das benfeitorias).	9
6 – CÁLCULOS.....	10
6.1 - Equações	10
7 – CONCLUSÃO	11
8 – TERMO DE ENCERRAMENTO	12

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. Este perito apresentou-se para perícia conforme prévio agendamento, no local foi solicitado ao porteiro Sr. Rodrigo para chamar no imóvel, contudo, apesar das múltiplas tentativas não houve resposta. O mesmo porteiro não permitiu a entrada para vistoria do condomínio.
2. Dada a simplicidade e pela padronização, a vistoria externa da unidade foi suficientemente esclarecedora para classificar o imóvel dentro dos parâmetros firmados no Estudo de Valores de Venda (EVV – IBAPE), procedimento este previsto em norma em seu item 8.4, neste caso, a vistoria interna mostrou-se desnecessária e a avaliação foi efetivada com as informações obtidas externamente.
3. O presente trabalho tem por objetivo estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e a vista em condições mercadológicas normais.
4. Na presente avaliação, assume-se que as informações constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretas e que os elementos obtidos em campo têm sua confiabilidade assegurada quanto à:
 - Idoneidade e à completa identificação das fontes;
 - Identificação fotográfica;
 - Atualidade das informações obtidas;
 - Condições econômicas e mercadológicas equivalentes às do bem avaliado;
 - Proximidade do imóvel avaliando;
 - Semelhança com o imóvel, objeto da avaliação no que tange às dimensões, padrão construtivo semelhante e estado de conservação e obsolescência similares;
 - Posição do imóvel avaliando, que se encontra o mais próximo possível do centróide amostral, tendo em vista todas as correlações acima citadas.

2 – VISTORIA

A diligência foi realizada às 12h30min do dia 08/03/2021 e nenhuma das partes apresentou-se a este perito no local da diligência e o acesso ao interior do condomínio não foi consentido pelo porteiro.

2.1 – Características gerais da localização

O imóvel objeto do presente estudo situa-se na Estrada de Itaquera Guaianazes, 2001 – Apto. 45 - Jardim Helena, São Paulo - SP, 08420-000. O entorno do imóvel se configura conforme mapa de localização:

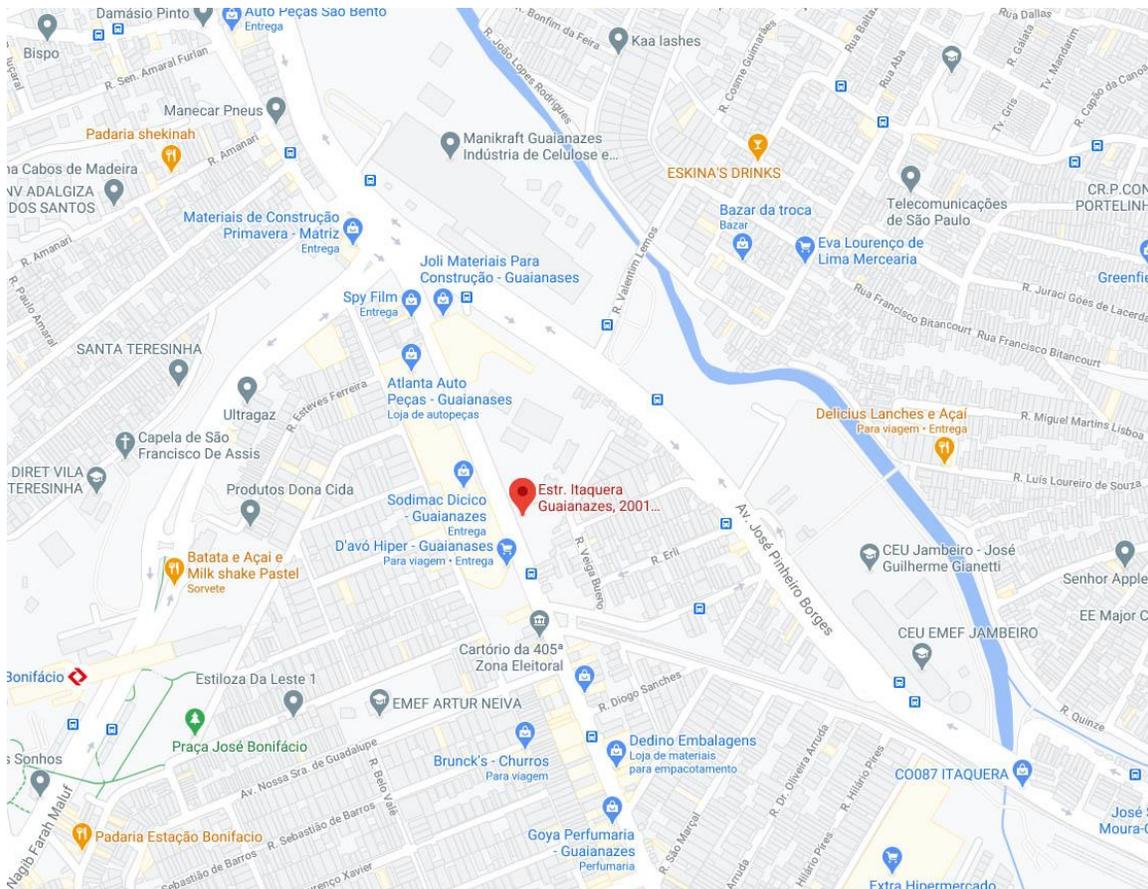


Figura 1 – Mapa do entorno.

2.2 – Características gerais da localização

Segunda a Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo, o imóvel esta localizado na quadra n°111, do setor fiscal n°138, possuindo o trecho em estudo, o índice fiscal de 210,00 (CODLOG – 225550).

2.3– Zoneamento

De acordo com a lei de zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em uma zona especial de interesse social “ZEIS-2” e a área em questão é administrada pela subprefeitura de Itaquera.

3.3 - Melhoramentos Públicos

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

4 – APARTAMENTO

4.1 - Condomínio

O Condomínio Residencial Plus possui as seguintes benfeitorias:

- Playground
- Churrasqueira
- Quadra poliesportiva
- Salão de festas
- Piscina

4.2 - Apartamento

Para lastrear o presente estudo de valor, assume-se que o imóvel apresenta acabamentos de média a boa qualidade e por se tratar de um imóvel relativamente novo é seguro presumir que o imóvel apresenta boas condições de conservação e não precisa de reparos. Seguindo os critérios utilizados pelo Estudo de Valores de Venda, produzido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações de Perícia (IBAPE) o apartamento em tela pode ser classificado da seguinte forma.

GRUPO 1.3 – APARTAMENTO

1.3.2 – Padrão Simples

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.

Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



4.4 – Levantamento fotográfico.



Portaria.



Vista geral do condomínio.



Estrada Itaquera Guaianazes



Estrada Itaquera Guaianazes

5 – MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às normas técnicas e recomendações da NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Perícias) e também atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011. O método utilizado na avaliação é o **Método Comparativo Direto** através de tratamento por fatores. No tratamento por fatores, devem ser utilizados elementos amostrais semelhantes ao imóvel avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a *prior*e a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. O conjunto de fatores aplicados a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se ao verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menos coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. Para esse estudo foram considerados inerentes ao processo de avaliação os seguintes fatores:

- Elasticidade dos preços
- Localização
- Padrão construtivo
- Depreciação

5.1 - Fator Oferta

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

5.2 – Fator localização

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

5.3 – Fator Padrão construtivo

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. É recomendada a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP. Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

5.4 – Fator Depreciação (Idade das benfeitorias).

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

6 – CÁLCULOS

6.1 - Equações

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

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

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

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

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento ao estado de conservação

Equação:

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

R = Valor residual correspondente ao padrão construtivo

K = Coeficiente de Ross Heideck

Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta.

$$V = q \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times A_u$$

Obs.: Para processamento das equações acima citadas, foi utilizado o software de auxílio à avaliação GEOAVALIAR 1.5, programa desenvolvido pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Perícias) e utilizado pelo signatário a fim de reduzir custos e diminuir ao máximo a possibilidade de erro ou imprecisão. No relatório expedido pelo programa constarão todas as informações necessárias para esclarecimentos sobre o processo. O software GEOAVALIAR 1.5 foi elaborado com estrita observância aos postulados constantes na norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011 e com as exigências da norma NBR – 14653-2:2011 item 8.2.1.4.2.

7 – CONCLUSÃO

O valor calculado do imóvel é de R\$210.111,44, porém a norma NBR – 14653-2:2011 item 8.2.1.4.2 recomenda que se lance mão de um campo de arbítrio com o intuito de apresentar o resultado em números redondos, porém essa diferença não pode superar a grandeza de 1% do valor total. Os resultados obtidos conduzem ao valor mais provável, atual e a vista do imóvel avaliado, sempre em condições mercadológicas normais.

Valor total do imóvel:

R\$ 210.000,00 (Duzentos e dez mil reais)

8 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico consta de 12 (Doze) páginas e é parte de um arquivo digital transmitido por sistema de criptografia que possui certificação digital.

São Paulo, 10 de março de 2021.

(*Assinado por certificação digital*)
Arquiteto Paulo Benedito Alves Junior
CAU A39043-7

ANEXOS

Modelo Estatístico

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1005589-48.2017.8.26.0005

DATA : 09/03/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

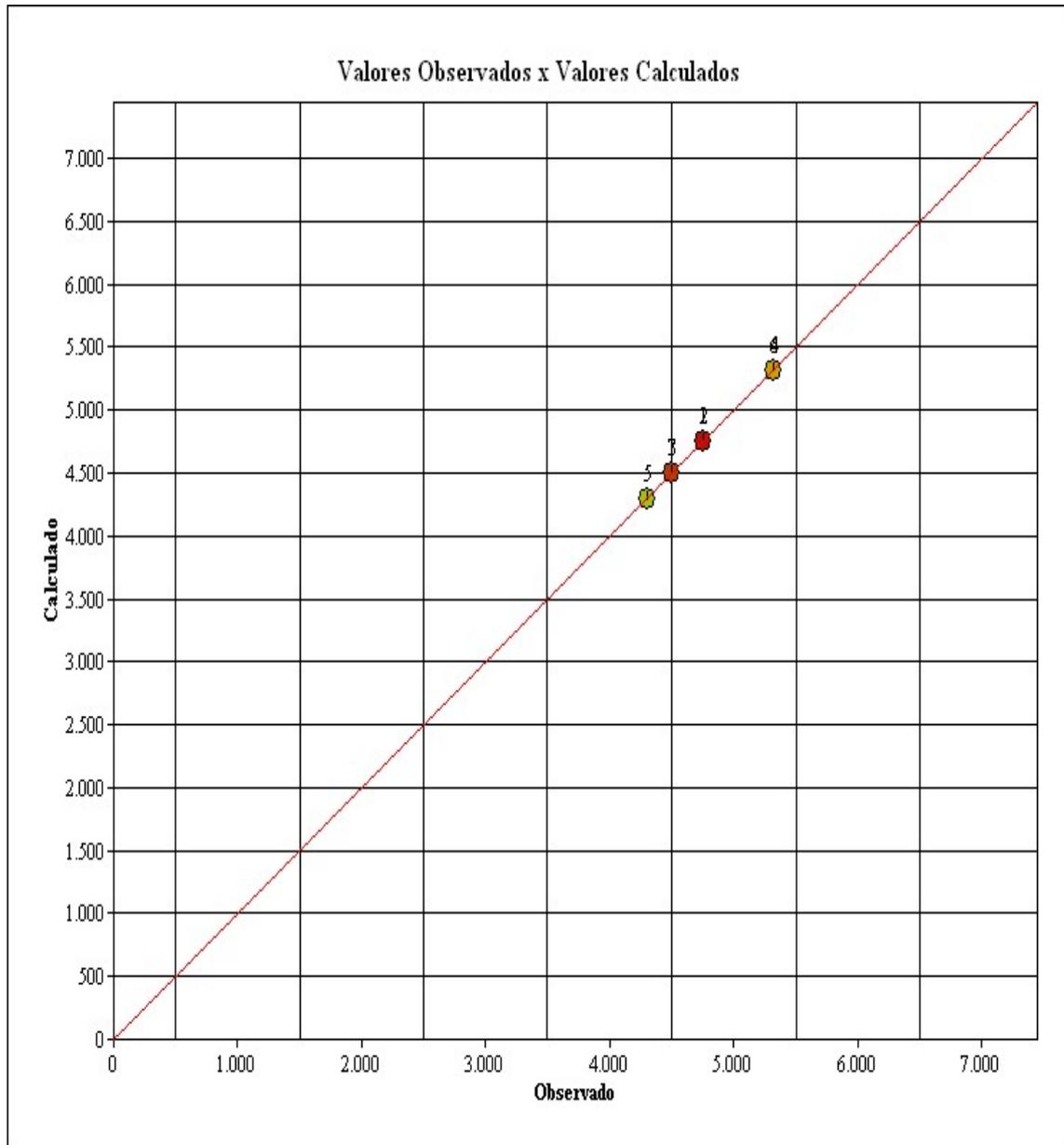
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	210,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 4 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Estrada Itaquera Guaianazes ,1989	4.747,50	4.747,50	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Estrada Itaquera Guaianazes ,1989	4.747,50	4.747,50	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Estrada Itaquera Guaianazes ,2001	4.500,00	4.500,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Estrada Itaquera Guaianazes ,2001	5.318,18	5.318,18	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Estrada Itaquera Guaianazes ,2001	4.295,45	4.295,45	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Estrada Itaquera Guaianazes ,2001	5.318,18	5.318,18	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Estrada Itaquera Guaianazes ,2001	4.500,00	4.500,00	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.747,50	4.747,50
2	4.747,50	4.747,50
3	4.500,00	4.500,00
4	5.318,18	5.318,18
5	4.295,45	4.295,45
6	5.318,18	5.318,18
7	4.500,00	4.500,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Estrada de Itaquera Guaianazes 2001 Jardim Helena SAO PAULO - SP Data : 09/03/2021

Cliente : TJSP

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 44,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.775,26

Desvio Padrão : 402,66

- 30% : 3.342,68

+ 30% : 6.207,84

Coefficiente de Variação : 8,4300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.775,26

Desvio Padrão : 402,66

- 30% : 3.342,68

+ 30% : 6.207,84

Coefficiente de Variação : 8,4300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.775,26

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.775,26000

VALOR TOTAL (R\$): 210.111,44

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.556,10

INTERVALO MÍNIMO : 4.556,10

INTERVALO MÁXIMO : 4.994,42

INTERVALO MÁXIMO : 4.994,42

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1

Campo Amostral

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021
 SETOR : 138 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 210,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 225550

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Itaquera Guaianazes NÚMERO : 1989
 COMP.: BAIRRO : Jardim Helena CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08420-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 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 : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,971 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 211.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Bons Dias Imobiliária Ltda EPP

CONTATO : www.bonsdias.com.br - Ref: cod. 3990

TELEFONE : (11)-26814200

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.747,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.747,00
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 09/03/2021

SETOR : 138

QUADRA : 111

CHAVE GEOGRÁFICA : 225550

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021
 SETOR : 138 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 210,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 225550

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Itaquera Guaianazes NÚMERO : 1989
 COMP.: BAIRRO : Jardim Helena CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08420-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 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 : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,971 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 211.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Sidnei Roberto Ramos
 CONTATO : www.vivareal.com.br - Ref: COD. APP94172V TELEFONE : (11)-38527888
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.747,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.747,00
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAO PAULO BENEDITO ALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2021 às 17:04, sob o número WSMP21700483056. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005589-48.2017.8.26.0005 e código D61DDBC.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 09/03/2021

SETOR : 138

QUADRA : 111

CHAVE GEOGRÁFICA : 225550

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021
 SETOR : 138 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 210,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 225550

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Itaquera Guaianazes NÚMERO : 2001
 COMP.: BAIRRO : Jardim Helena CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08420-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 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 : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,971 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 44,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : NUCLEAR ORGANIZACAO IMOBILIARIA LTDA - EPP
 CONTATO : www.nuclearimobiliaria.com.br - Ref: AP1705-NUC TELEFONE : (11)-20152006

OBSERVAÇÃO :

Área da oferta foi corrigida conforme conhecimento da matrícula padrão.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.500,00
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 09/03/2021

SETOR : 138

QUADRA : 111

CHAVE GEOGRÁFICA : 225550

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021
 SETOR : 138 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 210,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 225550

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Itaquera Guaianazes NÚMERO : 2001
 COMP.: BAIRRO : Jardim Helena CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08420-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 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 : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,971 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 44,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : BECO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA

CONTATO : <https://becoimobiliaria.com.br> - Ref: CÓD. 1173

TELEFONE : (11)-94714132

OBSERVAÇÃO :

Área da oferta foi corrigida conforme conhecimento da matrícula padrão.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5,318
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5,318
		VARIAÇÃO : 1,000

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 09/03/2021

SETOR : 138

QUADRA : 111

CHAVE GEOGRÁFICA : 225550



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021
 SETOR : 138 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 210,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 225550

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Itaquera Guaianazes NÚMERO : 2001
 COMP.: BAIRRO : Jardim Helena CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08420-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 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 : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,971 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 44,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : NUCLEAR ORGANIZACAO IMOBILIARIA LTDA - EPP

CONTATO : www.vivareal.com.br - Ref: COD. PI4798

TELEFONE : (11)-55312422

OBSERVAÇÃO :

Área da oferta foi corrigida conforme conhecimento da matrícula padrão.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.295,40
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.295,40
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 09/03/2021

SETOR : 138

QUADRA : 111

CHAVE GEOGRÁFICA : 225550

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021
 SETOR : 138 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 210,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 225550

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Itaquera Guaianazes NÚMERO : 2001
 COMP.: BAIRRO : Jardim Helena CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08420-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 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 : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,971 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 44,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Sepol Imóveis

CONTATO : www.sepolimoveis.com.br - Ref: AP0936-SEPO

TELEFONE : (11)-27213899

OBSERVAÇÃO :

Área da oferta foi corrigida conforme conhecimento da matrícula padrão.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.318,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.318,00
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 09/03/2021

SETOR : 138

QUADRA : 111

CHAVE GEOGRÁFICA : 225550

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021
 SETOR : 138 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 210,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 225550

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Itaquera Guaianazes NÚMERO : 2001
 COMP.: BAIRRO : Jardim Helena CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08420-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 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 : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,971 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 44,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Asafe Imóveis

CONTATO : www.vivareal.com.br - Ref: COD. CD0300

TELEFONE : (11)-995420014

OBSERVAÇÃO :

Área da oferta foi corrigida conforme conhecimento da matrícula padrão.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4,500
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4,500
		VARIAÇÃO : 1,000

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 09/03/2021

SETOR : 138

QUADRA : 111

CHAVE GEOGRÁFICA : 225550

FOTO Nº 1

