

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

Processo nº 1019517-61.2020.8.26.0005

PAULO BENEDITO ALVES JUNIOR, engenheiro civil, arquiteto, perito avaliador, CREA nº 5061424480, nomeado nos autos da ação, que **Condomínio Residencial Nosso Lar**, ajuíza em face de **Jose Pereira da Hora Filho**, vem, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência apresentar seus esclarecimentos e conclusões, expressas no laudo em anexo, pelo qual chegou ao valor de venda de **R\$228.000,00 (Duzentos vinte e oito mil reais)** para o imóvel localizado na Rua Walter Voss, nº 221, Casa 55, Jardim das Oliveiras, Cep: 08122-060.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 19 de março de 2024.

Paulo Benedito Alves Junior
CREA nº5061424480

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2 – IMÓVEL	4
2.1 – Características gerais da localização	4
2.2 – Características do entorno	5
2.3 - Zoneamento.....	5
2.4 - Melhoramentos Públicos	5
3 – DO LOTE.	6
3.1 – Identificação do lote.	6
4 – DA CONSTRUÇÃO.	8
4.1 – Características construtivas.	8
4.2 – Características de Conservação.	8
4.3 – Classificação do Imóvel.....	8
4.4 –Levantamento Fotográfico.....	11
5 – METODOLOGIA.....	12
5.1 - Fator Oferta	12
5.2 – Fator localização	13
5.3 – Fator Padrão construtivo	13
5.4 – Fator Depreciação (Idade das benfeitorias)	13
6 – CÁLCULOS.....	14
7 – RESULTADO	16
8 – TERMO DE ENCERRAMENTO	17

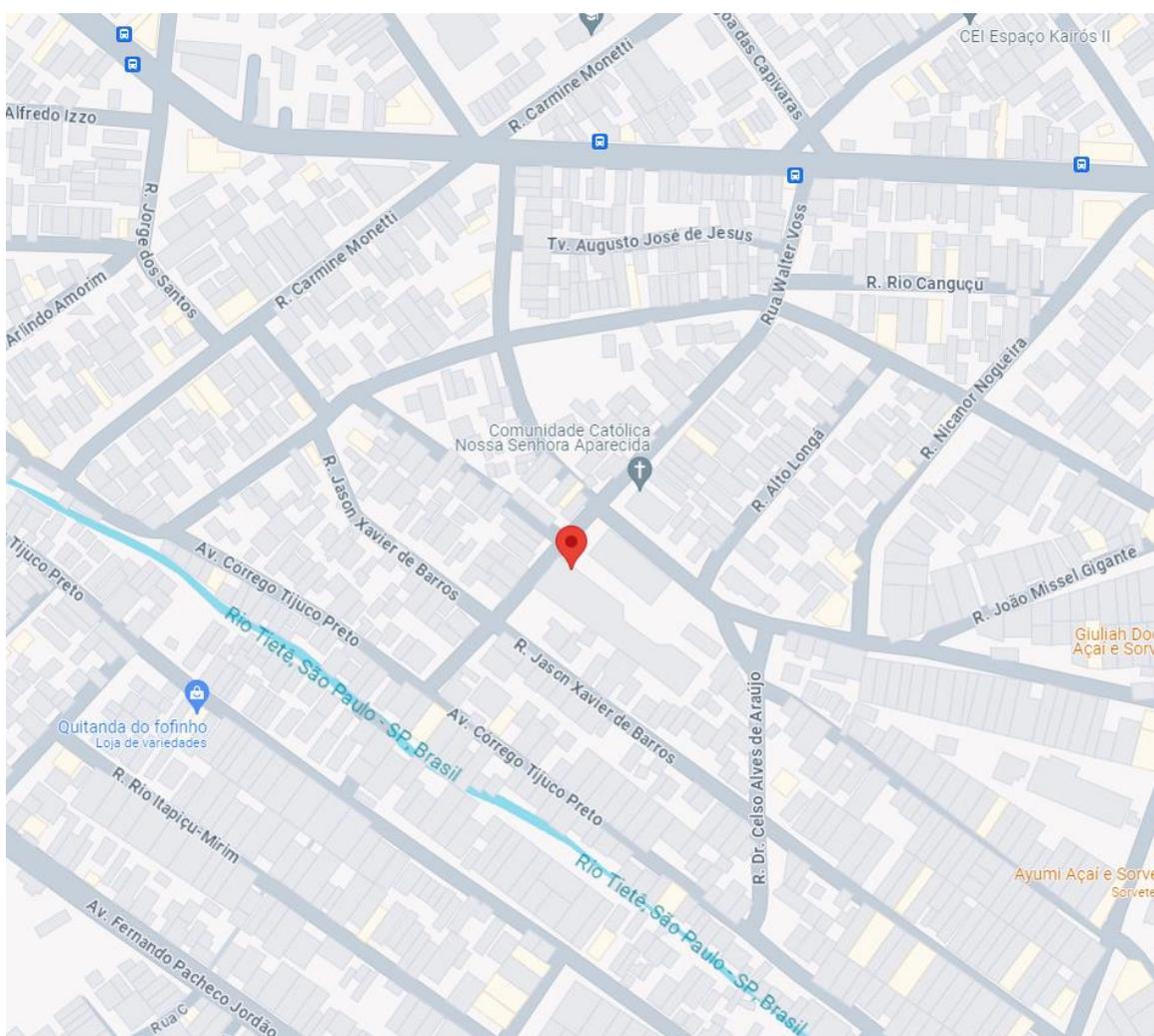
1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. Este perito compareceu ao local conforme agendamento, contudo, a vistoria interna não foi realizada, pois apesar dos insistentes chamados, ninguém se apresentou no local para permitir o acesso ao imóvel ou mesmo para acompanhar a diligência.
2. Apesar de a vistoria ter sido feita apenas pelo exterior, foi possível coletar informações e dados suficientes para poder classificar e orientar os estudos para precificação do imóvel, assim como os trabalhos de pesquisa de mercado e estudos estatísticos, apenas os dados quantitativos foram obtidos através de documentação oficial e também por levantamento fotogramétrico.
3. O presente trabalho tem por objetivo estabelecer o valor de mercado para aluguel mais provável, atual e a vista em condições mercadológicas normais. Na presente avaliação, assume-se que as informações constantes da documentação oferecida ao signatário ou obtida em órgãos públicos 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 centroide amostral, tendo em vista todas as correlações acima citadas.

2 – IMÓVEL

2.1 – Características gerais da localização

O entorno do imóvel se configura conforme mapa de localização:



Mapa do entorno da Rua Walter Voss, 221

2.2 – Características do entorno

Trata-se de imóvel localizado a aproximadamente 26,00km do centro da cidade de São Paulo. O imóvel em tela está situado em uma rua de trânsito local e a aproximadamente 200 metros da Avenida Marechal Tito, importante via arterial que faz ligação no eixo leste em direção ao centro de São Paulo.

Segundo o sistema da SPTrans, a rua no qual o imóvel está inserido não é servido por linhas de ônibus regulares, contudo, cinco linhas de ônibus podem ser acessadas a uma distância inferior a 250 metros.

2.3 - Zoneamento

Apesar da área apresentar uma ocupação predominantemente residencial, a região onde o imóvel está inserido é considerado uma ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana, sendo que a administração local fica a cargo da Subprefeitura de Itaim Paulista.

2.4 - Melhoramentos Públicos

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

3 – DO LOTE.

3.1 – Identificação do lote.

Trata-se de um condomínio erigido em um lote de 4.130m² composto por 70 unidades unifamiliares com acesso compartilhado por uma rua central que também serve de estacionamento. Tendo em vista que o acesso ao imóvel não foi permitido e que o imóvel se encontra em área regularizada, as medidas foram obtidas através de fotogrametria e comparadas com a documentação oficial e como tal, foram consideradas as devidas tolerâncias e erros. Não obstante, a área construída real foi corrigida sobre levantamento aerofotogramétrico, já que apresenta discrepância em relação aos dados oficiais.

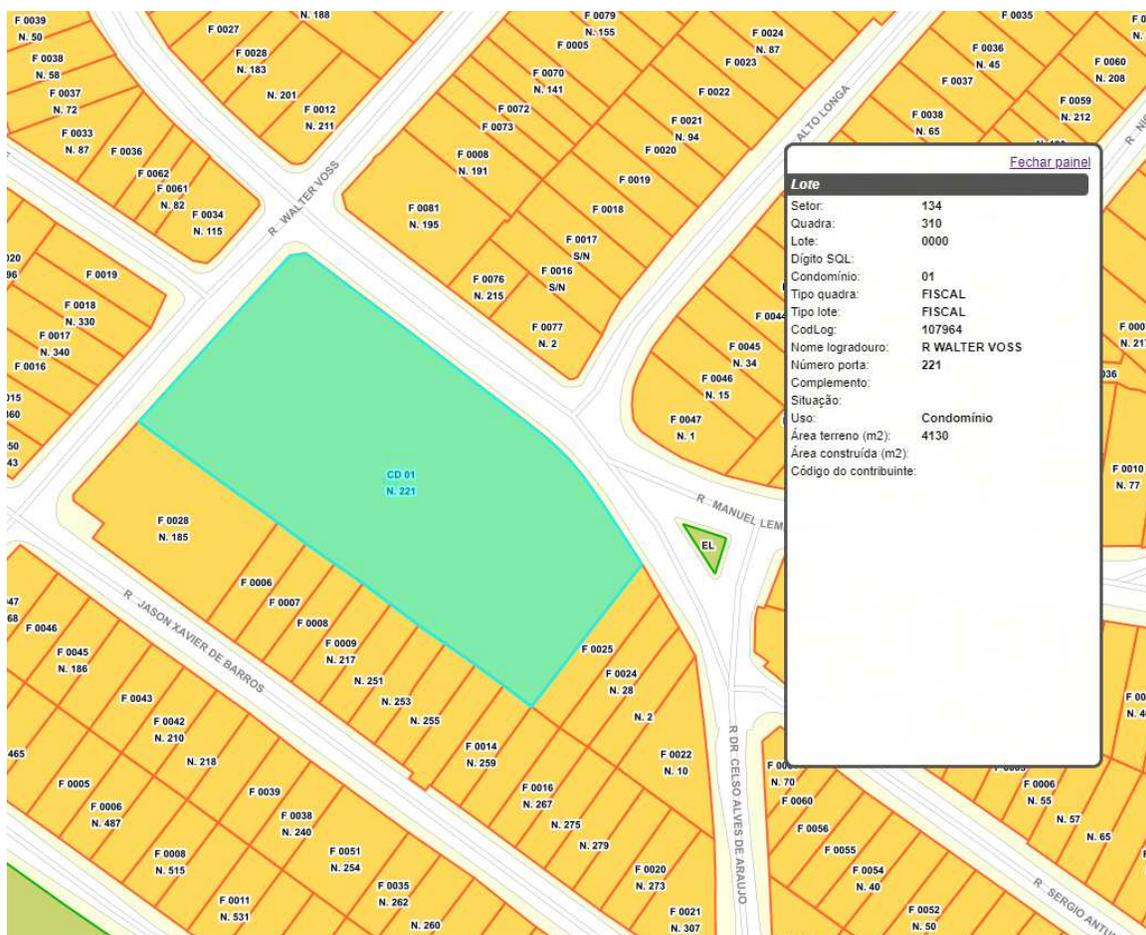


Figura 1 – Imagem extraída dos registros municipais indicando que o lote em questão está inserido na quadra que recebeu o número 310 do setor 134.

3.2 – Certidão de dados cadastrais

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 134.310.0055-9			
Local do Imóvel:			
R WALTER VOSS, 221 - CS 27 RES NOSSO LAR JD DAS OLIVEIRAS CEP 08122-060 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R WALTER VOSS, 221 - CS 27 RES NOSSO LAR JD DAS OLIVEIRAS CEP 08122-060			
Contribuinte(s):			
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.130	Testada (m):	44,75
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0130
Área total (m²):	4.130		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	44	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	2.530	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2015		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	444,00		
- da construção:	1.362,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	16.061,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	53.936,00		
Base de cálculo do IPTU:	69.997,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.</p>			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/06/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

4 – DA CONSTRUÇÃO.

4.1 – Características construtivas.

O imóvel apresenta-se como uma casa de tipologia unifamiliar, construída em sistema de alvenaria convencional composta por estruturas de concreto armado e alvenaria simples de vedação e superfícies acabadas com argamassa de revestimento sobre reboco e a cobertura é composta por laje do tipo armada em concreto sobre sistema de tabelas intertravadas sobre vigotas. Acima de toda estrutura, normalmente é construída uma cobertura simples em sistema de telhas de fibrocimentos.

4.2 – Características de Conservação.

Por se tratar de uma construção com aproximadamente 8 anos (Segundo registro fotogramétrico do ano de 2016), é possível concluir que o imóvel apresenta mediano estado de conservação e para efeito do presente estudo, foram considerados reparos de médio porte e manutenções regulares em geral. Tendo em vista que o imóvel não foi vistoriado internamente, assume-se também a premissa que a construção se apresenta estruturalmente íntegra, mas com alguns pontos de trincas, fissuras e infiltrações que exijam intervenções medianas.

4.3 – Classificação do Imóvel.

O fato da perícia não ser realizada no interior do imóvel, não impediu que se coletassem informações suficientes para uma correta classificação do imóvel segundo o preconizado pelo E.V.V. – IBAPE SP. O Estudo de Valores de Venda (E.V.V.) tem por objetivo subsidiar a avaliação de edificações urbanas na Região Metropolitana de São Paulo, seja para o cálculo do valor de venda e para a aplicação do Método Evolutivo, como também para a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tendo como base o referido estudo de valores de venda, o imóvel contido no terreno pode ser classificado como 1.2.4 – Casa Padrão Simples que pode ser descrito da seguinte forma:

GRUPO 1.2 – CASA

1.2.4 – Padrão Simples

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

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

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Figura 2 – Descritivo de classificação das construções segundo o Estudo de Valores de Venda (E.V.V.) produzido e publicado pelo IBAPE/SP.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49				
	2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
2.1.2- Padrão Simples			Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
2.1.4- Padrão Superior			Sem elevador	1,872	2,046	2,220
		Com elevador	2,052	2,286	2,520	
2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600		
2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61				
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Figura 3 – Classificação do imóvel segundo o Estudo de Valores de Venda – IBAPE/SP

4.4 – Levantamento Fotográfico.



Figura 4 – Frente do imóvel.



Figura 5 – Rua Walter Voss.

5 – METODOLOGIA

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

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

$V = q \times A_u$ 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:

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

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Rua Walfer Voss 221 Casa 55 Jardim das Oliveiras SAO PAULO - SP **Data :** 19/03/2024
Cliente : TJSP
Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 51,00 **Modalidade :** Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.631,20
 Desvio Padrão : 342,36
 - 30% : 3.241,84
 + 30% : 6.020,56

Coefficiente de Variação : 7,3900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.479,90
 Desvio Padrão : 293,73
 - 30% : 3.135,93
 + 30% : 5.823,87

Coefficiente de Variação : 6,5600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
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"/>	3
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"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.479,90

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.479,90000

VALOR TOTAL (R\$) : 228.474,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.302,91

INTERVALO MÍNIMO : 4.302,91

INTERVALO MÁXIMO : 4.656,89

INTERVALO MÁXIMO : 4.656,89

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Figura 6 – Quadro de resultados da homogeneização para obtenção do valor unitário de venda e o respectivo campo de tolerância.

7 – RESULTADO

O valor obtido em cálculo foi de R\$228.474,90, contudo, a norma NBR – 14653-2:2011 item 8.2.1.4.2 recomenda que se lance mão de um campo de arbítrio com o intuito de apresentar o resultado em números redondos, porém essa diferença não pode superar a grandeza de 1% do valor total. Os resultados obtidos conduzem ao valor mais provável, atual e a vista do imóvel avaliado, sempre em condições mercadológicas normais.

Valor de venda:

R\$ 228.000,00

(Duzentos e vinte e oito mil reais)

8 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico consta de 17 (Dezessete páginas) e é parte de um arquivo digital transmitido por sistema de criptografia e possui certificação digital.

São Paulo, 19 de março de 2024.

Paulo Benedito Alves Junior
CREA n°5061424480

PAULO ALVES
engenheiro civil / arquiteto

ANEXOS

PAULO ALVES
engenheiro civil / arquiteto

MODELO ESTATÍSTICO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** 1019517-61.2020.8.26.0005**DATA :** 19/03/2024**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,95**PARCELA DE BENFEITORIA :** 1**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

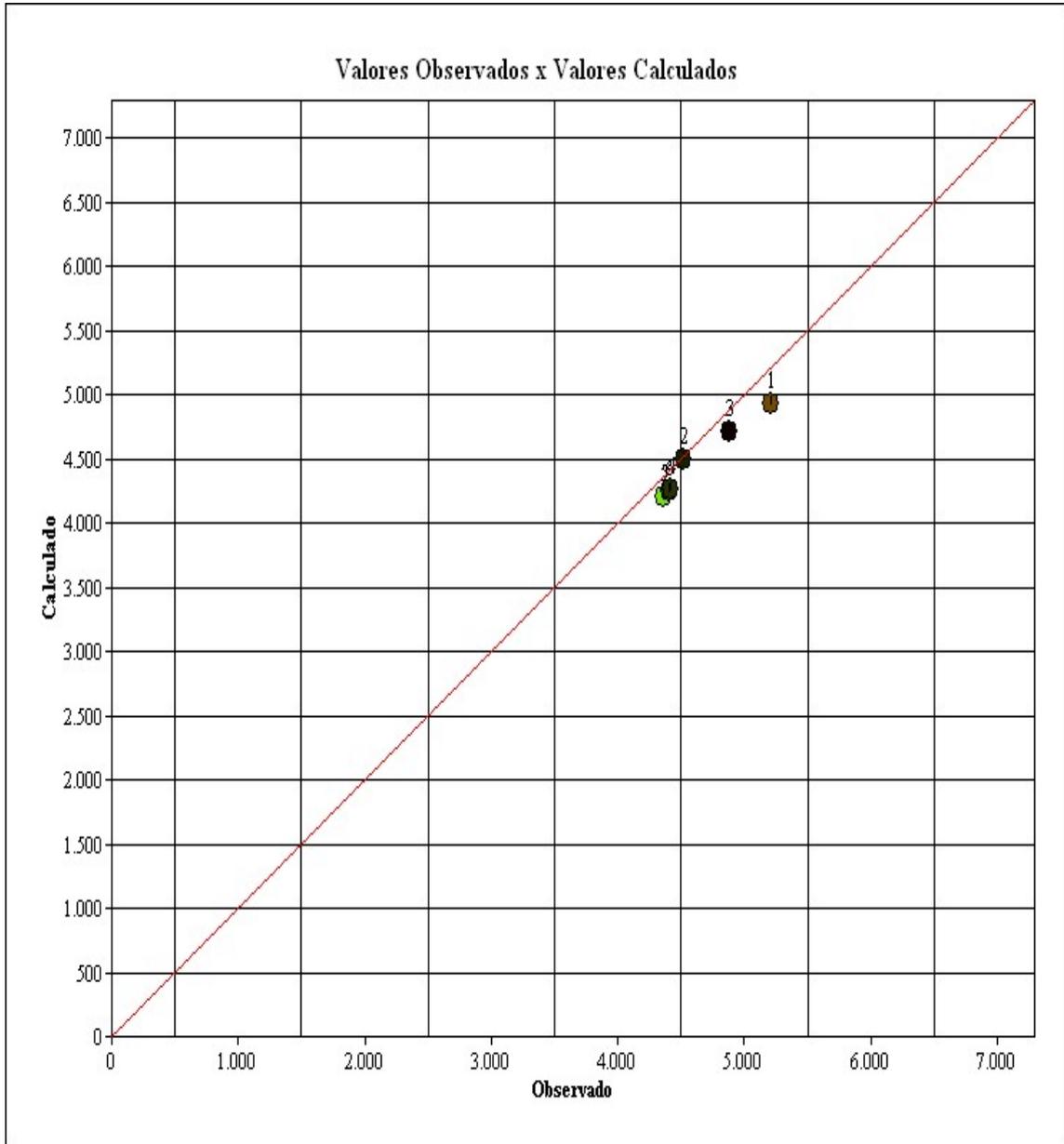
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	444,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 7 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Gabriel Nivers ,15	5.211,81	4.932,79	0,9465
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Joaquim Inácio Cardoso ,830	4.516,39	4.501,98	0,9968
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Manuel Lemes da Silva ,441	4.881,94	4.715,86	0,9660
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Monsenhor Salim ,653	4.414,71	4.264,51	0,9660
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Monsenhor Salim ,653	4.358,82	4.210,53	0,9660
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Monsenhor Salim ,653	4.403,53	4.253,72	0,9660

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.211,81	4.932,79
2	4.516,39	4.501,98
3	4.881,94	4.715,86
4	4.414,71	4.264,51
5	4.358,82	4.210,53
6	4.403,53	4.253,72

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção

Local : Rua Walter Voss 221 Casa 55 Jardim das Oliveiras SAO PAULO - SP

Data : 19/03/2024

Cliente : TJSP

 Área terreno m² : 1,00

 Edificação m² : 51,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.631,20

Desvio Padrão : 342,36

- 30% : 3.241,84

+ 30% : 6.020,56

Coeficiente de Variação : 7,3900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.479,90

Desvio Padrão : 293,73

- 30% : 3.135,93

+ 30% : 5.823,87

Coeficiente de Variação : 6,5600

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\$): 4.479,90

 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.479,90000

VALOR TOTAL (R\$): 228.474,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.302,91

INTERVALO MÍNIMO : 4.302,91

INTERVALO MÁXIMO : 4.656,89

INTERVALO MÁXIMO : 4.656,89

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1

PAULO ALVES
engenheiro civil / arquiteto

ELEMENTOS AMOSTRAIS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2024
 SETOR : 134 QUADRA : 329 ÍNDICE DO LOCAL : 485,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 413968

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gabriel Nivers NÚMERO : 15
 COMP.: BAIRRO : Jardim das Oliveiras CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08122-255 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 DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 72,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 1 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,990 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

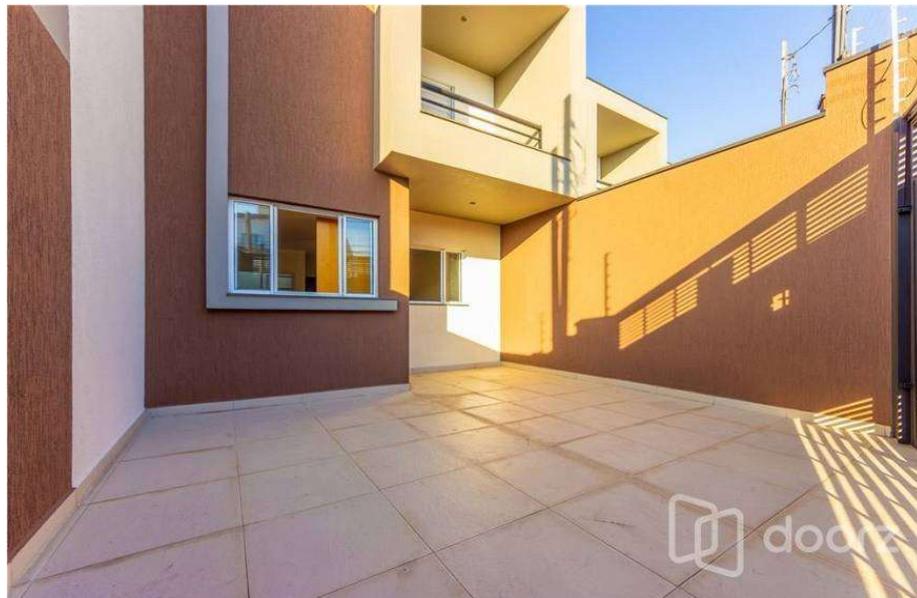
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 395.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Doorz Serviços Imobiliários
 CONTATO : www.vivareal.com.br - Ref: 28567 TELEFONE : (11)-91146501
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.211,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -279,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.932,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,94
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO BENEITO ALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2024 às 17:23, sob o número WSMP24700743654. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019517-61.2020.8.26.0005 e código nC/Wm00Dh.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2024**NÚMERO ELEMENTO :** 1**DATA DA PESQUISA :** 19/03/2024**SETOR :** 134**QUADRA :** 329**CHAVE GEOGRÁFICA :** 413968**FOTO Nº** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2024
 SETOR : 134 QUADRA : 454 ÍNDICE DO LOCAL : 533,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 621137

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Inácio Cardoso NÚMERO : 830
 COMP.: BAIRRO : Jardim das Oliveiras CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08111-210 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 61,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 7 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,940 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ANTONIO INACIO DA SILVA
 CONTATO : www.zapimoveis.com.br TELEFONE : (11)-94798946

OBSERVAÇÃO :
 Área construída confirmada por Cadastro Imobiliário

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.516,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -14,41	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.501,59
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO BENEITO ALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2024 às 17:23, sob o número WSMP24700743654. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019517-61.2020.8.26.0005 e código nC/Wm00Dh.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2024**NÚMERO ELEMENTO :** 2**DATA DA PESQUISA :** 19/03/2024**SETOR :** 134**QUADRA :** 454**CHAVE GEOGRÁFICA :** 621137**FOTO Nº** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2024
 SETOR : 134 QUADRA : 315 ÍNDICE DO LOCAL : 444,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 214752

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Manuel Lemes da Silva NÚMERO : 441
 COMP.: BAIRRO : Jardim das Oliveiras CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08122-140 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 DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 72,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,970 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Tatuapé House
 CONTATO : www.vivareal.com.br - Ref: 8046 TELEFONE : (11)-37961331
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.881,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -166,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.715,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,96
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO BENEITO ALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2024 às 17:23, sob o número WSMP24700743654. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019517-61.2020.8.26.0005 e código nC/Wm00Dh.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 19/03/2024

SETOR : 134

QUADRA : 315

CHAVE GEOGRÁFICA : 214752

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 19/03/2024
SETOR : 134 **QUADRA :** 408 **ÍNDICE DO LOCAL :** 602,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :** 111538

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Monsenhor Salim **NÚMERO :** 653
COMP.: **BAIRRO :** Itaim Paulista **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : 08111-180 **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 DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 85,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 1,060 **IDADE REAL :** 5 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,970 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS : 1 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO : 0,00 **VALOR ARBITRADO :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 395.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Eduardo Alves Imóveis
CONTATO : www.zapimoveis.com.br - Ref: 2560210200 **TELEFONE :** (11)-947449948
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-150,19	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 : 4.414,28
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.264,09
		VARIAÇÃO : 0,96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO BENEITO ALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2024 às 17:23, sob o número WSMP24700743654. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019517-61.2020.8.26.0005 e código nCWm00Dh.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 19/03/2024

SETOR : 134

QUADRA : 408

CHAVE GEOGRÁFICA : 111538



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2024
 SETOR : 134 QUADRA : 408 ÍNDICE DO LOCAL : 602,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 111538

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Monsenhor Salim NÚMERO : 653
 COMP.: BAIRRO : Itaim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08111-180 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 DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 85,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,970 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : NOVA CRIATIVA IMÓVEIS LTDA
 CONTATO : www.zapimoveis.com.br - Ref: 2623594286 TELEFONE : (11)-27469799
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.358,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -148,29	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.210,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,96
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO BENEITO ALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2024 às 17:23, sob o número WSMP24700743654. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019517-61.2020.8.26.0005 e código nCWm00Dh.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 19/03/2024

SETOR : 134

QUADRA : 408

CHAVE GEOGRÁFICA : 111538



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2024
 SETOR : 134 QUADRA : 408 ÍNDICE DO LOCAL : 602,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 111538

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Monsenhor Salim NÚMERO : 653
 COMP.: BAIRRO : Itaim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 08111-180 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 DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 85,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,970 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 394.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : RI Imobiliária Digital
 CONTATO : www.vivareal.com.br - Ref: RI119900 TELEFONE : (11)-981779155
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.403,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -149,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.253,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,96
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO BENEITO ALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2024 às 17:23, sob o número WSMP24700743654. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019517-61.2020.8.26.0005 e código nC/Wm00Dh.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2024**NÚMERO ELEMENTO :** 6**DATA DA PESQUISA :** 19/03/2024**SETOR :** 134 **QUADRA :** 408**CHAVE GEOGRÁFICA :** 111538**FOTO Nº** 1