AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUIZ FILIPE SANTIAGO
Engenheiro Civil
Possessórias em Geral e Usucapião
Topografia e Georreferenciamento
Avaliações de Imóveis
Patologia Construtiva

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - SP

0000121-58.2019.8.26.0003

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO,** tendo como Requerente **ANDRÉ DE OLIVEIRA PEREIRA** e Requerida **ELIZABETE MATOS LIMA DE OLIVEIRA**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

L A U D O T É C N I C O D E A V A L I A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO TRABALHO....4
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO....4
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL....5
4. VISTORIA....5
4.1. LOCALIZAÇÃO....6
4.2. TOPOGRAFIA....8
4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS....8
4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO....8
4.5. ZONEAMENTO....9
4.6. RESIDENCIAL CRESCER CURSINO....10
4.7. APARTAMENTO Nº13....11
4.8. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 13....11
4.9. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS....12
4.10. TIPO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS....12
4.11. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO....12
4.12. IDADE DA CONSTRUÇÃO....12
4.13. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO....13
4.14. VIA DE ACESSO....13
4.15. FACHADA / ÁREA COMUM....14
4.16. APARTAMENTO Nº 13....20
5. AVALIAÇÃO – VALOR DE MERCADO PARA VENDA....24
5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO....26
5.2. VALOR DO IMÓVEL....32
5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA....32
5.3. RESUMO....33
6. AVALIAÇÃO – VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO....34
6.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO....36
6.2. VALOR DO IMÓVEL....41
6.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA LOCAÇÃO....41
6.3. RESUMO....42
7. QUESITOS....43
7.1. QUESITOS DA REQUERIDA (Doc. as fls. 70/72 dos Autos)....43

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

7.2. QUESITOS DO REQUERENTE (Doc. as fls. 95 dos Autos).....46

8. ENCERRAMENTO.....47

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para Venda e Locação do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

OBTIDO DA MATRÍCULA Nº 211.041 DO 14º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP (doc. às fls. 17/18 dos Autos).

Imóvel: O apartamento nº 13, localizado no 1º pavimento do BLOCO B, do empreendimento denominado RESIDENCIAL CRESCER CURSINO, situado na Rua Primeiro de Agosto nº 253, na Saúde – 21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com as áreas: privativa 49,75 m², garagem 9,22 m², comum 26,50 m², total 85,47 m² e fração ideal de 0,011539, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga indeterminada na garagem.

Contribuinte: 048.187.0111-4

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 20 de Junho de 2019 às 10h00min acompanhada pela:

Requerida: Sra. Elizabete Matos Lima de Oliveira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua Primeiro de Agosto n° 253, apartamento n° 13, localizado no 1° pavimento do Bloco B, Residencial Crescer Cursino, Vila Água Funda, São Paulo/SP, CEP: 04157-050.

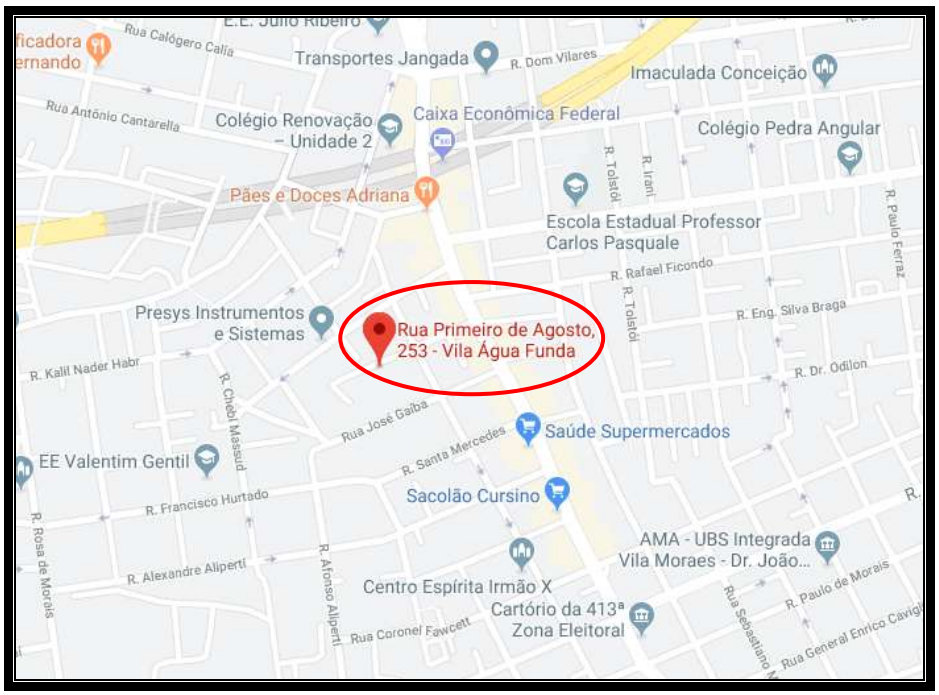


Ilustração obtida do Google Maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.



Vista aérea da região em que situa-se o imóvel objeto, focalizando com maior proximidade o avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia em declive para quem olha da Rua.

4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distancia máxima até 3km)	x		
IX	Transporte Público	x		

4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402/16 da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em **Zona ZM - Zona Mista**.

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.



Mapa de zoneamento de São Paulo, focalizando a zona do imóvel objeto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

4.6. RESIDENCIAL CRESCER CURSINO

O Residencial Crescer Cursino é constituído por 04 blocos: A, B, C e D, com pavimento térreo e 04 pavimentos tipo (último andar de cada torre possui cobertura) e o total de 86 unidades autônomas.

Possui portaria, serviço de limpeza, 01 piscina, churrasqueira, playground e salão de festa, não possui elevador.

Condomínio em torno de R$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais).



Vista parcial do edifício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.



Vista parcial da entrada do Condomínio.

4.7. APARTAMENTO Nº13

Um apartamento com as áreas: privativa 49,75 m², garagem 9,22 m², comum 26,50 m², total 85,47 m² e fração ideal de 0,011539, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga indeterminada na garagem.

4.8. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE N° 13

O apartamento n° 13, localizado no 1° pavimento, do Residencial Crescer Cursino possui 01 sala de estar, 03 dormitórios, 01 banheiro, 01cozinha e 01 área de serviço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

4.9. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamentos são os seguintes:

Ambiente	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Teto*
Sala de Estar	01	Carpete de madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Dormitório	03	Carpete de madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Banheiro	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Área de Serviço	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex

4.10. TIPO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

O Hall dos andares é revestido em Cerâmica.

4.11. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As fachadas são revestidas recebendo textura.

4.12. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 06 anos entre novo e regular estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

4.13. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.14. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Rua Primeiro de Agosto.



Via de acesso: Rua Primeiro de Agosto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

4.15. FACHADA / ÁREA COMUM



Vista parcial da entrada do edifício.



Identificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.



Identificação da área de lazer.



Identificação do salão de festa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.



Vista parcial da churrasqueira.



Vista parcial da piscina (em obras).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.



Vista parcial da piscina (em obras).



Vista parcial do playground.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.



Vista parcial do playground.



Vista parcial do playground, piscina e churrasqueira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.



Vista parcial do estacionamento.



Vista parcial da entrada do edifício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.



Vista parcial do hall dos andares.

4.16. APARTAMENTO N° 13



Vista parcial da sala de estar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

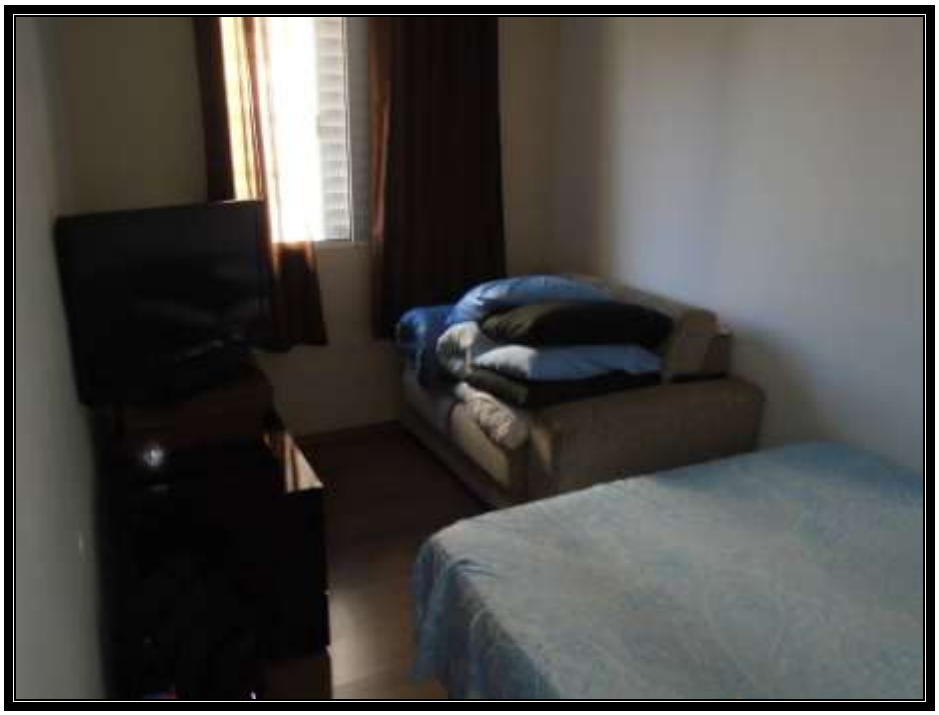


Vista parcial da sala de estar.



Vista parcial do dormitório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.



Vista parcial do dormitório.

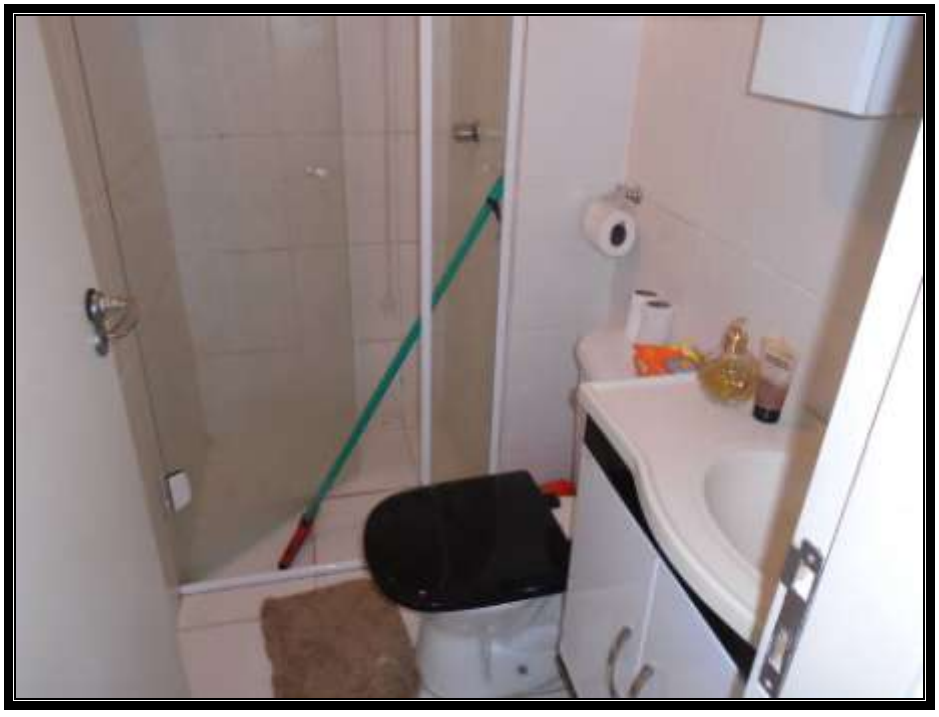


Vista parcial do dormitório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.



Vista parcial da cozinha.



Vista parcial do banheiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.



Vista parcial da área de serviço.

5. AVALIAÇÃO – VALOR DE MERCADO PARA VENDA

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 – "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

- Localização;

- Tipo de Imóvel;

- Dimensões;

- Padrão Construtivo;

- Idade;

- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

a- 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).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- 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 obsoletismo indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo **"Apartamento Padrão Médio s/ Elevador" item 1.3.3.**

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	1,260	1,470	1,680	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%
		1.3.6 Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	0,972	1,206	1,440	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	1,200	1,410	1,620	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	1,632	1,836	2,040	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	1,872	2,046	2,220	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
		2.1.6 Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

Foc = R + K * (1 – R) onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS: D = 1 – (1-r) (x + x2) 2 n n2 HEIDECKE: D = A + (1 – C). C

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA VENDA

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

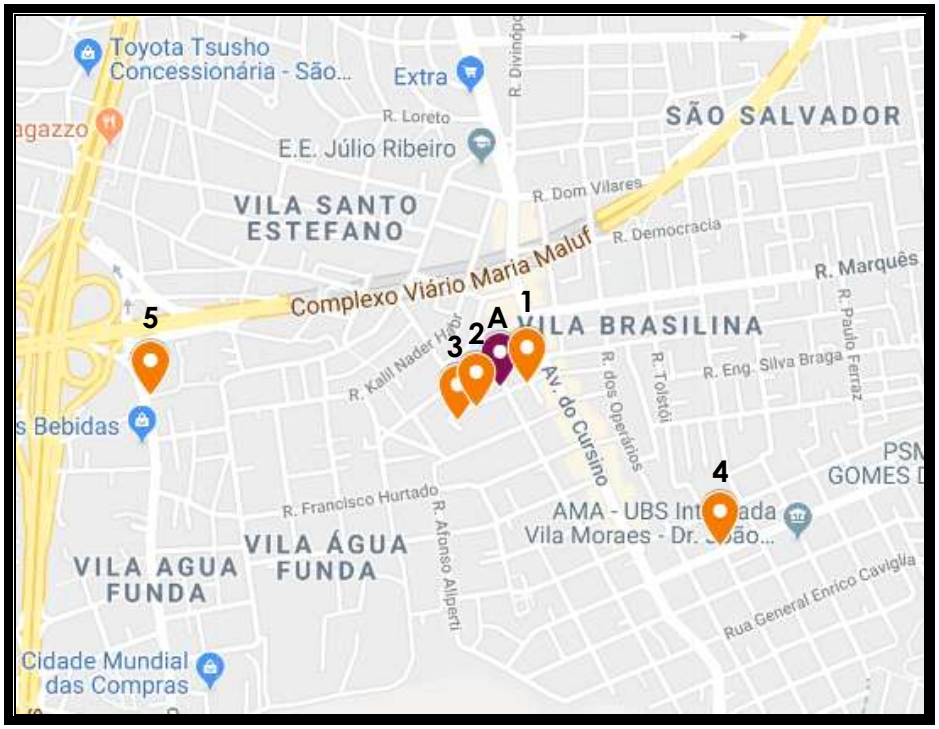
Amostra	Dados	Valor (R$)
01	Endereço: Avenida Miguel Estéfano, nº 1973 Área Útil: 49,86 m² Andar: - Quantidade de Vagas: 01 Contato: Corretora Sra. Margareti Telefone: (11) 97621-4637	220.000,00
		
02	Endereço: Rua Primeiro de Agosto, nº 253 Área Útil: 49,75 m² Andar: 04º Quantidade de Vagas: 01 Contato: Corretora Sra. Lessa Telefone: (11) 3739-5032	280.000,00
		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

Amostra	Dados	Valor (R$)
03	Endereço: Rua Primeiro de Agosto, nº 253 Área Útil: 49,75 m² Andar: - Quantidade de Vagas: 01 Contato: Corretor Sr. Denilson Telefone: (11) 3869-7225	265.000,00
		
04	Endereço: Rua Primeiro de Agosto, nº 253 Área Útil: 49,75 m² Andar: 03º Quantidade de Vagas: 01 Contato: Proprietário Sr. Mariano Telefone: (11) 94921-4615	250.000,00
		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

Amostra	Dados	Valor (R$)
05	Endereço: Rua Simão Lopes, nº 1.504 Área Útil: 58,61 m² Apartamento: 132 B Quantidade de Vagas: 01 Contato: Proprietário Sr. Ayrton Telefone: (11) 99651-1992	250.000,00
		



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R$ 4.805,17/m²** (Quatro mil, oitocentos e cinco reais e dezessete centavos), o metro quadrado de área útil para a venda.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.2. VALOR DO IMÓVEL

5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

Vi = Au x Vu onde:

Vi = Valor do Imóvel

Au = Área útil = 49,75 m²

Vu = Valor Básico Unitário = R$ 4.805,17 /m²

Substituindo em teremos:

Vi = 49,75 m² x R$ 4.805,17 /m²

Vi = R$ 239.057,21 ou em números redondos:

Vi = R$ 240.000,00

(Duzentos e quarenta mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

5.3. RESUMO

Perito	Requerente	Requerido
R$ 240.000,00	R$ 280.000,00	R$ 109.120,99

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **R$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais), para a data-base de Julho de 2019.**

Imóvel Avaliando	
Área Útil	49,75 m²
Vu Homogeneizado	R$ 4.805,17/m²
Padrão Construtivo	Apartamento médio sem elevador
Andar	1° pavimento
Vagas de Garagem	01

Valor de Mercado = R$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais)

Data Base: Julho/2019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

6. AVALIAÇÃO – VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 – "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;

- Tipo de Imóvel;

- Dimensões;

- Padrão Construtivo;

- Idade;

- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

a- 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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- 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 obsoletismo indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

6.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo **"Apartamento Padrão Médio s/ Elevador" item 1.3.3.**

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	1,260	1,470	1,680	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%
		1.3.6 Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	0,972	1,206	1,440	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	1,200	1,410	1,620	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	1,632	1,836	2,040	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	1,872	2,046	2,220	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
		2.1.6 Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

Foc = R + K * (1 – R) onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS: D = 1 – (1-r) (x + x2) 2 n n2 HEIDECKE: D = A + (1 – C). C

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA LOCAÇÃO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para locação de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

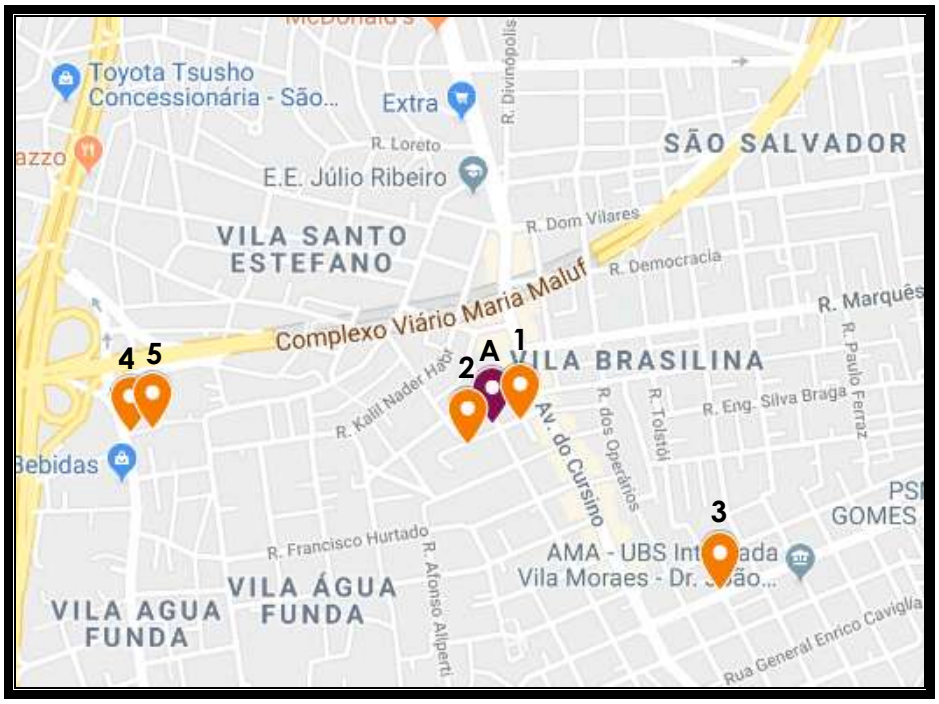
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

Amostra	Dados	Valor (R$)
01	Endereço: Avenida Miguel Estéfano, nº 1973 Área Útil: 49,86 m² Andar: - Quantidade de Vagas: 01 Contato: Corretora Sra. Eliane Telefone: (11) 5095-1335	1.118,00
		
02	Endereço: Avenida Miguel Estéfano, nº 1973 Área Útil: 49,86 m² Andar: - Quantidade de Vagas: 01 Contato: Corretora Sra. Isabele Telefone: (11) 4302-7410	1.250,00
		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

Amostra	Dados	Valor (R$)
03	Endereço: Rua Primeiro de Agosto, nº 253 Área Útil: 49,75 m² Andar: - Quantidade de Vagas: 01 Contato: Corretor Sr. Adalberto Telefone: (11) 97190-0052	950,00
		
04	Endereço: Rua Simão Lopes, nº 1504 Área Útil: 58,61 m² Andar: 07º andar Quantidade de Vagas: 01 Contato: Corretor Sr. Luis Amâncio Telefone: (11) 2083-2414	1.000,00
		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R$ 23,35/m²** (vinte e três reais e trinta e cinco centavos), o metro quadrado de área útil para a locação.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

6.2. VALOR DO IMÓVEL

6.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA LOCAÇÃO

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

Vi = Au x Vu onde:

Vi = Valor do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

Au = Área útil = 49,75 m²

Vu = Valor Básico Unitário = R$ 23,35 /m²

Substituindo em teremos:

Vi = 49,75 m² x R$ 23,35 /m²

Vi = R$ 1.161,66 ou em números redondos:

Vi = R$ 1.200,00

(Mil e duzentos reais).

Obs: No valor do aluguel não está incluso, nem o condomínio e nem o IPTU.

6.3. RESUMO

Perito	Requerente	Requerido
R$ 1.200,00	R$ 1.350,00 (fls. 02 dos Autos)	R$ 1.000,00 (fls. 70 / 91 dos Autos)
	R$ 1.300,00 (fls. 63 dos Autos)	

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a locação do imóvel atinge o montante de **R$ 1.200,00 (Mil e duzentos reais), para a data-base de Julho de 2019.**

Imóvel Avaliando	
Área Útil	49,75 m²
Vu Homogeneizado	R$ 23,35/m²
Padrão Construtivo	Apartamento médio sem elevador
Andar	Térreo
Vagas de Garagem	01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

Valor de Mercado = R$ 1.200,00 (Mil e duzentos reais)

Data Base: Julho/2019

7. QUESITOS

7.1. QUESITOS DA REQUERIDA (Doc. as fls. 70/72 dos Autos).

1º Queira o Sr. Perito informar as características do imóvel em questão.

Resposta: Um apartamento com as áreas: privativa 49,75 m², garagem 9,22 m², comum 26,50 m², total 85,47 m² e fração ideal de 0,011539, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga indeterminada na garagem.

O apartamento n° 13, localizado no térreo, situado à Rua Primeiro de Agosto n° 253, possui 01 sala de estar, 03 dormitórios, 01 banheiro, 01cozinha e 01 área de serviço.

2º Queira o Senhor perito informar qual o valor atual de aluguel do imóvel da ora requerida;

Resposta: De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a locação do imóvel atinge o montante de R$ 1.200,00 (Mil e duzentos reais).

3º Queira o Senhor perito informar se o imóvel ora locado sofreu alguns melhoramentos em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento ou não da região.

Resposta: Os elementos comparativos estão localizados todos na mesma região do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

4º Queira o Senhor perito informar qual o tipo de zona em que se situa o imóvel, sob o ponto de vista comercial;

Resposta: De acordo com a Lei nº 16.402/16 da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em Zona ZM - Zona Mista. As Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

5º Queira o Senhor perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão;

Resposta: Não, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando é classificado como sendo do tipo "*Apartamento Padrão Médio s/ Elevador*".

6º Queira o Senhor perito informar se existe fácil locomoção de ônibus e metrô para o centro da cidade e demais bairros? (Descrever).

Resposta: Sim, o imóvel está localizado próximo das estações São Judas, Saúde e Conceição. Próximo da Avenida do Cursino, que possui pontos de ônibus que permitem fácil acesso para outras regiões.

7º Queira o Senhor perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes para locação residencial ou ate mesmo se vale para locação comercial? Em caso afirmativo, qual o valor do aluguel do m² destes imóveis? Em caso negativo, qual o valor do m² dos imóveis comerciais da região?

Resposta: Sim, na região possuem imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, como pode ser observado no item 5.1 e 6.1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

O imóvel está localizado em um prédio residencial, não pode ser utilizado como comercial.

8º Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?

Resposta: De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **R$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais).**

9º Queira o Senhor perito informar qual o valor de aluguel atualizado para o imóvel. Descrevendo o embasamento para tanto.

Resposta: De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a locação do imóvel atinge o montante de **R$ 1.200,00 (Mil e duzentos reais).** Vide corpo do laudo.

10º Queira o Senhor perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso?

Resposta: Sim, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE – SP.

11º Informar se é possível medir se existem danos e/ou deteriorações naturais pelo desgaste do tempo no imóvel e se as mesmas desvalorizam o valor para venda em mercado;

Resposta: Não verificamos problemas aparentes no imóvel.

12º Informar se o imóvel for vendido em hasta publica, o quão desvalorizado pode chegar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

Resposta: Não é objeto da perícia.

7.2. QUESITOS DO REQUERENTE (Doc. as fls. 95 dos Autos).

1º Qual o atual valor médio atual de mercado para venda e/ou locação do referido imóvel?

Resposta: De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de R$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais) e o Valor de Mercado para a locação do imóvel atinge o montante de R$ 1.200,00 (Mil e duzentos reais).

2º A executada ainda reside ou ocupa o referido imóvel?

Resposta: Sim, a Requerida reside no imóvel avaliando.

3º O referido imóvel possui algum dano material interno em sua área privativa ou estrutural? Qual sua origem? Qual seu custo médio para reforma? Está em bom uso de conservação?

Resposta: O imóvel não possui danos e está em bom estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

8. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 47 (quarenta e sete) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisas de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta ultima datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 02 de Setembro de 2019

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Civis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

ANEXO I

PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

VALOR DE VENDA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Apartamento - Residencial Crescer Cursino **DATA :** 03/09/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,7

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ **Localização**	1,00
☒ **Obsolescência**	**Idade** 6
	Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
☒ **Padrão**	apartamento médio s/ elev.
☒ **Vagas**	**Vagas** 1
	Acréscimo 0,1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Miguel Etefano ,1973	3.971,12	4.799,77	1,2087
☒ 2	Rua Primeiro de Agosto ,253	5.065,33	5.137,23	1,0142
☒ 3	Rua Primeiro de Agosto ,253	4.793,97	4.862,02	1,0142
☒ 4	Rua Primeiro de Agosto ,253	4.522,61	4.586,81	1,0142
☒ 5	Rua Simão Lopes ,1504	3.838,94	4.640,00	1,2087

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

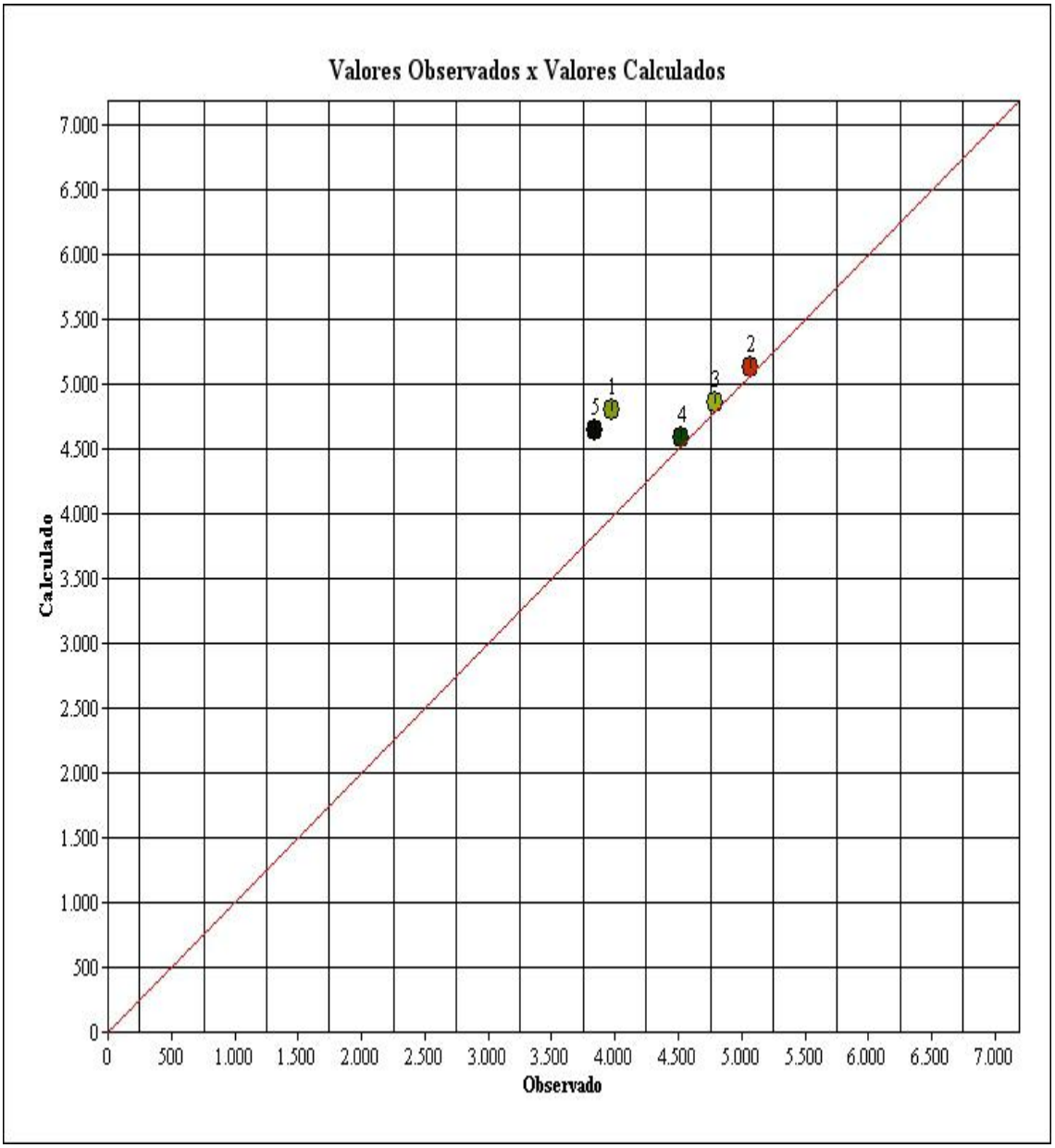
Núm.	X	Y
1	3.971,12	4.799,77
2	5.065,33	5.137,23
3	4.793,97	4.862,02
4	4.522,61	4.586,81
5	3.838,94	4.640,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Primeiro de Agosto 253 Residencial Crescer Cursino Vila Água Funda **Data :** 03/09/2019

Cliente : Luiz Filipe Santiago

Área terreno m² : 100,00 **Edificação m² :** 49,75 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.438,39
Desvio Padrão : 525,42
- 30% : 3.106,87
+ 30% : 5.769,91
Coeficiente de Variação : 11,8400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.805,17
Desvio Padrão : 217,07
- 30% : 3.363,62
+ 30% : 6.246,71
Coeficiente de Variação : 4,5200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		
1	Caract. 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: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 4.805,17

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 4.805,17000 **VALOR TOTAL (R$) :** 239.057,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.656,35
INTERVALO MÁXIMO : 4.953,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.656,35
INTERVALO MÁXIMO : 4.953,99

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/09/2019

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Miguel Etefano **NÚMERO :** 1973

COMP.: Conjunto Parque do Esta **BAIRRO :** Vila Água Funda **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: 100,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 10,00

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687 **IDADE:** 30 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,86 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 49,86

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **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$) :** 220.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Margareti **TELEFONE:** (11)-976214637

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.971,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.088,45	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.799,27
PADRÃO Fp :	-259,79	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,208
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 1

DATA DA PESQUISA : 03/09/2019

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/09/2019

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Primeiro de Agosto **NÚMERO :** 253

COMP.: Residencial Crescer Cursi **BAIRRO :** Vila Água Funda **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:	100,00	**TESTADA - (cf) m :**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,746 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,937 **IDADE:** 6 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,75 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 49,75

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0

ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 4 **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$) :** 280.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Lessa **TELEFONE:** (11)-37395032

OBSERVAÇÃO :

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-agua-funda-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-41m2-venda-RS280000-id-1037597969/?__vt=lpp:b

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	5.065,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	71,90	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	5.137,28
PADRÃO Fp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,014
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 2

DATA DA PESQUISA : 03/09/2019

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/09/2019

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Primeiro de Agosto **NÚMERO :** 253

COMP.: Residencial Crescer Cursi **BAIRRO :** Vila Água Funda **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:	100,00	**TESTADA - (cf) m :**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,746 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,937 **IDADE:** 6 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,75 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 49,75

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **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$) :** 265.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sr. Denilson **TELEFONE:** (11)-38697225

OBSERVAÇÃO :

https://www.kinimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-41-m-sao-judas-sao-paulo-a-venda-por-265000/AP2679-KIA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	4.793,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	68,05	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	4.862,62
PADRÃO Fp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,014
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 3

DATA DA PESQUISA : 03/09/2019

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/09/2019

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Primeiro de Agosto **NÚMERO :** 253

COMP.: Residencial Crescer Cursi **BAIRRO :** Vila Água Funda **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:	100,00	**TESTADA - (cf) m :**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,746 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,937 **IDADE:** 6 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,75 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 49,75

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0

ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 3 **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$) :** 250.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Proprietário Sr. Mariano **TELEFONE:** (11)-949214615

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	4.522,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	64,20	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	4.586,61
PADRÃO Fp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,014
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 4

DATA DA PESQUISA : 03/09/2019

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/09/2019

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Simão Lopes **NÚMERO :** 1504

COMP.: Residencial Vila Moraes **BAIRRO :** Vila Água Funda **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:	100,00	**TESTADA - (cf) m :**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687 **IDADE:** 30 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	58,61	**ÁREA COMUM M²**	0,00	**GARAGEM M²**	0,00 **TOTAL M² :** 58,61

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	2	**SUÍTES :**	0	**W.C. :**	2	**QUARTO EMPREGADAS :**	0	**PISCINA :**	0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES :	0	**PLAYGROUND :**	0	**SUPERIORES :**	0	**APTO/ANDAR :**	132	**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$) :** 250.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Proprietário Sr. Ayrton **TELEFONE:** (11)-996511992

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	3.838,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.052,21	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	4.640,00
PADRÃO Fp :	-251,15	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,208
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 5

DATA DA PESQUISA : 03/09/2019

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

ANEXO II

PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

VALOR DE LOCAÇÃO

Alameda Olga nº 422 – Conj. 117 – Barra Funda – São Paulo – SP
Tel.: (11) 3661-3822 – Email: luizfilipesantiago1@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Apartamento - Residencial Crescer Cursino (Locação) **DATA :** 03/09/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,7

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ **Localização**	1,00
☒ **Obsolescência**	**Idade** 6
	Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
☒ **Padrão**	apartamento médio s/ elev.
☒ **Vagas**	**Vagas** 1
	Acréscimo 0,1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Miguel Etéfano ,1973	22,42	27,10	1,2087
☒ 2	Avenida Miguel Etéfano ,1973	25,07	30,30	1,2087
☒ 3	Rua Primeiro de Agosto ,253	17,19	17,43	1,0142
☒ 4	Rua Simão Lopes ,1504	15,36	18,56	1,2087

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

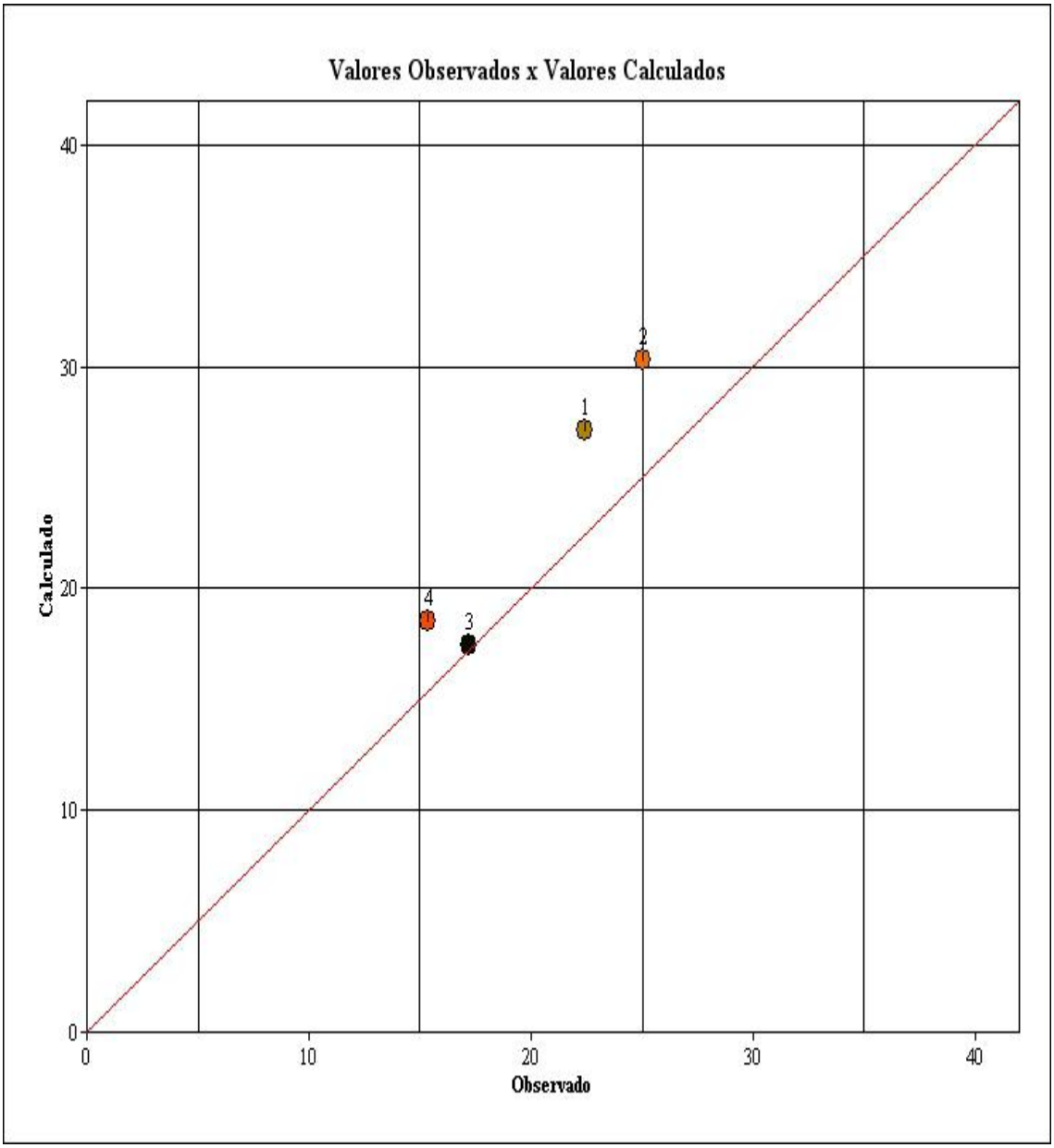
Núm.	X	Y
1	22,42	27,10
2	25,07	30,30
3	17,19	17,43
4	15,36	18,56

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Primeiro de Agosto 253 Residencial Crescer Cursino Vila Água Funda **Data :** 03/09/2019

Cliente : Luiz Filipe Santiago

Área terreno m² : 100,00 **Edificação m² :** 49,75 **Modalidade :** Locação

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 20,01

Desvio Padrão : 4,51

- 30% : 14,01

+ 30% : 26,01

Coeficiente de Variação : 22,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 23,35

Desvio Padrão : 6,33

- 30% : 16,34

+ 30% : 30,35

Coeficiente de Variação : 27,1300

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 refa todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refaos fatores	☐	
4	Intervado de ajuste de cada fatore p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 23,35

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 23,35000 **VALOR TOTAL (R$) :** 1.161,66

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 18,17

INTERVALO MÁXIMO : 28,53

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 18,16

INTERVALO MÁXIMO : 28,54

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/09/2019

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Miguel Etéfano **NÚMERO :** 1973

COMP.: Conjunto Parque do Esta **BAIRRO :** Vila Água Funda **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: 100,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 10,00

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687 **IDADE:** 30 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,86 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 49,86

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **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 : Transação **VALOR VENDA (R$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.118,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Eliane **TELEFONE:** (11)-50951335

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	22,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	6,15	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	27,01
PADRÃO Fp :	-1,47	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2083
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 1

DATA DA PESQUISA : 03/09/2019

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/09/2019

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Miguel Etéfano **NÚMERO :** 1973

COMP.: Conjunto Parque do Esta **BAIRRO :** Vila Água Funda **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: 100,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 10,00

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687 **IDADE:** 30 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,86 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 49,86

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0

ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 7 **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 : Transação **VALOR VENDA (R$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.250,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Secretária Sra. Isabele **TELEFONE:** (11)-43027470

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	25,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	6,87	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	30,91
PADRÃO Fp :	-1,64	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,208
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 2

DATA DA PESQUISA : 03/09/2019

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/09/2019

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Primeiro de Agosto **NÚMERO :** 253

COMP.: Residencial Crescer Cursi **BAIRRO :** Vila Água Funda **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:	100,00	**TESTADA - (cf) m :**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,746 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,937 **IDADE:** 6 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,75 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 49,75

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 950,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Adalberto **TELEFONE:** (11)-971900052

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	17,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,24	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	17,41
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,014
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 3

DATA DA PESQUISA : 03/09/2019

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/09/2019

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Simão Lopes **NÚMERO :** 1504

COMP.: Residencial Vila Moraes **BAIRRO :** Vila Água Funda **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:	100,00	**TESTADA - (cf) m :**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687 **IDADE:** 30 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,61 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 58,61

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.000,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Luis Amâncio **TELEFONE:** (11)-208324[illegible]

OBSERVAÇÃO :

https://www.diasesantiago.com.br/comprar-ou-alugar/sp/sao-paulo/vila-moraes/apartamento/32654747

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	15,[illegible]
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	4,21	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	18,[illegible]
PADRÃO Fp :	-1,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,208[illegible]
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 4

DATA DA PESQUISA : 03/09/2019

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 15:33 , sob o número WJAB19702070740
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000121-58.2019.8.26.0003 e código A114563.