

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO  
FORO DE SANTO ANDRÉ – ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº 0016208-03.2010.8.26.0554**

**EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR**, Eng°  
Civil, Crea sob n° 5070337607, perito nomeado e compromissado nos autos do  
procedimento da ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que são  
partes:

**MARIO APARECIDO LUCIO E OUTROS**

REQUERENTE

E

**DANIELA DE MEDEIROS NANSI CARRASCO E OUTRO**

REQUERIDA

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao  
cabal cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado vem,  
respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por  
intermédio do presente

**L A U D O**

## 1 - INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 45.141 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP, descrito como: prédio residencial, situado na Rua Pero Vaz, nº 94 – Vila Luzita – Santo André/SP, com área de terreno de 230,00 m<sup>2</sup> e construção de 172,00 m<sup>2</sup> (fls. 166/171).

O signatário foi honrado com a nomeação no r. despacho de fl. 179.

O trabalho foi desenvolvido com base nos critérios detalhados nas normas nacionais para Avaliação de Bens: ABNT NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e ABNT NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos.

As partes não indicaram assistente técnico e não formularam quesitos.

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se às vistorias no imóvel, podendo observar vias de acesso, assim como, características paradigmas do imóvel e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

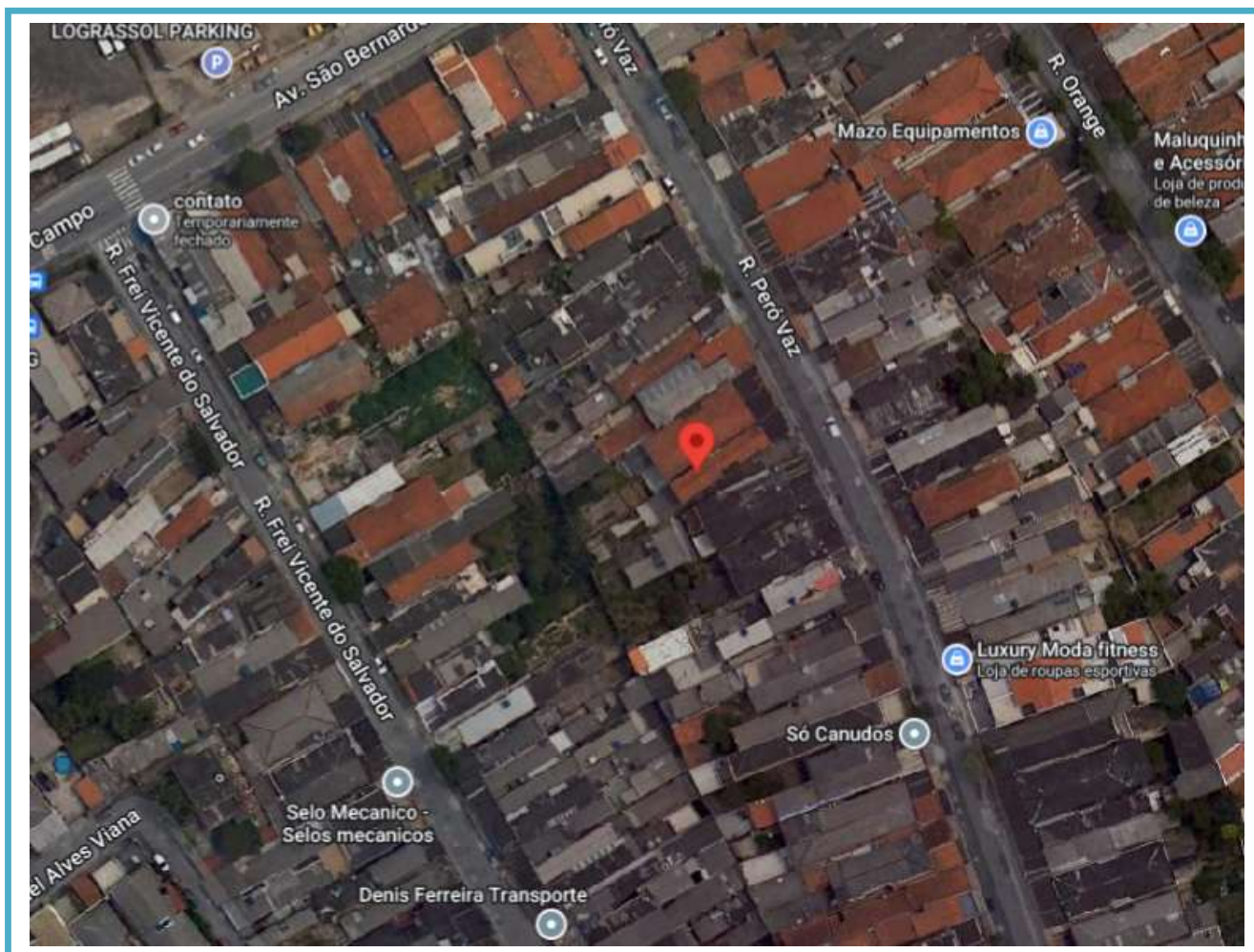
Vale destacar que, nas condições normais de mercado encontramos as seguintes situações: a pessoa que vende, a que precisa vender e a que não quer vender o seu bem. Para cada uma destas situações existe um valor diferente:

- a) pessoa que precisa vender: vende por um valor abaixo do valor de mercado, uma vez que ela tem a necessidade de desfazer do bem;
- b) a que vende: realiza a transação pelo valor de mercado e;
- c) aquele que não quer vender o seu bem: negocia por um valor acima do valor de mercado, o que corresponderia ao valor especial e estaria mais próximo aos casos de desapropriação, já que existe uma premissa especial e conseqüentemente um comprador especial.

## **2 - VISTORIA**

A visita ao local foi realizada no dia 16 de setembro de 2023, às 09:00 horas, quando fomos recebidos pelo Sr. Renato Luiz Carrasco.

O imóvel avaliando situa-se na Rua Pero Vaz, 94 – Vila Luzita – Santo André/SP, conforme mapa da localização parcialmente reproduzida a seguir:



A região apresenta todos os melhoramentos públicos.

Nas proximidades do imóvel é verificada a presença predominante de residências de padrão médio, com baixa densidade comercial.

O imóvel objeto da avaliação possui 5,00 metros de frente, 46,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área total de 230,00 metros quadrados.

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: [Eduardopericias@hotmail.com](mailto:Eduardopericias@hotmail.com)

O terreno possui edificações divididas em três pavimentos, sendo o térreo, subsolo e segundo subsolo. Conforme IPTU a área construída é de 172,00 m<sup>2</sup>.

O imóvel possui os seguintes cômodos e acabamentos:

- **Térreo:**
  - **Garagem:** piso de cerâmica, paredes acabadas em látex e portão de aço.
  - **Sala de estar:** piso de cerâmica, paredes acabadas em látex e esquadria basculante.
  - **Sala de jantar:** piso de cerâmica, paredes acabadas em látex e esquadria de alumínio.
  - **Cozinha:** piso de cerâmica e paredes revestidas com azulejos até 1,5 metros e latex e forro de madeira.
  - **Dormitórios:** piso de cerâmica, paredes acabadas em látex e esquadria de alumínio.
  - **Banheiro social:** piso de cerâmica, paredes acabadas em azulejo até o teto e esquadria basculante.

- **Primeiro subsolo:**
  - **Cômodos:** piso de cerâmica, paredes acabadas em látex e esquadria de alumínio.
  - **Lavabo:** piso de cerâmica e paredes acabadas em latex.
- **Segundo subsolo:**
  - **Lavanderia:** piso de cerâmica, paredes revestidas com azulejos até 1,5 metros e latex, esquadria de alumínio e forro de pvc.

A parte frontal do imóvel dispõe de garagem para dois automóveis de passeio.

O imóvel possui idade aparente de 37 anos, classificada como casa médio (limite intermediário) e seu estado de conservação é classificado entre regular e necessitando de reparos simples.

A seguir apresentamos as fotos ilustrativas do imóvel e imediações.



**1 - Vista da fachada frontal do imóvel avaliando**



**2 - Vista do acesso ao imóvel**

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: [Eduardopericias@hotmail.com](mailto:Eduardopericias@hotmail.com)



**3 - Garagem**

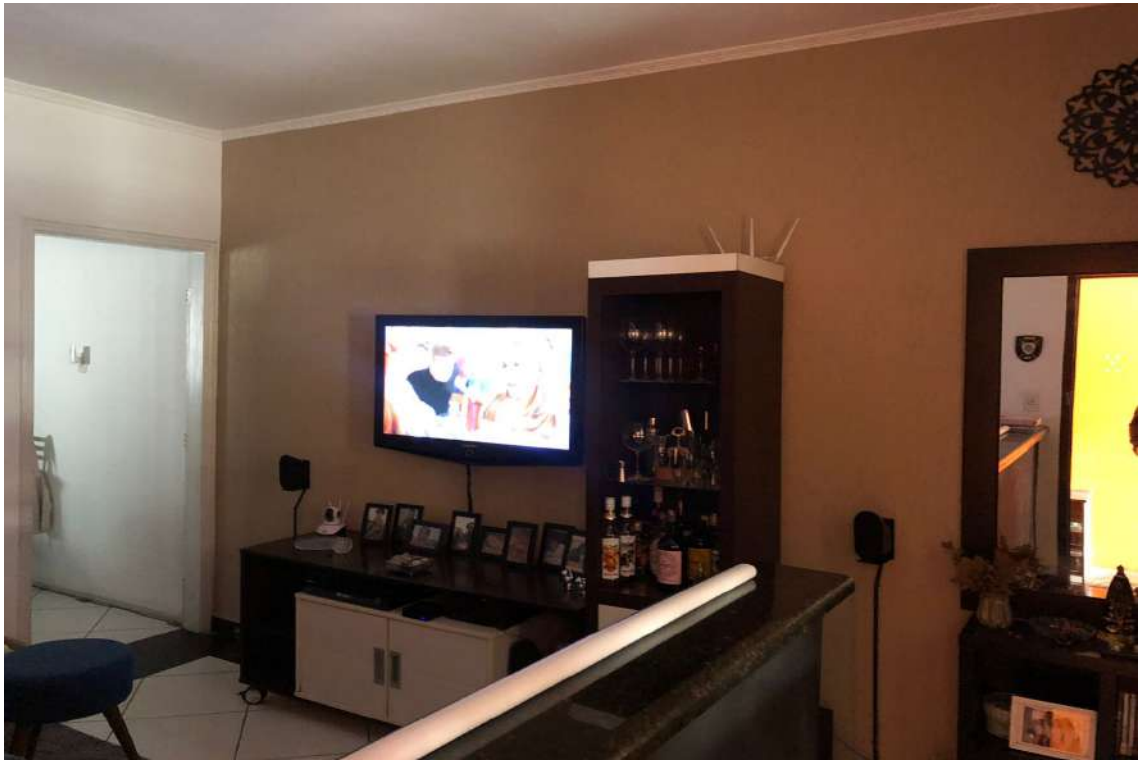


**4 - Aspectos da garagem**

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



5 - Sala



6 - Sala

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: [Eduardopericias@hotmail.com](mailto:Eduardopericias@hotmail.com)



7 - Sala de jantar



8 - Cozinha

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



**9 - Cozinha**



**10 - Dormitório**

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: [Eduardopericias@hotmail.com](mailto:Eduardopericias@hotmail.com)



**11 - Dormitório**

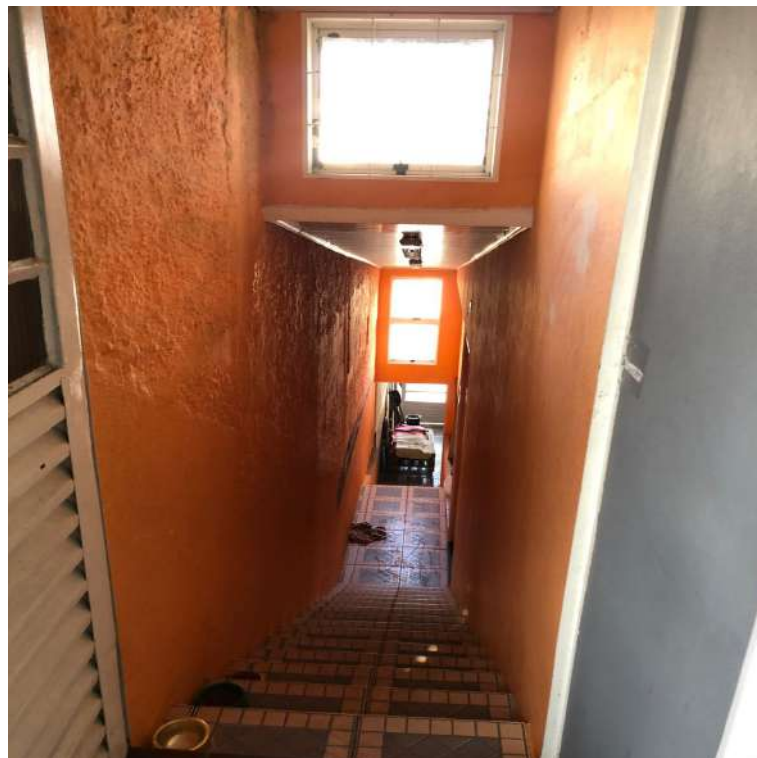


**12 - Aspectos do dormitório**

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071  
Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027  
e-mail: [Eduardopericias@hotmail.com](mailto:Eduardopericias@hotmail.com)



**13 - Banheiro social**



**14 - Acesso aos níveis inferiores do imóvel**

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: [Eduardopericias@hotmail.com](mailto:Eduardopericias@hotmail.com)



15 - Cômodo no primeiro subsolo (abaixo do nível da rua)



16 - Aspectos do primeiro subsolo

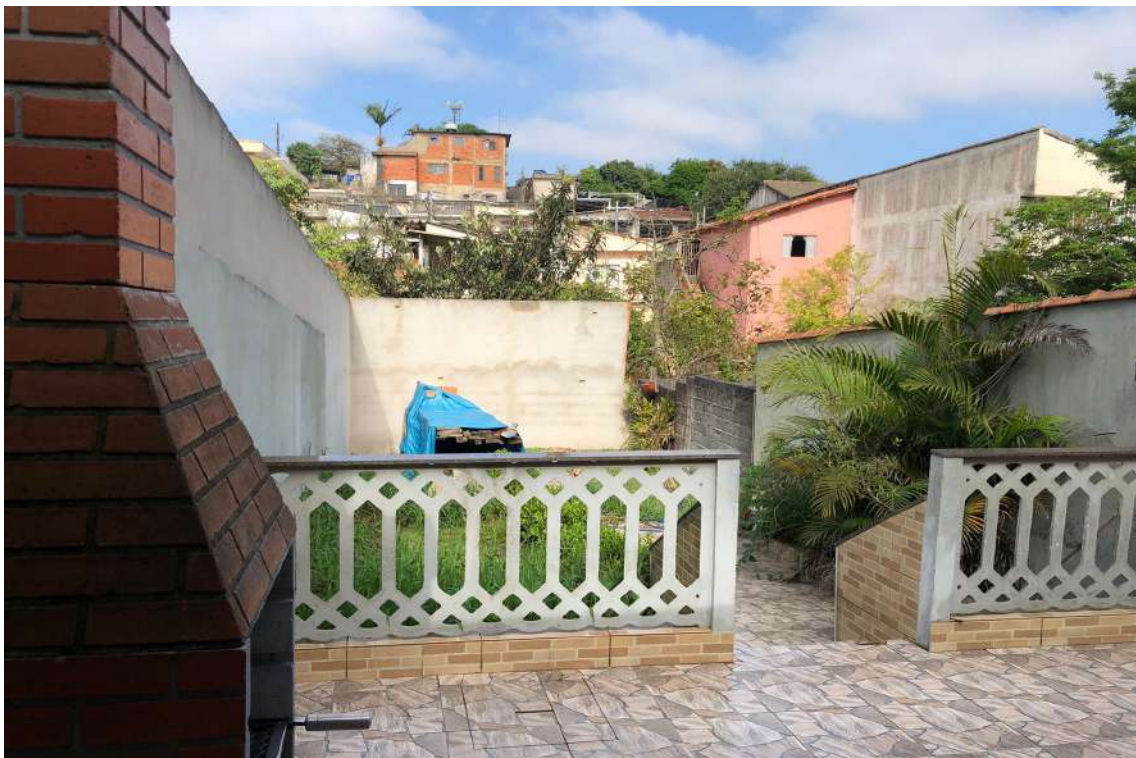
Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



**17 - Segundo subsolo**



**18 - Quintal externo aos fundos do imóvel**

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: [Eduardopericias@hotmail.com](mailto:Eduardopericias@hotmail.com)



**19 - Aspectos do quintal externo aos fundos do imóvel**



**20 - Fachada dos fundos do imóvel - edificação em três pavimentos**

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: [Eduardopericias@hotmail.com](mailto:Eduardopericias@hotmail.com)

### 3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### 3.1 - CRITÉRIOS

Levando em consideração que os imóveis comparativos apresentam diferentes características, utilizamos para o cálculo do valor do imóvel o **TRATAMENTO DE FATORES**.

Esse tratamento consiste na aplicação de fatores instituídos através da observação do comportamento do mercado imobiliário para a data que é realizada a avaliação e fatores definidos e normatizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas técnicas) e IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias). Depois de tratados os dados, foi calculada a “média” dos valores unitários homogeneizados. Em seguida foi obtida a “média saneada”, excluindo-se os elementos situados fora dos limites de 30% para mais ou para menos do valor médio.

O valor do imóvel será obtido tomando como base o método comparativo, descrito na NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais, que é o mais indicado pelas normas técnicas.

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir de preços pedidos e praticados no mercado da região em apreço, para imóveis semelhantes. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por Tratamento por Fatores, em conformidade com a NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

Para seu desenvolvimento efetuamos pesquisa de valor de ofertas e vendas de imóveis situados na mesma região geoeconômica do avaliando, homogeneizando os valores de acordo com a boa técnica, considerando o local das amostras, padrão construtivo, idade aparente e fator oferta, cuja descrição e cálculos são apresentados no anexo I.

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em apreço que concluiu por 12 (doze) elementos comparativos, resultando em número máximo de elementos prescritos nas normas técnicas.

A pesquisa realizada atingiu grau III (máximo) de Precisão e de Fundamentação, atestando assim, máxima confiabilidade com a real situação de valores de imóveis empregados na região.

Os elementos comparativos estão situados na mesma rua de acesso ao imóvel avaliando e imediações, sendo a distância máxima entre o avaliando e os elementos comparativos de, no máximo, 500,00 metros, o qual resulta na real situação de valores empregadas naquela região, sem desvios.

A pesquisa foi realizada na presente data (setembro/2.023), sendo os valores médios apurados ao final válidos para o valor do imóvel, considerando suas características físicas descritas neste trabalho.

De acordo com os nossos cálculos o valor do imóvel (anexo), para a data de setembro de 2.023, é de:

Valor do imóvel = R\$ 416.152,28

Ou, em números redondos:

**V. Imóvel = R\$ 415.000,00**  
**(quatrocentos e quinze mil reais)**

#### **4 - CONCLUSÃO**

O valor do imóvel objeto da matrícula de nº 45.141, do 1º C.R.I de Santo André/SP, situado na Rua Pero Vaz, nº 94 – Vila Luzita, para a data de setembro de 2.023, equivale a:

**V. Imóvel = R\$ 415.000,00**  
**(quatrocentos e quinze mil reais)**

## 5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 20 *fls.*, todas datilografadas e rubricadas, exceto esta última devidamente datada e assinada. Acompanha o anexo – Pesquisa de Valores de Imóveis.

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 21 de setembro de 2.023

**ENGº PGDIP. EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JÚNIOR**

**CREA/SP nº 5070337607**

# ANEXO

## PESQUISA DE VALORES DE IMÓVEIS

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023  
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua FreiVicente do Salvador NÚMERO : 80  
 COMP.: BARRO : Vila Luzita 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: 180,00 TESTADA - (c) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 209,00  
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FAТОRES 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\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Proprietário  
 CONTATO : Eliseu Mariucci TELEFONE : (11)-99907498  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.153,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -239,43	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.913,89
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,88
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 11:23, sob o número WSNE24701309940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016208-03.2010.8.26.0554 e código g3L5QAmt.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 17/09/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 12**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023  
 SEI TOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Pero Vaz NÚMERO : 52  
 COMP.: BARRO : Vila Luzita CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 09171-190 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 235,00 TESTADA - (c) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,17  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 247,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 42 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,541 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : L4S Imóveis  
 CONTATO : Carlos Alberto Oliveira TELEFONE : (15)-99824220  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.676,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 240,42	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.916,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIÇÃO : 1,14
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 11:23, sob o número WSNE24701309940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/padrao/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016208-03.2010.8.26.0554 e código g3L5QAmt.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 17/09/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 11**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023  
 SEI TOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Pero Vaz NÚMERO : 209  
 COMP.: BARRO : Vila Luzita 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: 225,00 TESTADA - (c) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 158,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Corretora  
 CONTATO : Maraisa Oliveira TELEFONE : (11)-94726996  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.018,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-335,71	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.683,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,88
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 11:23, sob o número WSNE24701309940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016208-03.2010.8.26.0554 e código g3L5QAmt.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 17/09/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

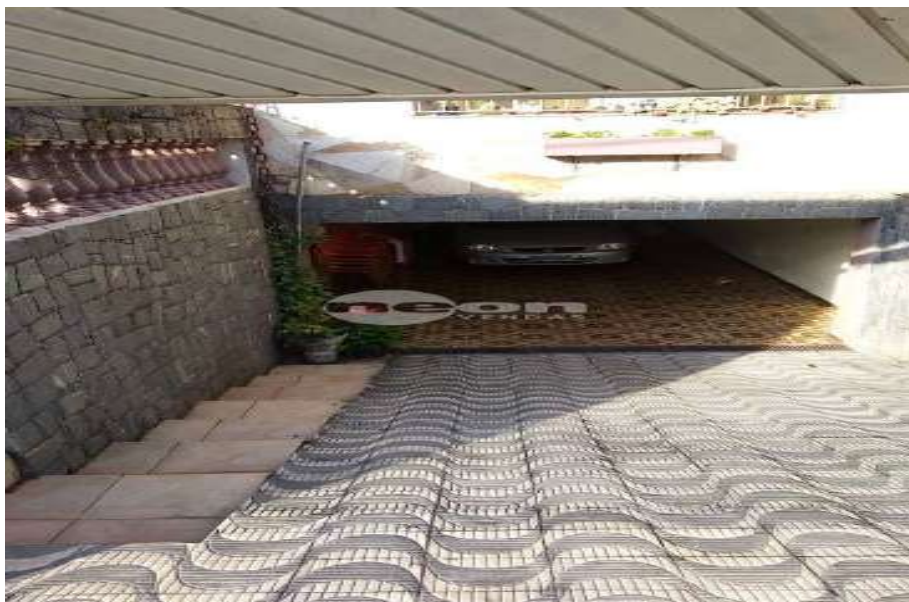


FOTO N° 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023  
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Pero Vaz NÚMERO : 198  
 COMP.: BARRO : Vila Luzita 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: 150,00 TESTADA - (c) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 140,00  
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FAТОRES 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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Guaira Imóveis  
 CONTATO : Marisa TELEFONE : (11)-43481988  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.892,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -321,69	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.571,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,88
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 11:23, sob o número WSNE24701309940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016208-03.2010.8.26.0554 e código g3L5QAmt.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 17/09/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023  
 SEI TOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Pero Vaz NÚMERO : 128  
 COMP.: BARRO : Vila Luzita 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: 240,00 TESTADA - (c) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 240,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,561 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Corretora  
 CONTATO : Maraisa Oliveira TELEFONE : (11)-94726998  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.687,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 185,29	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.872,58
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIÇÃO : 1,10
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 11:23, sob o número WSNE24701309940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016208-03.2010.8.26.0554 e código g3L5QAmt.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 17/09/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023  
 SEI TOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Orange NÚMERO : 125  
 COMP.: BARRO : Vila Luzita 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: 200,00 TESTADA - (c) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 180,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL : 38 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,581 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Corretora  
 CONTATO : Ruth dos Santos TELEFONE : (11)-45804214  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 215,83	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.965,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIÇÃO : 1,07
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 11:23, sob o número WSNE24701309940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016208-03.2010.8.26.0554 e código g3L5QAmt.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 17/09/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023  
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Calcutte NÚMERO : 100  
 COMP.: BARRO : Vila Luzita 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) M<sup>2</sup>: 150,00 TESTADA - (c) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup>: 160,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL : 39 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,571 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**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\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Corretora  
 CONTATO : Anniele Honrado TELEFONE : (11)-45804214  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.812,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 264,01	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.076,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,09
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 11:23, sob o número WSNE24701309940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016208-03.2010.8.26.0554 e código g3L5QAmt.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 17/09/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023  
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua FreiVicente do Salvador NÚMERO : 104  
 COMP.: BARRO : Vila Luzita 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: 180,00 TESTADA - (c) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 140,00  
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,791 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FAТОRES 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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Corretora  
 CONTATO : Maraisa Oliveira TELEFONE : (11)-94726988  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.892,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -447,64	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.445,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,84
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 11:23, sob o número WSNE24701309940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016208-03.2010.8.26.0554 e código g3L5QAmt.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 17/09/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023  
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua dos Jacintos NÚMERO : 251  
 COMP.: BARRO : Vila Luzita 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) M<sup>2</sup>: 350,00 TESTADA - (c) m : 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup>: 361,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL : 42 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,582 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Corretor  
 CONTATO : Fernando Ferrari Lustosa TELEFONE : (11)-45804214  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.620,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 124,74	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.745,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,07
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 11:23, sob o número WSNE24701309940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016208-03.2010.8.26.0554 e código g3L5QAmt.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 17/09/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023  
 SEI TOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Calendas NÚMERO : 131  
 COMP.: BARRO : Vila Luzita 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: 249,00 TESTADA - (c) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,50  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 167,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL : 39 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,616 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 560.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Gonçalves Imóveis  
 CONTATO : Claudete TELEFONE : (11)-44218000  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.017,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 86,23	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.104,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIÇÃO : 1,02
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 11:23, sob o número WSNE24701309940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016208-03.2010.8.26.0554 e código g3L5QAmt.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 17/09/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023  
 SEI TOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Calendas NÚMERO : 100  
 COMP.: BARRO : Vila Luzita 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: 180,00 TESTADA - (c) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 167,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 38 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,627 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Corretora  
 CONTATO : Ester Santana TELEFONE : (11)-45804214  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	41,60	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.964,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.005,00
		VARIÇÃO : 1,01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 11:23, sob o número WSNE24701309940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016208-03.2010.8.26.0554 e código g3L5QAmt.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 17/09/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2023  
 SEI TOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Calcutte NÚMERO : 116  
 COMP.: BARRO : Vila Luzita 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: 125,00 TESTADA - (c) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 215,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,791 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Corretora  
 CONTATO : Maraisa Oliveira TELEFONE : (11)-94726996  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.051,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -317,40	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.733,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIÇÃO : 0,84
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 11:23, sob o número WSNE24701309940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016208-03.2010.8.26.0554 e código g3L5QAmt.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 17/09/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA****DESCRIPCIÓN :** Rua Peró Vaz, 94**DATA :** 18/09/2023**EDIFICACIÓN VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

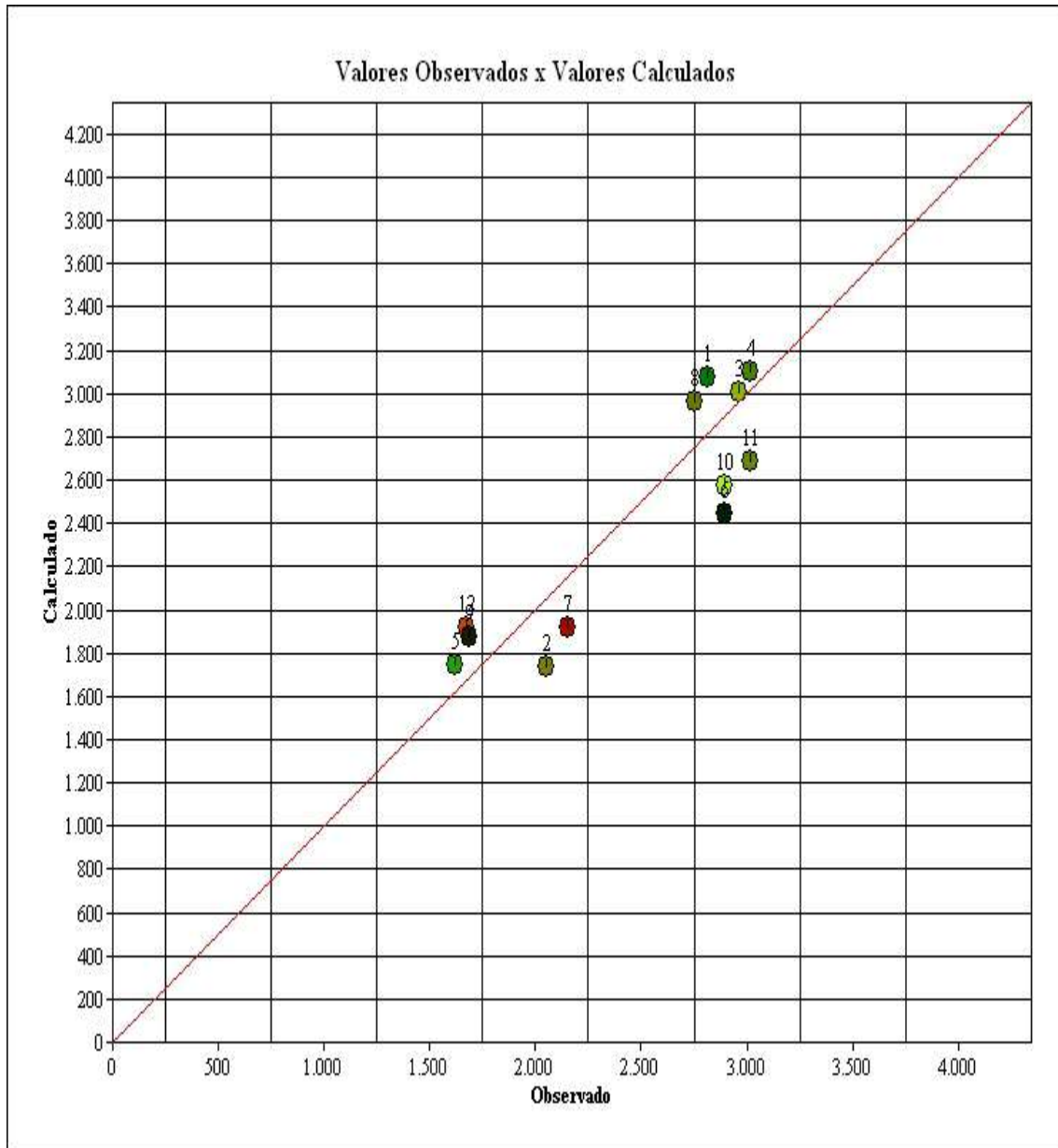
<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Índice</b> 37 <b>Estado de Conservação</b> D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	casa médio
<input type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 0 <b>Acréscimo</b> 0

**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Calecute ,100	2.812,50	3.076,51	1,0939
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Calecute ,116	2.051,16	1.733,76	0,8453
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Calendas ,100	2.964,07	3.005,67	1,0140
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Calendas ,131	3.017,96	3.104,19	1,0286
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua dos Jacintos ,251	1.620,50	1.745,24	1,0770
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Frei Vicente do Salvador ,104	2.892,86	2.445,21	0,8453
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Frei Vicente do Salvador ,80	2.153,11	1.913,68	0,8888
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Orange ,125	2.750,00	2.965,83	1,0785
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Pero Vaz ,128	1.687,50	1.872,79	1,1098
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Pero Vaz ,198	2.892,86	2.571,17	0,8888
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Pero Vaz ,209	3.018,99	2.683,27	0,8888
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Pero Vaz ,52	1.676,11	1.916,53	1,1434

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	2.812,50	3.076,51
2	2.051,16	1.733,76
3	2.964,07	3.005,67
4	3.017,96	3.104,19
5	1.620,50	1.745,24
6	2.892,86	2.445,21
7	2.153,11	1.913,68
8	2.750,00	2.965,83
9	1.687,50	1.872,79
10	2.892,86	2.571,17
11	3.018,99	2.683,27
12	1.676,11	1.916,53

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Construção      **Local :** Rua Pero Vaz 94 Vila Luzita SAO PAULO - SP      **Data :** 18/09/2023

**Cliente :** Fórum de Santo André

**Área terreno m² :** 230,00

**Edificação m² :** 172,00

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

#### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 2.461,47

**Desvio Padrão :** 575,11

- 30% : 1.723,03

+ 30% : 3.199,91

**Coefficiente de Variação :** 23,3600

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 2.419,49

**Desvio Padrão :** 553,37

- 30% : 1.693,64

+ 30% : 3.145,34

**Coefficiente de Variação :** 22,8700

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** III

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 2.419,49

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 2.419,49000

**VALOR TOTAL (R\$):** 416.152,28

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

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

**INTERVALO MÍNIMO :** 2.201,76

**INTERVALO MÍNIMO :** 2.201,76

**INTERVALO MÁXIMO :** 2.637,22

**INTERVALO MÁXIMO :** 2.637,22

#### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

FOTO N°