

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex.<sup>mo</sup> Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA CAPITAL – SP**

**DESPESAS CONDOMINIAIS**

**Processo nº.** 0031978-33.2016.8.26.0002

**Requerente:** Condomínio Edifício Saint Germain

**Requerido:** Ana Cecilia Sanchez Martinez

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng<sup>o</sup>. Civil, C.P.F. nº 023.358.488-88, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** nos autos em epígrafe, vem com o devido respeito, após a entrega do Laudo de Avaliação, requerer o levantamento de seus honorários provisórios já arbitrados e depositados, bem como requerer o arbitramento dos honorários definitivos em R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais), devendo o autor depositar o complemento de R\$ 2.400,00.

O valor acima pleiteado foi calculado tendo em vista que a avaliação superou o número de horas previstas e a mesma se pautou em avaliação diferente daquela prevista inicialmente, que culminou com o arbitramento dos honorários provisórios.

Para o cálculo dos honorários, este signatário preferiu utilizar o critério de cálculo baseado em tempo de serviço, conforme procedimento utilizado e aceito pelos nossos tribunais. que requer várias etapas de trabalho; além da parte intelectual de planejamento, análises e elaboração do laudo pericial, estão englobados deslocamentos (transito), duração das vistorias (diligências) e análise das características construtivas e verificação "in loco" das alegações das partes, a saber:

1. Análise de toda documentação apresentada aos autos;

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

2. Vistoria detalhada da construção, verificando e anotando todas as suas características construtivas, as quais servirão de base para a posterior verificação com os projetos apresentados;
3. Retirada de fotografias da construção demonstrando todos os aspectos relevantes;
4. Elaboração do relatório técnico da vistoria, contendo todos os dados colhidos no campo;
5. Pesquisas Imobiliárias.
6. Estudo dos elementos coletados e análise técnica.
7. Elaboração e digitação do laudo de Avaliação;
8. Preparação e montagem dos anexos que farão parte integrante dos laudos de avaliação.

Abaixo apresentamos a Memória de cálculo das horas efetivamente trabalhadas para o caso em questão, onde se verifica que o valor apurado está além do pleiteado.

**--MEMÓRIA DE CÁLCULO--**

Valor da hora técnica: R\$ 360,00

| DESCRIÇÃO DAS TAREFAS                                                      | TEMPO ESTIMADO (Horas) | VALOR (R\$)     |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|
| Estudo do Processo (docs) e Planejamento                                   | 1/2                    | 180,00          |
| Deslocamentos e Vistoria ao Imóvel                                         | 3                      | 1.080,00        |
| Custos com deslocamentos                                                   | Vb                     | 100,00          |
| Diligência a Prefeitura                                                    | 0                      | 0,00            |
| Custos com Pesquisas                                                       | Vb                     | 300,00          |
| Análise das informações coletadas, cálculos, etc.                          | 3                      | 1.080,00        |
| Elaboração do Laudo                                                        | 8                      | 2.880,00        |
| Serviços complementares (montagem, redação, impressão do laudo, terceiros) | Vb                     | 150,00          |
| <b>Total</b>                                                               |                        | <b>5.770,00</b> |

Nestes Termos,  
P. deferimento.  
São Paulo, 20 de maio de 2018.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



---

Eng. Cândido Padin Neto - CREA: 119756-SP  
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direito

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**Ex.<sup>mo</sup> Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE  
SANTO AMARO DA CAPITAL – SP**

**DESPESAS CONDOMINIAIS**

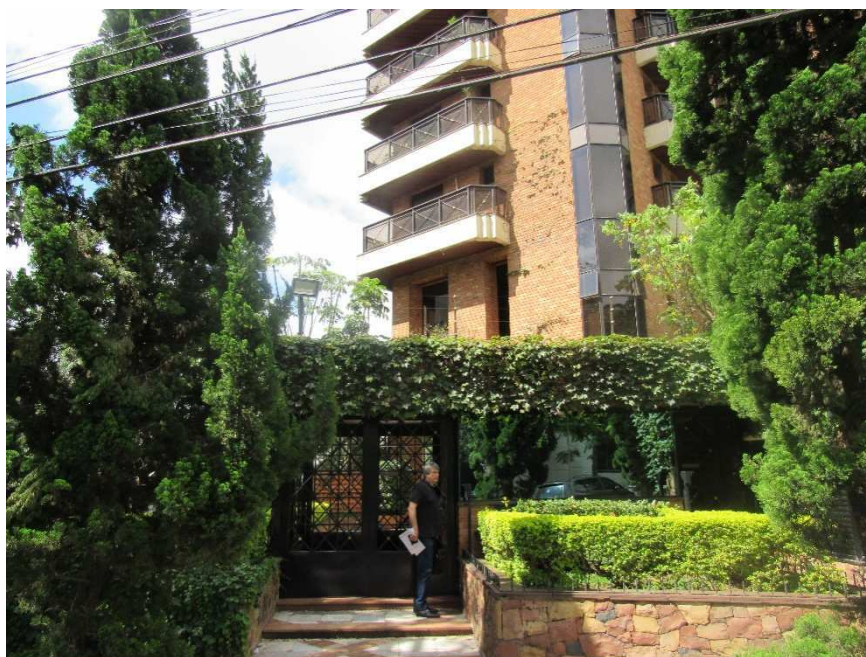
**Processo nº.** 0031978-33.2016.8.26.0002

**Requerente:** Condomínio Edifício Saint Germain

**Requerido:** Ana Cecilia Sanchez Martinez

**CÂNDIDO PADIN NETO**, Perito Judicial, Eng<sup>o</sup>. Civil,  
CREA nº. 119756-D, nomeado por **VOSSA EXCELENCIA** vem, com o devido  
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,  
apresentar a este Digno Juízo o seu.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**Sumário**

|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| LAUDO DE AVALIAÇÃO .....                                                                                           | 1  |
| Sumário.....                                                                                                       | 2  |
| 1 - PRELIMINARES.....                                                                                              | 3  |
| 1.1 – Imóvel.....                                                                                                  | 3  |
| 2 - VISTORIA .....                                                                                                 | 5  |
| 2.1 – Rua Dr. Carlos de Toledo Piza, 245, Aptos. nº101 e nº111 .....                                               | 5  |
| 2.2    Do Local .....                                                                                              | 6  |
| 2.3    Do Cadastro Municipal .....                                                                                 | 6  |
| 2.4 - Do Terreno .....                                                                                             | 8  |
| 2.5. - Do Apartamento .....                                                                                        | 9  |
| 2.6 - Das Áreas Construídas (A.C.).....                                                                            | 9  |
| 2.7 - Da Classificação .....                                                                                       | 35 |
| 2.8 - Do Estado de Conservação.....                                                                                | 36 |
| 3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO .....                                                                           | 37 |
| 3.1 - Homogeneização dos Paradigmas .....                                                                          | 37 |
| 3.2 - Fatores utilizados .....                                                                                     | 38 |
| 3.3 - Cálculo do Valor Unitário (q).....                                                                           | 38 |
| 3.4 - Valor do Imóvel (V.I.) .....                                                                                 | 41 |
| V.I. = R\$ 3.913.183,00 (três milhões novecentos e treze mil e cento e oitenta e três reais) – Para junho de 2018. |    |
| 4 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....                                                                                     | 43 |

**ANEXOS**

**Anexo 01** - Pesquisa de Valores

**Anexo 02** – Homogeneização dos paradigmas

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**1 - PRELIMINARES**

**1.1 – Imóvel**

O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel descrito abaixo:

|                                    |           |                                                         |  |
|------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|--|
| <b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b> |           | <b>11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo</b> |  |
| matrícula                          | ficha     | São Paulo, 22 de outubro de 19 96.                      |  |
| <b>276.482</b>                     | <b>01</b> |                                                         |  |

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 101, localizado no 10º andar do "EDIFÍCIO SAINT GERMAIN", situado à Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza, nº 245, no Parque bairro do Morumbi, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 278,060m<sup>2</sup> e a área comum de 356,853m<sup>2</sup>, nesta já incluídas as áreas correspondentes a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos, para a guarda de igual número de automóveis de passeio, e a 01 depósito indeterminado localizado no 2º subsolo, perfazendo a área total de 634,913m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,0100% no terreno do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 64, feito na matrícula nº 7.233.

**Contribuinte** nº 170.192.0017-5 em área maior.

**PROPRIETÁRIOS:** MIGUEL DE LOS SANTOS MARTINEZ GOMES, RNE nº W-067302-R-SE/DPMAF, espanhol, empresário, e sua mulher ANA CECÍLIA SANCHEZ MARTINEZ, RG nº 3.252.064, brasileira, do lar, inscritos no CPF/MF sob nº 244.478.978-49, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza, nº 245, aptº 101.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.22/Matr. 7.233 deste Serviço Registral, feito em 24 de setembro de 1993.

  
**VICENTE DE AQUINO CALEM**  
*Oficial Substituto*

**Av.1/276.482:-** Conforme registro nº 23, feito em 24 de setembro de 1993 na matrícula nº 7.233, verifica-se que por escritura de 20 de agosto de 1993, do 26º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.337 - fls. 116, MIGUEL DE LOS SANTOS MARTINEZ GOMES e sua mulher ANA CECÍLIA SANCHEZ MARTINEZ, já qualificados, HIPOTECARAM o imóvel ao BANCO BRADESCO S/A., inscrito no CGC/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, no Município de Osasco, neste Estado, para garantia da dívida de CR\$ 9.266.550,00, pagáveis por meio de 60 prestações mensais, vencendo-se a

continua no verso

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

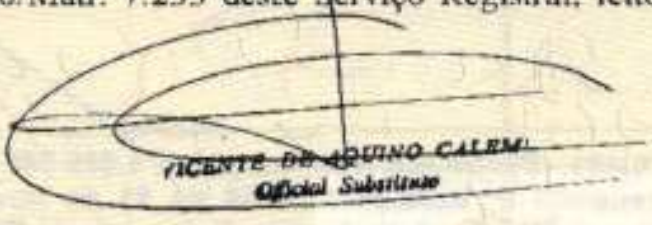
|                |           |                                                          |
|----------------|-----------|----------------------------------------------------------|
| matrícula      | ficha     |                                                          |
| <b>276.483</b> | <b>01</b> | São Paulo, <b>22</b> de <b>outubro</b> de 19 <b>96</b> . |

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 111, localizado no 11º andar do "EDIFÍCIO SAINT GERMAIN", situado à Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza, nº 245, no Parque bairro do Morumbi, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 278,060m² e a área comum de 356,853m², nesta já incluídas as áreas correspondentes a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos, para a guarda de igual número de automóveis de passeio, e a 01 depósito indeterminado localizado no 2º subsolo, perfazendo a área total de 634,913m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,0100% no terreno do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 64, feito na matrícula nº 7.233.

**Contribuinte nº 170.192.0017-5 em área maior.**

**PROPRIETÁRIOS:** MIGUEL DE LOS SANTOS MARTINEZ GOMES, RNE nº W-067302-R-SE/DPMAF, espanhol, empresário, e sua mulher ANA CECÍLIA SANCHEZ MARTINEZ, RG nº 3.252.064, brasileira, do lar, inscritos no CPF/MF sob nº 244.478.978-49, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza, nº 245, aptº 101.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.20/Matr. 7.233 deste Serviço Registral, feito em 24 de setembro de 1993.



VICENTE DE AQUINO CALEMI  
 Oficial Substituto

**Av.1/276.483:-** Conforme registro nº 21, feito em 24 de setembro de 1993 na matrícula nº 7.233, verifica-se que por escritura de 20 de agosto de 1993, do 26º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.337 - fls. 105, MIGUEL DE LOS SANTOS MARTINEZ GOMES e sua mulher ANA CECÍLIA SANCHEZ MARTINEZ, já qualificados, HIPOTECARAM o imóvel ao BANCO BRADESCO S/A., inscrito no CGC/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, no Município de Osasco, neste Estado, para garantia da dívida de R\$ 9.266.550,00, pagáveis por meio de 60 prestações mensais, vencendo-se a

continua no verso

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**2 - VISTORIA**

**2.1 – Rua Dr. Carlos de Toledo Piza, 245, Aptos. nº101 e nº111**

O signatário dirigiu-se ao local, verificando as condições do local em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria geral no condomínio e interna em apartamento avaliando.

Os imóveis objeto da presente ação possuem as seguintes descrições:

APARTAMENTO nº 101, localizado no 10º andar do "EDIFÍCIO SAINT GERMAIN", situado na Rua Dr. Carlos de Toledo Piza, nº 245, contendo a área privativa de 278,06m² e área construída total de 634,91m². O apartamento possui cinco vagas determinada na garagem do edifício.

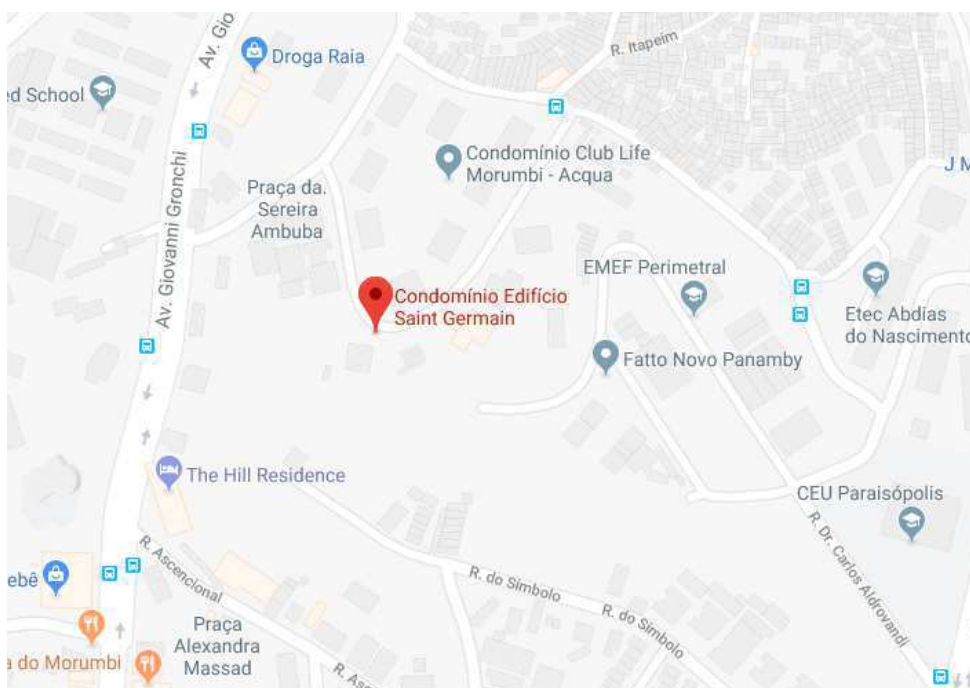
APARTAMENTO nº 111, localizado no 11º andar do "EDIFÍCIO SAINT GERMAIN", situado na Rua Dr. Carlos de Toledo Piza, nº 245, contendo a área privativa de 278,06m² e área construída total de 634,91m². O apartamento possui cinco vagas determinada na garagem do edifício.

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

## **2.2 Do Local**

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local. Tem como principal acesso à Av. Giovanni Gronchi.

### **Mapa de Localização.**



É composto por apartamentos residenciais de padrão Médio a Fino, com comércio diversificado próximo ao local.

## **2.3 Do Cadastro Municipal**

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P., e situa-se na Rua Dr. Carlos de

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

Toledo Piza, nº 245, Apartamentos 101 e 111, do Edifício Saint Germain,  
 Morumbi, São Paulo, SP.

De acordo com a Planta de Valores do  
 Município de São Paulo, pertence ao setor 170, quadra 192, cujo índice local é  
 de 948,00/18. Com os Cadastros Municipais: 170.192.0207-0 para o  
 apartamento 101 e 170.192.0208-9 para o apartamento 111.

|                                                                                                                                                                               |              |                                                           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------|------------|
|  <b>PREFEITURA DE<br/>SÃO PAULO</b><br>FAZENDA                                               |              | <b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018</b> |            |
| <b>Cadastro do Imóvel: 170.192.0207-0</b>                                                                                                                                     |              |                                                           |            |
| <b>Local do Imóvel:</b><br>R DR JOSE CARLOS DE TOLEDO PIZA, 245 - AP 101 E 4 VG<br>E DEPOSITO ED S GERMAIN CEP 05712-070<br>Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana |              |                                                           |            |
| <b>Endereço para entrega da notificação:</b><br>R DR JOSE CARLOS DE TOLEDO PIZA, 245 - AP 101 E 4 VG<br>E DEPOSITO ED S GERMAIN CEP 05712-070                                 |              |                                                           |            |
| <b>Contribuinte(s):</b><br>CPF 244.478.978-49      MIGUEL DE LOS SANTOS MARTINEZ GOMES                                                                                        |              |                                                           |            |
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b>                                                                                                                                           |              |                                                           |            |
| Área incorporada (m²):                                                                                                                                                        | 2.113        | Testada (m):                                              | 46,00      |
| Área não incorporada (m²):                                                                                                                                                    | 0            | Fração Ideal:                                             | 0,0601     |
| Área total (m²):                                                                                                                                                              | 2.113        |                                                           |            |
| <b>Dados cadastrais da construção:</b>                                                                                                                                        |              |                                                           |            |
| Área construída (m²):                                                                                                                                                         | 635          | Padrão da construção:                                     | 2-E        |
| Área ocupada pela construção (m²):                                                                                                                                            | 1.574        | Uso:                                                      | residência |
| Ano da construção corrigido:                                                                                                                                                  | 1995         |                                                           |            |
| <b>Valores de m² (R\$):</b>                                                                                                                                                   |              |                                                           |            |
| - de terreno:                                                                                                                                                                 | 948,00       |                                                           |            |
| - da construção:                                                                                                                                                              | 2.139,00     |                                                           |            |
| <b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>                                                                                                                            |              |                                                           |            |
| - da área incorporada:                                                                                                                                                        | 191.818,00   |                                                           |            |
| - da área não incorporada:                                                                                                                                                    | 0,00         |                                                           |            |
| - da construção:                                                                                                                                                              | 1.073.030,00 |                                                           |            |
| Base de cálculo do IPTU:                                                                                                                                                      | 1.264.848,00 |                                                           |            |

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018**

**Cadastro do Imóvel: 170.192.0208-9**

**Local do Imóvel:**  
R DR JOSE CARLOS DE TOLEDO PIZA, 245 - AP 111 E 4 VG  
E DEPOSITO ED S GERMAIN CEP 05712-070  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R DR JOSE CARLOS DE TOLEDO PIZA, 245 - AP 111 E 4 VG  
E DEPOSITO ED S GERMAIN CEP 05712-070

**Contribuinte(s):**  
CPF 244.478.978-49      MIGUEL DE LOS SANTOS MARTINEZ GOMES

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |       |               |        |
|----------------------------|-------|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 2.113 | Testada (m):  | 46,00  |
| Área não incorporada (m²): | 0     | Fração ideal: | 0,0601 |
| Área total (m²):           | 2.113 |               |        |



**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |       |                       |     |
|------------------------------------|-------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²):              | 635   | Padrão da construção: | 2-E |
| Área ocupada pela construção (m²): | 1.574 | Uso: residência       |     |
| Ano da construção corrigido:       | 1995  |                       |     |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 948,00   |
| - da construção: | 2.139,00 |

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| - da área incorporada:     | 191.818,00   |
| - da área não incorporada: | 0,00         |
| - da construção:           | 1.073.030,00 |
| Base de cálculo do IPTU:   | 1.264.848,00 |

## 2.4 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Condomínio

Edifício Saint Germain, possui as seguintes características:

Área: 2.113,00m<sup>2</sup>

Formato: Regular

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

Consistência: Seco

**2.5. - Do Apartamento**

O imóvel avaliando está localizado no 10º e no 11º andares recebendo os números 101 (cento e um) e 111 (cento e onze).

Trata-se de um apartamento duplex, porém cada pavimento possui sua matrícula individual.

O apartamento foi todo planejado desde a planta para ser do tipo "duplex".

Os cômodos foram distribuídos pelos dois pavimentos. No pavimento superior encontram-se somente os quartos, banheiros, etc, sem tubulação de gás e no pavimento inferior encontra-se a cozinha, salas, lavabo, etc.

**2.6 - Das Áreas Construídas (A.C.)**

A área construída referente ao imóvel penhorado, ou seja, os dois apartamentos, é:

**Área útil** = 556,12 m<sup>2</sup>

**Área Total** = 1.269,82 m<sup>2</sup>

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Abaixo apresentamos algumas fotos internas  
do apartamento avaliando, mostrando suas características e acabamentos:



FOTO 1.

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**FOTO 2.**



**FOTO 3.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

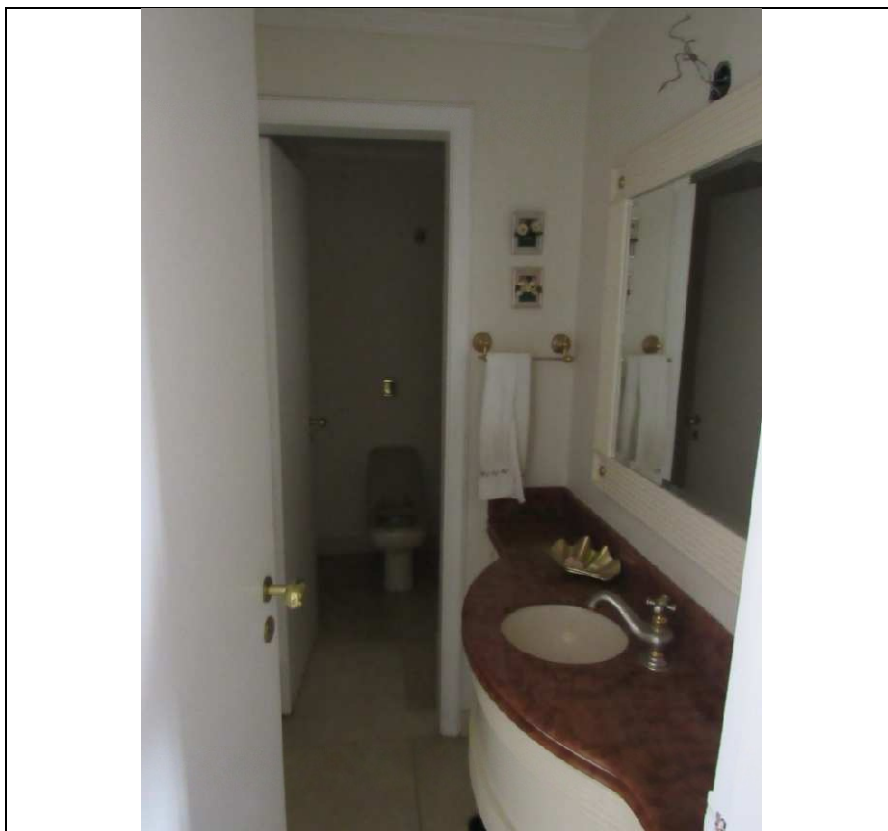
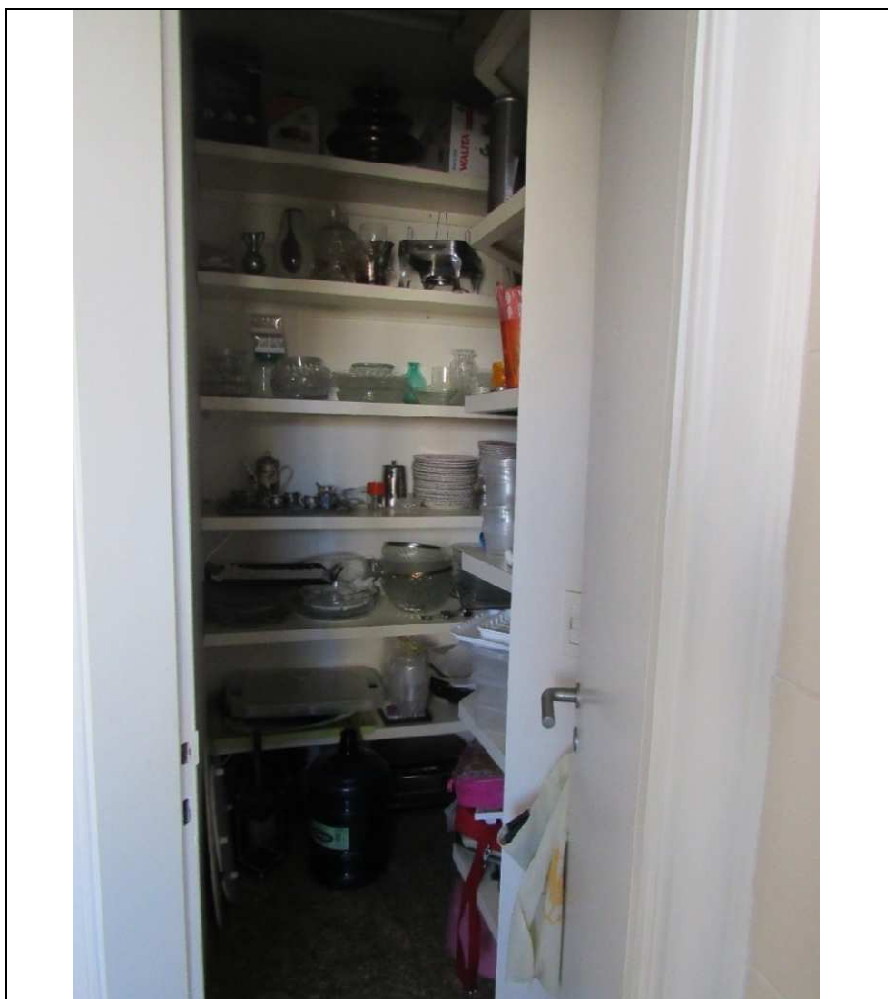


FOTO 4.

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**FOTO 5.**



**FOTO 6.**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**FOTO 7.**



**FOTO 8.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 9.



FOTO 10.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 11.

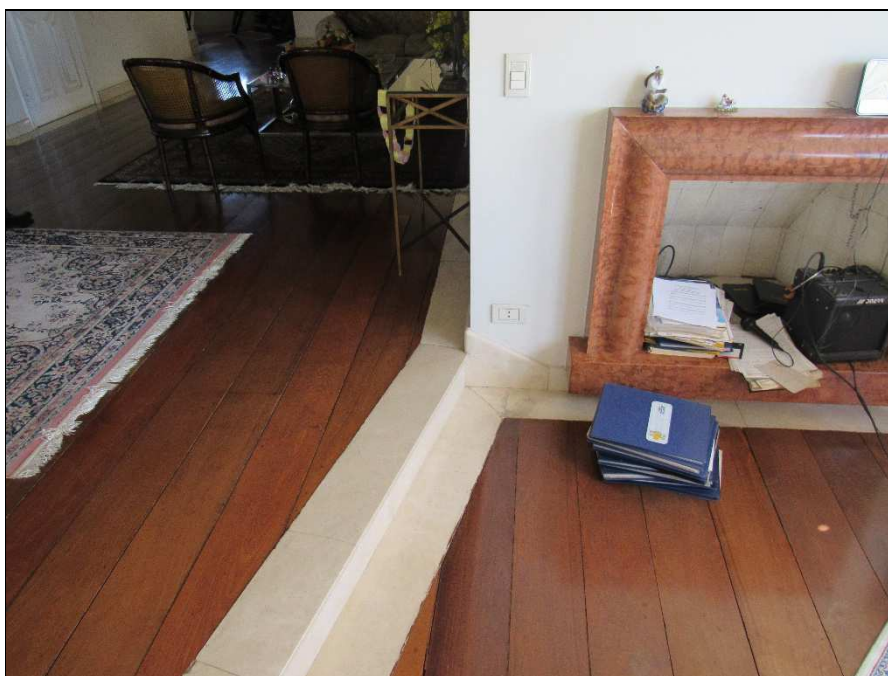


FOTO 12.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 13.



FOTO 14.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 15.

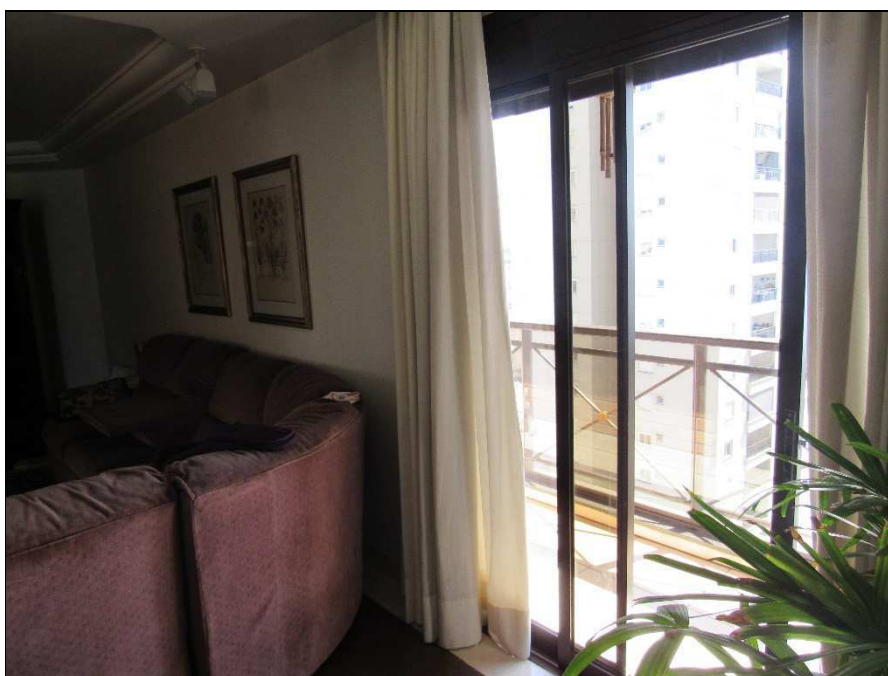
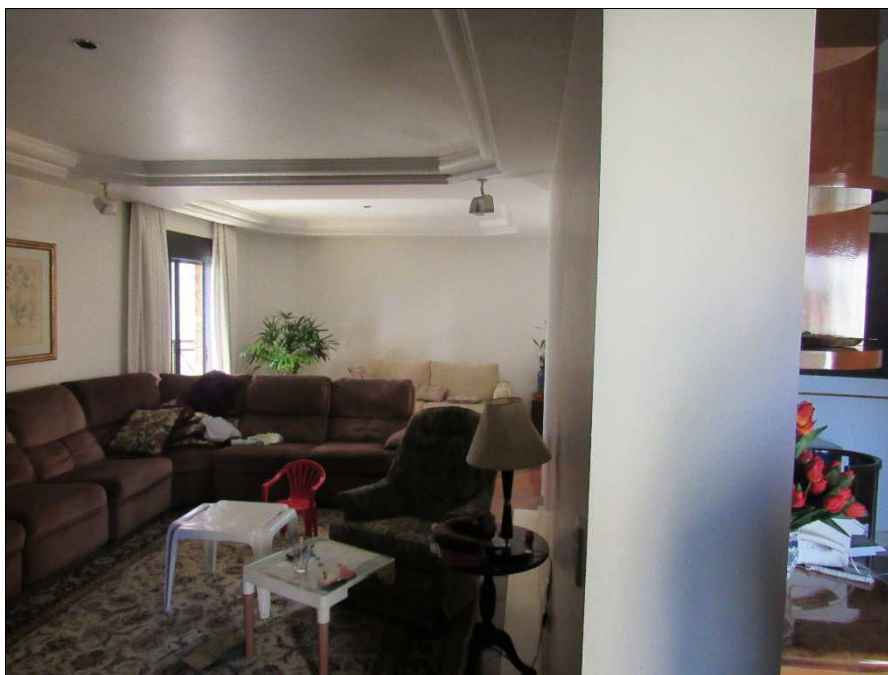


FOTO 16.

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

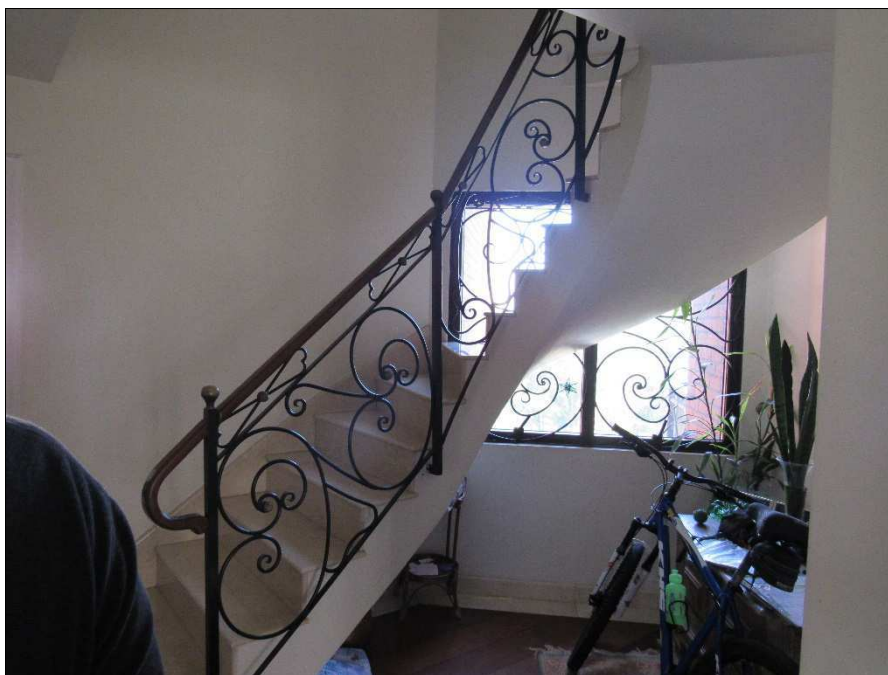


**FOTO 17.**



**FOTO 18.**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**FOTO 19.**



**FOTO 20.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



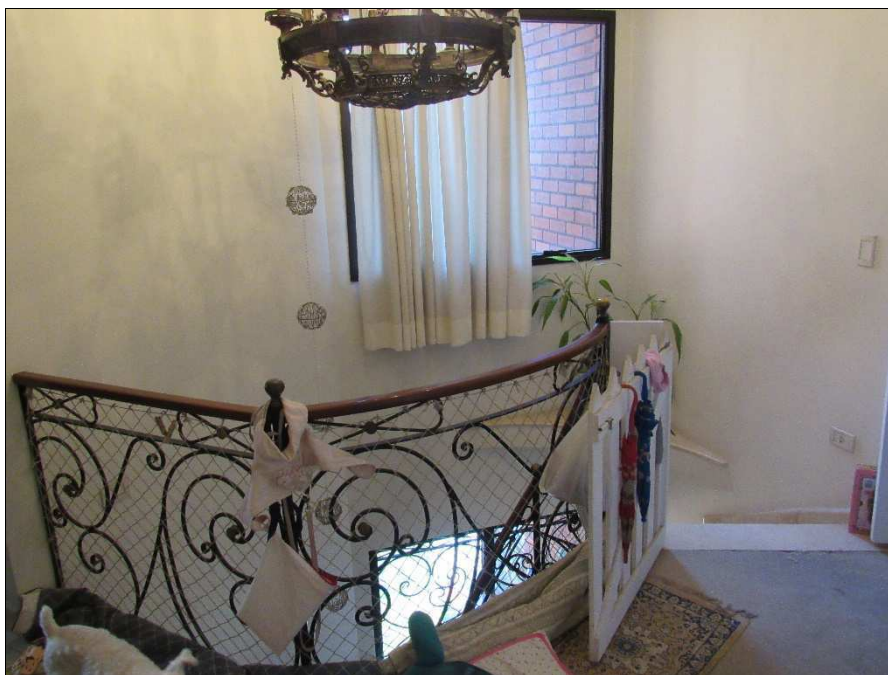
FOTO 21.

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

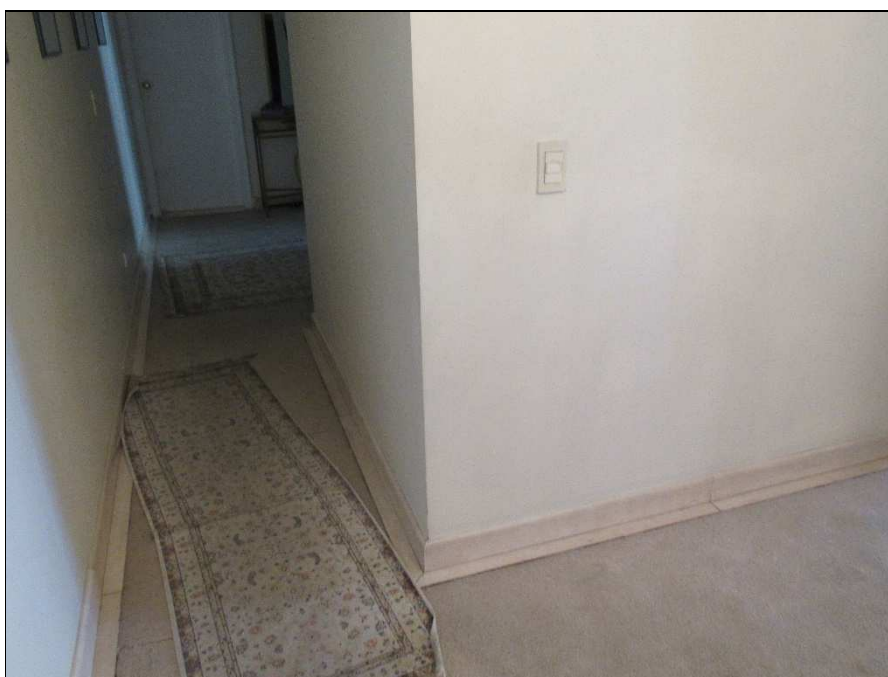


**FOTO 22.**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**FOTO 23.**

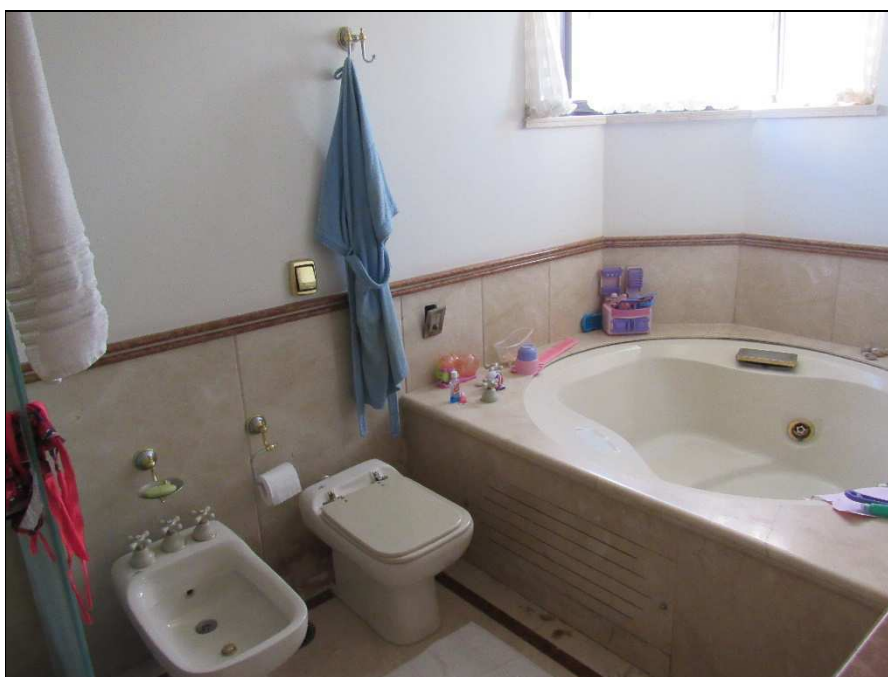


**FOTO 24.**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

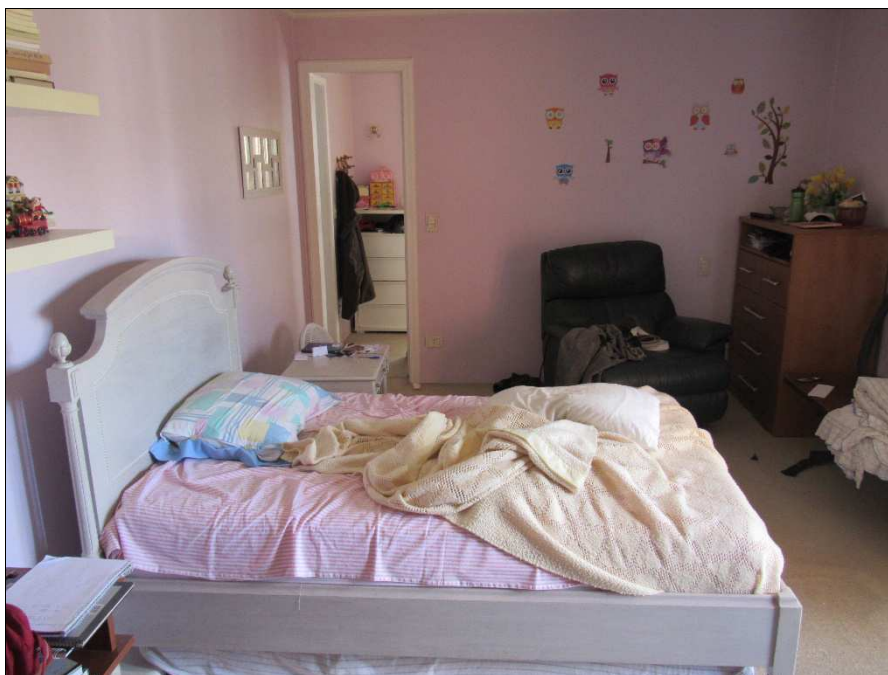


**FOTO 25.**

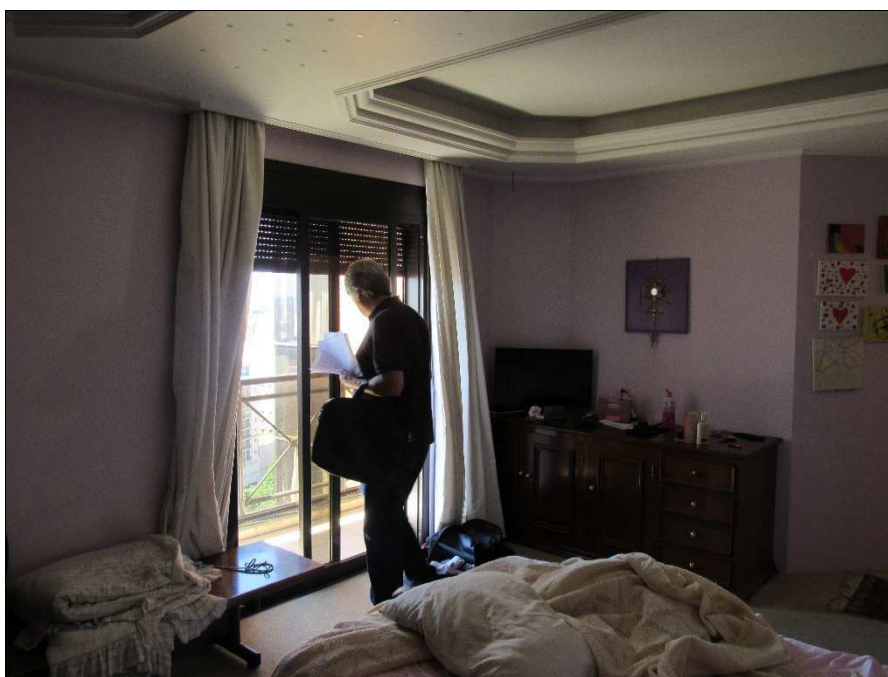


**FOTO 26.**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**FOTO 27.**



**FOTO 28.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 29.

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

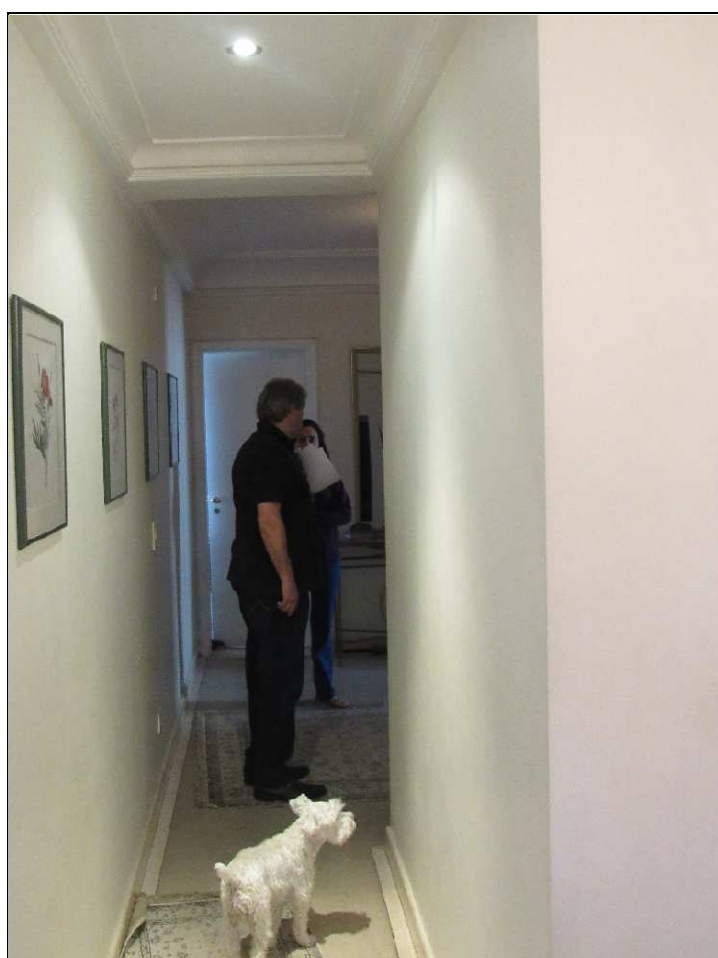


**FOTO 30.**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**FOTO 31.**



**FOTO 32.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 33.

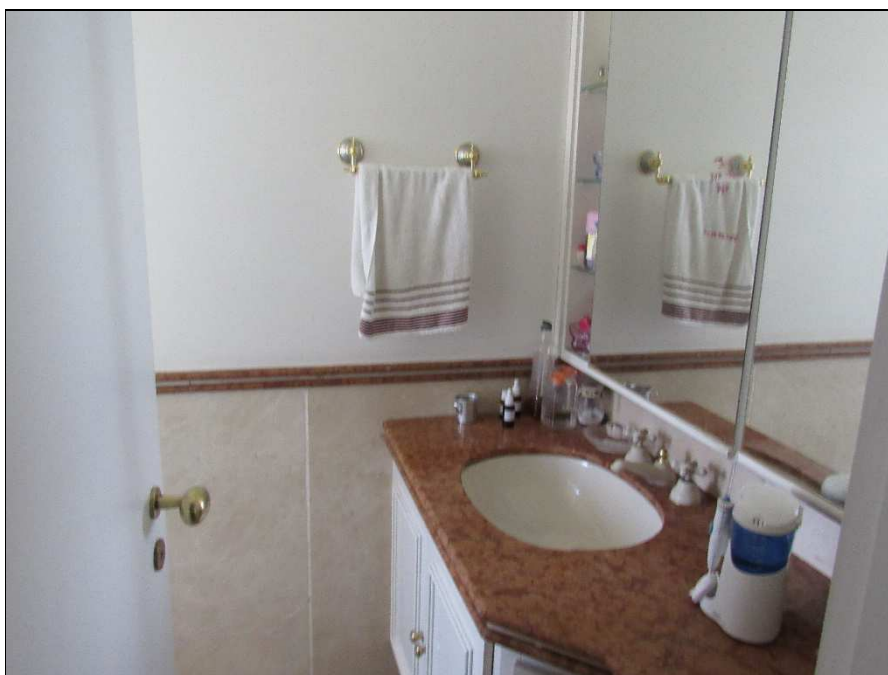


FOTO 34.

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

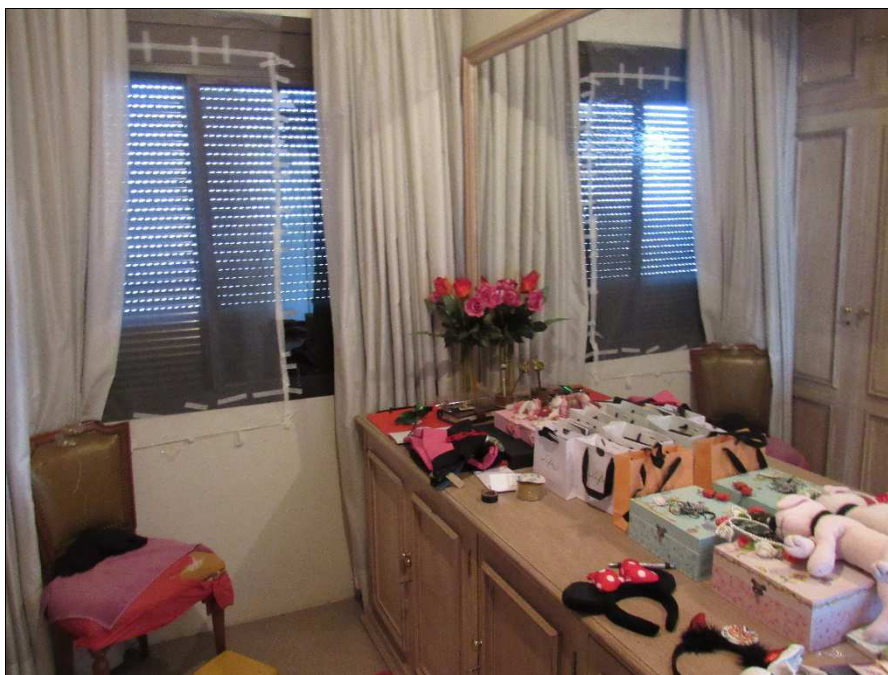


**FOTO 35.**



**FOTO 36.**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

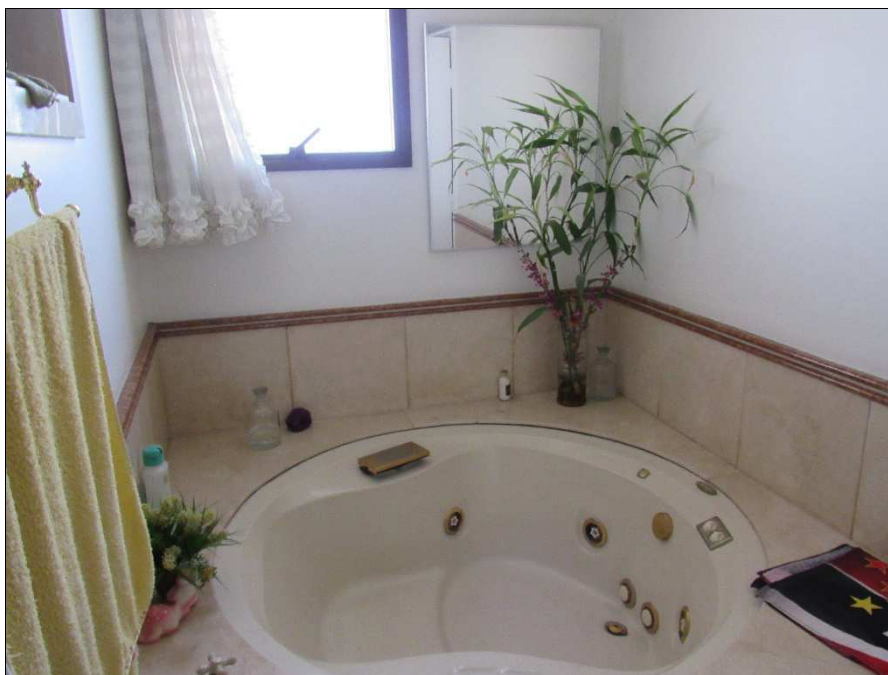


**FOTO 37.**



**FOTO 38.**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**FOTO 39.**

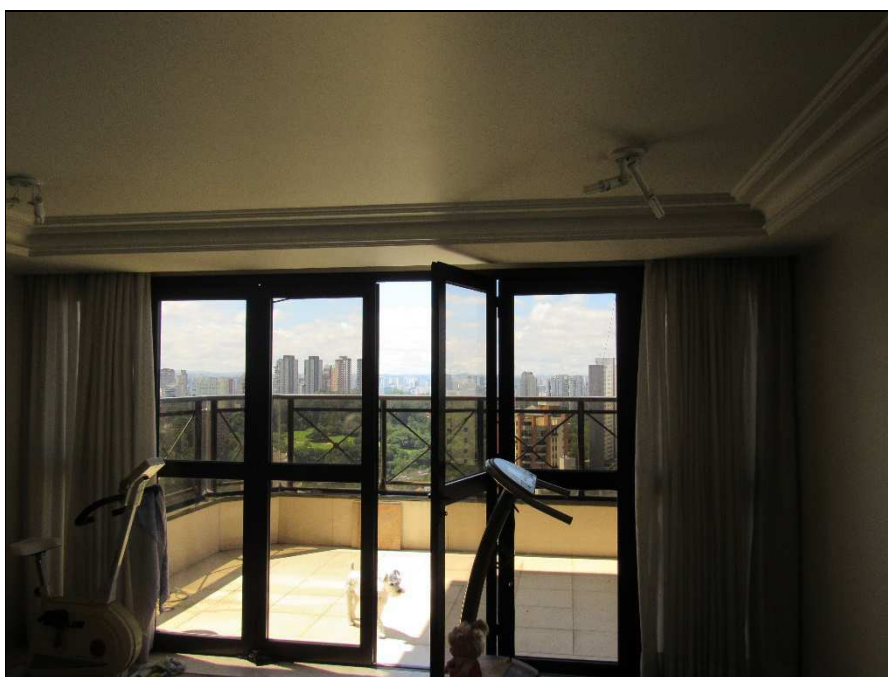


**FOTO 40.**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**FOTO 41.**



**FOTO 42.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 43.

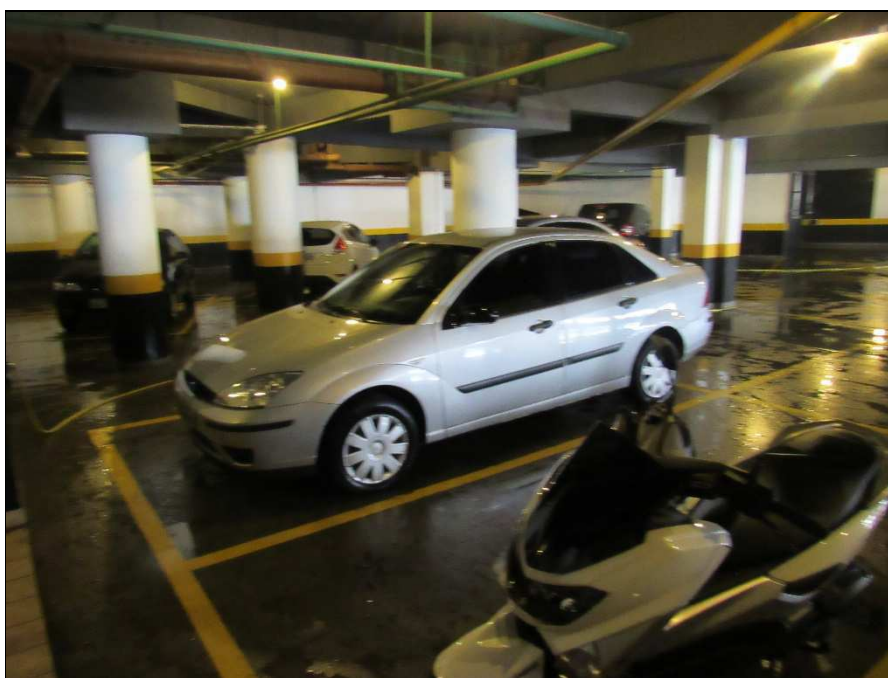


FOTO 44.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 45.

### **2.7 - Da Classificação**

A referida construção de acordo com o  
Estudo Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

### 1.3.5 – Padrão Fino

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

**Pisos:** madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar.

**Paredes:** pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar.

**Instalações hidráulicas:** completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central.

**Instalações elétricas:** sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado.

**Esquadrias:** madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.



### 2.8 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos as benfeitorias como:

**Classificação:** Apartamento Fino (+).

**Idade:** 23 anos.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**Estado de conservação:** Entre novo e regular.

### **3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO**

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel (V.I.) é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

#### **3.1 - Homogeneização dos Paradigmas**

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 8 (oito) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

# CÂNDIDO PADIN NETO

## ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | Resumo

| Nº PESQUISA           | Nº ELEMENTO | TIPO DO IMÓVEL      | DATA DA PESQUISA | LOGRADOURO                     | NÚMERO |
|-----------------------|-------------|---------------------|------------------|--------------------------------|--------|
| SAO PAULO - SP - 2018 | 1           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 05/06/2018       | R ASCENCIONAL                  | 31     |
| SAO PAULO - SP - 2018 | 2           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 05/06/2018       | RUA FREDERICO GUARINON         | 536    |
| SAO PAULO - SP - 2018 | 3           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 05/06/2018       | RUA GIOVANNI GRONCHI           | 4971   |
| SAO PAULO - SP - 2018 | 4           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 05/06/2018       | RUA JOSE CARLOS DE TOLEDO RIZA | 101    |
| SAO PAULO - SP - 2018 | 5           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 05/06/2018       | RUA LAERTE SETUBAL             | 158    |
| SAO PAULO - SP - 2018 | 6           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 05/06/2018       | RUA GIOVANNI GRONCHI           | 4720   |
| SAO PAULO - SP - 2018 | 7           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 05/06/2018       | RUA GIOVANNI GRONCHI           | 4864   |
| SAO PAULO - SP - 2018 | 8           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 05/06/2018       | RUA GIOVANNI GRONCHI           | 4864   |

**Parâmetros da avaliação**

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento | Fator oferta/transação: 0,90 | \* Acréscimo por vaga: 0,05 | \*\* Parcela benfeitoria: 0,80 | \* Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel: | \*\* Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local

**Estudo Valores de Venda**

Ano: 2018 | Município: SÃO PAULO - SP | Metodologia: IBAPE-SP

**Dados do avaliando**

Área construída: 556,12 | Estado de conservação: B - ENTRE NOVO E REGULAR | Padrão da edificação: apartamento fino (+) | Idade: 23

Número de vagas: 10 | Índice de localização: 948,00

| Nome do Fator                                | Valor Avaliando | Incidência |
|----------------------------------------------|-----------------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorloc |                 |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorobs |                 |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorpad |                 |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fvagas   |                 |            |

### 3.2 - Fatores utilizados

**Fator Localização:** índice de 948,00/<sup>18</sup> retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

**Fator obsolescência:** idade de 23 anos, com o estado de conservação entre novo e regular.

**Fator Padrão Construtivo:** Apartamento Fino (+).

### 3.3 - Cálculo do Valor Unitário (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

### TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

| Avaliação por homogeneização                |                               |          |          |          |          |          |                |        |  |
|---------------------------------------------|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------|--------|--|
| Configuração   Matriz de Unitários   Resumo |                               |          |          |          |          |          |                |        |  |
| IP                                          | Endereço                      | Unitário | Floc     | Fob      | Fpad     | Fvagas   | Homogeneização | Var.   |  |
| 21                                          | R ASCENCIONAL .31             | 4736,84  | -381,455 | 664,072  | 0,000    | 2368,421 | 7387,88        | 1,5597 |  |
| 22                                          | RUA FREDERICO GUARINON .536   | 3891,18  | -236,158 | -21,148  | 990,481  | 1945,588 | 6569,94        | 1,6884 |  |
| 23                                          | RUA GIOVANNI GRONCHI .4971    | 3960,00  | -317,101 | 1500,968 | 427,773  | 1980,000 | 7551,64        | 1,9070 |  |
| 24                                          | RUA JOSE CARLOS DE TOLEDO ... | 3150,00  | 0,000    | 451,161  | 1124,898 | 1675,000 | 6301,05        | 2,0003 |  |
| 25                                          | RUA LAERTE SETUBAL .158       | 3719,01  | 57,476   | 261,216  | 401,740  | 1859,504 | 6298,94        | 1,5937 |  |
| 26                                          | RUA GIOVANNI GRONCHI .4720    | 3995,52  | -344,118 | 910,051  | 997,975  | 1997,758 | 7557,18        | 1,8914 |  |
| 27                                          | RUA GIOVANNI GRONCHI .4864    | 5000,00  | -430,631 | -157,687 | 0,000    | 2500,000 | 6911,68        | 1,3823 |  |
| 28                                          | RUA GIOVANNI GRONCHI .4864    | 5197,92  | -447,676 | 365,092  | 0,000    | 2598,958 | 7714,29        | 1,4841 |  |

| Combinação de fatores |        |
|-----------------------|--------|
| A                     | Floc   |
| B                     | Fob    |
| C                     | Fpad   |
| D                     | Fvagas |

| Fatores | Variação |
|---------|----------|
| A       | 13,98    |
| AB      | 14,29    |
| ABC     | 9,37     |
| ABCD    | 8,39     |
| ABD     | 13,88    |
| AC      | 5,64     |
| ACD     | 8,07     |
| AD      | 14,86    |
| B       | 16,65    |
| BC      | 10,95    |
| BCD     | 10,37    |

|                                              |                    |                   |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Nome do Fator                                | Parâmetros/Legenda | Resultados        |
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorloc | Unitários          | Homogeneização    |
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorob  | Média              | Média             |
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorpad | Desvio padrão      | Desvio padrão     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fvagas   | ~ 30%              | ~ 30%             |
|                                              | + 30%              | + 30%             |
|                                              | Coef. de variação  | Coef. de variação |
|                                              | 4.206,31           | 7.036,58          |
|                                              | 702,28             | 590,09            |
|                                              | 2.944,42           | 4.925,60          |
|                                              | 5.468,20           | 9.147,55          |
|                                              | 16,70              | 8,39              |

Homogeneizando- se sem os fatores,

encontramos os seguintes resultados:

**Média saneada (q) = R\$ 4.206,31/m².**

**Limite inferior: 2.944,42/m².**

**Limite superior: 5.468,20/m².**

**Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 16,70.**

Verificamos que a melhor homogeneização

para o presente caso é aquela utilizando todos os fatores. Assim encontramos os seguintes resultados:

**Média saneada (q) = R\$ 7.036,58/m².**

**Limite inferior: 4.925,60/m².**

**Limite superior: 9.147,55/m².**

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

**Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 8,39.**

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores “A”, “B”, “C” e “D”, temos:

$$\text{Valor unitário (q)} = \text{R\$ } 7.036,58/\text{m}^2$$

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

**TABELA 3: QUADRO RESUMO**

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | Resumo |

Resultados | Aderência |

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

| Item | Descrição                                           | Grau III                                                                                                                                         | Grau II                             | Grau I                                                                                |                                     |
|------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliado                   | Completa quanto a todas variáveis analisadas                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento                                         | <input type="checkbox"/>            |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado usados        | 12                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>            | 5                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                  | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | <input type="checkbox"/>            |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/>            | 0,50 a 2,00                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> |

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

Grau de Fundamentação: **II**

Resultado final da avaliação

Média saneada: 7.036,58

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 6.741,37 Máximo: 7.331,79

Valor unitário: 7.036,58 Valor total: 3.913.182,87

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 6.741,37 Máximo: 7.331,79

Grau de precisão: **III**

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

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**3.4 - Valor do Imóvel (V.I.)**

O valor do imóvel (**V.I.**) será obtido através da multiplicação da área privativa do apartamento (**Ap**) pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa (**q**) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$\mathbf{V.I. = Ap \times q}$$

**Onde:**

**Ap: Área Privativa do apartamento.**

$$\mathbf{Ap = 556,12 \text{ m}^2}$$

**q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap. avaliando.**

$$\mathbf{q = R\$ 7.036,58/m^2}$$

$$\mathbf{V.I. = 556,12 \times 7.036,58}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 3.913.182,87}$$

**Ou em números redondos**

**V.I. = R\$ 3.913.183,00 (três milhões novecentos e treze mil e cento e oitenta e três reais) – Para junho de 2018.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

#### **4 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 41 (quarenta e uma) folhas sendo esta última datada e assinada.

Consta também de 02 Anexos.

- Pesquisa de Valores Unitários de Terreno.
- Homogeneização dos Paradigmas.

São Paulo, 08 de Junho de 2018.



---

Engº. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –  
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : S\_170\_AP\_V\_06.18 DATA : 06/06/2018

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

| FATOR                                             | ÍNDICE                                                 |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização   | 948,00                                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | <b>Hade</b> 23                                         |
|                                                   | <b>Estado de Conservação</b> B - ENTRE NO VO E REGULAR |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão        | apartamento fino (+)                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas         | <b>Vagas</b> 10                                        |
|                                                   | <b>Acréscimo</b> 0,05                                  |

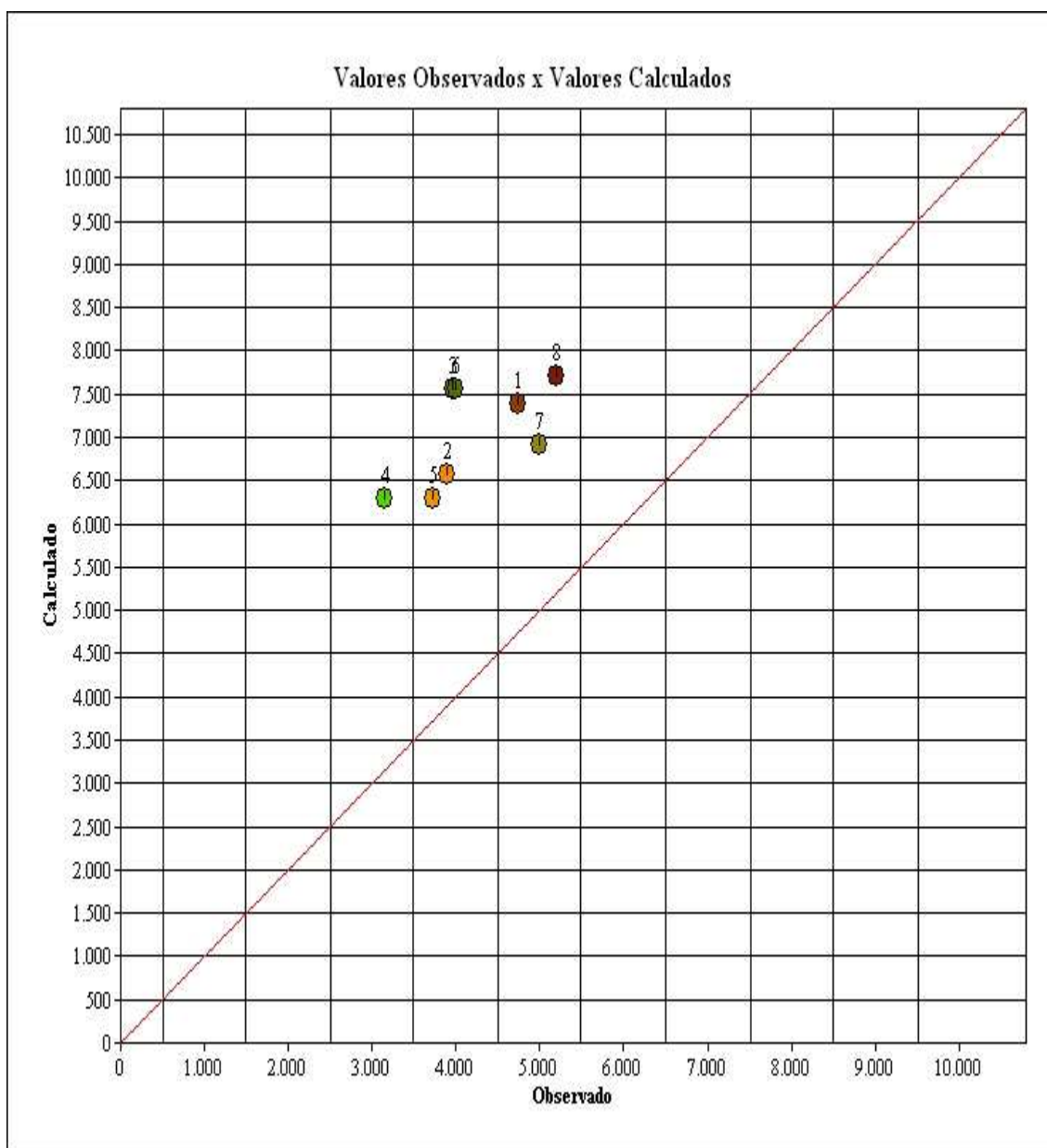
# MA TRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                  | Endereço                               | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | R ASC ENC IO NAL ,31                   | 4.736,84       | 7.387,88       | 1,5597   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | RUA FREDERIC O GUARINO N ,536          | 3.891,18       | 6.569,94       | 1,6884   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | RUA G IO VANNI G RO NC HI ,4971        | 3.960,00       | 7.551,64       | 1,9070   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | RUA JO SE CARLO S DE TO LEDO PIZA ,101 | 3.150,00       | 6.301,05       | 2,0003   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | RUA LAERTE SETUBAL ,158                | 3.719,01       | 6.298,94       | 1,6937   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | RUA G IO VANNI G RO NC HI ,4720        | 3.995,52       | 7.557,18       | 1,8914   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | RUA G IO VANNI G RO NC HI ,4864        | 5.000,00       | 6.911,68       | 1,3823   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8 | RUA G IO VANNI G RO NC HI ,4864        | 5.197,92       | 7.714,29       | 1,4841   |

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

| Núm. | X        | Y        |
|------|----------|----------|
| 1    | 4.736,84 | 7.387,88 |
| 2    | 3.891,18 | 6.569,94 |
| 3    | 3.960,00 | 7.551,64 |
| 4    | 3.150,00 | 6.301,05 |
| 5    | 3.719,01 | 6.298,94 |
| 6    | 3.995,52 | 7.557,18 |
| 7    | 5.000,00 | 6.911,68 |
| 8    | 5.197,92 | 7.714,29 |

# GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento      **Local :** R DR JO SE CARLO S DE TO IEDO PIZA 245 AP 101 e 111 Vila Andra de SAO      **Data :** 06/06/2018

**Cliente :** 4 V.C Santo Amaro

**Área terreno m² :** 2.113,00

**Edificação m² :** 556,12

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 4.206,31

**Desvio Padrão :** 702,28

- 30% : 2.944,42

+ 30% : 5.468,20

**Coefficiente de Variação :** 16,7000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 7.036,58

**Desvio Padrão :** 590,09

- 30% : 4.925,60

+ 30% : 9.147,55

**Coefficiente de Variação :** 8,3900

### 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 type="checkbox"/>            | 5                                                                   | <input checked="" 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 fator p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25                                                         | <input type="checkbox"/>            | 0,50 a 2,00                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 *a                                                   | <input type="checkbox"/> |

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 7.036,58

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 7.036,58000

**VALOR TOTAL (R\$):** 3.913.182,87

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

**INTERVALO MÍNIMO :** 6.741,37

**INTERVALO MÁXIMO :** 7.331,79

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

**INTERVALO MÍNIMO :** 6.741,37

**INTERVALO MÁXIMO :** 7.331,79

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

FOTO N°

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2018  
 SETOR : 170 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL: 1.587,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R ASC ENC IO NAL NÚMERO : 31  
 COMP.: BAIRRO : Vila Andra de CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP : UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : p la no  
 CONSISTÊNCIA : se c o

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino (+) COEF. PADRÃO : 3,480 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,622 IDADE: 24 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 380,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 380,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 4,00 TOTAL M² : 384,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 3 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : DD PRIME Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE: (11)-38363299  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA TO RES NORMA IBAPE/ SP | FA TO RES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO                              |
|---------------------------|----------------------|------------------------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :       | -381,45              | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.736,42 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :      | 664,07               | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.387,42 |
| PADRÃO Fp :               | 0,00                 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,55           |
| VAGAS                     | 2.368,42             | FTADICIONAL04 : 0,00                           |
|                           |                      | FTADICIONAL05 : 0,00                           |
|                           |                      | FTADICIONAL06 : 0,00                           |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2018**NÚMERO ELEMENTO :** 1**DATA DA PESQUISA :** 05/06/2018**SETOR :** 170**QUADRA :** 024**CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO N°** 1

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2018

SETOR : 170 QUADRA : 194 ÍNDICE DO LOCAL : 1.361,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA FREDERICO GUARINONI

NÚMERO : 536

COMP.: BARRO : Vila Andrade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

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

COEF. DEP. (k) : 0,736 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 170,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 170,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 3,00 TOTAL M² : 173,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 735.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Esmite Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-93807494

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/ SP     | FATORES ADICIONAIS   | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|-----------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -236,16  | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.891,16 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -21,15 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.569,48 |
| PADRÃO Fp : 990,48          | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,688          |
| VAGAS 1.945,59              | FTADICIONAL04 : 0,00 |                           |
|                             | FTADICIONAL05 : 0,00 |                           |
|                             | FTADICIONAL06 : 0,00 |                           |

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 05/06/2018

SETOR : 170

QUADRA : 194

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2018

SETOR: 170 QUADRA: 191 ÍNDICE DO LOCAL: 1.581,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GIOVANNI GRONCHI

NÚMERO : 4971

COMP.:

BAIRRO : Vila Andrade

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

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

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino

COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,496 IDADE: 33 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 250,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 250,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 3,00 TOTAL M²: 253,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 3 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

IMÓVEIS NO MORUMBI

CONTATO :

TELEFONE: (11)-37405599

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP       | FATORES ADICIONAIS   | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|-------------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -317,10    | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.960,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.500,97 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.551,00 |
| PADRÃO Fp : 427,77            | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,900,00       |
| VAGAS 1.980,00                | FTADICIONAL04 : 0,00 |                           |
|                               | FTADICIONAL05 : 0,00 |                           |
|                               | FTADICIONAL06 : 0,00 |                           |

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 05/06/2018

SETOR : 170

QUADRA : 191

CHAVE GEOGRÁFICA :

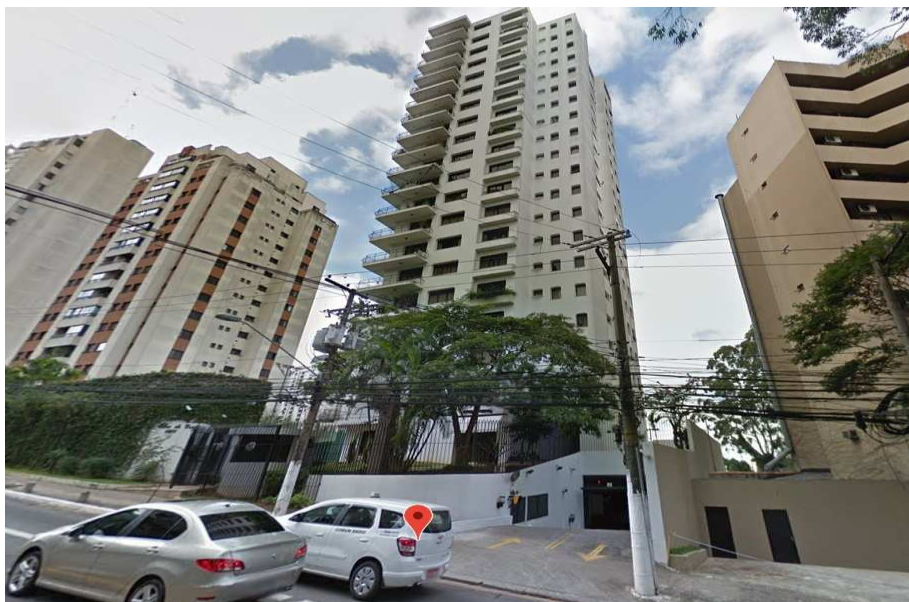


FOTO Nº 1

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2018

SETOR : 170 QUADRA : 192 ÍNDICE DO LOCAL: 948,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA JOSE CARLOS DE TOLEDO PIZA

NÚMERO : 101

COMP.:

BARRIO : Vila Andrade

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE: 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 200,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 200,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 4,00 TOTAL M²: 204,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

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

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Local imóveis Jardim América

CONTATO :

TELEFONE: (11)-38941098

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/ SP     | FATORES ADICIONAIS   | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|-----------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00    | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.150,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 451,16 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.301,16 |
| PADRÃO Fp : 1.124,89        | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 2.000,00       |
| VAGAS 1.575,00              | FTADICIONAL04 : 0,00 |                           |
|                             | FTADICIONAL05 : 0,00 |                           |
|                             | FTADICIONAL06 : 0,00 |                           |

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 05/06/2018

SEIOR : 170

QUADRA : 192

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2018

SETOR: 170 QUADRA: 048 ÍNDICE DO LOCAL: 880,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA LAERTE SETUBAL

NÚMERO : 158

COMP.:

BAIRRO : Vila Andrade

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino

COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,672 IDADE: 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 242,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 242,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 4,00 TOTAL M² : 246,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 3 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

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

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

IMÓVEIS NO MORUMBI

CONTATO :

TELEFONE: (11)-37405599

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/ SP     | FATORES ADICIONAIS   | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|-----------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : 57,48   | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.719,50 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 261,22 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.298,00 |
| PADRÃO Fp : 401,74          | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,698,00       |
| VAGAS 1.859,50              | FTADICIONAL04 : 0,00 |                           |
|                             | FTADICIONAL05 : 0,00 |                           |
|                             | FTADICIONAL06 : 0,00 |                           |

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 05/06/2018

SETOR : 170

QUADRA : 048

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2018

SETOR: 171 QUADRA: 198 ÍNDICE DO LOCAL: 1.665,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA GIOVANNI GRONCHI

NÚMERO : 4720

COMP.:

BARRIO : Vila Andrade

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino (-)

COEF. PADRÃO : 2,652 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,569 IDADE: 28 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 223,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 223,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 3,00 TOTAL M²: 226,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 990.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

IMÓVEIS NO MORUMBI

CONTATO :

TELEFONE: (11)-37405599

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | -344,12            | FTADICIONAL01 : 0,00      |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :    | 910,05             | FTADICIONAL02 : 0,00      |
| PADRÃO Fp :             | 997,97             | FTADICIONAL03 : 0,00      |
| VAGAS                   | 1.997,76           | FTADICIONAL04 : 0,00      |
|                         |                    | FTADICIONAL05 : 0,00      |
|                         |                    | FTADICIONAL06 : 0,00      |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 3.995,00 |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.557,00 |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 1.899,00       |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2018 às 13:51, sob o número WSTAI8702790432. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0031978-33.2016.8.26.0002 e código FqLrIdEd.

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 05/06/2018

SETOR : 171

QUADRA : 198

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2018  
 SETOR: 171 QUADRA: 198 ÍNDICE DO LOCAL: 1.665,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GIOVANNI GRONCHI NÚMERO : 4864  
 COMP.: BARRO : Vila Andrade CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP : UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

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

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino (+) COEF. PADRÃO : 3,480 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,761 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 864,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 864,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 869,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 5 SUÍTES: 5 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : CARLOS FRANCO IMÓVEIS  
 CONTATO : TELEFONE: (11)-43027799  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP      | FATORES ADICIONAIS   | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|------------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : -430,63  | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5.000,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -157,69 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.911,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00             | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,38%          |
| VAGAS 2.500,00               | FTADICIONAL04 : 0,00 |                           |
|                              | FTADICIONAL05 : 0,00 |                           |
|                              | FTADICIONAL06 : 0,00 |                           |

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 05/06/2018

SETOR : 171

QUADRA : 198

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2018

SETOR: 171 QUADRA: 198 ÍNDICE DO LOCAL: 1.665,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA GIOVANNI GRONCHI

NÚMERO : 4864

COMP.:

BARRIO : Vila Andrade

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino (+)

COEF. PADRÃO : 3,480 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,672 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 864,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 864,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 869,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 5 SUÍTES: 5 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 4.990.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

MARTINELLI IMOBILIÁRIA

CONTATO :

TELEFONE: (11)-43027788

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/ SP     | FATORES ADICIONAIS   | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|-----------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : -447,68 | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5.197,14 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 365,09 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.714,88 |
| PADRÃO Fp : 0,00            | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,48           |
| VAGAS 2.598,96              | FTADICIONAL04 : 0,00 |                           |
|                             | FTADICIONAL05 : 0,00 |                           |
|                             | FTADICIONAL06 : 0,00 |                           |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2018 às 13:51, sob o número WSTAI18702790432. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0031978-33.2016.8.26.0002 e código FqLrIdEd.

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 05/06/2018

SETOR : 171

QUADRA : 198

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1