

Figura 88: escada de acesso às suítes 3 e 4



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 89: escada de acesso às suítes 3 e 4 – marcas de infiltração



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 90: escada de acesso às suítes 3 e 4



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 91: teto do corredor com marcas de infiltração



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 92: teto do corredor com marcas de infiltração



(11) 97547-0709

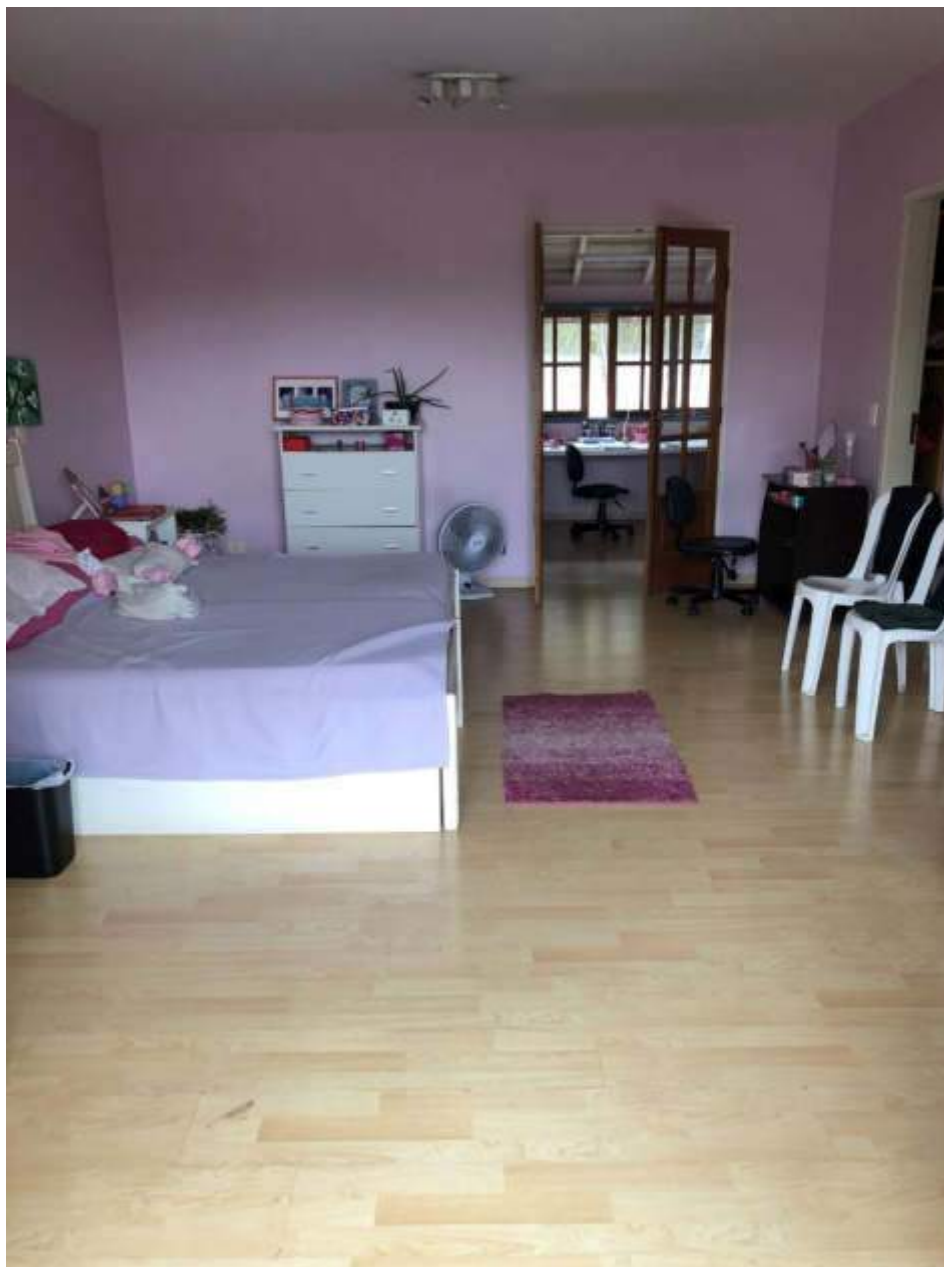


pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 93: suíte 3



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 94: suite 3



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 95: suíte 3 - banheiro



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 96: suíte 3 – banheiro com banheira



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 97: suíte 3 – banheiro – marcas de infiltração na parede



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 98: suíte 3 - closet



(11) 97547-0709

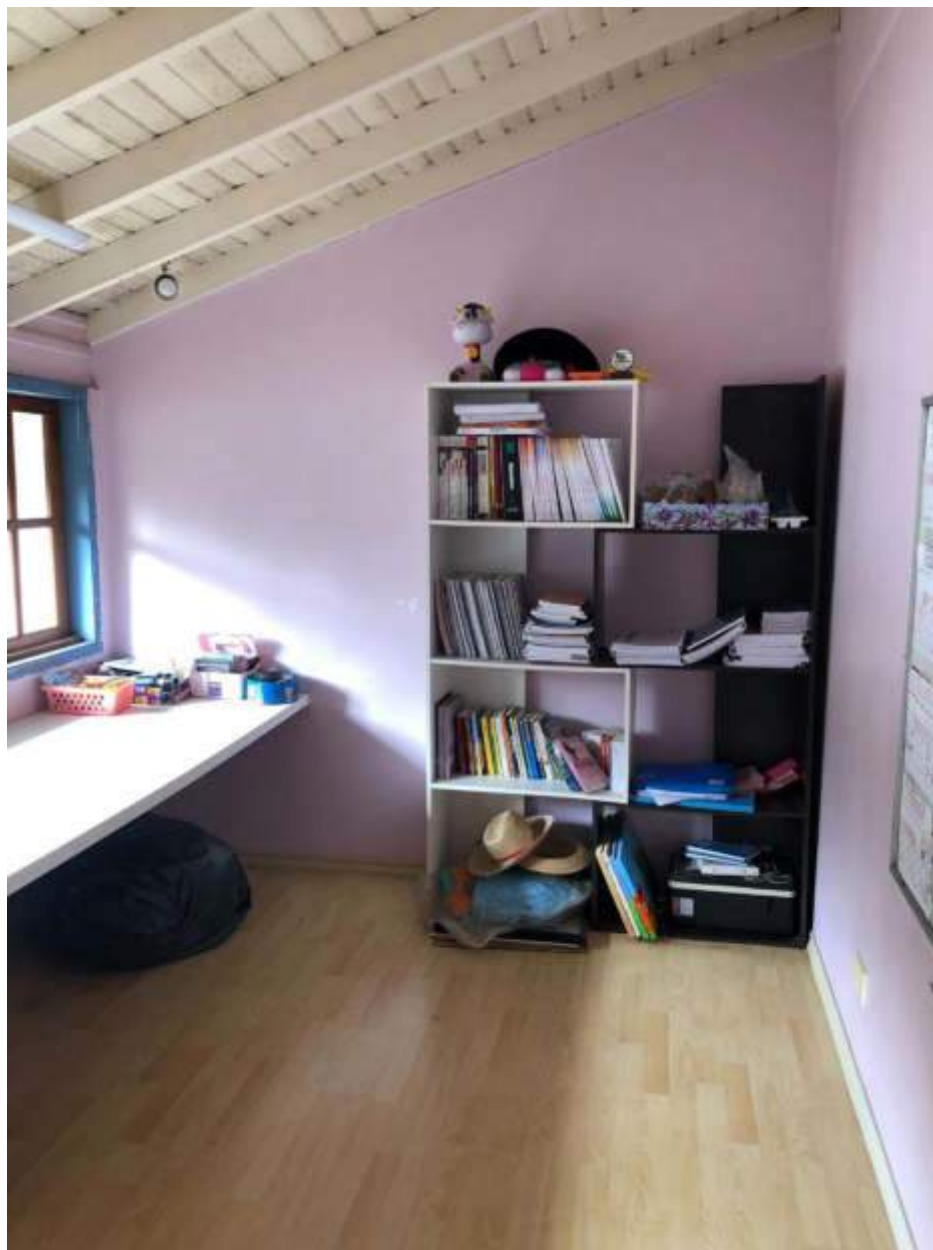


pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 99: suíte 3 – ateliê



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 100: suíte 3 – ateliê



Figura 101: suíte 3 – varanda



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 102: suíte 3 – varanda



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 103: suíte 4 - porta de entrada



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 104: suíte 4 - closet



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 105: suíte 4 - closet



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 106: suíte 4 - assoalho estufado



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 107: suíte 4 - banheiro com banheira



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 108: suíte 4 - banheiro - marcas de infiltração nas paredes e teto



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 109: suíte 4 – furo no teto do banheiro – aparente infiltração



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 110: suíte 4 - banheiro - marcas de infiltração nas paredes e teto



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 111: suíte 4 - banheiro



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 112: suíte 4



Figura 113: suíte 4



Figura 114: suíte 4



Figura 115: sala de ginástica



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 116: sala de ginástica – marcas de infiltração na parede



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 117: sala de ginástica – marcas de infiltração no teto



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 118: sala de ginástica



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 119: sala de ginástica – porta podre



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 120: teto da sala de ginástica – marcas de fissuras e infiltração



132

IX. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se Norma ABNT NBR-14.653-2 – “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado adotado no presente laudo, permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

X. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 06 (seis) imóveis semelhantes ao avaliando, conforme relatório anexo. Destaca-se que, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às empresas do ramo imobiliário, os valores ofertados para venda.

XI. EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, motivo pelo qual foi aplicado um redutor (Fator de Oferta) de 10% (dez por cento) aos preços do tipo oferta.

XII. DEPRECIAÇÃO

Foi calculado a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação, inclusive



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

levando o estado de conservação do imóvel avaliando, ou seja, imóvel com aproximadamente 20 (vinte) anos, de padrão construtivo caracterizado como fino, em estado de conservação como necessitando de reparos de simples a importantes.

Após o término do levantamento dos fatores acima mencionados, a perícia utilizará o software “GeoAvaliar”, para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média, conforme anexo.

XIII. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, após efetuadas todas as análises e diligências, e com base nos fatos e informações apresentados no corpo deste laudo, conclui-se que **o valor de mercado do Imóvel Avaliando importa em R\$ 2.060.000,00 (dois milhões e sessenta mil reais), em agosto de 2022.**

Concluído o Parecer Técnico, Rafael Fontes Blaskevicz, perito judicial avaliador de imóveis, inscrito no CRECI/SP nº 161.153, com registro no CNAI nº 17.333, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura sejam necessários.

São Paulo, 29 de agosto de 2022.



RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP Nº 161.153
CNAI Nº 17.333



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** 1031509-69.2013.8.26.0100**DATA :** 29/08/2022**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** Método Comparativo**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** -10%**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	216,00
☒ Obsolescência	Idade 20 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	casa superior
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

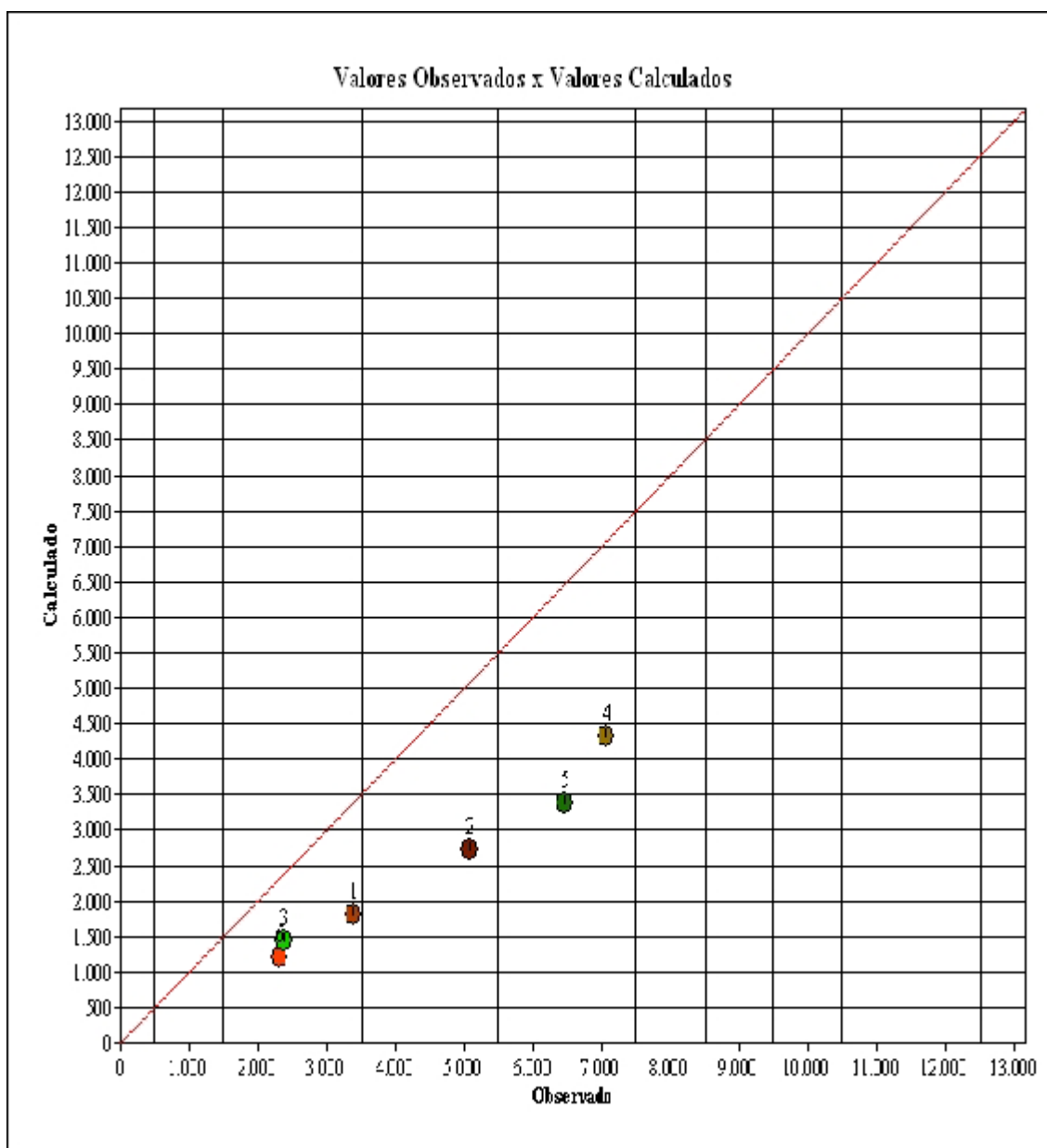
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Estrada da Fazendinha ,650	3.392,86	1.819,57	0,5363
☒ 2	Estrada da Fazendinha ,250	5.085,65	2.727,41	0,5363
☒ 3	Estrada da Fazendinha ,4901	2.375,00	1.452,07	0,6114
☒ 4	Estrada da Fazendinha ,5390	7.058,82	4.315,76	0,6114
☒ 5	Estrada da Fazendinha ,6600	6.465,52	3.391,34	0,5245
☒ 6	Rua Marechal Rondon ,100	2.322,09	1.218,00	0,5245

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.392,86	1.819,57
2	5.085,65	2.727,41
3	2.375,00	1.452,07
4	7.058,82	4.315,76
5	6.465,52	3.391,34
6	2.322,09	1.218,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Estrada da Fazendinha 4634 Pousada dos Bandeirantes CARAPICUIBA - **Data :** 29/08/2022

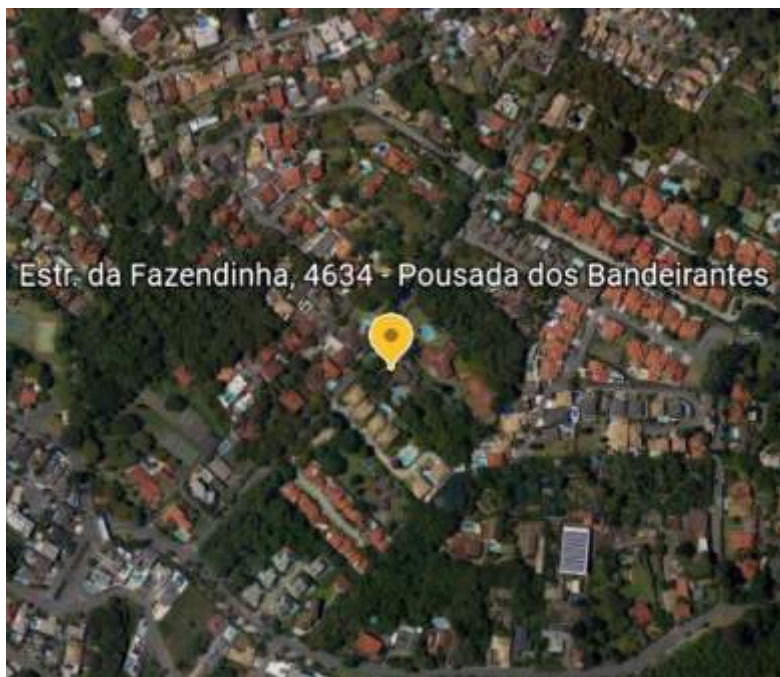
Cliente : 40ª Vara Cível do Foro Central

Área terreno m² : 4.760,00

Edificação m² : 828,54

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.449,99

Desvio Padrão : 2.060,27

- 30% : 3.114,99

+ 30% : 5.784,99

Coefficiente de Variação : 46,3000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.487,36

Desvio Padrão : 1.212,18

- 30% : 1.741,15

+ 30% : 3.233,57

Coefficiente de Variação : 48,7300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.487,36

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.487,36000

VALOR TOTAL (R\$): 2.060.877,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.756,93

INTERVALO MÁXIMO : 3.217,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.756,93

INTERVALO MÁXIMO : 3.217,79

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2022
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada da Fazedinha NÚMERO : 650
 COMP.: BAIRRO : Pousada dos Bandeirantes CIDADE : CARAPICUIBA - 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: 725,00 TESTADA - (cf) m : 22,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,95
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 420,00
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,440 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,920 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DIAGONAL IMÓVEIS - CRECI 05208-J-SP

CONTATO :

TELEFONE : (11)-37354119

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-pousada-dos-bandeirantes-bairros-carapicuiiba-com-garagem-725m2-venda-RS1900000-id-2568083991/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.392,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -837,89	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.819,99
PADRÃO Fp : -735,40	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5389
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 29/08/2022

SETOR :

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3

fls. 962



FOTO Nº 4



FOTO Nº 5



FOTO Nº 6

fls. 963

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada da Fazendinha NÚMERO : 250
COMP.: BAIRRO : Pousada dos Bandeirantes CIDADE : CARAPICUIBA - 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: 1.249,20 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,64
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em alicive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 493,89
PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 2,440 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,920 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.349.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : TC NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - CRECI 24931-J-SP

CONTATO : TELEFONE : (11)-25034006

OBSERVAÇÃO:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-pousada-dos-bandeirantes-bairros-carapicuiba-com-garagem-494m2-venda-RS3349000-id-2577785715/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5,085
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.255,93	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2,727
PADRÃO Fp : -1.102,31	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,538
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVITZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 16:09, sob o número WJMJ22415313874. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031509-69.2013.8.26.0100 e código DBBED7D.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 29/08/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3

fls. 966



FOTO Nº 4



FOTO Nº 5



FOTO Nº 6

fls. 967

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada da Fazendinha NÚMERO : 4901
COMP.: BAIRRO : Pousada dos Bandeirantes CIDADE : CARAPICUIBA - 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 600,00
PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,440 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,810 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PAULISTA IMOB

CONTATO :

TELEFONE : (11)-95558991

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-granja-viana-bairros-carapicuiba-com-garagem-600m2-venda-RS1900000-id-2562767924/#gallery>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.375,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -408,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.452,00
PADRÃO Fp : -514,78	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,614
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 16:09, sob o número WJMJ22415313874. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031509-69.2013.8.26.0100 e código DBBED7D.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** CARAPICUIBA - SP - 2022**NÚMERO ELEMENTO :** 3**DATA DA PESQUISA :** 29/08/2022**SETOR :** **QUADRA :****CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO Nº** 1**FOTO Nº** 2



FOTO Nº 3

fls. 970



FOTO Nº 4



FOTO Nº 5



FOTO Nº 6

fls. 971

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada da Fazendinha NÚMERO : 5390
COMP.: BAIRRO : Pousada dos Bandeirantes CIDADE : CARAPICUIBA - 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 425,00
PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,440 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,810 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Lucarelli Imóveis - CRECI 32160-J-SP

CONTATO :

TELEFONE : (11)-43753206

OBSERVAÇÃO:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-pousada-dos-bandeirantes-bairros-carapicuiiba-com-garagem-550m2-venda-RS4000000-id-2568369177/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.058,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.213,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.315,00
PADRÃO Fp : -1.529,99	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,614
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 16:09, sob o número WJMJ22415313874. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031509-69.2013.8.26.0100 e código DBBED7D.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** CARAPICUIBA - SP - 2022**NÚMERO ELEMENTO :** 4**DATA DA PESQUISA :** 29/08/2022**SETOR :** **QUADRA :****CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO Nº** 1**FOTO Nº** 2



FOTO Nº 3

fls. 974



FOTO Nº 4



FOTO Nº 5



FOTO Nº 6

fls. 975

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada da Fazendinha NÚMERO : 6600
COMP.: BAIRRO : Pousada dos Bandeirantes CIDADE : CARAPICUIBA - 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: 800,00 TESTADA - (cf) m : 16,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 319,00
PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 2,440 IDADE REAL : 8 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,940 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MONTEIRO RIZZO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA - CRECI 102098-F-SP

CONTATO :

TELEFONE : (11)-981062033

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-pousada-dos-bandeirantes-bairros-carapicuiiba-com-garagem-319m2-venda-RS2750000-id-2552487471/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.465,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.672,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.391,00
PADRÃO Fp : -1.401,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,528
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 16:09, sob o número WJMJ22415313874. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031509-69.2013.8.26.0100 e código DBBED7D.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** CARAPICUIBA - SP - 2022**NÚMERO ELEMENTO :** 5**DATA DA PESQUISA :** 29/08/2022**SETOR :** QUADRA :**CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO Nº** 1**FOTO Nº** 2



FOTO Nº 3

fls. 978



FOTO Nº 4



FOTO Nº 5



FOTO Nº 6

fls. 979

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marechal Rondon NÚMERO : 100
COMP.: BAIRRO : Pousada dos Bandeirantes CIDADE : CARAPICUIBA - 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: 2.725,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 68,13
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 872,00
PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 2,440 IDADE REAL : 8 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,940 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.699.820,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : USUÁRIO NEWCORE.

CONTATO : TELEFONE : (11)-989251100

OBSERVAÇÃO:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-pousada-dos-bandeirantes-bairros-carapicuiba-com-garagem-872m2-venda-RS2699820-id-2571251778/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.322,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -600,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.218,00
PADRÃO Fp : -503,31	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,528
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 16:09, sob o número WJMJ22415313874. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031509-69.2013.8.26.0100 e código DBBED7D.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** CARAPICUIBA - SP - 2022**NÚMERO ELEMENTO :** 6**DATA DA PESQUISA :** 29/08/2022**SETOR :** QUADRA :**CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO Nº** 1**FOTO Nº** 2



FOTO Nº 3

fls. 982



FOTO Nº 4

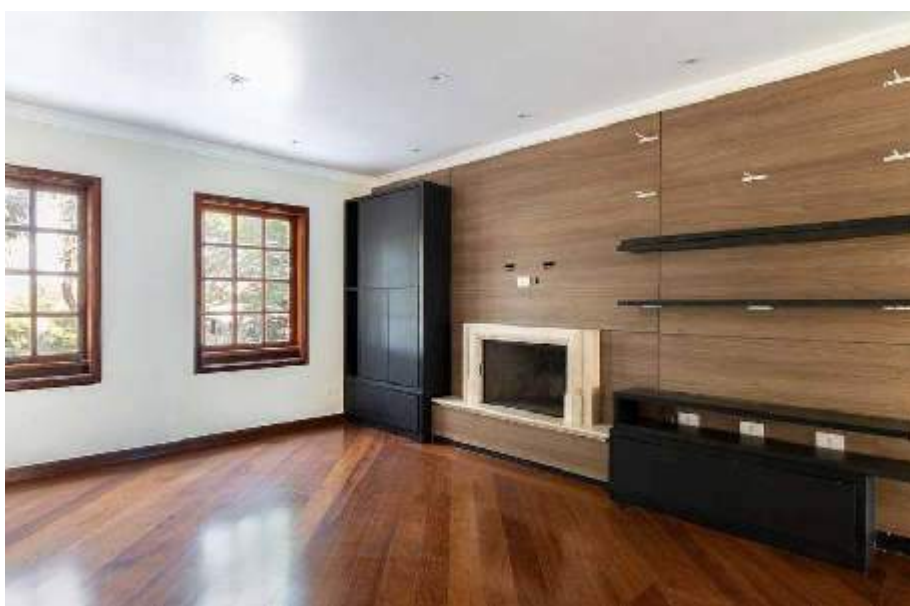


FOTO Nº 5



FOTO Nº 6

fls. 983