ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA CAPITAL

PROCESSO: 0014613-31.2014.8.26.0100

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA** ajuizado por **VILA LUIZA PARTICIPAÇÕES LTDA.** contra **ESPÓLIO DE REINALDO REDONDO E OUTRO,** tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Santa Gertrudes nº 180 apartamento nº 701 do Edifício Casa-Alta, no bairro do Tatuapé, matriculado sob nº 201.042 perante o 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e da garagem nº 94, dupla e deposito, matriculado sob nº 201.043 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Santa Gertrudes nº 180 apartamento nº 701 e garagem nº 94 do Edifício Casa-Alta, no bairro do Tatuapé, setor 054 quadra 014 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Santa Gertrudes é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Rua Antonio de Barros.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão médio e comércio de âmbito local.

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 (um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada de tijolos; piso cerâmico; paredes em alvenaria; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 1 (um) subsolo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas e 10 (dez) pavimentos superiores com 13 (treze) apartamentos por andar, perfazendo um total de 134 (cento e trinta e quatro) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje e porta de alumínio.

O hall social do andar apresenta piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA DE ESTAR: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

SALA DE JANTAR: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHO: Piso cerâmico; paredes azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

LAVABO: Piso cerâmico; paredes azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

DORMITÓRIO: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; tanque em louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

VARANDA: Piso cerâmico; guarda corpo de alumínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

A unidade em questão possui 1 (uma) vaga dupla determinada na garagem, área privativa de 79,4m², área comum de 47,12m², totalizando a área de 126,76m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,5961%.

A garagem em questão possui área privativa de 26,44m², área comum de 36,59m², totalizando a área de 63,03m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,1768%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo "Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – versão 2019", na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.3.- Apartamentos Padrão Médio com elevadores.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 18 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,30 ou 30%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item "c) regular", segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2 do referido estudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel sub-judice na época da vistoria.

FOTO 1: RUA SANTA GERTRUDES DEFRONTE AO IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 2: RUA SANTA GERTRUDES EM SENTIDO CONTRÁRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

FOTO 3: GUARITA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

FOTO 4: FACHADA DO EDIFÍCIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

FOTO 5: ELEVADORES NO TÉRREO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

FOTO 6: HALL SOCIAL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

FOTO 7: ELEVADORES DO ANDAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

FOTO 8: HALL DOS APARTAMENTOS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

FOTO 9: ENTRADA DA UNIDADE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

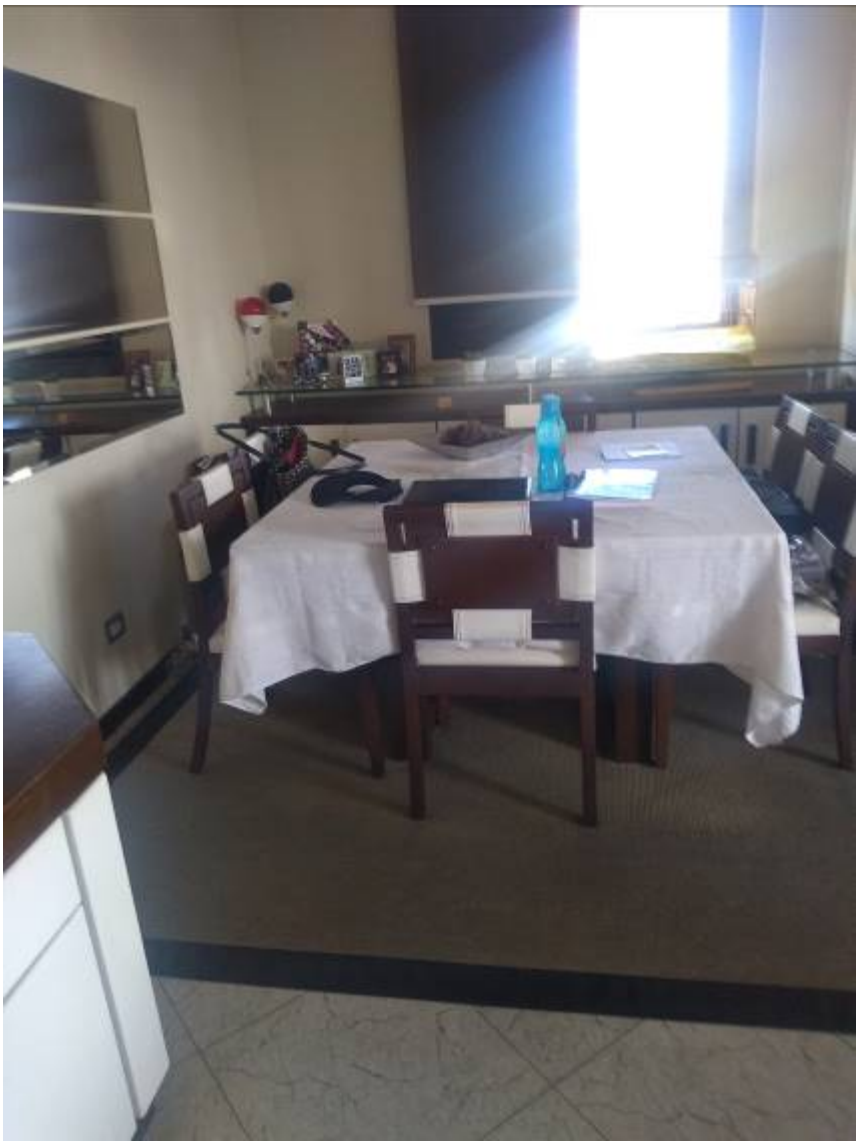


FOTO 10: SALA DE JANTAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

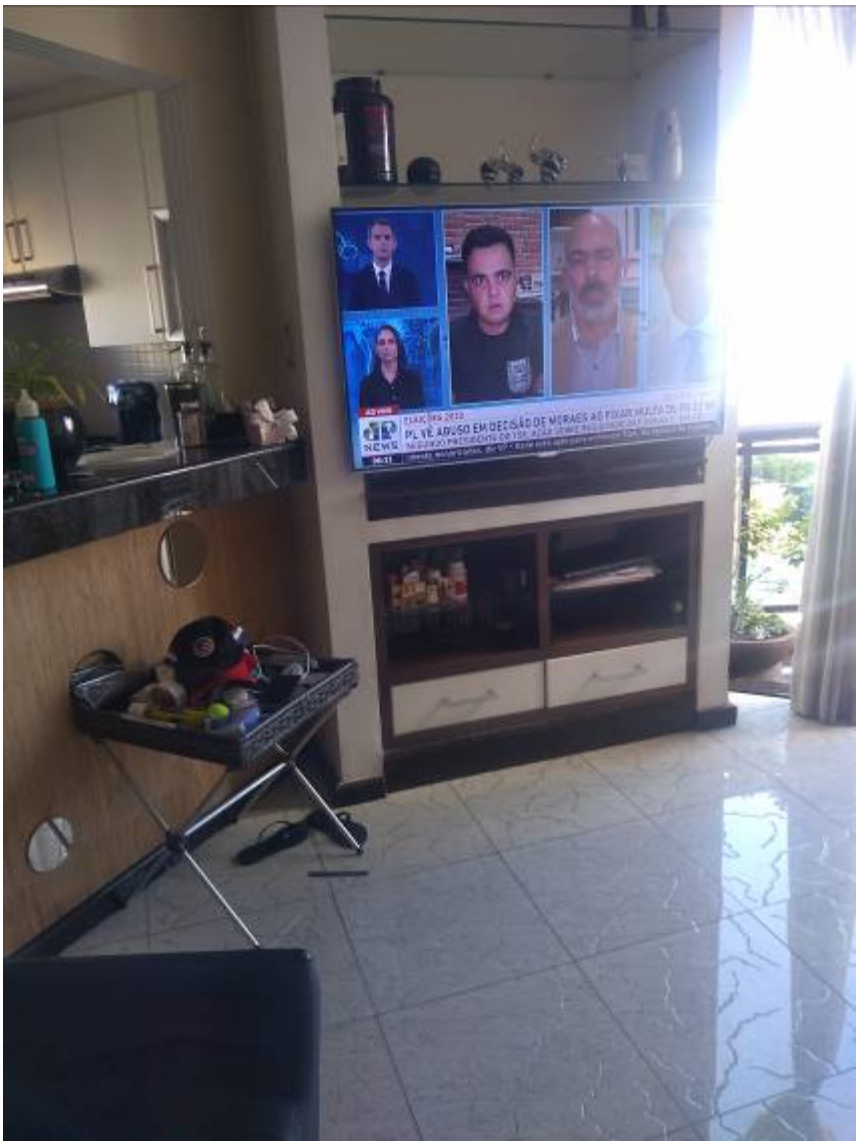


FOTO 11: SALA DE ESTAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

FOTO 12: LAVABO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

FOTO 13: COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

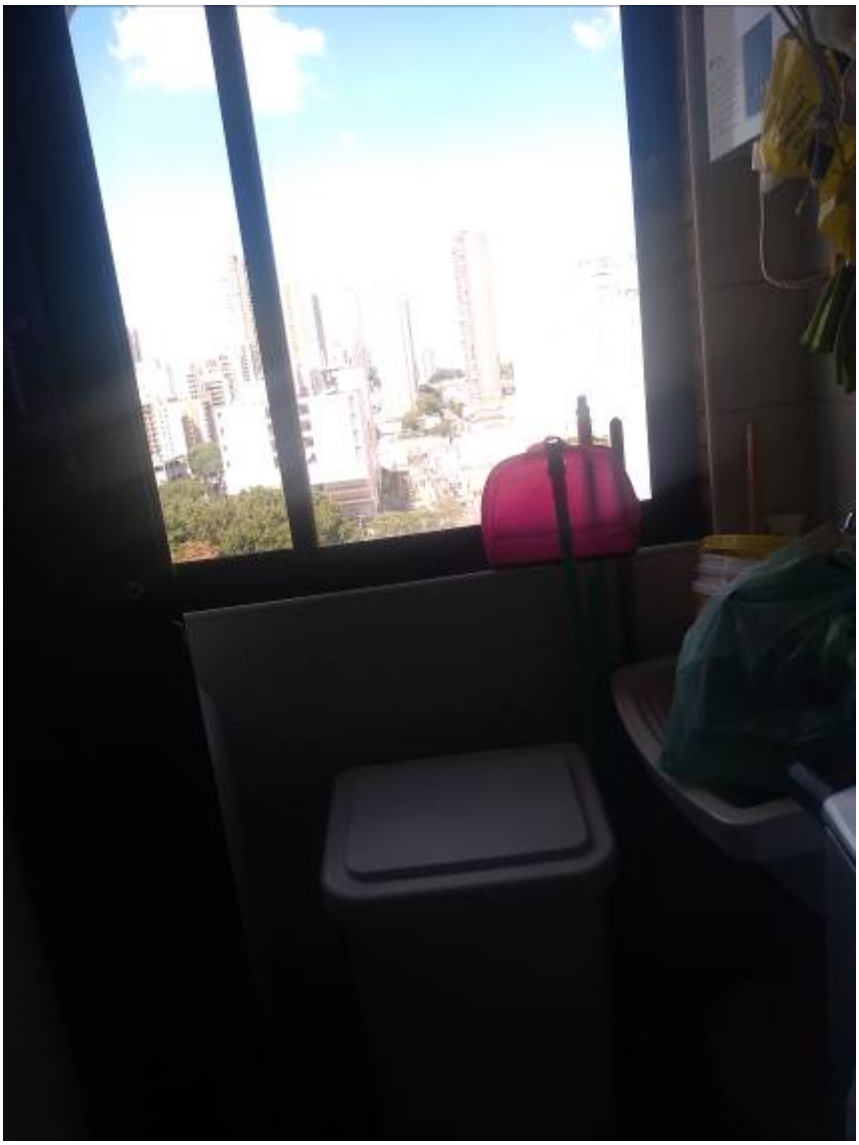


FOTO 14: ÁREA DE SERVIÇO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

FOTO 15: ESCADA DE ACESSO AO SUPERIOR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

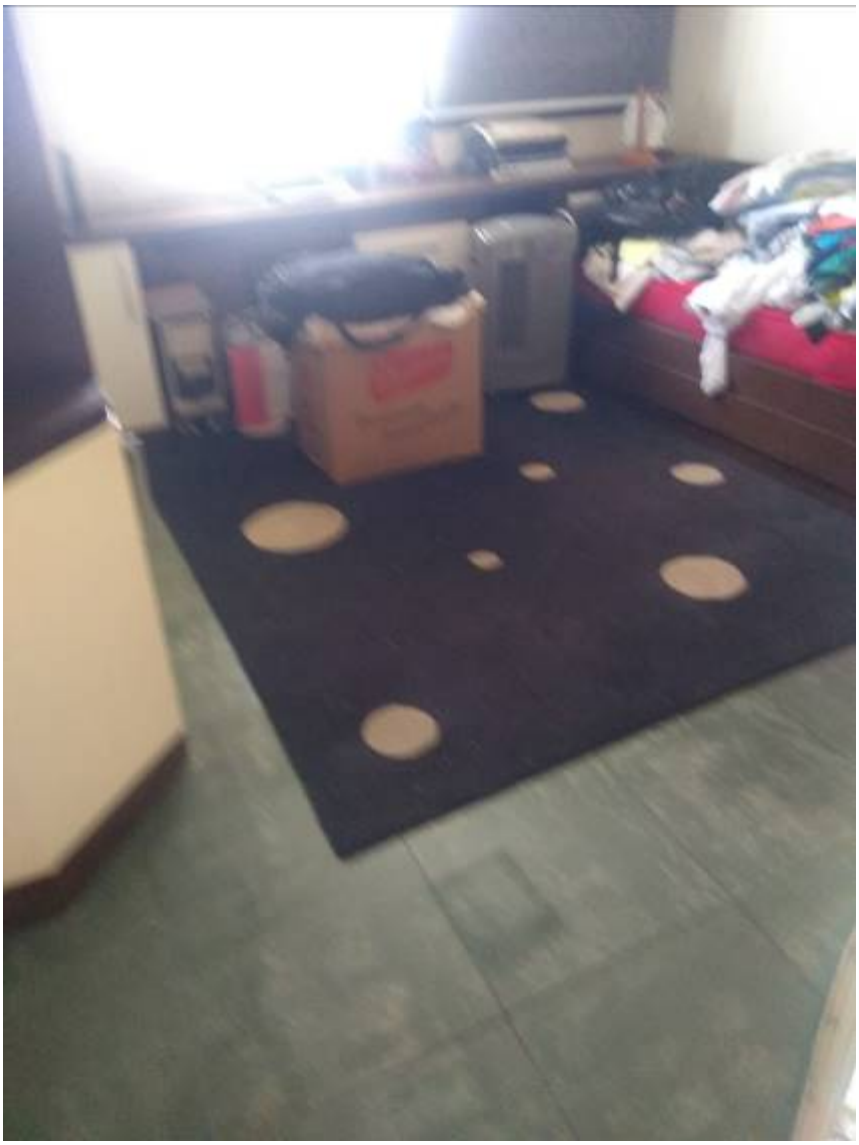


FOTO 16: DORMITÓRIO/ESCRITÓRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

FOTO 17: SUITE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

FOTO 18: BANHO SUITE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

FOTO 19: VARANDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 20: DEPOSITO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

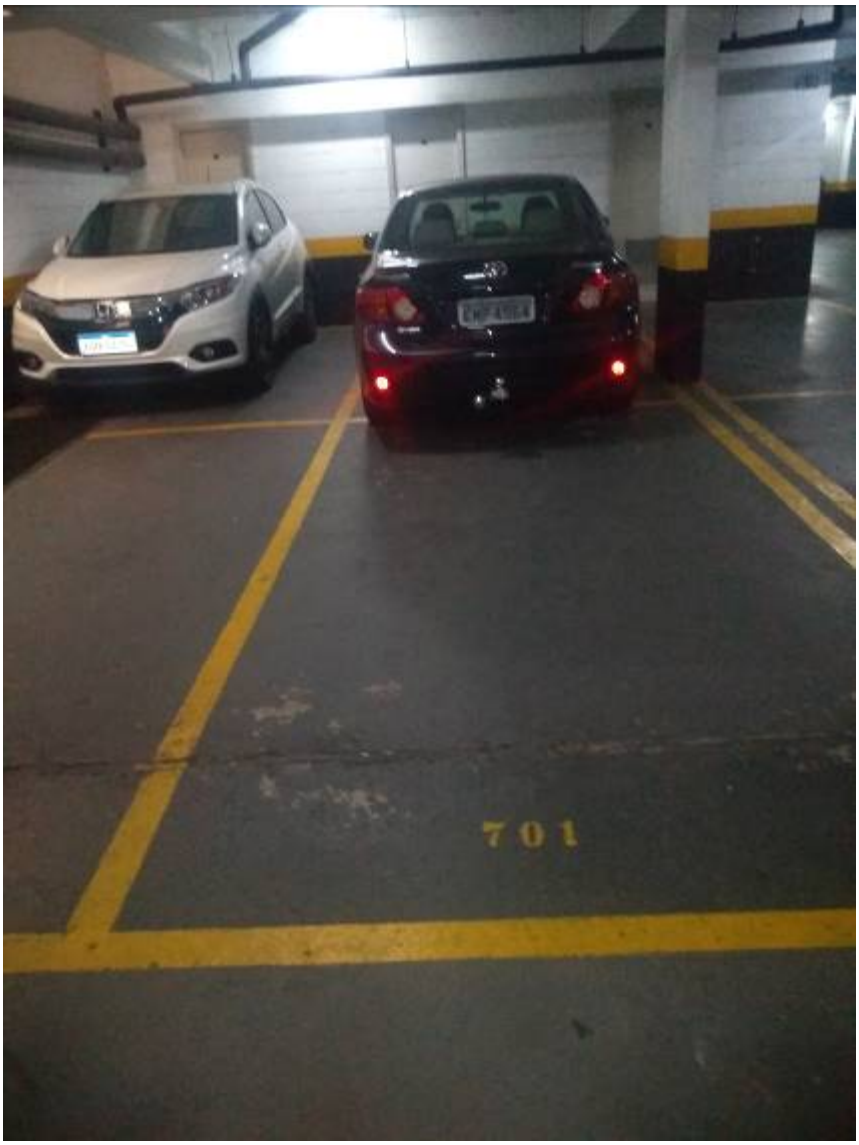


FOTO 21: GARAGEM DUPLA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10% (dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permaneceram estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em janeiro de 2022, apresentando para a Rua Santa Gertrudes setor 054 quadra 014 o índice fiscal 3055,00.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Médio com elevadores, apresentando o fator 5,079.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsoletismo, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

FOC = R + K x (1-R), onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão médio, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 18 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,30 ou 30%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro 1, a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiução eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. RevisÃo da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “c) regular”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “30”, corresponde a 0,784.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

FOC = R + K x (1 – R)

FOC = 0,20 + 0,784 x (1 – 0,20)

FOC = 0,827

FATOR DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 9 (nove) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/11/2022
SETOR : 054 **QUADRA :** 014 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.055,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA GERTRUDES **NÚMERO :** 113
COMP.: **BAIRRO :** **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: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 4,568 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,772 **IDADE :** 20 anos **FRAÇÃO :** 0,71 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 112,00 **ÁREA COMUM M²** 60,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 172,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 0

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$) :** 880.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : STUDIO HOUSE
CONTATO : SR. MARCELO **TELEFONE :** (11)-940286184
OBSERVAÇÃO :
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	7.071,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	410,36	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	8.109,67
PADRÃO Fp :	627,88	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1468
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 FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/11/2022
SETOR : 054 **QUADRA :** 014 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.055,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA GERTRUDES **NÚMERO :** 137
COMP.: **BAIRRO :** **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: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 4,568 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,772 **IDADE :** 20 anos **FRAÇÃO :** 0,71 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,00 **ÁREA COMUM M²** 50,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 158,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 0

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$) :** 845.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : CONTEMPORANEOS IMÓVEIS
CONTATO : SR. MARCO **TELEFONE :** (11)-26759000
OBSERVAÇÃO :
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	7.041,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	408,64	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	8.075,54
PADRÃO Fp :	625,24	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1468
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 FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/11/2022
SETOR : 054 **QUADRA :** 014 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.055,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA GERTRUDES **NÚMERO :** 180
COMP.: **BAIRRO :** **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: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 5,075 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 18 anos **FRAÇÃO :** 0,59 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 89,64 **ÁREA COMUM M²** 47,12 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 136,76

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 1 **SUB-SOLOS :** 0

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$) :** 848.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
MOBILIÁRIA : LOFT
CONTATO : SR. PEDRO **TELEFONE :** (11)-40202208
OBSERVAÇÃO :
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	8.514,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	8.514,06
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
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 FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/11/2022
SETOR : 054 **QUADRA :** 014 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.055,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA GERTRUDES **NÚMERO :** 180
COMP.: **BAIRRO :** **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) Mª: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 5,075 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 18 anos **FRAÇÃO :** 0,59 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA Mª: 81,00 **ÁREA COMUM Mª** 47,12 **GARAGEM Mª** 26,44 **TOTAL Mª :** 154,56

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **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

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$) :** 760.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : CUBO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
CONTATO : SR. MARIO **TELEFONE :** (11)-22935311
OBSERVAÇÃO :
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	8.444,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	8.444,44
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
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 FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/11/2022

SETOR : 054 **QUADRA :** 014 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.055,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA GERTRUDES **NÚMERO :** 180

COMP.: **BAIRRO :** **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: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 5,075 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 18 anos **FRAÇÃO :** 0,59 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 79,64 **ÁREA COMUM M²** 47,12 **GARAGEM M²** 26,44 **TOTAL M² :** 153,20

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **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

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$) :** 735.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : RC & 3A IMOBILIARIA

CONTATO : SR. CARLOS **TELEFONE :** (11)-26724004

O B S E R V A Ç Ã O :

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	8.306,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	8.306,13
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
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 FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/11/2022

SETOR : 054 **QUADRA :** 014 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.055,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA GERTRUDES **NÚMERO :** 180

COMP.: **BAIRRO :** **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: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 5,075 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 18 anos **FRAÇÃO :** 0,59 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,00 **ÁREA COMUM M²** 47,12 **GARAGEM M²** 26,44 **TOTAL M² :** 145,56

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **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

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$) :** 745.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : RC & 3A IMOBILIARIA

CONTATO : SR. CARLOS **TELEFONE :** (11)-26724004

O B S E R V A Ç Ã O :

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	9.312,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	9.312,50
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
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 FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/11/2022

SETOR : 054 **QUADRA :** 014 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.055,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA GERTRUDES **NÚMERO :** 180

COMP.: **BAIRRO :** **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: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

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

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 5,075 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 18 anos **FRAÇÃO :** 0,59 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 79,64 **ÁREA COMUM M²** 47,12 **GARAGEM M²** 26,44 **TOTAL M² :** 153,20

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 1 **SUB-SOLOS :** 0

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$) :** 700.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : CASA & ESTILO

CONTATO : SR. PAULO **TELEFONE :** (11)-26719191

OBSERVAÇÃO :

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	7.910,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	7.910,60
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
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 FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/11/2022
SETOR : 054 **QUADRA :** 014 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.055,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA GERTRUDES **NÚMERO :** 180
COMP.: **BAIRRO :** **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: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 5,075 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 18 anos **FRAÇÃO :** 0,59 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 79,64 **ÁREA COMUM M²** 47,12 **GARAGEM M²** 26,44 **TOTAL M² :** 153,20

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 1 **SUB-SOLOS :** 0

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$) :** 785.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : SÔ IMÓVEIS TATUAPÉ
CONTATO : SR. ANTONIO **TELEFONE :** (11)-972930057
OBSERVAÇÃO :
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.871,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.871,17
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
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 FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/11/2022
SETOR : 054 **QUADRA :** 014 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.055,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA GERTRUDES **NÚMERO :** 282
COMP.: **BAIRRO :** **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: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 4,568 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,684 **IDADE :** 28 anos **FRAÇÃO :** 0,61 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 129,00 **ÁREA COMUM M²** 50,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 179,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUITES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 2 **SUB-SOLOS :** 0

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$) :** 980.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : SÓ FLATS
CONTATO : SR. SILVA **TELEFONE :** (11)-30590846
OBSERVAÇÃO :
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.837,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.151,53	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.595,83
PADRÃO Fp :	607,09	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2572
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 FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : LUIZA X REDONDO **DATA :** 24/11/2022
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	3.055,00
☒ Obsolescência	Idade 18
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator Obsolescência e Padrão, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 5,14%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA SANTA GERTRUDES ,113	7.071.43	8.109.67	1,1468
☒ 2	RUA SANTA GERTRUDES ,137	7.041.67	8.075.54	1,1468
☒ 3	RUA SANTA GERTRUDES ,180	8.514,06	8.514,06	1,0000
☒ 4	RUA SANTA GERTRUDES ,180	8.444.44	8.444.44	1,0000
☒ 5	RUA SANTA GERTRUDES ,180	8.306.13	8.306.13	1,0000
☒ 6	RUA SANTA GERTRUDES ,180	9.312.50	9.312.50	1,0000
☒ 7	RUA SANTA GERTRUDES ,180	7.910,60	7.910,60	1,0000
☒ 8	RUA SANTA GERTRUDES ,180	8.871,17	8.871,17	1,0000
☒ 9	RUA SANTA GERTRUDES ,282	6.837.21	8.595.83	1,2572

Analisando a planilha verificamos, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

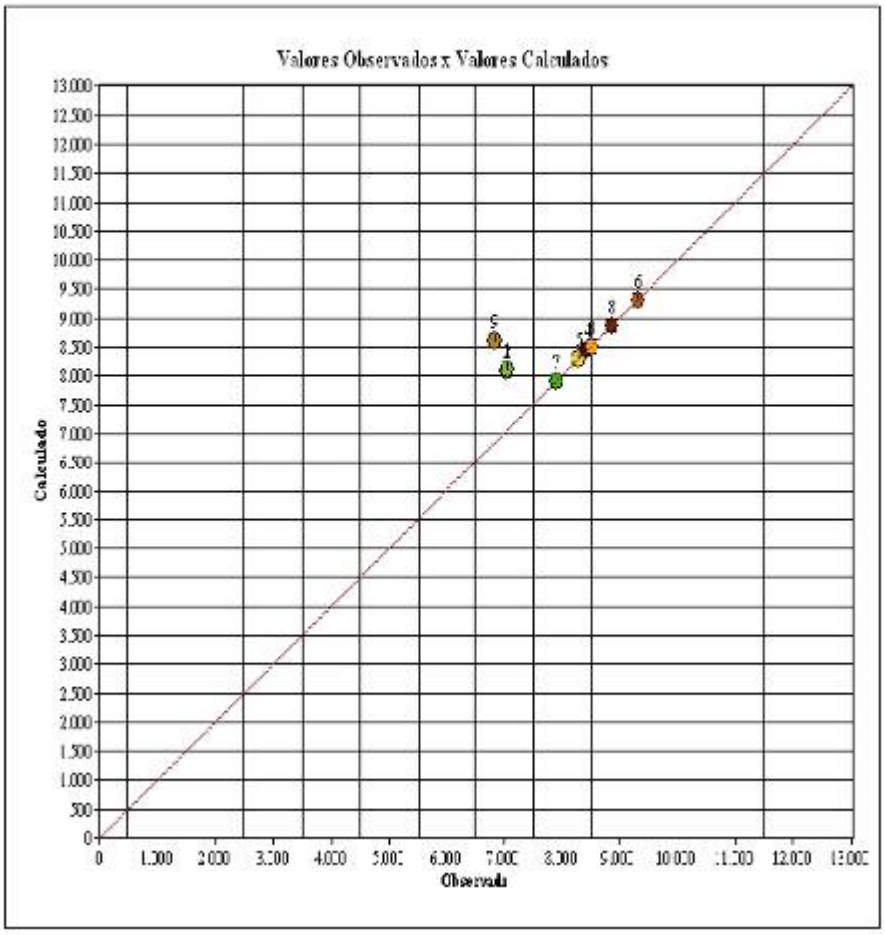
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.071,43	8.109,67
2	7.041,67	8.075,54
3	8.514,06	8.514,06
4	8.444,44	8.444,44
5	8.306,13	8.306,13
6	9.312,50	9.312,50
7	7.910,60	7.910,60
8	8.871,17	8.871,17
9	6.837,21	8.595,83

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R$ 8.459,99/m², atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** RUA SANTA GERTRUDES 180 APTO 701 TATUAPE SAO PAULO - SP **Data :** 24/11/2022

Cliente : VILA LUIZA X REINALDO REDONDO

Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 79,64 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.034,36
Desvio Padrão : 878,01
- 30% : 5.624,05
+ 30% : 10.444,66
Coeficiente de Variação : 10,9300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.459,99
Desvio Padrão : 434,95
- 30% : 5.922,00
+ 30% : 10.997,99
Coeficiente de Variação : 5,1400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
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	☐	2
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 °a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 8.459,99

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 8.459,99000 **VALOR TOTAL (R$) :** 673.753,60

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8.257,45
INTERVALO MÁXIMO : 8.662,53

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.257,45
INTERVALO MÁXIMO : 8.662,53

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

3.3.1.- CÁLCULO DO VALOR DO APTO. COM VAGAS

O valor total do apartamento nº 701 com 1 (uma) vaga, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

Vi = Abi x Vu, onde:

Vi = Valor do imóvel

Abi = Área útil construída: 79,64m²

Vu = Valor unitário: R$ 8.459,99/m²

Substituindo e calculando, vem:

Vi = 79,64m² x R$ 8.459,99/m²

Vi = R$ 673.753,60 equivalendo a R$ 675.000,00 redondos.

(SEISCENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

3.3.2.- CÁLCULO DO VALOR DO APTO. SEM VAGAS

3.3.2.1.- DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE VALOR DA VAGA

Para determinação do coeficiente de valor da vaga, as áreas construídas da vaga de garagem, bem como as áreas totais do apto avaliando serão ponderadas segundo a seguinte relação:

Área útil de garagem	0,50
Área útil do apto	1,00

Assim sendo a área ponderada da vaga corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

Apv = Aug x 0,50, onde:

Apv = Área ponderada da vaga de garagem:

Aug = Área útil da garagem: 26,44m²

Substituindo e calculando, vem:

Apv = 26,44m² x 0,50

Apv = 13,22m²

O coeficiente de valor da vaga de garagem no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$$Cvv = \frac{Apv}{(Atc \times 1{,}0) + (Av \times 0{,}50)}$$, onde:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

Cvv = Coeficiente de valor da vaga

Apv = Área ponderada da vaga: 13,22m²

Atc = Área útil construída do apto: 79,64m²

Av = Área útil da vaga de garagem: 26,44m²

Substituindo e calculando, vem:

$$Cvv = \frac{13{,}22m^2}{(79{,}64m^2 \times 1{,}0) + (26{,}44m^2 \times 0{,}50)}.$$

Cvv = 0,1423 ou 14,23%

3.3.2.2.- CÁLCULO DO VALOR DA VAGA

O valor unitário da vaga de garagem corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

Vuv x Vtc x Cvv, onde:

Vuv = Valor unitário da vaga de garagem

Vtc = Valor total do apto: R$ 675.000,00

Cvv = Coeficiente do valor da vaga: 14,23%

Substituindo e calculando, vem:

Vuv = R$ 675.000,00 x 0,1423

Vuv = R$ 96.052,50 correspondendo a R$ 96.000,00 redondos

(NOVENTA E SEIS MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

3.3.2.3.- CÁLCULO DO VALOR DO APTO. SEM VAGAS

O valor do apto. sem vagas de garagem, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

Va = Vi – (Vuv x n), onde:

Va = Valor do apartamento avaliando

Vi = Valor total do apto. com vagas: R$ 675.000,00

Vuv = Valor da vaga: R$ 96.000,00

n = Número de vagas do apto.: 1 (uma) vaga

Substituindo e calculando, vem:

Vuc = R$ 675.000,00 – (R$ 96.000,00 x 1)

Vuc = R$ 579.000,00

(QUINHENTOS E SETENTA E NOVE MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

4.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será determinado pela soma do valor do apartamento com o valor da vaga.

Valor do apartamento nº 701:	R$ 579.000,00
Valor da vaga de garagem nº 94:	R$ 96.000,00
Total:	R$ 675.000,00

O valor é válido para dezembro de 2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

5.- VALOR DAS COTAS PENHORADAS

5.1.- VALOR DA COTA PENHORADA DO APARTAMENTO Nº 701

O valor da cota penhorada do apartamento nº 701, corresponde ao seguinte:

VcP = Vi x Cp , onde:

Vcp = Valor da cota penhorada

Vi = Valor do apartamento R$ 579.000,00

Cp = Cota penhorada do apartamento: 100%

Substituindo e calculando, vem:

VcP = R$ 579.000,00 x 1,00

Vcp = R$ 579.000,00

(QUINHENTOS E SETENTA E NOVE MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

5.2.- VALOR DA COTA PENHORADA DA VAGA Nº 94

O valor da cota penhorada da vaga nº 94, corresponde ao seguinte:

Vcp = Vg x Cp , onde:

Vcp = Valor da cota penhorada

Vg = Valor da garagem: R$ 96.000,00

Cp = Cota penhorada da garagem: 100%

Substituindo e calculando, vem:

Vcga = R$ 96.000,00 x 1,00

Vcp = R$ 96.000,00

(NOVENTA E SEIS MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

7.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 53 (cinquenta e três) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 05 de dezembro de 2022.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

ANEXO 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.

ARRUDA SIMÕES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2022 às 09:16 , sob o número WJMJ22421724996
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014613-31.2014.8.26.0100 e código E667811.