

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Ex^{mo.} Sra. Dra. JUÍZA DE DIREITO DA 19^a VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL -
SP

Processo nº. 0006372-58.2020.8.26.0100

Requerente: Espólio de Rita Cassia Silva Pinto

Requerido: Maurilio Pereira Lopes

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^{o.} Civil,
CREA nº. 119756-D, nomeado por VOSSA EXCELENÇA vem, com o devido
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,
apresentar a este Digno Juízo a sua

AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

Sumário.....	2
1 – PRELIMINARES	3
2 - VISTORIA	3
2.1 – Do Local	3
2.2 - Do Cadastro Municipal	5
2.3 - Do Terreno	6
2.3.1 - Do Edifício	6
2.3.2 - Da Classificação do Edifício	9
2.4 - Do Apartamento Avaliando	10
2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	15
2.4.2 - Do Estado de Conservação.....	15
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	16
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas	16
3.1.1 - Fatores Utilizados	17
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)	17
3.2 - Valor do Imóvel (V.I.) – Matrícula nº 12.270.....	20
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....	22

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisas de Valores

Anexo 02 – Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação do Imóvel de Matrícula nº: 12270, descrito abaixo:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de São Paulo	
12270	1	São Paulo, 24 de Janeiro de 1978.	
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO sob nº. 3, localizado no 3º pavimento, com acesso por escada, pelo nº. 218, da Rua Dr. Fomm, do "EDIFÍCIO JARMELO", no 10º Subdistrito - BELENZINHO, contendo a área útil de 113,03m²., área comum de 17,5023m²., e a área total construída de 130,5323m²., correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 13,93%.</p> <p>CONTRIBUINTE: nº. 027.072.0017-4 (em área maior)</p> <p>PROPRIETÁRIOS: MANOEL PONTINHA PEREIRA e sua mulher MARIA DEL CARMEN FERNANDEZ PEREIRA, ele português, do comércio, RG. mod. 19, nº. 1.619.643-SP. e do CIC. nº. 250.591.148-72, ela espanhola, do lar, - RG. nº. 2.932.264-SP. dependente de seu marido, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, a rua Nossa Senhora dos Anjos, nº. 696; VIRGILIO PEREIRA e sua mulher - CELESTE MARIA LUCAS PEREIRA, portugueses, ele do comércio, RG. mod. 19, nº. 1.707.216-SP. e do CIC. nº. 250.596.458-00, ela do lar, sua dependente, RG. mod. 19, nº. 1.490.693-SP., casados sob o regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, a rua --</p>			

Documento do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2022 às 16:57, sob o número WJMJ23421745048. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006372-58.2020.8.26.0100 e código NLX80thX.

2 - VISTORIA

2.1 - Do Local

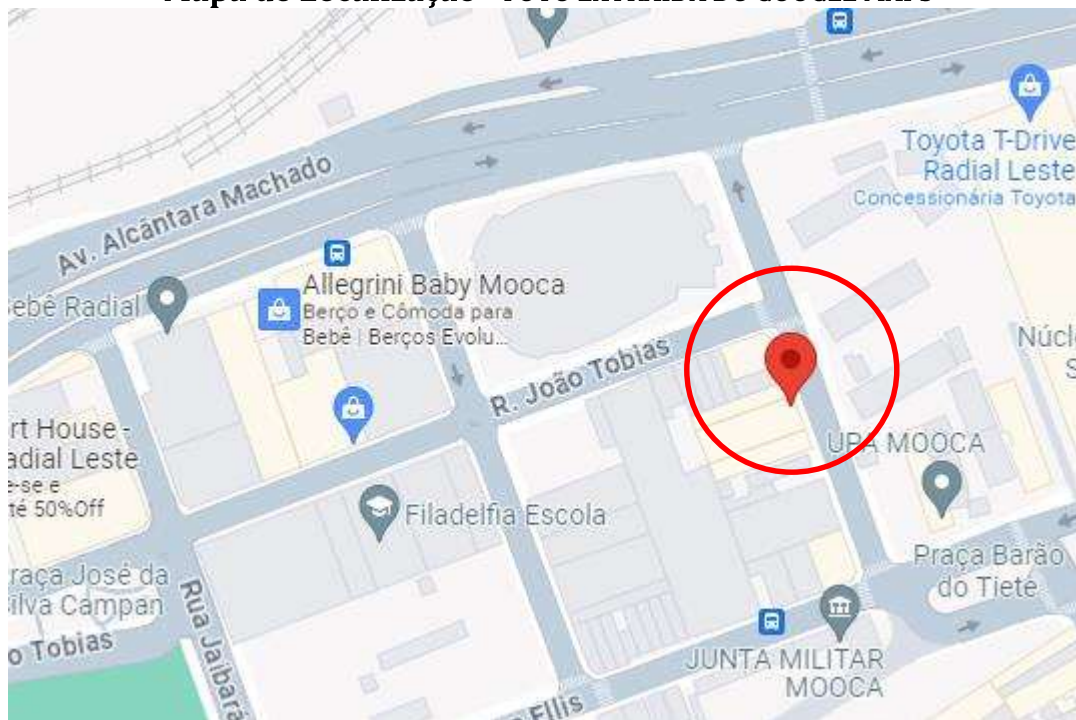
Em dia e hora marcada com o Condomínio autor, o signatário dirigiu-se ao endereço, Rua Doutor Fomm, nº218 verificando as condições do local, terreno e sua circunvizinhança.

O local é dotado de todos os

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local. Apresenta como principal via de acesso a Avenida Alcântara Machado.

Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS



De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16 o avaliando está situado em uma ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) - Áreas que concentrarão prédios ao longo de corredores urbanos para facilitar o acesso ao transporte coletivo. criadas ao longo de novos corredores urbanos de transporte público. Preservação Cultural Áreas de - preservação e valorização de bens culturais.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P, situa-se na Rua Doutor Fomm, 218, apartamento nº3.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 027, quadra 072, cujo índice local é de 1.796,00/23.

Abaixo apresentamos a Certidão de dados
 Cadastrais do imóvel em questão:

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 027.072.0055-7			
Local do Imóvel: R DOUTOR FOMM, 218 - AP 3 BELENZINHO CEP 03163-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOUTOR FOMM, 218 - AP 3 BELENZINHO CEP 03163-030			
Contribuinte(s): CPF 682.034.384-15 MAURILIO PEREIRA LOPES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	316	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1393
Área total (m²):	316		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	131	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	309	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1975		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.796,00		
- da construção:	2.197,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	126.493,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	120.879,00		
Base de cálculo do IPTU:	247.372,00		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Edifício as seguintes características:

Área: 316,00 m²

Testada: 8,00 m

Formato: Regular

2.3.1 - Do Edifício

O Edifício está situado na Rua Doutor Fomm e é circundado por outros imóveis comerciais.

Segue abaixo algumas fotos:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Fachada

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Escada de Acesso

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

2.3.2 - Da Classificação do Edifício

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

1.1.1 PADRÃO ECONÔMICO

Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados das peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4 - Do Apartamento Avaliando

Foram tiradas algumas fotos das áreas internas do apartamento nº3 para dar mais detalhes ao longo da avaliação.

Segue abaixo as fotos:



Corredor Interno

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Sala de estar



Cozinha

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Área de serviço



Banheiro 1

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Quarto 1



Banheiro 2

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Quarto 2



Banheiro 3

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas, referente do apartamento são:

Área útil = 113,03 m²

Área Total = 130,53 m²

2.4.2 - Do Estado de Conservação

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

Classificação: Apartamento Econômico (+).

Idade: 48 anos.

Estado de conservação: F – Necessitando de Reparos Simples e Importantes.

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 substituição 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 impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
---	---	-------	---

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO

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

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

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

3.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 6 (seis) paradigmas especificados no Anexo 2 e listados abaixo conforme a tabela 01.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2023	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	13/10/2023	RUA DOUTOR FOMM	173	
SAO PAULO - SP - 2023	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	13/10/2023	RUA DOUTOR FOMM	238	
SAO PAULO - SP - 2023	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	13/10/2023	RUA DOUTOR FOMM	238	
SAO PAULO - SP - 2023	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	13/10/2023	RUA PRAÇA BARÃO DE TIETÊ	55	
SAO PAULO - SP - 2023	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	13/10/2023	RUA PRAÇA BARÃO DE TIETÊ	55	
SAO PAULO - SP - 2023	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	18/10/2023	RUA CATUMBI	681	

Parâmetros da avaliação

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

Estudo Valores de Venda

Ano: 2023 Município: SAO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 113,03 Estado de conservação: F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES Padrão da edificação: apartamento econômico (+) Idade: 48

Número de vagas: 0 Índice de localização: 1796,00

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

3.1.1 - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 1.796,00/²³ retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 48 anos, com o estado de conservação “Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Econômico (+).

Fator Vagas: 0 vagas.

3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)

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

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA DOUTOR FOMM ,173	6480,00	395,581	-2660,495	-987,429	-324,000	2903,66	0,4481
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA DOUTOR FOMM ,238	6823,26	416,536	-2801,426	-1039,734	0,000	3398,63	0,4981
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DOUTOR FOMM ,238	6668,18	407,069	-2737,757	-1016,104	0,000	3321,39	0,4981
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA PRAÇA BARÃO DE TIETÊ ,55	6000,00	384,706	-2463,421	-914,286	-300,000	2707,00	0,4512
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA PRAÇA BARÃO DE TIETÊ ,55	6112,50	391,919	-2509,611	-931,429	-305,625	2757,75	0,4512
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA CATUMBI ,681	3750,00	-60,292	-42,254	0,000	0,000	3647,45	0,9727

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc	Unitários	Homogeneização
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs	Média	Média
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad	5.972,32	3.122,65
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	1.133,59	385,99
	- 30%	- 30%
	4.180,63	2.185,85
	+ 30%	+ 30%
	7.764,02	4.059,44
	Coef. de variação	Coef. de variação
	18,98	12,36

Homogeneizando- se com todos os fatores,

observada na coluna Unitários, presente na tabela 2, encontramos os seguintes

resultados:

Média saneada (q) = R\$ 3.122,65 /m²

Limite inferior: 2.185,85/m².

Limite superior: 4.059,44/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) =12,36.

TABELA 3: HOMOGENEIZAÇÃO SEM O FATOR FVAGAS

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Homogeneização	Var.
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA DOUTOR FOMM ,173	6480,00	395,581	-2660,495	-987,429	3227,66	0,4981
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA DOUTOR FOMM ,238	6823,26	416,536	-2801,426	-1039,734	3398,63	0,4981
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DOUTOR FOMM ,238	6668,18	407,069	-2737,757	-1016,104	3321,39	0,4981
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA PRAÇA BARÃO DE TIETÊ ,55	6000,00	384,706	-2463,421	-914,286	3007,00	0,5012
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA PRAÇA BARÃO DE TIETÊ ,55	6112,50	391,919	-2509,611	-931,429	3063,38	0,5012
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA CATUMBI ,681	3750,00	-60,292	-42,254	0,000	3647,45	0,9727

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc	Unitários	Homogeneização
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs	Média	Média
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad	5.972,32	3.277,59
<input type="checkbox"/> Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	1.133,59	234,51
	- 30%	- 30%
	4.180,63	2.294,31
	+ 30%	+ 30%
	7.764,02	4.260,86
	Coef. de variação	Coef. de variação
	18,98	7,15

Homogeneizando-se sem o fator Fvagas, presente na tabela 3, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 3.277,59/m²

Limite inferior: 2.294,31/m².

Limite superior: 4.260,86/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) =7,15.

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização com todos os fatores “A”, “B” e “C”. Assim encontramos os seguintes resultados:

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

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

Valor unitário (q) = R\$ 3.277,59/m²

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

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

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

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 3.277,59

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 3.136,28 Máximo: 3.418,90

Valor unitário: 3.277,59 Valor total: 370.466,00

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 3.136,28 Máximo: 3.418,90

Grau de precisão: III

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

3.2 - Valor do Imóvel (V.I.) – Matrícula nº 12.270

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

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

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$A_p = 113,03 \text{ m}^2$$

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

$$q = \text{R\$ } 3.277,59/\text{m}^2$$

$$\text{V.I.} = 113,03 \times 3.277,59$$

$$\text{V.I.} = \text{R\$ } 370.465,99$$

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 370.466,00 (trezentos e setenta mil quatrocentos e sessenta e seis reais)

– Para outubro de 2023.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 22 (vinte e dois) folhas timbradas, digitalizadas, sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 02 Anexos.

- Homogeneização dos Paradigmas.
- Pesquisa de valores.

São Paulo, 19 de outubro de 2023.



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

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : S_027_AP_V_10.23

DATA : 13/10/2023

EDIFICACIÓN VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

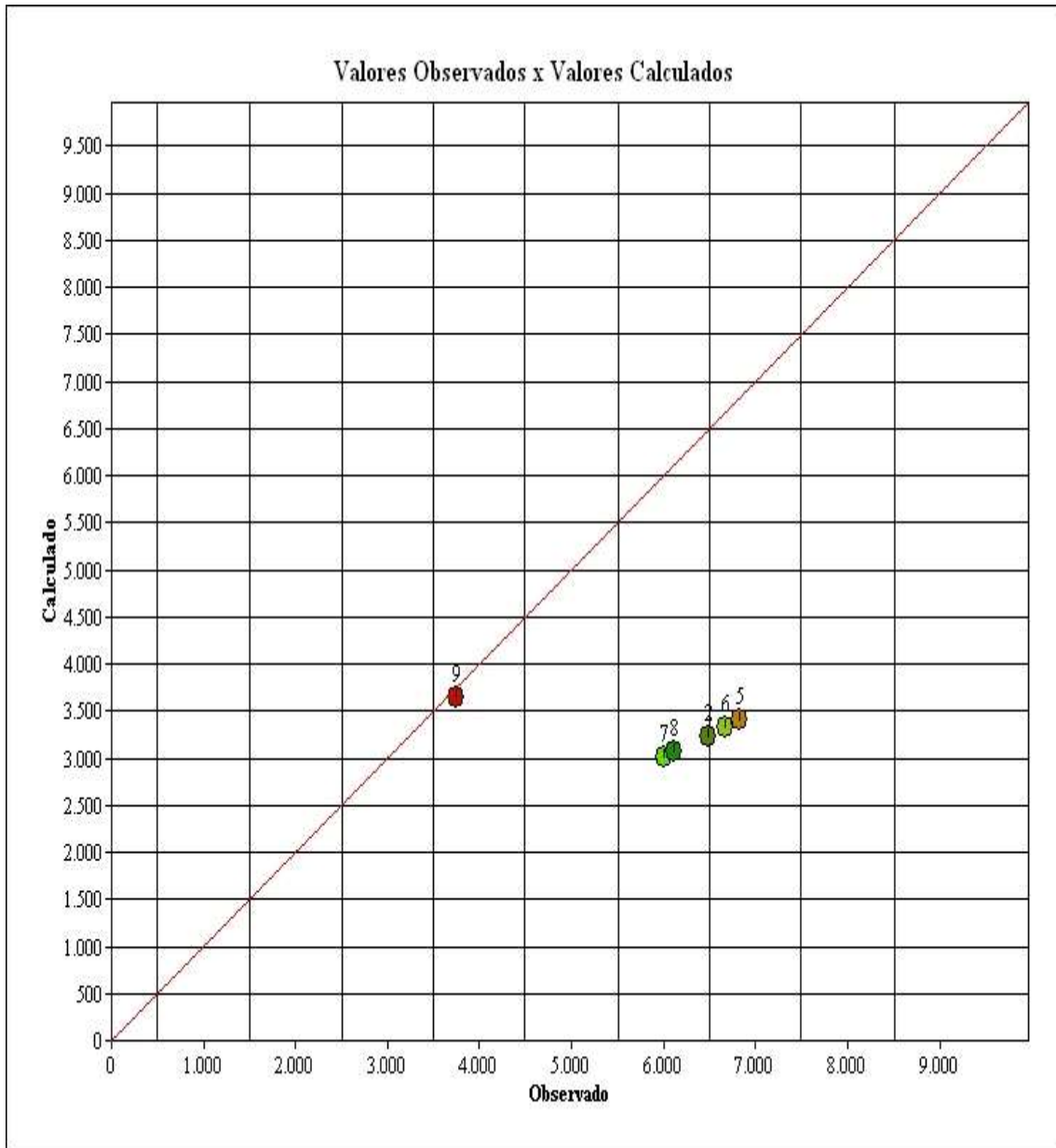
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.796,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 48 Estado de Conservação F- ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento econômico (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,05

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA DO UTO R FO MM ,173	6.480,00	3.227,66	0,4981
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA DO UTO R FO MM ,238	6.823,26	3.398,63	0,4981
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DO UTO R FO MM ,238	6.668,18	3.321,39	0,4981
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA PRAÇA BARÃO DE TIETÊ ,55	6.000,00	3.007,00	0,5012
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA PRAÇA BARÃO DE TIETÊ ,55	6.112,50	3.063,38	0,5012
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA CATUMBI ,681	3.750,00	3.647,45	0,9727

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.480,00	3.227,66
2	6.823,26	3.398,63
3	6.668,18	3.321,39
4	6.000,00	3.007,00
5	6.112,50	3.063,38
6	3.750,00	3.647,45

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** RUA DO UTO R FO MM 218 MO O CA SAO PAULO - SP **Data :** 13/10/2023
Cliente : 19° VARA CIVEL
Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 113,03 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.972,32
Desvio Padrão : 1.133,59
 - 30% : 4.180,63
 + 30% : 7.764,02

Coefficiente de Variação : 18,9800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.277,59
Desvio Padrão : 234,51
 - 30% : 2.294,31
 + 30% : 4.260,86

Coefficiente de Variação : 7,1500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.277,59

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.277,59000

VALOR TOTAL (R\$): 370.466,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.136,28

INTERVALO MÍNIMO : 3.136,28

INTERVALO MÁXIMO : 3.418,90

INTERVALO MÁXIMO : 3.418,90

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2023
 SETOR : 027 QUADRA : 079 ÍNDICE DO LOCAL : 1.376,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO UTO R FO MM NÚMERO : 173
 COMP. : BAIRRO : MOOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regula r ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : Reforma do FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,260 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,719 DADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : LOFT

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 395,58	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.480,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.660,50	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.227,00
PADRÃO Fp : -987,43	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,49
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 13/10/2023

SEIOR : 027

QUADRA : 079

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

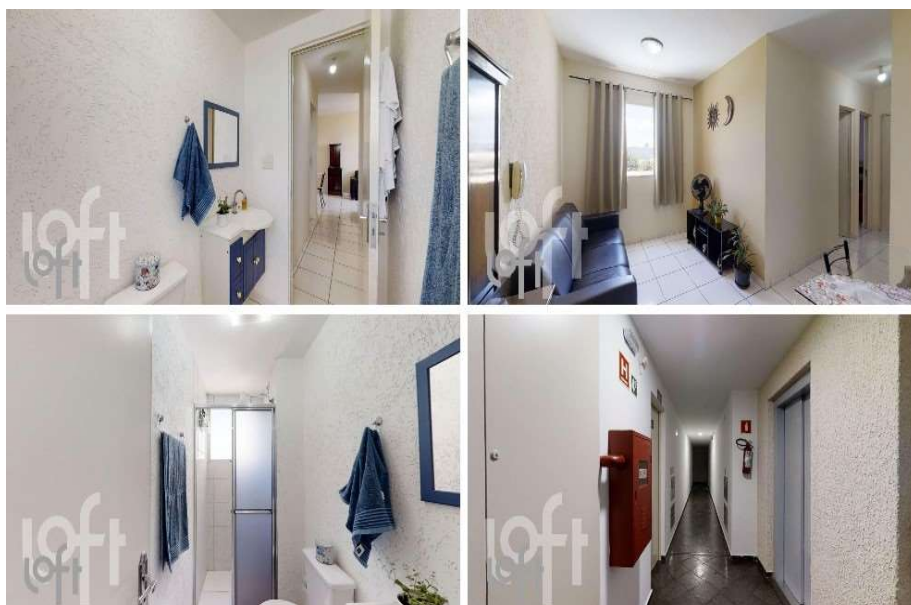


FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2023
 SETOR : 027 QUADRA : 079 ÍNDICE DO LOCAL : 1.376,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO UTO R FO MM NÚMERO : 238
 COMP. : BAIRRO : MOOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regula r ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : Reforma do FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,260 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,719 DADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 43,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 326.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : BERNARDO CONSULTORIA IMOBILIARIA

CONTATO :

TELEFONE : (11)-970576

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 416,54	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.823,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.801,43	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.398,00
PADRÃO Fp : -1.039,73	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,49
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 13/10/2023

SEIOR : 027

QUADRA : 079

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2023
 SETOR : 027 QUADRA : 079 ÍNDICE DO LOCAL : 1.376,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO UTO R FO MM NÚMERO : 238
 COMP. : BAIRRO : MOOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regula r ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : Reforma do FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,260 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,719 DADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 44,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 326.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : BERNARDO CONSULTORIA IMOBILIARIA

CONTATO :

TELEFONE : (11)-970576

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 407,07	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.668,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.737,76	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.321,00
PADRÃO Fp : -1.016,10	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,49
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 13/10/2023

SEIOR : 027

QUADRA : 079

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2023
 SETOR : 027 QUADRA : 079 ÍNDICE DO LOCAL : 1.360,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PRAÇA BARÃO DE TIETÊ NÚMERO : 55
 COMP. : BARRO : MOOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,260 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,719 DADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 48,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : CASTAN MOVES

CONTATO :

TELEFONE : (11)-91478386

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 384,71	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.463,42	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.007,00
PADRÃO Fp : -914,29	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,50
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 13/10/2023

SEIOR : 027

QUADRA : 079

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2023
 SETOR : 027 QUADRA : 079 ÍNDICE DO LOCAL : 1.360,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PRAÇA BARÃO DE TIETÊ NÚMERO : 55
 COMP. : BARRO : MOOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,260 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,719 IDADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 48,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 326.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : CASTAN MOVES

CONTATO :

TELEFONE : (11)-99584628

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 391,92	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.112,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.509,61	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.063,00
PADRÃO Fp : -931,43	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,50
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 13/10/2023

SEIOR : 027

QUADRA : 079

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2023
 SETOR : 026 QUADRA : 016 ÍNDICE DO LOCAL : 1.953,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CATUMBI NÚMERO : 681
 COMP. : BAIRRO : MOOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico (+) COEF. PADRÃO : 1,020 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,355 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE : (11)-97320094

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO : 3.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.647,00
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO : 0,97
VAGAS	FTADICIONAL04 :	
	FTADICIONAL05 :	
	FTADICIONAL06 :	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 18/10/2023

SEIOR : 026

QUADRA : 016

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

19ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0006372-58.2020.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **Espolio de Rita Cassia Silva Pinto Rep. Por Jeanette Franco Pinto Cancian**
 Requerido: **Maurilio Pereira Lopes**

Vistos.

Ante a ausência de impugnação, HOMOLOGO o laudo pericial, fixando o valor do imóvel em R\$ 370.466,00.

Nos termos do artigo 883, primeira parte, do Código de Processo Civil combinado com o artigo 251-A, das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça, cabe ao juiz a designação do leiloeiro.

Assim, nomeio Leiloeiro Oficial JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM - JUCESP 1106 (WWW.DILANCE.COM.BR - NEVESAMORIM@DILANCE.COM), fixando a sua comissão em 5% do valor da arrematação, o qual deverá ser pago à vista, pelo arrematante, juntamente ao preço do imóvel.

O procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil.

Competirá ao Leiloeiro Oficial providenciar a publicação do edital em que conste:

a) descrição do bem penhorado, com suas características e, tratando-se de imóvel, a situação e divisas, com remissão à matrícula e registro, valor do bem de avaliação do bem e menção de existência de ônus, recursos ou causa pendente sobre os bens a serem arrematados, nos termos do artigo 886 do Código de Processo Civil;

b) Que não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital;

c) O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

19ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

subsequente ao da publicação do edital, sendo que, em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação;

d) Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances;

e) O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos condominiais, os quais, devido à sua natureza *propter rem*, ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme §§ 1º e 2º do artigo 908 do CPC/2015;

Outrossim, a empresa gestora deverá providenciar as seguintes intimações e cientificações, sob pena de nulidade:

- a) de eventual credor hipotecário/alienante fiduciário;
- b) de eventuais co-proprietários;
- c) de eventuais credores decorrentes de penhoras anteriores, conforme certidão de registro do imóvel;
- e) das partes (exequentes e executados), independentemente da existência de advogados constituídos nos autos.

As intimações e cientificações determinadas no deverão ser realizadas através de carta postal ou telegrama, e as custas decorrentes deverão ser suportadas pelo gestor. Os comprovantes de entrega deverão ser juntados nos autos.

Deve ainda ser observando o prazo para as intimações, que não poderá ser inferior a vinte e oito dias da data estipulada para encerramento do 2º pregão. Caso a intimação não respeite o prazo, novo leilão deverá ser designado e novas intimações deverão ser providenciadas.

O único ato que caberá ao ofício e ao juiz, em caso de leilão eletrônico, é assinar o auto de arrematação, que também deverá ser lavrado pelo gestor, conforme estabelecido pelo Provimento nº 14/2018 da Corregedoria Geral de Justiça deste Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Intime-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

19ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

São Paulo, 15 de fevereiro de 2024.

Inah de Lemos e Silva Machado

Juíza de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**