

**Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito do 1o. Ofício
Cível do Foro Regional X - Ipiranga - São Paulo – SP**

Processo nº. 1002606-56.2020.8.26.0010

Cassiano Ricardo Moura, Perito Judicial honrado com a nomeação nos autos da ação em epígrafe em que **Condomínio Edifício Pinhal I** move em face de **Alessandra Vaz**, em trâmite perante este **R. Juízo e Cartório** de seus serviços, vem, com mui respeito, à presença de **Vossa Excelência**, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários, apresentar à consideração de Vossa Excelência, as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO

1. Preliminares:

O objetivo deste laudo será avaliar o valor de mercado do apartamento nº. 85, registrado no 6º. Cartório de Registro de Imóvel de São Paulo, sob a matrícula nº. 166.609, localizado no 8º pavimento do Bloco A, integrante do empreendimento denominado Edifício Pinhal, situado na Rua Alencar Araripe, nº. 1.522, no 18º Subdistrito - Ipiranga, São Paulo – SP.

Foi determinada a avaliação por perícia, tendo sido o signatário honrado com a nomeação para esse encargo.

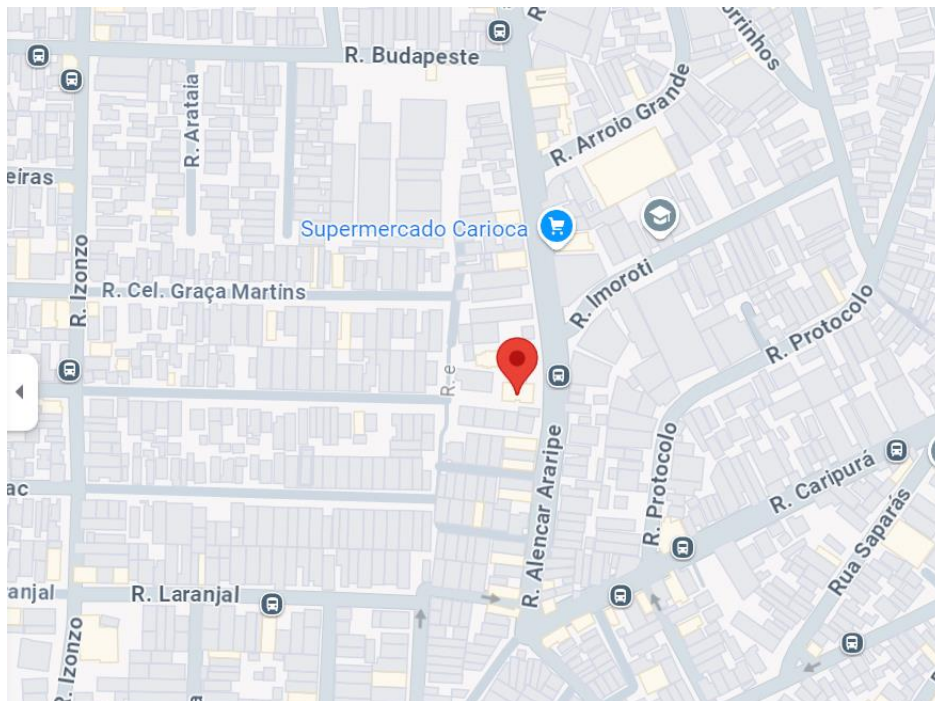
Após estudar os autos, proceder à vistoria no imóvel avaliando e obter os elementos de pesquisa na região do imóvel, o signatário elaborou este laudo pericial.

2. Vistoria:

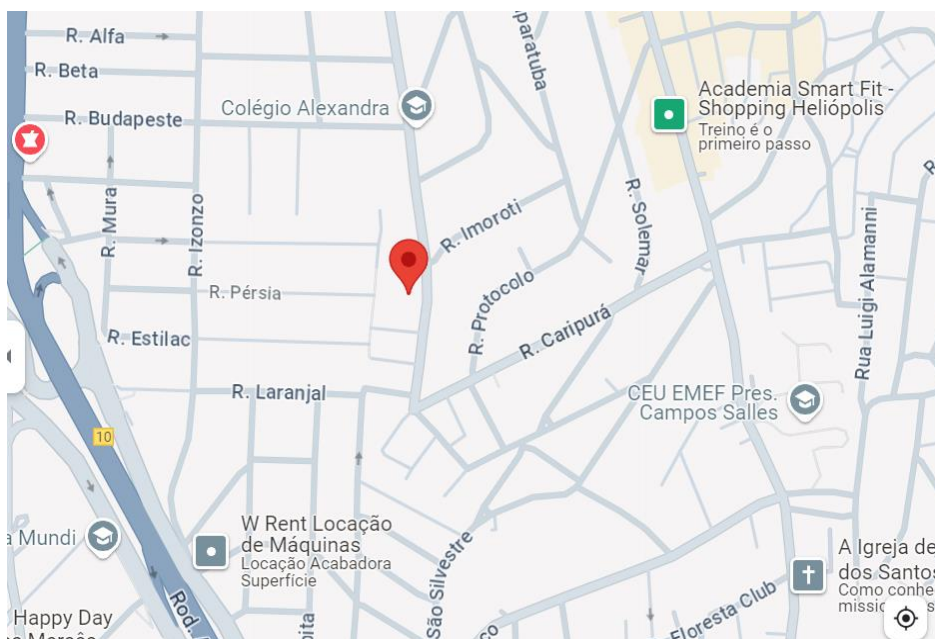
Local:

A perícia compareceu ao condomínio onde se encontra o imóvel avaliando na data agendada de 18 de dezembro de 2024 quando realizou vistoria interna da unidade. Na ocasião, foi atendido pelo zelador, Sr. Charles, o qual abriu o apartamento para possibilitar a realização da perícia.

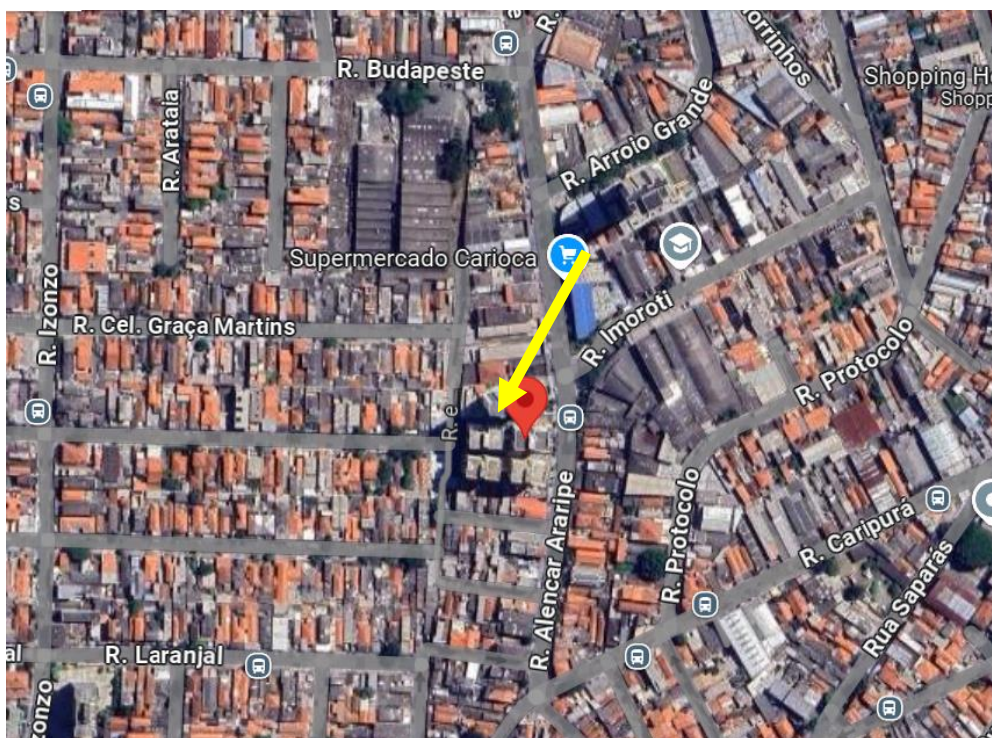
A seguir são ilustrados mapas e fotos aéreas indicativos do local e a matrícula do apartamento.



Mapa do local;



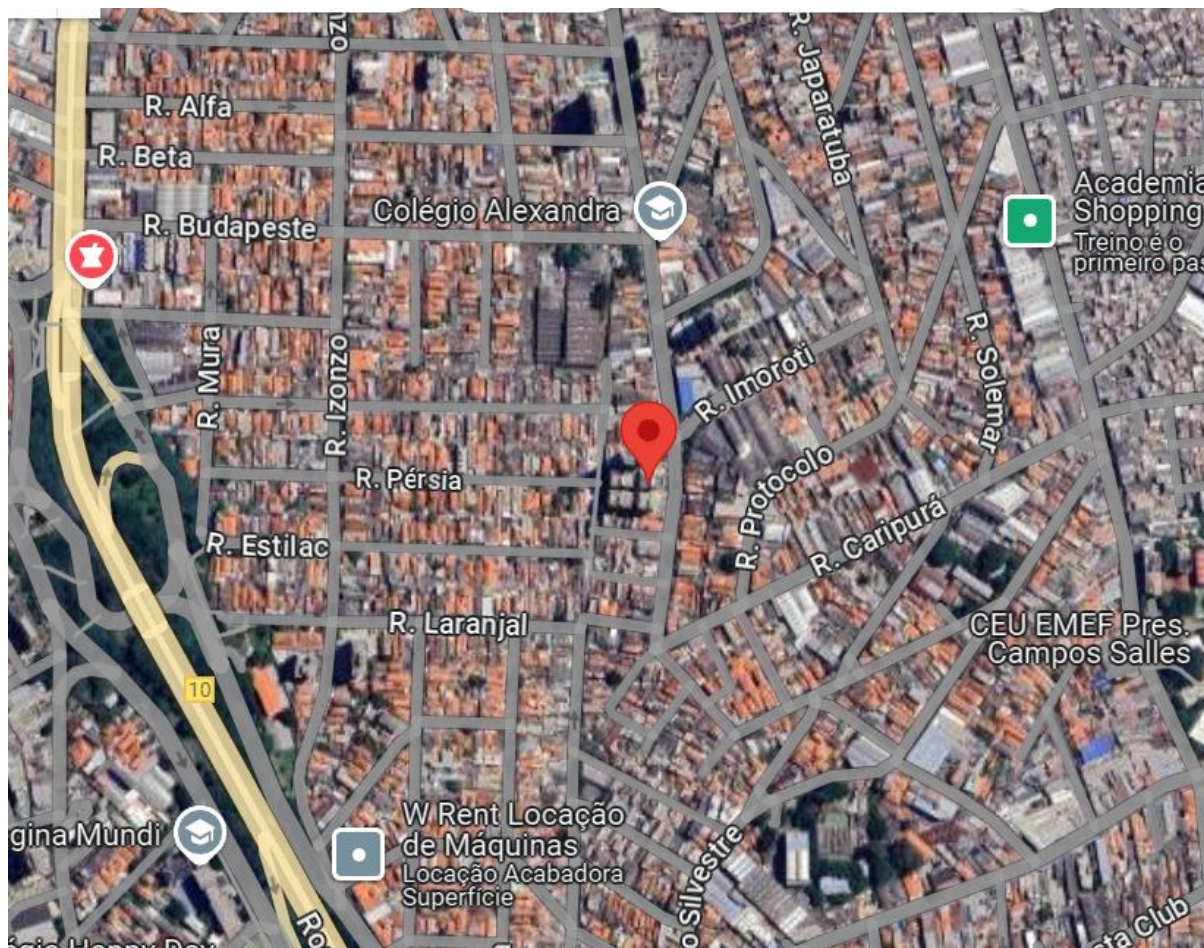
Mapa do local;



Vista aérea do local do imóvel avaliando;



Vista aérea do local;



Vista aérea do local;

QR Code

X Italo 714302 23/06/2020 15:49:36 1

fls. 12

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 166.609 ficha 01

rc São Paulo, 08 de dezembro de 2005

SEXTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

IMÓVEL: O apartamento nº 85, localizado no 8º pavimento do Bloco A, integrante do empreendimento denominado "EDIFÍCIO PINHAL", situado na Rua Alencar Araripe, nº 1.522, no 18º SUBDISTRITO-IPIRANGA, com a área real privativa de 52,2980m², a área real comum de divisão não proporcional de 9,3308m², referente ao direito ao uso de 1 vaga de garagem, para estacionamento e guarda de veículo, em local indeterminado, sujeito ao uso eventual de manobrista, a área real comum de divisão proporcional de 35,8481m², a área real total de 97,4769m² e a fração ideal no terreno de 1,20554%. O terreno constituído de parte dos lotes nºs 04, 19 e 20 da quadra nº 16, da Vila Conde do Pinhal, designado lote 1 no projeto de desdobro, onde está construído o referido Edifício Pinhal, encerra a área de 1.347,40m², o qual tem a área (faixa) de 79,99m² atingida por melhoramento segundo a Lei nº 5.781/1960, e informado por proj em 21 de janeiro de 2002, localizada nos fundos do terreno, sendo a área remanescente de 1.267,41m².

PROPRIETÁRIA: CONSTHRUIR ENGENHARIA LTDA., com sede nesta Capital, na Rua do Grito, nº 387, conjunto 53, Ipiranga, inscrita no CNPJ sob nº 52.046.638/0001-67.

REGISTRO ANTERIOR: R-2/M.87.650, feito em 21 de agosto de 2001, R-6/M.131.371, feito em 17 de agosto de 2001, R-4/M.149.890 e R-4/M.149.891, feitos em 29 de janeiro de 2002, matrícula nº 161.165, feita em 04 de junho de 2004, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 5, em 08 de dezembro de 2005, na matrícula nº 161.166, todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 049.204.0095-0 (em área maior).

o SUBSTITUTO, *Nilton Luiz Foloni*

Nilton Luiz Foloni
Escritor autorizado

AV-1/M.166.609 em 08 de dezembro de 2005

No registro da incorporação de condomínio feito em 04 de junho de 2004, sob nº 2 na matrícula nº 161.166, deste Registro de Imóveis, que: "Em obediência ao § 5º do art. 32, da Lei nº 4.591/64, verificou constar: o processo nº 2003.61.82.033560-7, 9ª Vara da Justiça Federal, referente a execução fiscal parcelada junto à Procuradoria Geral da

continua no verso

RTF - Mod 1

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

mento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO COSTA RAPHAEL DA SILVA, protocolado em 24/06/2020 às 16:46, sob o número 10026065620208260010. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10026065620208260010 e código mgf8MQyU.

Matrícula da unidade 85;

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://www.registradores.org.br/ficha/166.609> e confira o número de matrícula e o código de verificação.

matrícula
166.609

ficha
01
verso

Fazenda Nacional, em 22 de julho de 2003, tendo já sido pagas 10 parcelas do total de 60; e a certidão positiva quanto à dívida ativa da União, referente seis inscrições ativas, a saber: proc. 10880 211971/2003-20, foi parcelada junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em 22 de julho de 2003, tendo já sido pagas 9 parcelas do total de 60; proc. 10880 211972/2003-74 foi parcelada, em 22 de julho de 2003, e já paga totalmente (9 parcelas); proc. 10880 263879/2003-45 foi envelopado processo de solicitação de retificação de DIRPJ, em 13 de fevereiro de 2004; proc. 10080 517088/2004-21 foi parcelada, em 21 de março de 2004, e paga uma parcela, do total de 60; proc. 10880 517090/2004-09 foi paga integralmente em 31 de março de 2004, e proc. 10880 517089/2004-76 foi paga integralmente em 31 de março de 2004".

Nilton Luiz Foloni
Nilton Luiz Foloni
Escrivente autorizado

AV-2/M.166.609 em 08 de dezembro de 2005
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", do Capítulo XX do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça nº 58/89.

Nilton Luiz Foloni
Nilton Luiz Foloni
Escrivente autorizado

AV-3/M-166.609 em 08 de junho de 2010
PROTOCOLO OFICIAL nº 471.774 (CADASTRO MUNICIPAL).
Da escritura lavrada em 24 de maio de 2010, pelo 24º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3.756, página 308/310, e das informações fornecidas pela PRODAM, arquivadas neste Registro de Imóveis, verifica-se que o imóvel desta matrícula, atualmente, é lançado pelo contribuinte nº **049.204.0202-3.**

Ricardino de Assis Rezende
RICARDINO DE ASSIS REZENDE
Escrivente Autorizado

R-4/M.166.609 em 08 de junho de 2010
PROTOCOLO OFICIAL Nº 471.774 (VENDA E COMPRA).
Pela escritura lavrada aos 24 de maio de 2010, pelo 24º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3.756, folhas 308/310, a proprietária **CONSTRUIR ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 52.046.638/0001-67, com sede na Rua do Grito, nº 387, conjunto 53, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP,

continua na ficha 02

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO COSTA RAFAEL DA SILVA, protocolado em 24/06/2020 às 16:46, sob o número 10026065620208260010. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002606-56-2020.8.26.0010 e código mgIP4F.

Matrícula da unidade 85;

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
166.609

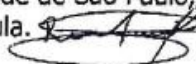
ficha
02

Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO

SEXTO 6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 08 de dezembro de 2005

transmitiu por **VENDA** feita a **ALESSANDRA VAZ**, brasileira, coordenadora técnica, RG nº 28.643.728-4-SSP/SP, CPF nº 252.247.588-66, divorciada, residente e domiciliada na Rua Alencar Araripe, nº 1.522, apto 85-A, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$58.006,00**, o imóvel objeto desta matrícula.



RICARDINO DE ASSIS REZENDE
Escritor Autorizado

* * * * *

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

GTP - Mod. 1

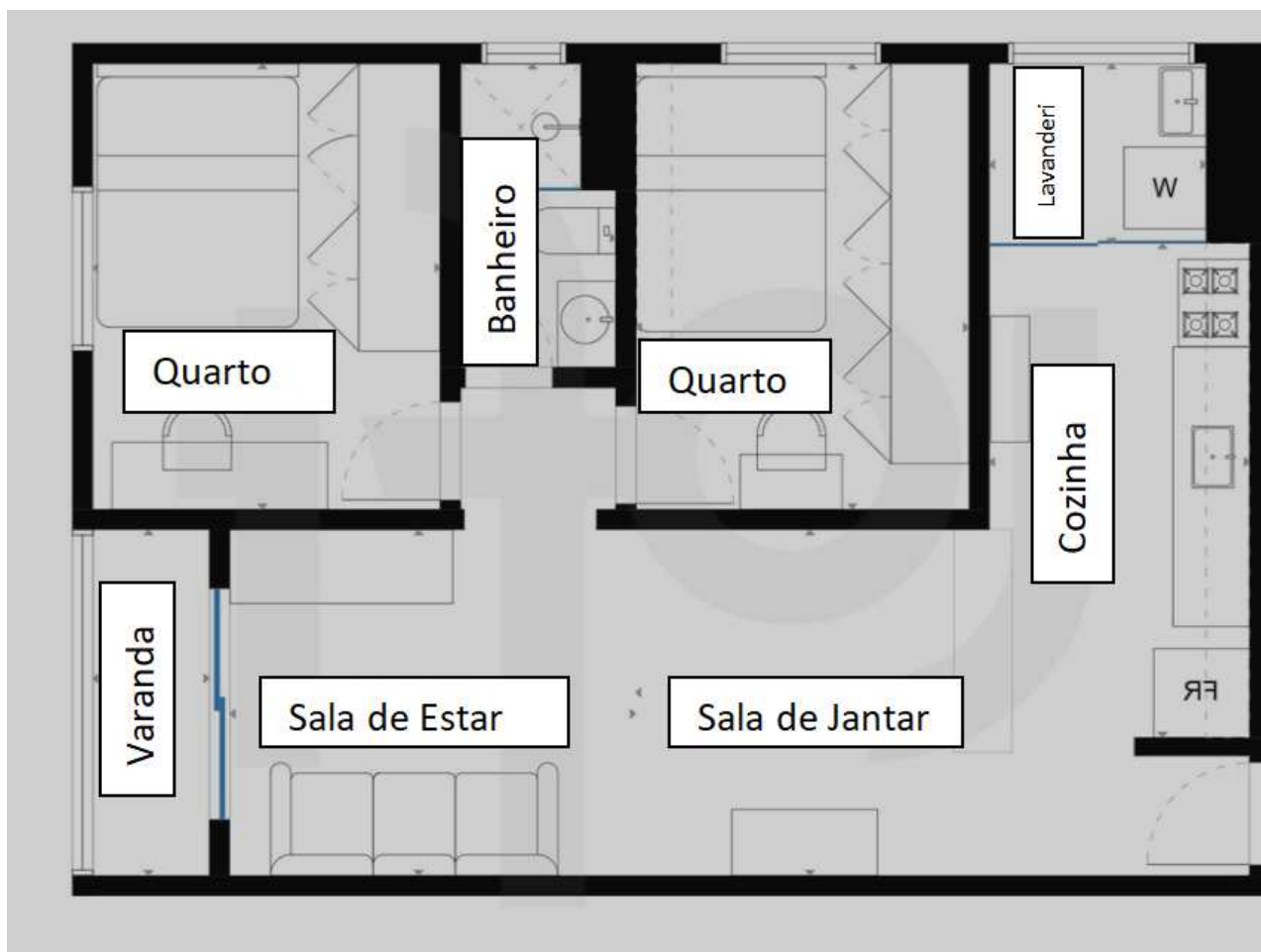
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO COSTA RAPHAEL DA SILVA, protocolado em 24/06/2020 às 16:46, sob o número 10026065620208260010. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002606-56.2020.8.26.0010 e código mgIPp4F.

Matrícula da unidade 85;

Conforme a matrícula do imóvel, apartamento nº 85, localizado no 8º pavimento do Bloco A, integrante do empreendimento denominado "EDIFÍCIO PINHAL", situado na Rua Alencar Araripe, nº 1.522, no 18º: SUBDISTRITO-IPIRANGA, com a área real privativa de 52,2980 m², a área real comum de divisão não proporcional de 9,3308 m², referente ao direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem, para estacionamento e guarda de veículo, em local indeterminado, sujeito ao uso eventual de manobrista, a área real comum de divisão proporcional de 35,8481 m², a área real total de 97,4769 m² e a fração ideal no terreno de 1,20554%. O terreno constituído de parte dos lotes números 04, 19 e 20 da quadra nº. 16, da Vila Conde do Pinhal, designado lote 1 no projeto de desdobro, onde está construído o referido Edifício Pinhal, encerra a área de 1.347,40 m². O qual tem a área (faixa) de 79,99 m² atingida por melhoramento segundo a Lei nº 5.781/1960, e informado por "proj" em 21 de janeiro de 2002, localizada nos fundos do terreno, sendo a área remanescente de 1.267,41 m².

A ocupação do bairro é mista comercial/residencial, e apresenta facilidade de acessos. O local é dotado de sistema viário e de coleta de lixo, rede de abastecimento de água potável, energia elétrica, telefone, gás, esgotamento sanitário e de águas pluviais.

Imóvel:



Planta;

O apartamento têm dois dormitórios (um usado como closet, banheiro com Box, closet, e os dormitórios têm armários, piso cerâmico e janelas, a sala possui dois ambientes, uma varanda simples. O condomínio oferece lazer, salão de festas, dois elevadores e portaria 24 horas. Sua localização tem fácil acesso a importantes vias da região.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025		
Cadastro do Imóvel: 049.204.0202-3			
Local do Imóvel: R ALENCAR ARARIPE, 1522 - AP 85 EVG ED PINHAL BLOCO A CEP 04253-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ALENCAR ARARIPE, 1522 - AP 85 EVG ED PINHAL BLOCO A CEP 04253-000			
Contribuinte(s): CPF 252.247.588-66 ALESSANDRA VAZ			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.348	Testada (m):	23,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0121
Área total (m²):	1.348		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	98	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.060	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2005		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.252,00		
- da construção:	2.396,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	30.378,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	192.543,00		
Base de cálculo do IPTU:	222.921,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/04/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	15/01/2025		
Número do Documento:	2.2025.000146958-1		
Solicitante:	LBM ENGENHARIA LTDA (CNPJ 17.871.163/0001-42)		

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel;

O apartamento em avaliação está edificado em condomínio residencial, tendo sido construído em 2005, tendo, portanto, aproximadamente 20 anos de idade. A unidade 85 possui 52,298 m² de área privativa.

Tem comércio local por perto, as ruas são iluminadas e possui pontos de ônibus por perto. Encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado na cidade, assimilável ao padrão médio com elevador da publicação Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP. Com 20 anos desde a edificação, encontra-se em estado de conservação classificado como regular. Conta com portaria 24 horas, academia, salão de festas, gás encanado, churrasqueira, playground e salão de jogos, tem fácil acesso ao metro linha verde, acesso à via Anchieta e a todo o comércio e escolas da região,

O projeto arquitetônico do edifício é harmônico, com hall social, portaria, e contando com jardim, salão de festas, salão de jogos, guarita, living hall, lavabo, elevadores, portaria, playground, churrasqueira, área verde.

Trata-se de um edifício com serviço de segurança 24 horas com câmera de vídeo, e portões.

Foi observada a composição, as características e o acabamento da unidade avaliada, de nº. 85, em estudo, como seguem:

Sala de estar, sala de jantar, hall de circulação, cozinha, área de serviço, dormitórios com armários, banheiro, varanda;

A sala é composta por dois ambientes agregados à varanda, ou seja, sala de estar e de jantar. Possui porta de madeira, assoalho em madeira, paredes com pintura em cor clara, sancas, portas e rodapés.

A cozinha é equipada com armários, gabinete em bom estado, paredes azulejadas e acabamentos de bom padrão. É conjugada com a área de serviço, a qual possui tanque e janela de alumínio. Pisos cerâmicos de bom padrão na cozinha e na área de serviço, a qual possui paredes azulejadas.

Os dormitórios também possuem paredes pintadas em cor clara, janelas em alumínio e portas em madeira.

Banheiro:

Piso cerâmico branco tamanho 31 cm por 31 cm;

Espelho (com avarias);

Cuba quadrada em louça marca Deca na cor gelo e mármore escuro;

Sem torneira;

Box tipo Blindex (incompleto);

Paredes revestidas com cerâmicas 20 cm por 20 cm, até o teto;

Janela em alumínio quadrada tipo Maxim-ar;

Louças na cor gelo;

Porta em madeira folhada.

Closet/Dormitório:

Janela em alumínio;
Armários novos em madeira com espelho;
Ponto de luz no teto sem luminária;
Rodapé;
Teto pintado e com sanca;

O Hall de circulação dos dormitórios possui piso de carpete de madeira decorativo bege;

Dormitório principal:

Piso carpete de madeira decorativo bege;
Porta em madeira folhada;
Pintura em massa fina;
Armário para TV;
Rodapé;
Lustre decorativo dourado;
Sanca no teto;
Painel decorativo;
Janela em alumínio;
Porta sem fechadura;

Sala:

Piso em carpete de madeira decorativo bege;
Sanca no teto;
Luminárias;
Espelho na parede;
Pintura com massa fina na cor bege;
Pintura decorativa tipo painel de parede na cor marrom;
Rodapé de madeira pintado bege;
Armário para TV.

Cozinha:

Teto com sanca decorativa e pontos de luz;

Piso cerâmico branco 31 cm por 31 cm;

Armários em madeira;

Papel de parede sobre cerâmica e cerâmica 20 cm por 20 cm branca;

Mesa embutida em madeira;

Porta dobrável, entre a lavanderia e a cozinha, de abrir em madeira;

Porta dobrável de correr, entre o hall de entrada e a cozinha, em madeira;

Servida por gás natural;

Lavanderia com tanque cerâmico branco e janela em alumínio do tipo Maxim-ar.

Assim, o apartamento é de padrão médio com 2 dormitórios, sendo que um deles está utilizado como closet, um banheiro, uma sala, uma varanda separada da sala com piso cerâmico de boa qualidade, tamanho 31 cm por 31 cm, rodapé cerâmico bege, revestimento em textura bege, gradil, ganchos para rede, porta de alumínio e ponto de luz.

O dormitório principal tem a parede interna pintada na cor branca. A iluminação é simples. Demais características conforme ilustradas no Relatório Fotográfico deste Laudo Pericial.

Ressalva: Não se incluem neste trabalho, quaisquer análises referentes a questões possessórias ou fundiárias; outros ônus jurídicos ou financeiros, sanções frente às exigências edilícias municipais entre outras.

3. Metodologia empregada:

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico por fatores, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653.

Para os cálculos da avaliação do imóvel urbano foi utilizado o programa Geoavaliar Pro.

4. Pesquisa de Valores:

Os dados amostrais coletados referem-se a valores atuais do mercado imobiliário da região em análise. Foram colhidos seis elementos comparativos dos próprios condomínios Pinhal I e II. Assim, todos os elementos amostrais possuem a mesma localização e contam, cada um deles, com uma vaga de garagem.

5. Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico – Venda:

Para se obter o valor de mercado do imóvel avaliando, foi utilizado o tratamento por fatores, calculando-se o valor medido de mercado expresso por metro quadrado de área privativa. Este valor unitário, relativo às características de apartamento denominado paradigma, serve de base para se calcular o valor do imóvel aqui em estudo, inserido no Edifício Pinhal I e assim na mesma região geoeconômica e seguimento abrangidos pela pesquisa de mercado, sendo 6 (seis) elementos colhidos, para uma maior precisão do cálculo avaliatório, localizados nos Edifícios Pinhal I e II.

6. Especificação da Avaliação:

O presente trabalho foi desenvolvido e os resultados apresentaram enquadramento nos níveis III de precisão e II de fundamentação.

7. Resultado do valor de mercado da unidade:

Fator oferta: Na região as vendas se concretizam considerando-se um fator de redução, que expressa a diferença entre o valor que os proprietários pedem e o em que realmente é efetivada a negociação (valor de mercado). Assim, foi considerado, conforme as características do imóvel e valores de negociação observados, fator de oferta de 0,90.

O valor de mercado calculado na avaliação do apartamento nº. 85 do Edifício Pinhal I, descrito nos itens 1, 2 e ilustrado nas fotos em anexo é R\$ 286.326,81.

Os valores expressos foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Valor do apartamento nº. 85, localizado no 8º pavimento do Bloco A, integrante do empreendimento denominado Edifício Pinhal, situado na Rua Alencar Araripe, nº. 1.522 com direito ao uso de uma vaga de garagem: R\$ 286.326,81 (Duzentos e oitenta e seis mil, trezentos e vinte e seis reais e oitenta e um centavos).

8. Conclusões:

Através da pesquisa de mercado de elementos comparativos bastante semelhantes, foi calculado o valor de mercado do apartamento 85 do Edifício Pinhal I.

No presente estudo não existem elementos discrepantes, ou seja, cujos valores unitários em relação ao valor médio amostral extrapolem a sua metade ou o dobro.

As condições de homogeneização foram comprovadas, obtendo-se o modelo que melhor representou o comportamento do mercado imobiliário. Adotou-se como intervalo de elementos homogêneos o definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio, sendo que todos os elementos considerados na avaliação realizada estão contidos dentro desse intervalo.

O signatário contou com seu melhor raciocínio, analisando com bom senso as informações obtidas no mercado imobiliário e confrontando a NBR 14653-2.

9. Encerramento:

O presente laudo é composto por 72 (setenta e duas) páginas digitais escritas de um só lado, assinadas digitalmente, contendo em seu teor 52 (cinquenta e duas) fotos do imóvel avaliado.

Requer sua juntada aos Autos para que se produza um só fim e efeito de Direito.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 15 de janeiro de 2025.

Cassiano Ricardo Moura
Perito Judicial

ELEM ENTOS DA AVALIAÇ ÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/01/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alencar Ararip e NÚMERO : 1522

COMP.: Ap. 55 BAIRRO : Sacomã CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04253-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 1.347,40 TESTADA - (cd) m : 23,90 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,38

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 1,20 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,30 ÁREA COMUM M² 35,84 GARAGEM M² 9,33 TOTAL M² : 97,47

EDÍFICIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : Sr. Júlio TELEFONE : 11-50110788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/VA RIAÇ ÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VA LO R UNITÁRIO : 5.162,20
OB SOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HO MO GENEIZAÇ ÃO : 5.162,20
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VA RIAÇ ÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIANO RICARDO MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 14:20, sob o número WPI125700027917. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002606-56.2020.8.26.0010 e código Lg8yVuHk.

ELEM ENTOS DA AVALIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alencar Araripe

NÚMERO : 1522

COMP.: Andar médio

BAIRRO : Sacramento

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04253-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 1.347,40 TESTADA - (cf) m : 23,90 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,38
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 1,20 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,30 ÁREA COMUM M² 35,84 GARAGEM M² 9,33 TOTAL M² : 97,47

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO / ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

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\$) : 319.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : iCasaa Imóveis

CONTATO : Sra. Ana Santos

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAtores NORMA IBAPE/SP	FAtores ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.489,90
OBSELESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.489,90
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIANO RICARDO MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 14:20, sob o número WPI25700027917. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002606-56.2020.8.26.0010 e código Lg8yVuHk.

ELEM ENTOS DA AVALIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/01/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua AlencarAra ripe NÚMERO : 1522

COMP.: Andarbaixo BARRO : Sacomã CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04253-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 1.347,40 TESTADA - (cf) m : 23,90 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,38

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 1,20 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,30 ÁREA COMUM M² 35,84 GARAGEM M² 9,33 TOTAL M² : 97,47

EDÍFICIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

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\$) : 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : iCasas Imóveis

CONTATO : Sra. Ana Santos TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBA PE/SP	FA TO RES ADIC IO NA IS	VA LO RES/VA RIA Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADIC IO NA L01 : 0,00	VA LO R UNITÁ R IO : 5.850,00
OB SO LESCÊN CIA Fo bs : 0,00	FTADIC IO NA L02 : 0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O : 5.850,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADIC IO NA L03 : 0,00	VA RIA Ç Ã O : 1,00
VAGAS 0,00	FTADIC IO NA L04 : 0,00	
	FTADIC IO NA L05 : 0,00	
	FTADIC IO NA L06 : 0,00	

ELEM ENTOS DA AV ALIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/01/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua AlencarAra ripe NÚMERO : 1522

COMP.: Andarbaixo BARRO : Sacomã CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04253-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 1.347,40 TESTADA - (cf) m : 23,90 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,38

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,772 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 1,20 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,30 ÁREA COMUM M² 35,84 GARAGEM M² 9,33 TOTAL M² : 97,47

EDÍFICIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

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\$) : 299.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : iCasas Imóveis

CONTATO : Sra. Ana Santos TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBA PE/SP	FA TO RES ADIC IO NA IS	VA LO RES/VA RIA Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADIC IO NA L01 : 0,00	VA LO R UNITÁ RIO : 5.145,88
OB SO LESCÊN CIA Fo bs : 186,62	FTADIC IO NA L02 : 0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O : 5.331,11
PADRÃO Fp : 0,00	FTADIC IO NA L03 : 0,00	VA RIA Ç Ã O : 1,03
VAGAS 0,00	FTADIC IO NA L04 : 0,00	
	FTADIC IO NA L05 : 0,00	
	FTADIC IO NA L06 : 0,00	

ELEM ENTOS DA AV ALIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/01/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alencar Araripê

NÚMERO : 1542

COMP.: Ap. 84

BAIRRO : Sacomã

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04253000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 1.230,40 TESTADA - (cf) m : 21,70 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,70
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 1,20 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,30 ÁREA COMUM M² 35,84 GARAGEM M² 9,33 TOTAL M² : 97,47

EDÍFICIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO / ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

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\$) : 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : No próprio local

CONTATO : Sr. Charles

TELEFONE : 11-50110788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NOR MA IBA PE/ SP	FA TO RES ADIC IO NA IS	VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VA LO R UNITÁ RIO : 5.334,00
OB SO LESCÊN CIA Fo bs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O : 5.334,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VA RIA Ç Ã O : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alencar Araripé NÚMERO : 1542

COMP.: Andar médio BARRIO : Sacomã CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04253-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 1.230,40 TESTADA - (cf) m : 21,70 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,70

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 1,20 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,30 ÁREA COMUM M² 35,84 GARAGEM M² 9,33 TOTAL M² : 97,47

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : iCasaa Imóveis

CONTATO : Sra. Ana Santos TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAtores NORMA IBAPE/SP	FAtores ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.678,80
OBSELESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.678,80
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIANO RICARDO MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 14:20, sob o número WPI25700027917. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002606-56.2020.8.26.0010 e código Lg8yVuHk.

M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A

DESCRIÇÃO : Ed . Pinhal - Sa c o m ã DATA : 15/01/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

FA T O R E S

FA T O R	Í N D I C E
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Índice 20
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c / elev .
☐ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0

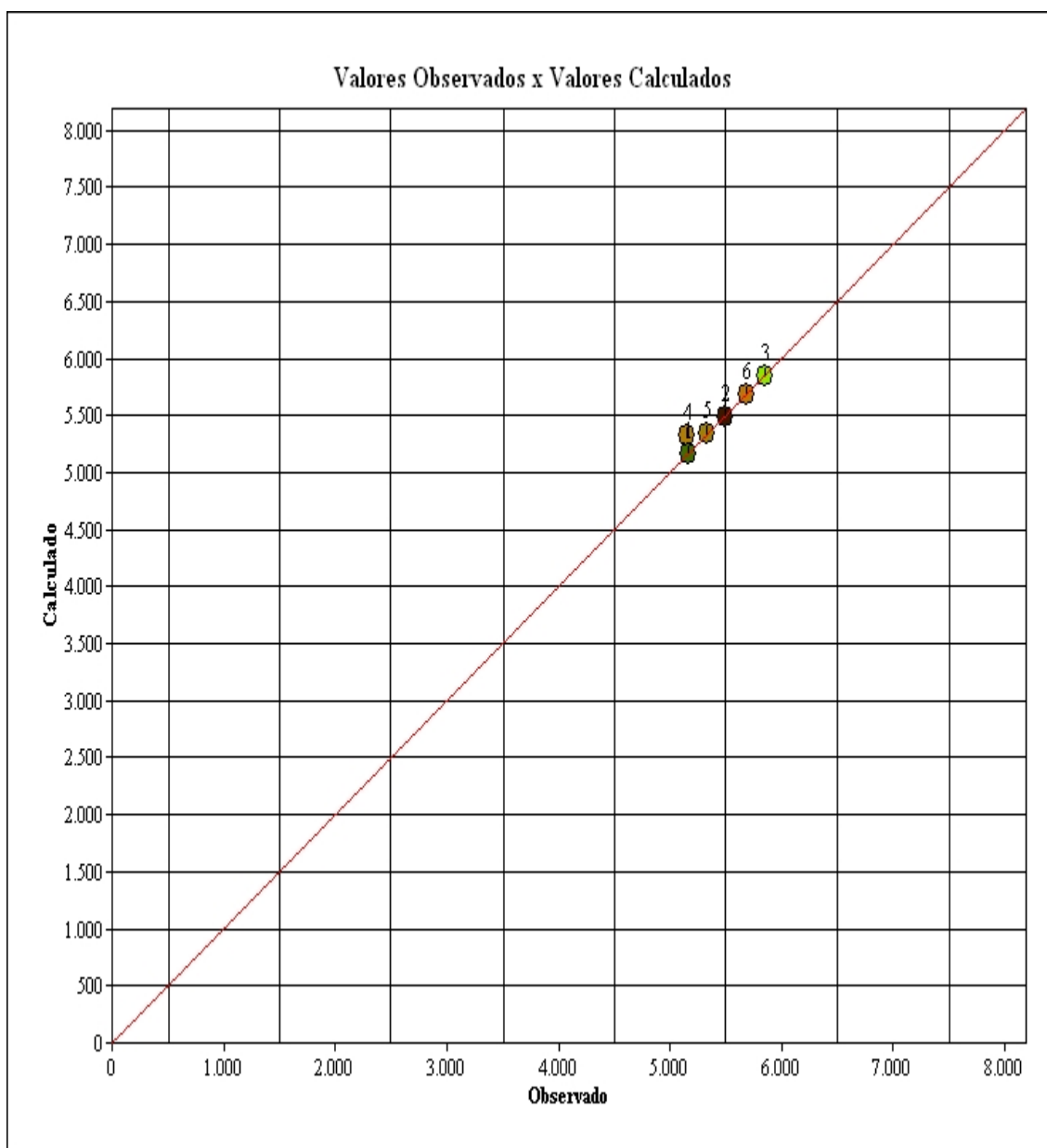
M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

N ú m .	End e r e ç o	V a l o r Unitá rio	H o m o g e n e i z a ç ã o	V a r i a ç ã o
☒ 1	Rua Alencar Ara ripe ,1522	5.162,52	5.162,52	1,0000
☒ 2	Rua Alencar Ara ripe ,1522	5.489,48	5.489,48	1,0000
☒ 3	Rua Alencar Ara ripe ,1522	5.850,86	5.850,86	1,0000
☒ 4	Rua Alencar Ara ripe ,1522	5.145,32	5.331,93	1,0363
☒ 5	Rua Alencar Ara ripe ,1542	5.334,61	5.334,61	1,0000
☒ 6	Rua Alencar Ara ripe ,1542	5.678,78	5.678,78	1,0000

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm .	X	Y
1	5 . 1 6 2 , 5 2	5 . 1 6 2 , 5 2
2	5 . 4 8 9 , 4 8	5 . 4 8 9 , 4 8
3	5 . 8 5 0 , 8 6	5 . 8 5 0 , 8 6
4	5 . 1 4 5 , 3 2	5 . 3 3 1 , 9 3
5	5 . 3 3 4 , 6 1	5 . 3 3 4 , 6 1
6	5 . 6 7 8 , 7 8	5 . 6 7 8 , 7 8

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O



A P R E S E N T A Ç Ã O D O S R E S U L T A D O S

D A D O S D O A V A L I A N D O

Tipo : Apartamento **Local:** Rua Alencar Ara rip e 1522 Sa c o m ã S A O P A U L O - S P **Data :** 15/01/2025

C l i e n t e : F ó r u m d o I p i r a n g a

Á r e a t e r r e n o m² : 1.347,40

E d i f i c a ç ã o m² : 52,30

M o d a l i d a d e : V e n d a

D i s t r i b u i ç ã o e s p a c i a l

V A L O R E S U N I T Á R I O S

M é d i a U n i t á r i o s : 5.443,59

D e s v i o P a d r ã o : 283,95

- 30% : 3.810,52

+ 30% : 7.076,67

C o e f i c i e n t e d e V a r i a ç ã o : 5,2200

G R A U D E F U N D A M E N T A Ç Ã O

V A L O R E S H O M O G E N E I Z A D O S

M é d i a U n i t á r i o s : 5.474,70

D e s v i o P a d r ã o : 253,31

- 30% : 3.832,29

+ 30% : 7.117,11

C o e f i c i e n t e d e V a r i a ç ã o : 4,6300

D e s c r i ç ã o		G R A U I I I		G R A U I I		G R A U I	
1	C a r a c . d o i m ó v e l a v a l i a n d o	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Q u a n t i d a d e m í n i m a d e d a d o s d e m e r c a d o u s a d o s	12	☐	5	☒	3	☐
3	I d e n t i f i c a ç ã o d o s d a d o s d e m e r c a d o	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	☐
4	I n t e r v a d o d e a j u s t e d e c a d a f a t o r e p / o c o n j u n d o f a t o r e s	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

G R A U D E F U N D A M E N T A Ç Ã O : II

F O R M A Ç Ã O D O S V A L O R E S

M É D I A S A N E A D A (R\$): 5.474,70

V A L O R U N I T Á R I O (R\$/m²): 5.474,70000

V A L O R T O T A L (R\$): 286.326,81

I N T E R V A L O S D E C O N F I A N Ç A (80%): P a r a d i g m a

I N T E R V A L O S D E C O N F I A N Ç A (80%): A v a l i a n d o

I N T E R V A L O M Í N I M O : 5.322,06

I N T E R V A L O M Í N I M O : 5.322,06

I N T E R V A L O M Á X I M O : 5.627,34

I N T E R V A L O M Á X I M O : 5.627,34

G R A U D E P R E C I S Ã O

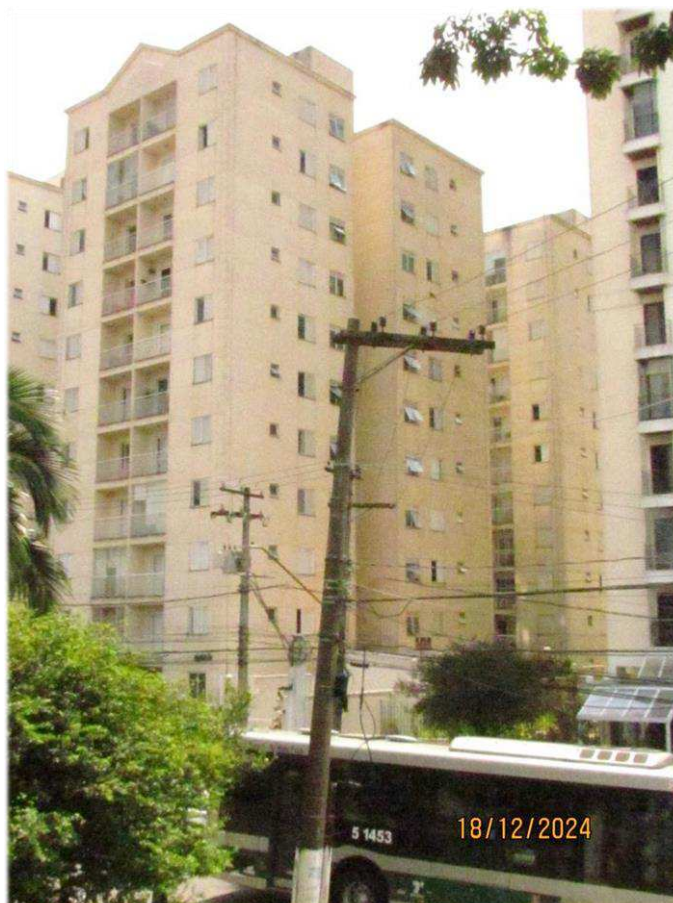
G R A U D E P R E C I S Ã O : III

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



1 - Entrada do Edifício Pinhal;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



2 – Torre do Edifício Pinhal I;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



3 – Fachada frontal do Edifício Pinhal I;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



4 – Fachada lateral esquerda, de quem da rua olha, do
Edifício Pinhal I;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



5 – Fachada lateral direita do Edifício Pinhal I;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



6 – Rua Alencar Araripe em frente ao edifício Pinhal I;



7 – Rua Alencar Araripe em frente ao edifício Pinhal I, vista do outro sentido;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



8- Placa de identificação do logradouro;



9- Detalhe da placa de identificação do logradouro;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



10- Entrada do condomínio;



11 - Hall de entrada do edifício;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



12 – Porta de entrada do apartamento avaliando;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



13 - Vista da sala da unidade 85;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



14 – Detalhe da sala de estar da unidade;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



15 – A sala vista do outro sentido;



16 – Quadro de disjuntores da unidade;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



17 – Hall interno de entrada do apartamento 85;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



18 – Cozinha / Área de Serviço;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



19 – Banheiro;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



20 – Detalhe do banheiro;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



21- Detalhe da pia do banheiro;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



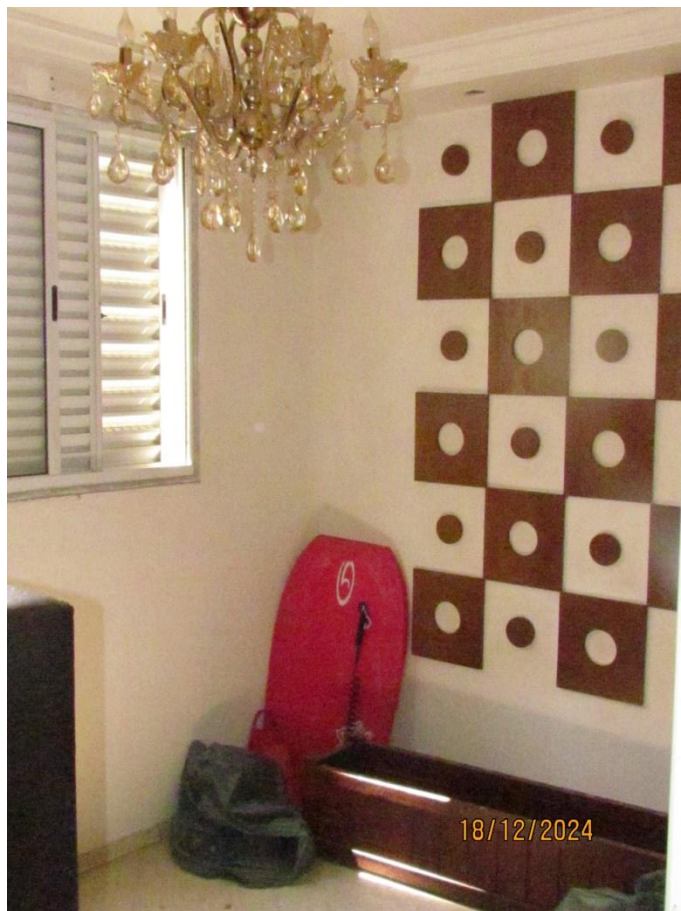
22 – Detalhe do Box do banheiro;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



23 – Primeiro dormitório;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



24 – Segundo dormitório;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



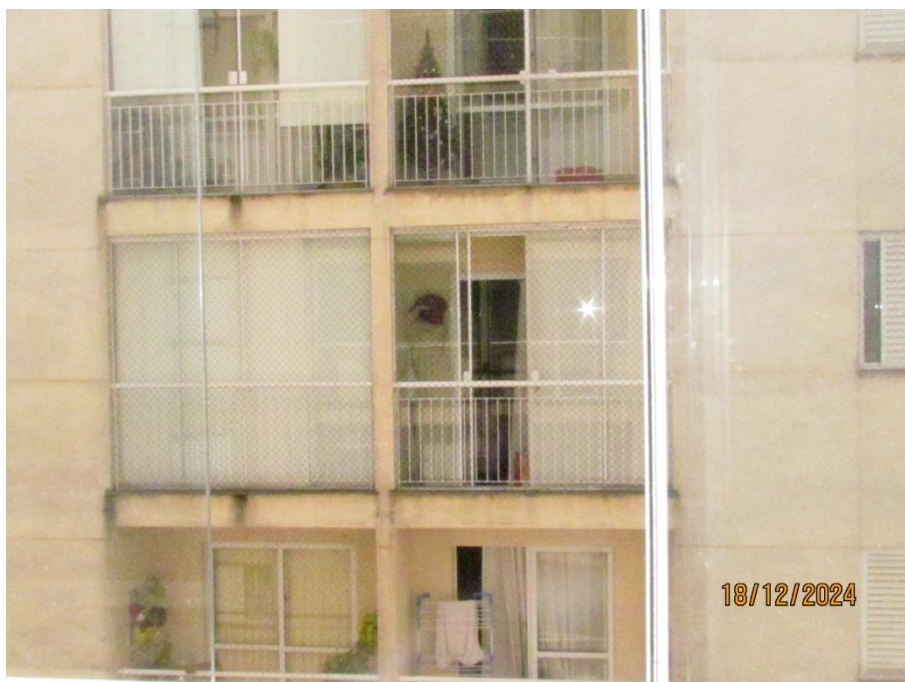
25 - Vista a partir da unidade avalianda;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219

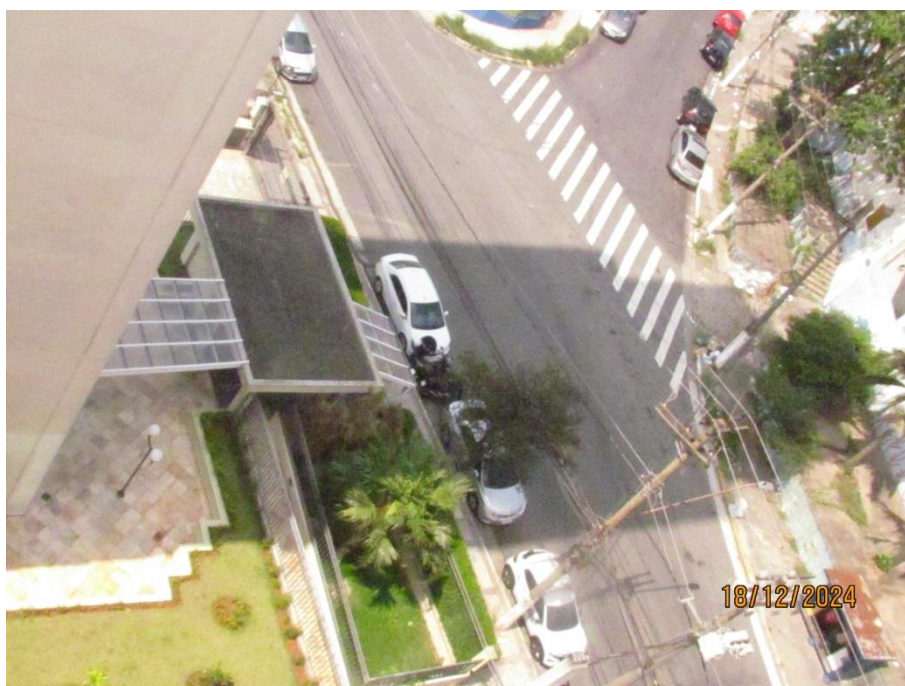


26 - Vista a partir da unidade avalianda;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



27 - Vista a partir da unidade avalianda;



28 - Vista a partir da unidade avalianda;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



29 - Vista a partir da unidade avalianda;



30 - Vista a partir da unidade avalianda;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



31- Elevador de Serviço;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



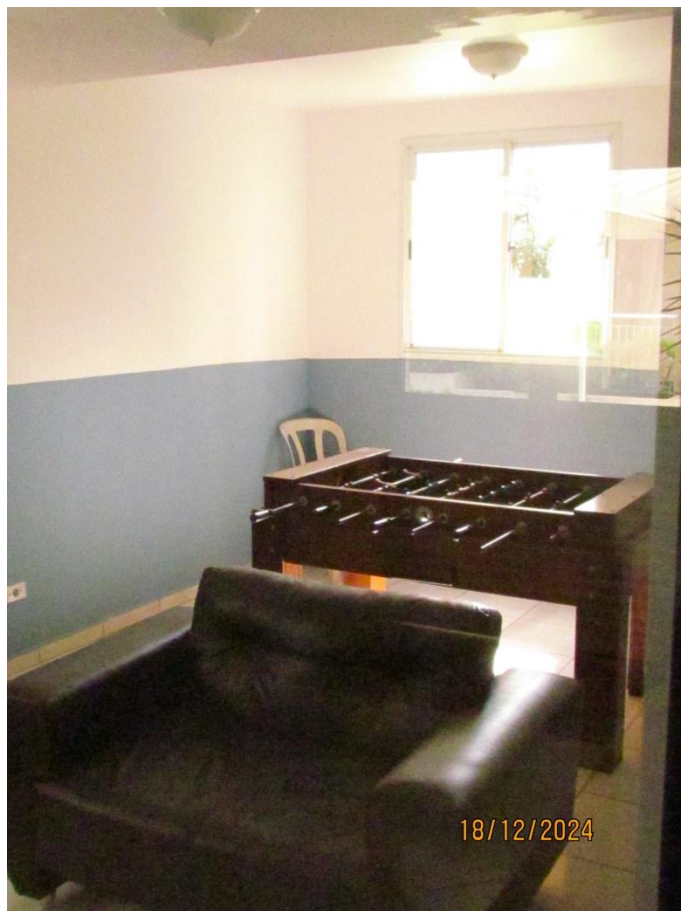
31- Detalhe do Elevador;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



32 – Hall de circulação do edifício, no térreo;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



33 – Salão de Jogos do condomínio;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219

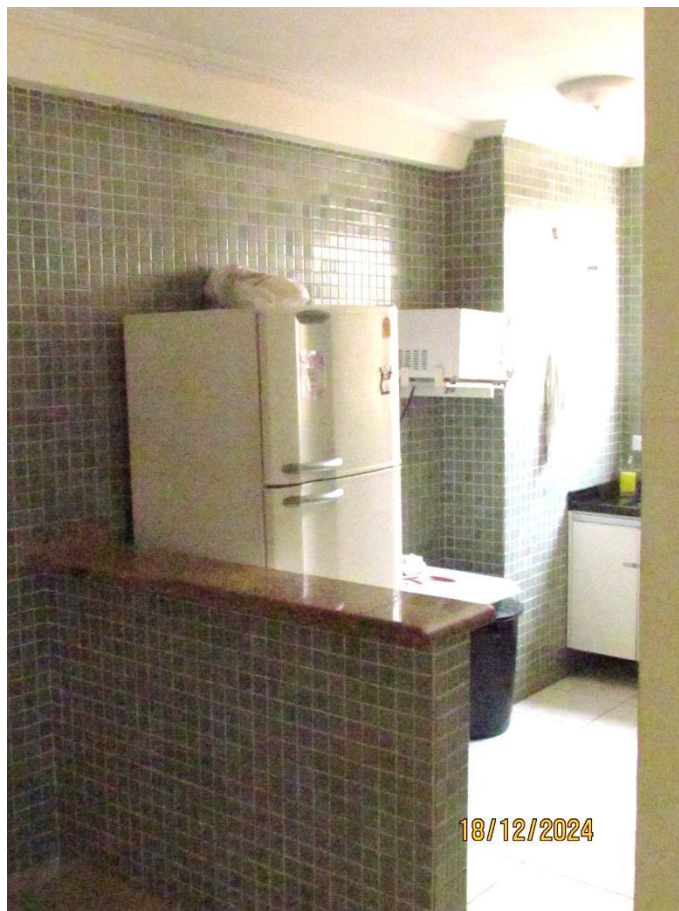


34 – Salão de Festas do condomínio;



35 – Salão de Festas do condomínio;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



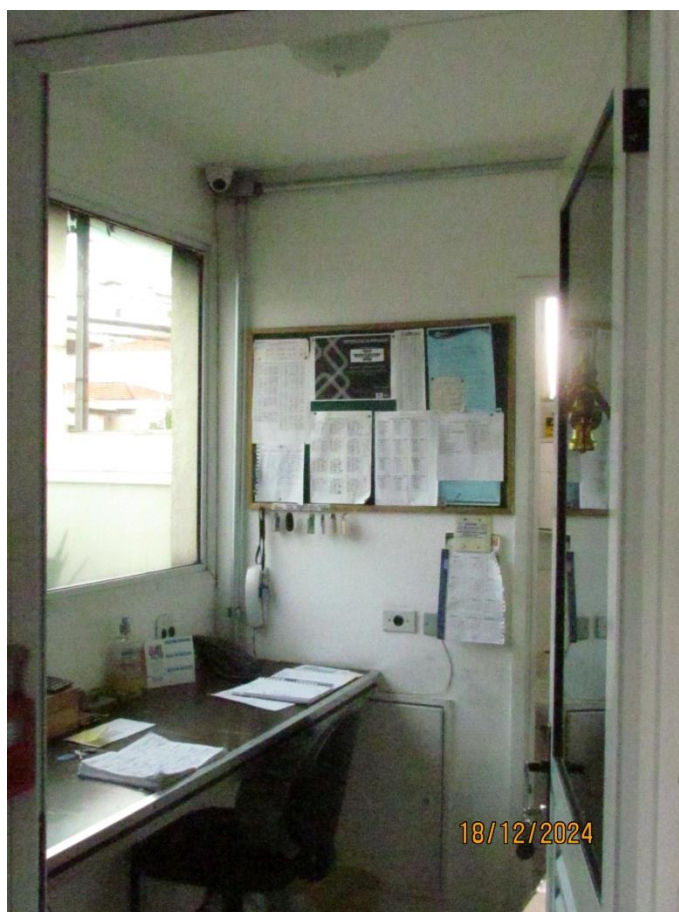
36 – Cozinha do Salão de Festas do condomínio;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



37 – Detalhe da cozinha do Salão de Festas do condomínio;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



38 – Guarita;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



39 – Área externa do prédio;

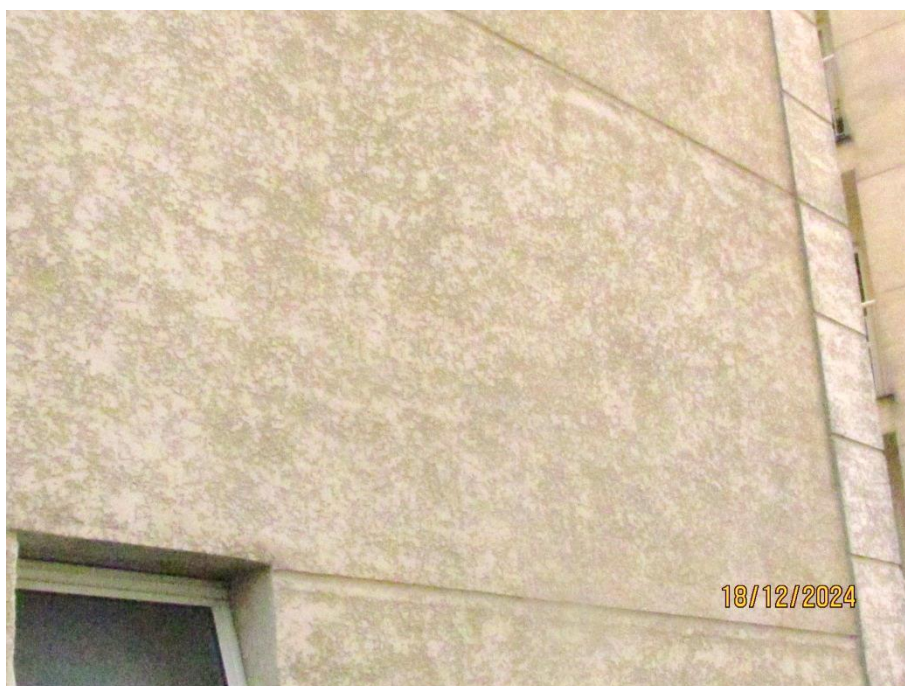


40 – Churrasqueira do condomínio;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219

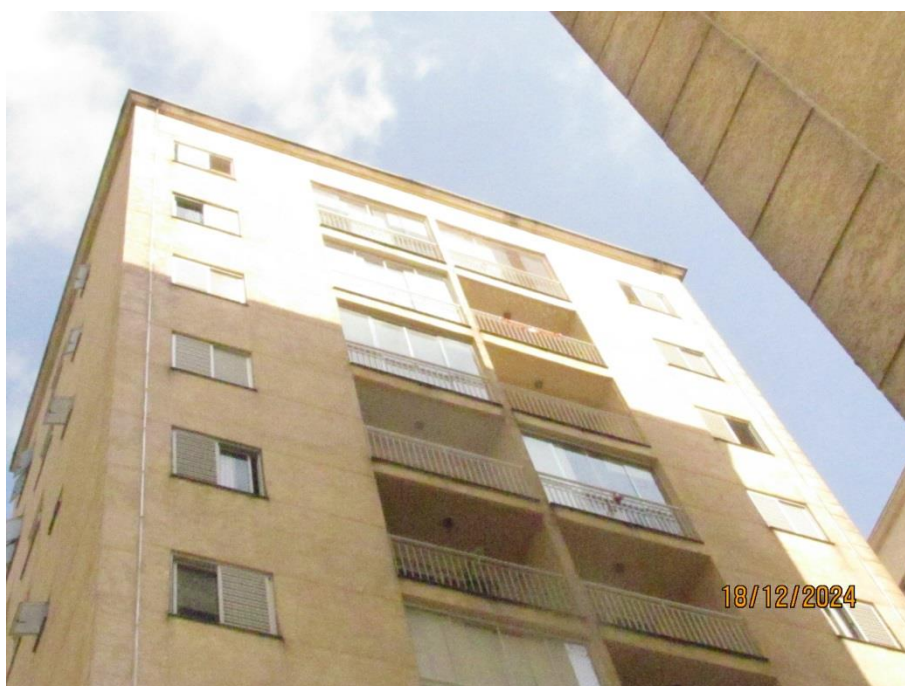


41 – Playground;



42 – Detalhe do revestimento da torre;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



43 – Fachada posterior;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



44 – Área externa lateral;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



45 – Detalhe da fachada lateral;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219

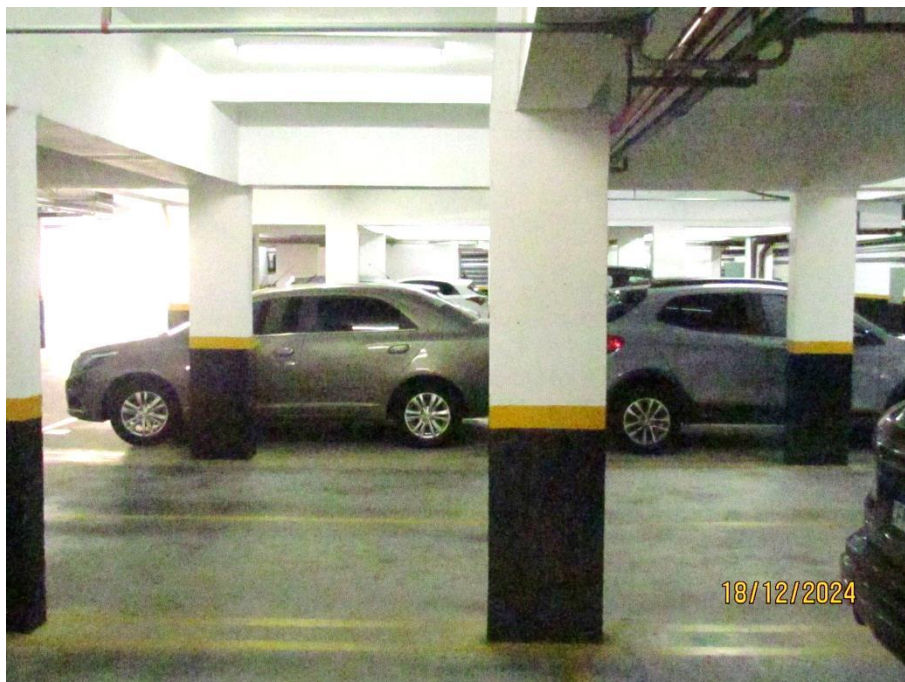


46 – Lixeira do condomínio;

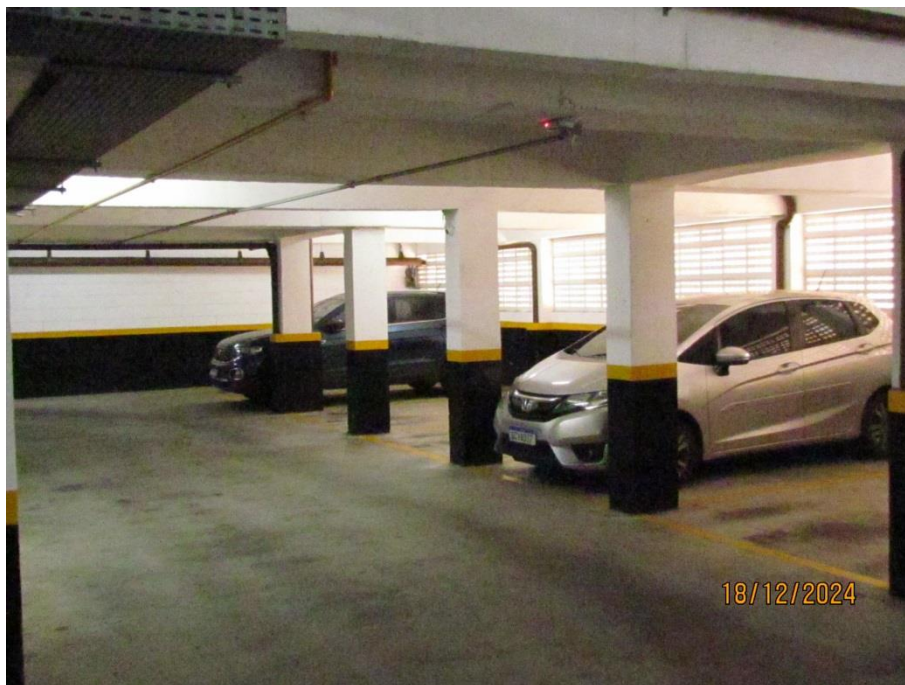


47 – Detalhe interno da entrada do condomínio;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



48 – Garagens do condomínio (Subsolo);



49 – Garagens do condomínio;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



50 – Garagens do condomínio;



51 - Detalhe do Subsolo;

CASSIANO RICARDO MOURA
ENGENHEIRO - CREASP 0601903219



52 – Segundo subsolo;



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 286.326,81

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/01/2025 a 01/01/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

365 dias

1,044105

Percentual correspondente

365 dias

4,410523 %

Valor corrigido para 01/01/2026

(=)

R\$ 298.955,32

Sub Total

(=)

R\$ 298.955,32

Valor total

(=)

R\$ 298.955,32[Retornar](#) [Imprimir](#)