

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex^{mo}. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 23^a VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
CIVIL - SP**

Processo nº. 0082322-78.2017.8.26.0100

Requerente: Benedito de Souza Ferreira e outros

Requerido: Clínica Endocap S/c Ltda e outro

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^o. Civil,
CREA nº. 119756-D, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** 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	4
2.3 - Do Terreno	5
2.4 – Do Condomínio	5
2.4.1 - Da Classificação do Edifício	9
2.5 – Do Apartamento Avaliando.....	10
2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	29
2.5.2 - Do Estado de Conservação.....	29
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	31
3.1.1 - Homogeneização dos Paradigmas	31
3.1.1.1 - Fatores Utilizados.....	32
3.1.1.2 - Cálculo do Valor Locativo Unitário (q)	32
3.2 - Valor do Apartamento (V.I.)	35
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....	36

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 135.019, descrito abaixo:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	folha	São Paulo, 10 de Março de 1987	
135.019	01		

IMÓVEL: O apartamento nº 171, localizado no 17º andar, do tipo duplex, a qual, por escada interna, tem acesso privativo a respectiva cobertura, do "EDIFÍCIO LYNN", situado à rua Nova York, nº 871, Brooklin Paulista Novo, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, tendo a área útil de 412,08 metros quadrados, área comum de 174,54 metros quadrados, totalizando a área ... construída de 586,62 metros quadrados correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 10,6517%, cabendo-lhe 04 (quatro) vagas na garagem coletiva do Edifício, destinadas ao estacionamento de 04 (quatro) veículos de passeio de porte médio, - em lugares indeterminados e alinhados 02(dois) a 02(dois), - possuindo referidas vagas estarem, indiscriminadamente, localizadas no subsolo do andar térreo do Edifício. Contribuinte:- nº 085.129.0347-3.

PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS-SEISA S/A, com sede nesta Capital, à Avenida São Gabriel nº 180 2º andar, CGC nº 62.848.221/0001-71.

TÍTULO AQUISITIVO: R.02 em data de 19 de março de 1987, e ... Av.03 em data de 01 de setembro de 1992 na matrícula nº 20.764; R.05 em data de 15 de abril de 1987 e Av.06 em data de 01 de setembro de 1992 na matrícula nº 43.835; R.01 em data de 04 de outubro de 1988 e Av.07 em data de 01 de setembro de 1992 na matrícula nº 113.379; e Av.02 e R.03 em data de 07 de julho de 1993 na matrícula nº 129.672, todas deste Registro. O Escrevente habilitado (Wal - ter Vicente). O Oficial Maior (Nelson Amoroso).

2 - VISTORIA

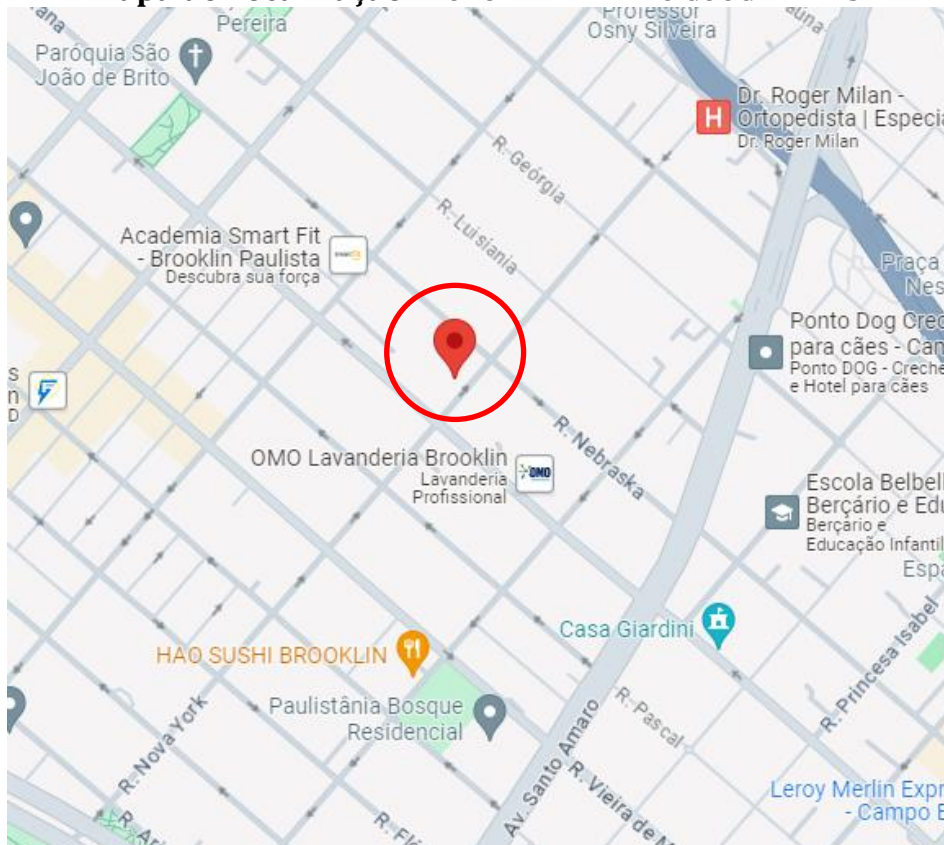
2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao endereço, Rua Nova York, nº871 , verificando as condições da área em questão, sua circunvizinhança, procedendo à vistoria geral na área interna do imóvel.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

O local é dotado de todos os 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 Santo Amaro.

Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS



De acordo com a Lei de Zoneamento nº 6184/11 o avaliando está situado em uma ZM (porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana).

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, situa-se na Rua Nova York, nº 871, São

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Paulo - SP. De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo pertence ao setor 085, quadra 129.

Cujo os índices fiscais das referidas ruas são: Rua
Nova York = 7.678,00/24

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserida a benfeitoria,
possui as seguintes características:

Área: 810,00 m²

Testada : 30,00 m

Formato: Regular

2.4 – Do Condomínio

Situado na Rua Nova York, o Condomínio
Edifício Lyon é circundado por outros imóveis residenciais e comércio varejista
local. Foi construído em 1993, com uma só torre.

Possui áreas de lazer, como piscina, piscina
aquecida, salão de festa, churrasqueira, entre outros.

Seguem abaixo algumas fotos

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 1 – Fachada do Edifício



Foto 2 – Piscina

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

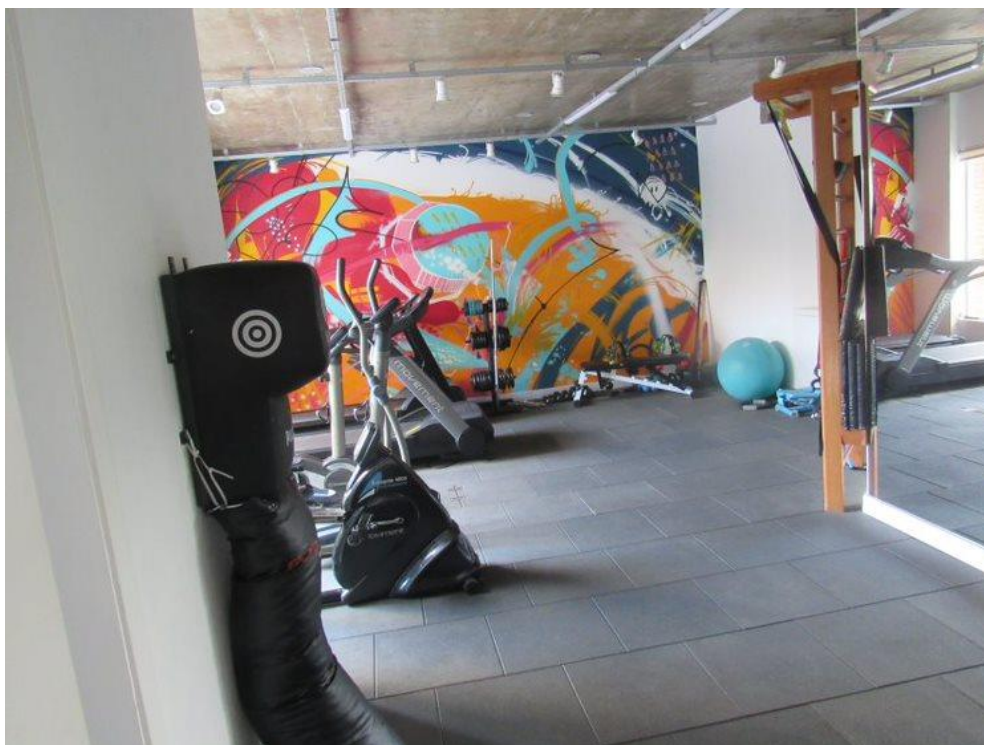


Foto 3 – Academia



Foto 4 – Estacionamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 5 – Elevador

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

2.4.1 - Da Classificação do Edifício

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suite, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suite), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

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

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.5 – Do Apartamento Avaliando

O apartamento avaliando está localizado no 17º andar do Edifício Lynn, recebendo o número 17 (dezesete) e possuindo quatro vaga de garagem em locais indeterminadas, localizada no subsolo.

Seguem abaixo algumas fotos que representam os principais cômodos do apartamento avaliando com suas características e acabamentos:

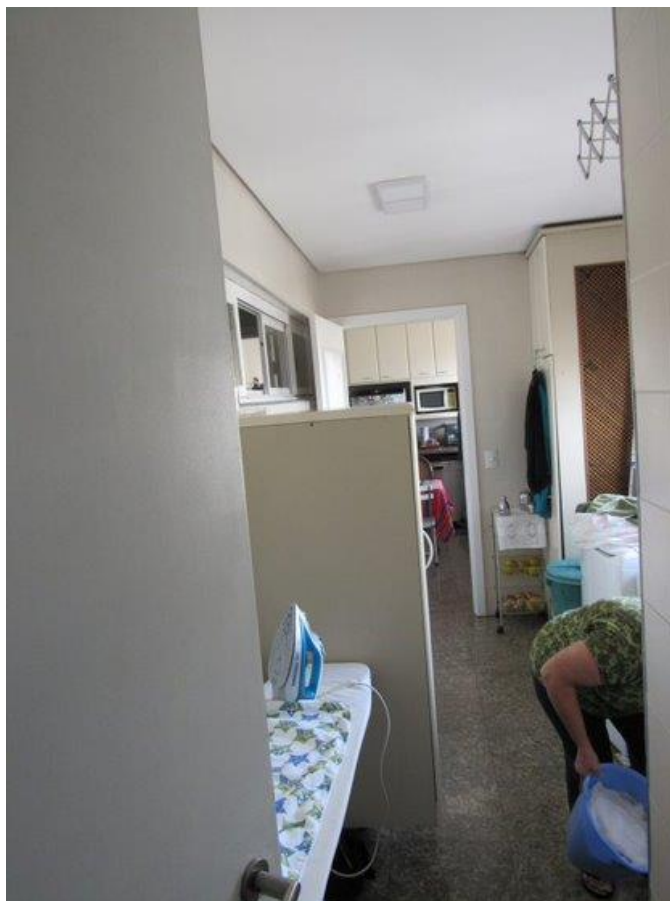


Foto 6

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 7

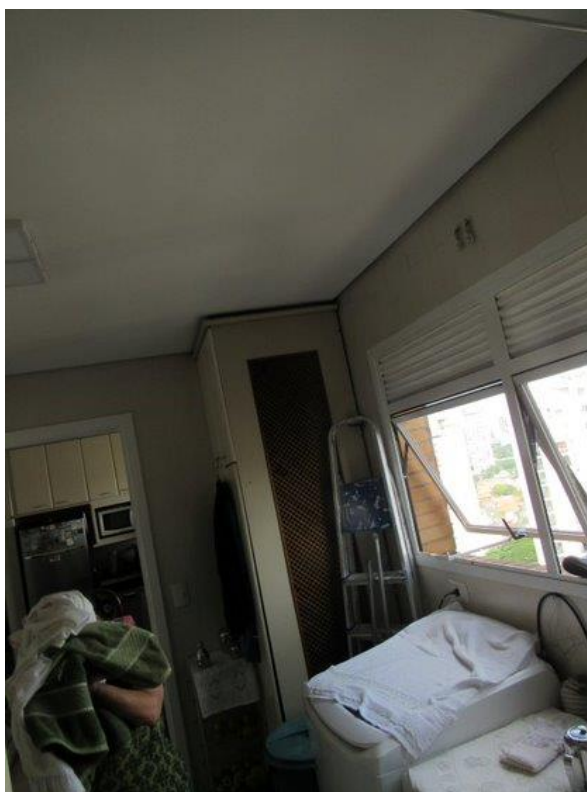


Foto 8

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 9



Foto 10

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

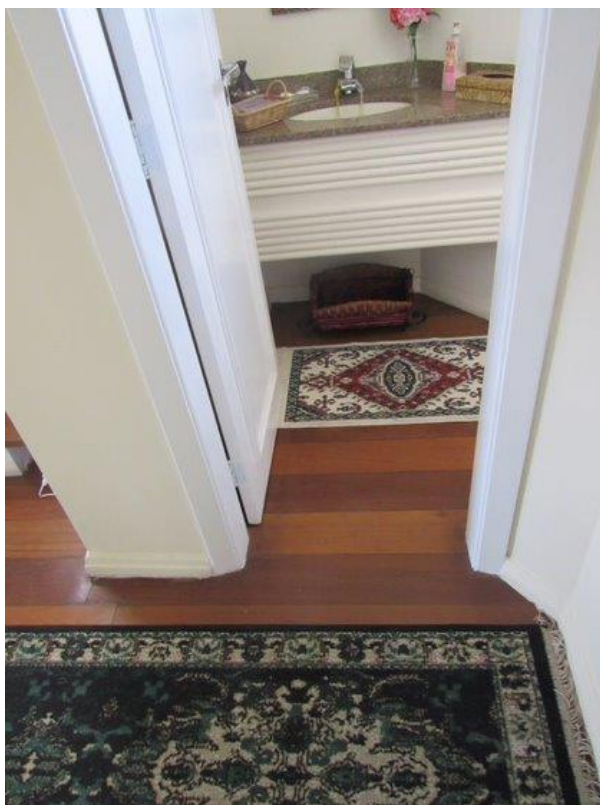


Foto 11



Foto 12

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 13

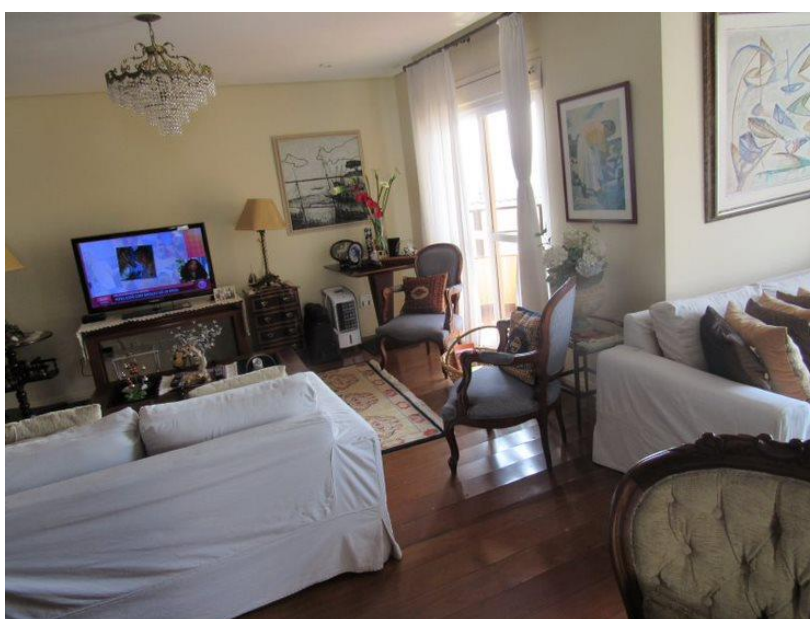


Foto 14

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 15



Foto 16

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 17

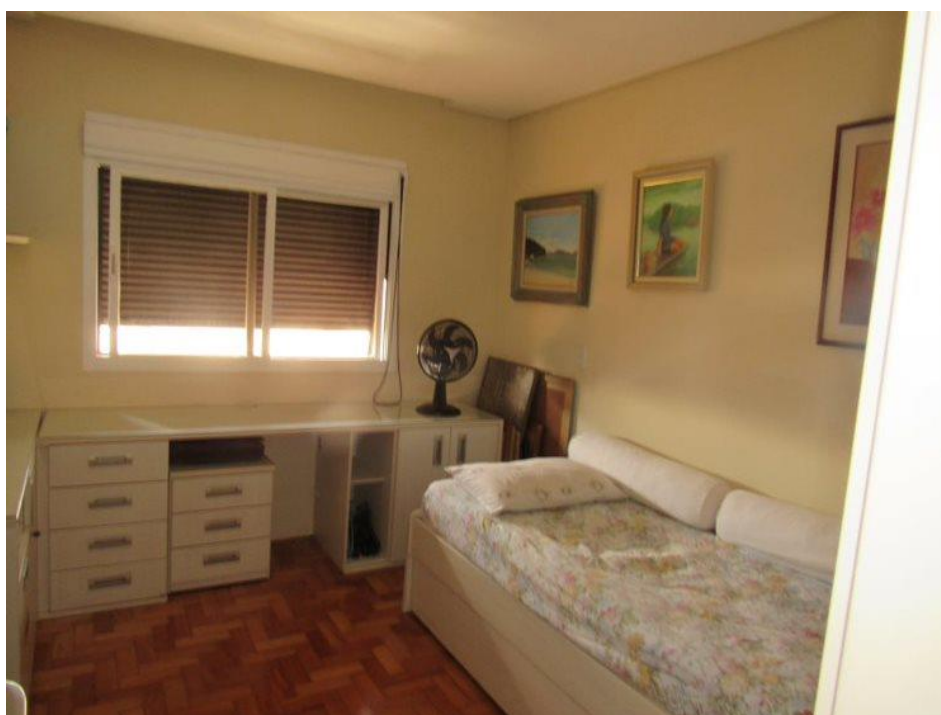


Foto 18

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 19



Foto 20

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

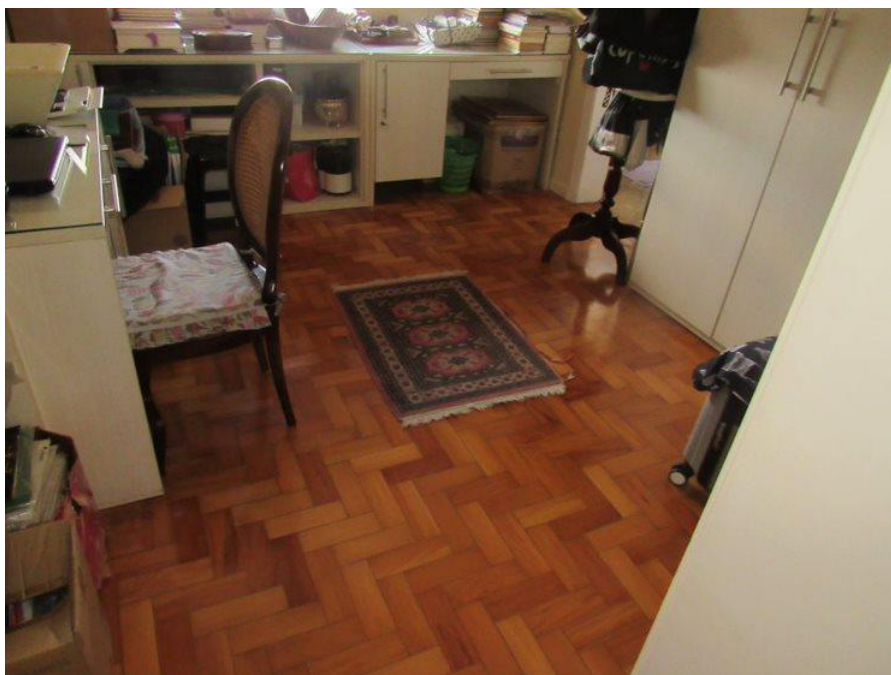


Foto 21

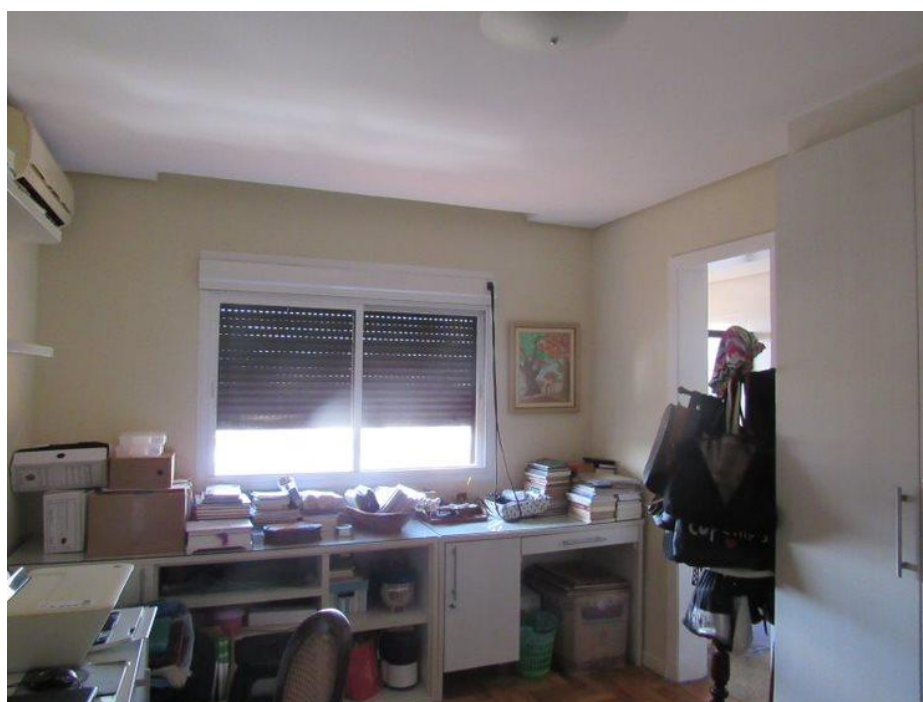


Foto 22

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 23



Foto 24

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

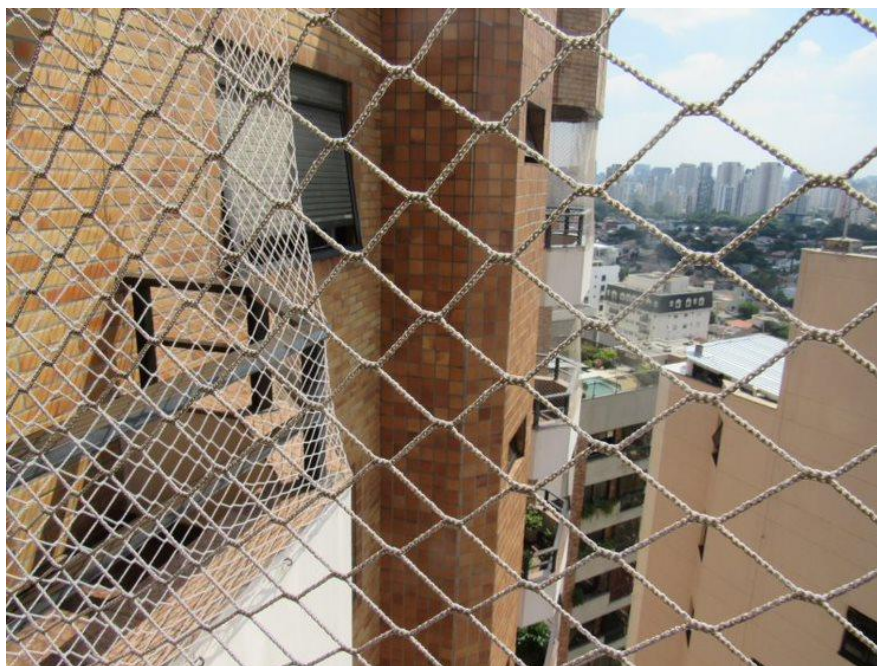


Foto 25



Foto 26

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 27



Foto 28

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

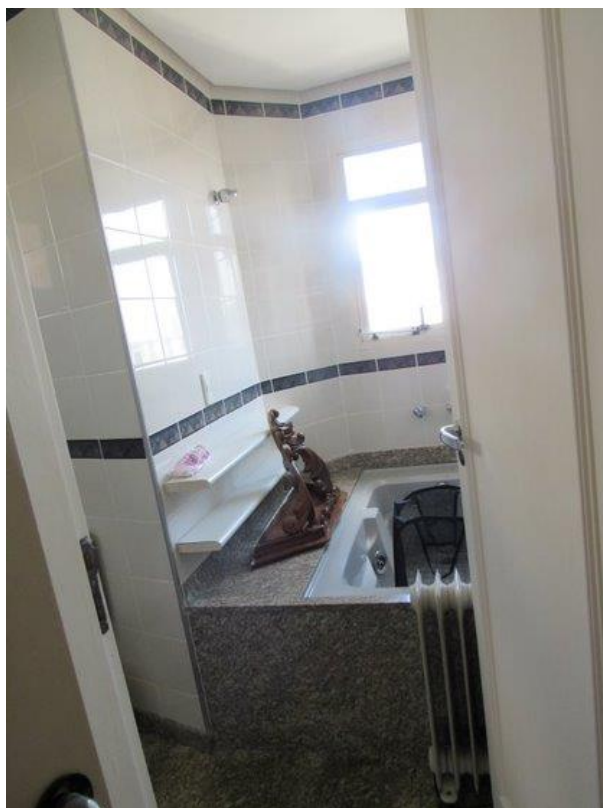


Foto 29



Foto 30

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 31



Foto 32

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 33



Foto 34

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

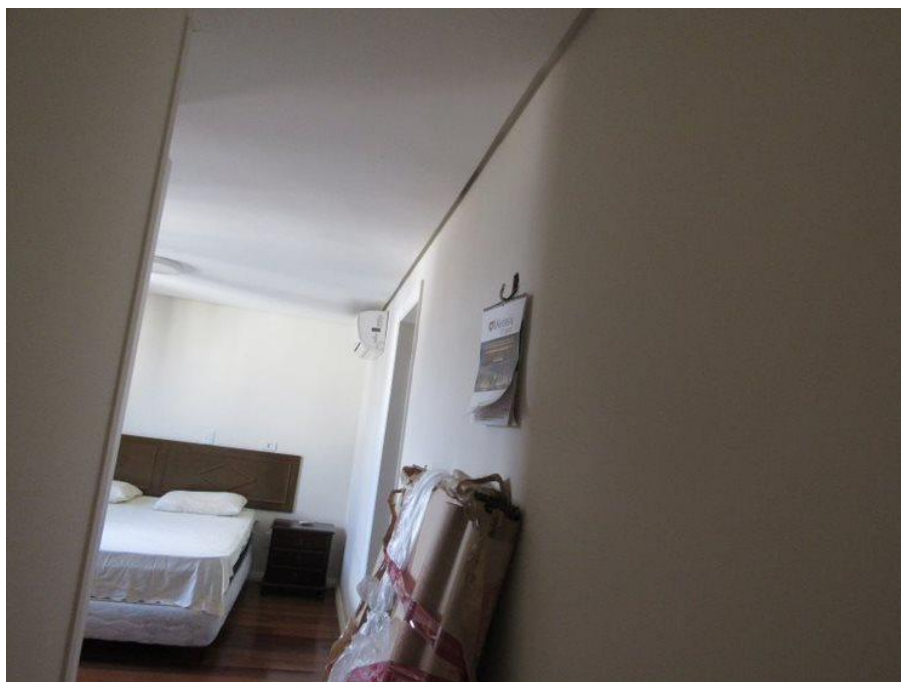


Foto 35



Foto 36

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

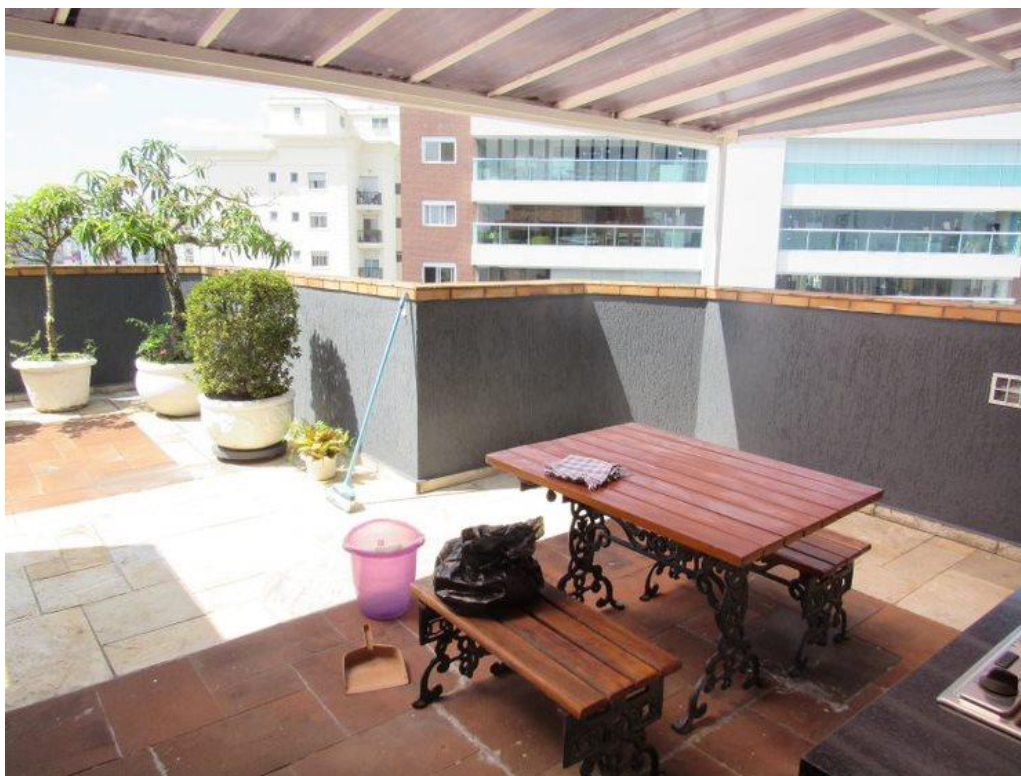


Foto 37



Foto 38

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 39

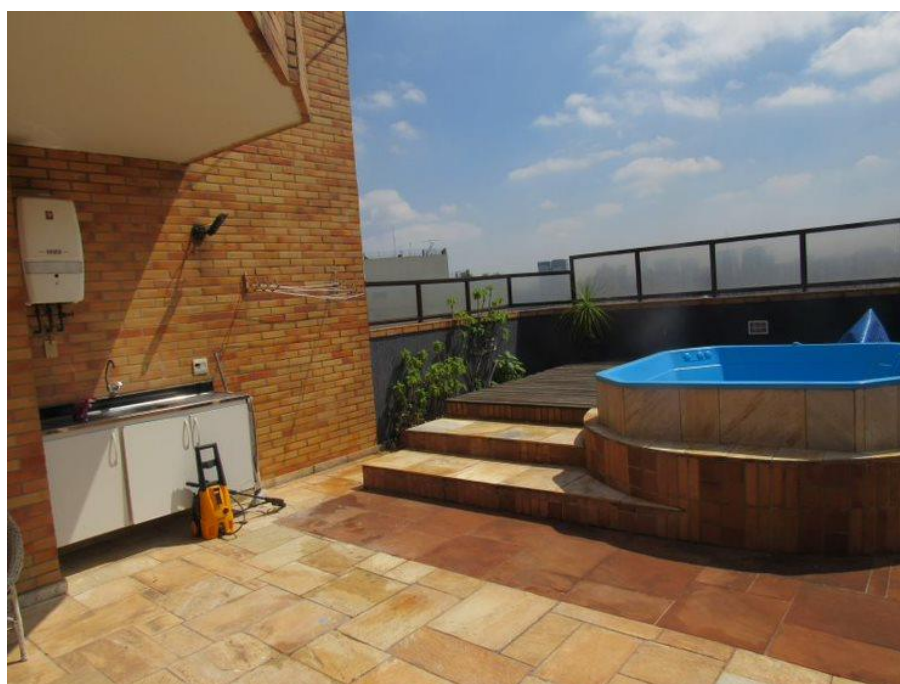


Foto 40

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 41



Foto 42

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 43

2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas, referente ao apartamento avaliando são:

Área útil = 412,00 m²

Área Total = 587,00 m²

2.5.2 - Do Estado de Conservação

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

Classificação: Apartamento Superior com elevador(+).

Idade: 31anos.

Estado de conservação: E – Necessitando de reparos simples.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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 generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. 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 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.
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 sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria 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.

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 – IBAPE/SP”.

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

No Método Comparativo o valor locativo das benfeitorias (V.B.) será obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

3.1.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 6 (seis) paradigmas especificados nos “Anexos 1 e 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
SAO PAULO - SP - 2024	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/05/2024	RUA NOVA YORK	871
SAO PAULO - SP - 2024	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/05/2024	RUA NOVA YORK	871
SAO PAULO - SP - 2024	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/05/2024	RUA NOVA YORK	871
SAO PAULO - SP - 2024	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/05/2024	RUA NOVA YORK	871
SAO PAULO - SP - 2024	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/05/2024	RUA NOVA YORK	871
SAO PAULO - SP - 2024	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/05/2024	RUA INDIANA	337

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento Fator oferta/transação: 0,9 * 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: 2024 Município: SAO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 412,00 Estado de conservação: E - REPAROS SIMPLES Padrão da edificação: apartamento superior c/ elev. (+) Idade: 31

Número de vagas: 4 Índice de localização: 7678,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
☒ fatorloc		
☒ fatorobs		
☒ fatorpad		
☒ Fvagas		

3.1.1.1 - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 7.678,00/24 retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 31 anos, com o estado de conservação “Reparos Simples”

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Superior c/ elevador(+).

3.1.1.2 - Cálculo do Valor Locativo Unitário (q)

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

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

CÂNDIDO PADIN NETO

ENGENHEIRO CIVIL

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
☒ 1	RUA NOVA YORK ,871	13958,33	0,000	-1259,149	1086,035	1395,833	15181,05	1,0876
☒ 2	RUA NOVA YORK ,871	9166,67	0,000	0,000	713,217	916,667	10796,55	1,1778
☒ 3	RUA NOVA YORK ,871	9375,00	0,000	0,000	729,426	937,500	11041,93	1,1778
☒ 4	RUA NOVA YORK ,871	11250,00	0,000	0,000	875,312	1125,000	13250,31	1,1778
☒ 5	RUA NOVA YORK ,871	9045,83	0,000	0,000	703,815	904,583	10654,23	1,1778
☒ 6	RUA INDIANA ,337	9575,00	46,234	4300,000	0,000	478,750	14399,98	1,5039

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
☒ fatorloc	Unitários	Homogeneização
☒ fatorobs	Média	Média
☒ fatorpad	10.395,14	12.554,01
☒ Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	1.921,99	1.988,87
	- 30%	- 30%
	7.276,60	8.787,81
	+ 30%	+ 30%
	13.513,68	16.320,21
	Coef. de variação	Coef. de variação
	18,49	15,84

Homogeneizando- se sem os fatores, observada na coluna Unitários, presente na tabela 2, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 10.395,14/m²

Limite inferior: R\$ 7.276,60/m².

Limite superior: R\$ 13.513,68/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 18,49.

Homogeneizando-se com todos os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 12.554,01/m²

Limite inferior: R\$ 8.787,81/m².

Limite superior: R\$ 16.320,21/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) =15,84.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização com todos os fatores “A”, “B”, “C” e “D”. 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”, “C” e “D”, temos:

Valor unitário de venda (q) = R\$ 12.554,01/m²

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

Resultados | Aderência

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

Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I		
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	11
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	3
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	☒	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	☐	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

*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
12.554,01

Intervalo de confiança do paradigma

Minimo
11.355,57

Máximo
13.752,45

Valor unitário
12.554,01

Valor total
5.172.252,12

Intervalo de Confiança Avaliando

Minimo
11.355,57

Máximo
13.752,45

Grau de precisão: **III**

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

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.2 - Valor do Apartamento (V.I.)

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

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

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$\mathbf{Ap = 412,00 \text{ m}^2}$$

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

$$\mathbf{q = R\$ 12.554,01/m^2}$$

$$\mathbf{V.I. = 412,00 \times 12.554,01}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 5.177.252,45}$$

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 5.172.252,00 (cinco milhões e cento e setenta e dois mil e duzentos e cinquenta e dois reais.)– Para maio de 2024.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 36 (trinta e seis) 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 2 Anexos.

- Homogeneizações dos Paradigmas.
- Pesquisas de valores.

São Paulo, 29 de maio de 2024.



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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : S_085_AP_V_05.24 DATA : 28/05/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	7.678,00
☒ Obsolescência	Hade 31 Estado de Conservação E- REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior e elev. (+)
☒ Vagas	Vagas 4 Acréscimo 0,05

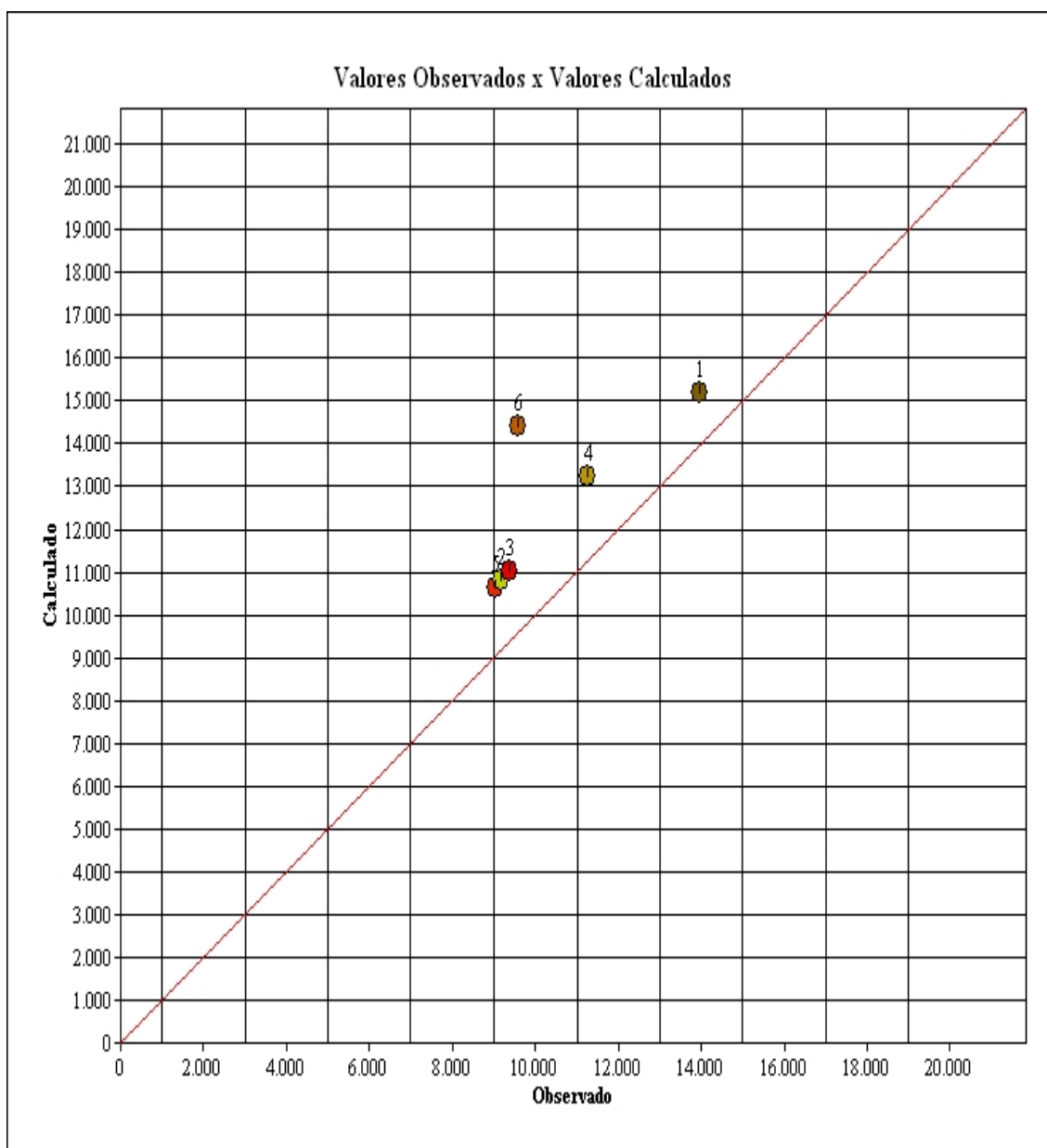
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA NO VA YORK,871	13.958,33	15.181,05	1,0876
☒ 2	RUA NO VA YORK,871	9.166,67	10.796,55	1,1778
☒ 3	RUA NO VA YORK,871	9.375,00	11.041,93	1,1778
☒ 4	RUA NO VA YORK,871	11.250,00	13.250,31	1,1778
☒ 5	RUA NO VA YORK,871	9.045,83	10.654,23	1,1778
☒ 6	RUA INDIANA ,337	9.575,00	14.399,98	1,5039

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	13.958,33	15.181,05
2	9.166,67	10.796,55
3	9.375,00	11.041,93
4	11.250,00	13.250,31
5	9.045,83	10.654,23
6	9.575,00	14.399,98

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2024 às 16:56, sob o número WJMJ244114073634. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0082322-78.2017.8.26.0100 e código UZJ1YFbT.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA NO VA YO RK 871 BRO O KLIN SAO PAULO - SP Data : 28/05/2024
Cliente : 21°VC SANTO AMARO
Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 412,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 10.395,14	Média Unitários : 12.554,01
Desvio Padrão : 1.921,99	Desvio Padrão : 1.988,87
- 30% : 7.276,60	- 30% : 8.787,81
+ 30% : 13.513,68	+ 30% : 16.320,21
Coefficiente de Variação : 18,4900	Coefficiente de Variação : 15,8400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 12.554,01	VALOR TOTAL (R\$) : 5.172.252,12
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 12.554,01000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para digma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Ava liando
NTERVALO MÍNMO : 11.355,57	NTERVALO MÍNMO : 11.355,57
NTERVALO MÁXMO : 13.752,45	NTERVALO MÁXMO : 13.752,45

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2024
SETOR: 085 QUADRA: 129 ÍNDICE DO LOCAL: 7.678,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NO VA YORK NÚMERO : 871
COMP.: BARRO : BRO O KLIN CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,674 IDADE: 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 216,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 216,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

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\$) : 3.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : GUNTER CONSULTORIA
CONTATO : TELEFONE: 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.958,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.259,15	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 15.181,98
PADRÃO Fp : 1.086,03	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.086,03
VAGAS 1.395,83	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 28/05/2024

SEIOR : 085 QUADRA : 129

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

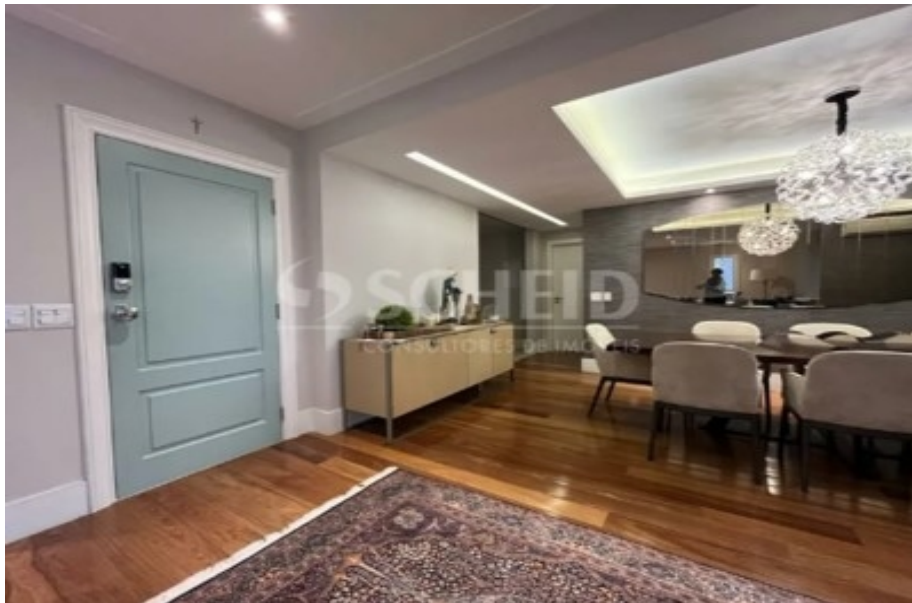


FOTO N° 3

fls. 480

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2024

SETOR: 085QUADRA : 129ÍNDICE DO LOCAL: 7.678,00CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NO VA YORKNÚMERO : 871

COMP.:BARRO : BRO O KLINCIDADE: 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: 1,00TESTADA - (cf) m : 1,00PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : ApartamentoESTADO : ReformadoFACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.COEF. PADRÃO : 2,406CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,598IDADE: 31 anosFRAÇÃO : 0,00TAXA : 0,00VAGAS COB.: 2VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 216,00ÁREA COMUM M² 0,00GARAGEM M² 0,00TOTAL M² : 216,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3SUÍTES: 1W.C.: 3QUARTO EMPREGADAS: 0PISCINA: 1SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2PLAYGROUND : 1SUPERIORES: 17APTO/ANDAR: 2SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : ALABE IMOVEIS

CONTATO :TELEFONE: 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :		0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.166,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.796,67
PADRÃO Fp :		713,22	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,17
VAGAS		916,67	FTADICIONAL04 :	0,00	
			FTADICIONAL05 :	0,00	
			FTADICIONAL06 :	0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2024 às 16:56, sob o número WJMJ24414073634. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0082322-78.2017.8.26.0100 e código W8frfrKF.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 28/05/2024

SETOR : 085

QUADRA : 129

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2024

SETOR: 085QUADRA : 129ÍNDICE DO LOCAL: 7.678,00CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NO VA YORKNÚMERO : 871

COMP.:BARRO : BRO O KLINCIDADE: 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: 1,00TESTADA - (cf) m : 1,00PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : ApartamentoESTADO : ReformadoFACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.COEF. PADRÃO : 2,406CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,598IDADE: 31 anosFRAÇÃO : 0,00TAXA : 0,00VAGAS COB.: 2VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 216,00ÁREA COMUM M² 0,00GARAGEM M² 0,00TOTALM² : 216,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3SUÍTES: 1W.C.: 3QUARTO EMPREGADAS: 0PISCINA : 1SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2PLAYGROUND : 1SUPERIORES: 17APTO/ANDAR: 2SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 2.250.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :GUNTER CONSULTORIA

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE: 11-50110787

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00
PADRÃO Fp :	729,43	FTADICIONAL03 :	0,00
VAGAS	937,50	FTADICIONAL04 :	0,00
		FTADICIONAL05 :	0,00
		FTADICIONAL06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	9.375,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	11.041,00
		VARIAÇÃO :	1,17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2024 às 16:56, sob o número WJMJ24414073634. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0082322-78.2017.8.26.0100 e código W8frfrKF.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 28/05/2024

SEIOR : 085

QUADRA : 129

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

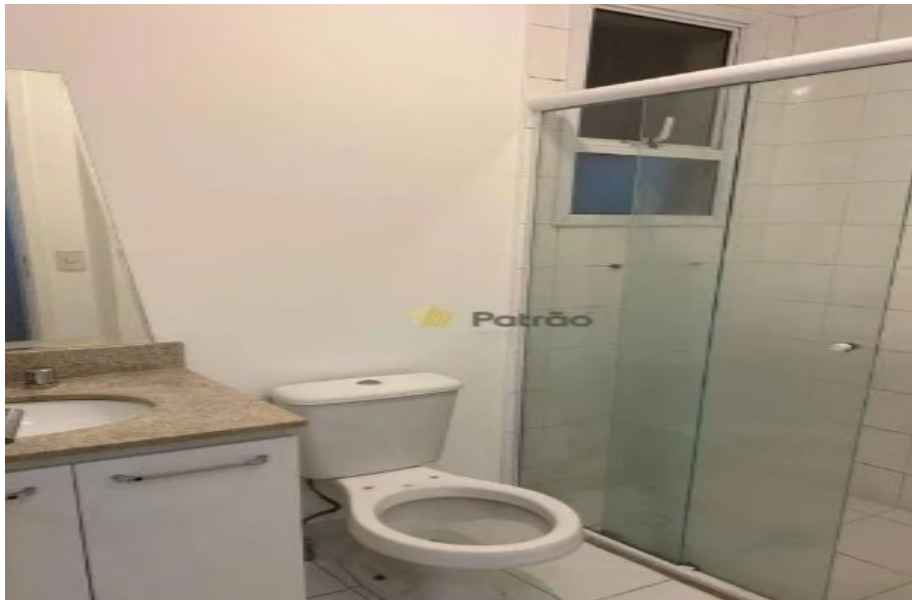


FOTO Nº 3

fls. 486

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2024

SETOR: 085

QUADRA : 129

ÍNDICE DO LOCAL: 7.678,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NO VA YORK

NÚMERO : 871

COMP.:

BAIRRO : BRO O KIN

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m : 1,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,598

IDADE: 31 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 216,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 216,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3

SUÍTES: 1

W.C.: 3

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES: 17

APTO/ANDAR: 2

SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 2.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : LOPES PRIME

CONTATO :

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 : 11.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.250,00
PADRÃO Fp :		875,31	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,17
VAGAS		1.125,00	FTADICIONAL04 :	0,00	
			FTADICIONAL05 :	0,00	
			FTADICIONAL06 :	0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2024 às 16:56, sob o número WJMJ24414073634. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0082322-78.2017.8.26.0100 e código W8frfrKF.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 28/05/2024

SEIOR : 085 QUADRA : 129

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 489

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2024
SETOR: 085 QUADRA : 129 ÍNDICE DO LOCAL: 7.678,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NOVA YORK NÚMERO : 871
COMP.: BAIRRO : BROOKLIN CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,598 IDADE: 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 216,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 216,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.171.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : GUNTER CONSULTORIA
CONTATO : 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 : 9.045,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.654,58
PADRÃO Fp : 703,82	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,17
VAGAS 904,58	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 28/05/2024

SETOR : 085

QUADRA : 129

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2024

SETOR: 085QUADRA : 118ÍNDICE DO LOCAL: 7.497,00CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA INDIANA

NÚMERO : 337

COMP.:BARRO : BRO O KLINCIDADE: 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: 1,00TESTADA - (cf) m : 1,00PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : ApartamentoESTADO : NovoFACE :

CARACTERÍSTICAS

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

COEF. DEP. (k) : 0,383IDADE: 48 anosFRAÇÃO : 0,00TAXA : 0,00VAGAS COB.: 3VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 360,00ÁREA COMUM M² 0,00GARAGEM M² 0,00TOTAL M² : 360,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3SUÍTES: 1W.C.: 5QUARTO EMPREGADAS: 0PISCINA : 0SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2PLAYGROUND : 1SUPERIORES: 25APTO/ANDAR: 2SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 3.830.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : ESCODELAR INTELIGENCIA

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE: 11-50110787

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :		46,23	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.575,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		4.300,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 14.399,00
PADRÃO Fp :		0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,50
VAGAS		478,75	FTADICIONAL04 :	0,00	
			FTADICIONAL05 :	0,00	
			FTADICIONAL06 :	0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2024 às 16:56, sob o número WJMJ24414073634. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0082322-78.2017.8.26.0100 e código W8frfrKF.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 28/05/2024

SEIOR : 085 QUADRA : 118

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

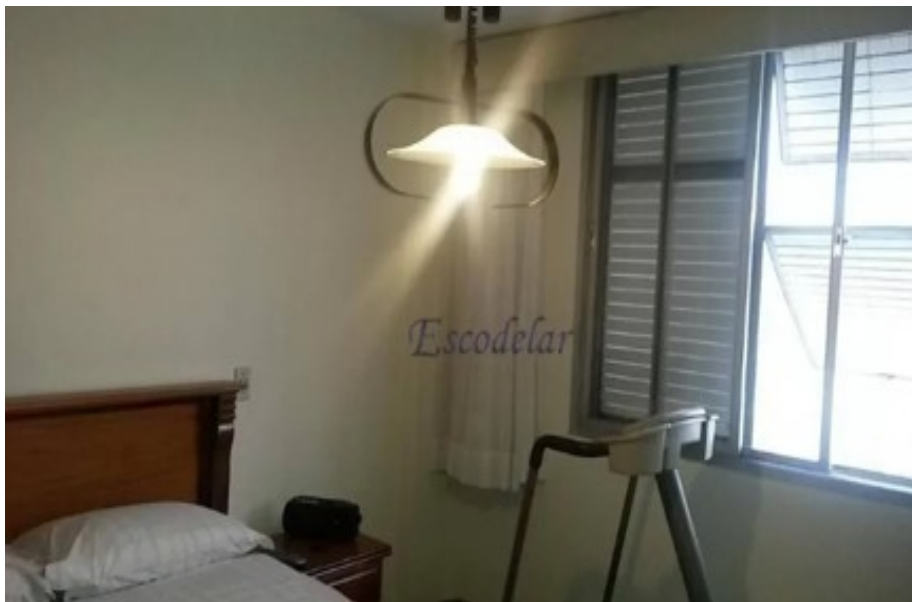


FOTO Nº 3

fls. 494

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 5.172.252,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Maio/2024 a Agosto/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

457 dias

1,059742

Percentual correspondente

457 dias

5,974227 %

Valor corrigido para 01/08/2025

(=)

R\$ 5.481.254,08

Sub Total

(=)

R\$ 5.481.254,08

Valor total

(=)

R\$ 5.481.254,08[Retornar](#) [Imprimir](#)