ENGENHEIRO CIVIL

Ex.mo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Fórum Regional II de Santo Amaro - São Paulo - SP.

Processo n° 1072082-45.2019.8.26.0002

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio da Chácara Santa Elena

Requerido: Vale do Uapés Empreendimentos Sociedade e Assessoria Ltda (Atual Den.

Mídas Empreendimentos, Serviços e Assessoria)

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões a V. Ex.a., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo.

Termos em que, P. Deferimento.

São Paulo, 27 de novembro de 2020.

#### Eng° Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - n° 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do cursos Corpo docente do Ativos Implilários Corpositivos EDTE/Corpolat

curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet

Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

ENGENHEIRO CIVIL

#### 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo, real e atual valor do imóvel descrito a seguir:

"Apartamento nº 11", localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO SANTA RITA", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO DA CHÁCARA SANTA ELENA", situado na Rua Joaquim José Esteves, nº 60 com entrada também pela Rua Darwin, nº 1000, no 29º Subdistrito — Santo Amaro, Município de São Paulo, com área útil de 337,78 m² e área real comum de 250,33 m², já incluída a área correspondente a 03(três) vagas indeterminadas na garagem localizada nos 2º e 1º subsolos, perfazendo a área total construída de 588,11m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/42 de 98/500 no terreno.

Contribuinte: 088.193.0546-1.

- i. Na Matrícula 211.677 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo / SP consta como proprietários do imóvel avaliando: Midas Empreendimentos, Serviços e Assessoria S/C Ltda (R.06/211.677) – fls. 81 dos autos.
- ii. Consta a penhora do imóvel em 30.08.2017, referente ao processo nº 1029488-21.2016.8.26.0002 (Av.7/211.677) em fls. 81.
- iii. Consta também a penhora do imóvel em 14.07.2020, referente ao presente processo (Av.8/211.677) em fls. 82.
- iv. As vagas de garagem, são integrantes desta matrícula nº 211.677.

A avaliação servirá para instruir o processo nº 1072082-45.2019.8.26.0002, na presente ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais.

ENGENHEIRO CIVIL

#### 1.1. HISTÓRICO

- O Requerente não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.
- O Requerido não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.

#### 1.2. O PERITO JUDICIAL

O signatário foi honrado com a indicação (fls. 87 dos autos), nomeado a proceder à avaliação do imóvel penhorado.

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

#### 2. VISTORIA

Aos 06 (seis) dias do mês de novembro de 2020, procedeu-se à vistoria no imóvel objeto da lide, para tomar conhecimento do local, na presença de:

- Sr. Rogério Gomes da Silva, zelador do Condominio;
- Sr. Eliseu Pires, gerente operacional do Condominio;
- Eng<sup>a</sup> Débora Sanches de Alexandre Marinello, registrada no CREA sob nº 5060294042, assistente técnica do signatário, que contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

Em contato com o advogado do autor, Dr. Luis Fernando Vian cel: 11-97471-6082, este foi cientificado da vistoria por telefone. A parte requerida não possui patrono.

ENGENHEIRO CIVIL

Ainda de acordo com a Certidão de fls. 103 dos autos, de 13.11.2020, foi informado que a vistoria foi realizada na data agendada e aguardando a entrega do Laudo, conforme segue descrito abaixo:

"Certifico e dou fé que, apesar das partes não terem sido intimadas, a perícia foi realizada em 06/11/2020 as 12:00h, informação fornecida pelo perito por e-mail. Certifico ainda que, diante do exposto, encaminho os autos ao prazo onde aguardaram o laudo pericial. Nada Mais. São Paulo, 13 de novembro de 2020."

Segundo informações prestadas pela administração condominial, residem no imóvel avaliando: o Sr. Caio e a Sra. Henriqueta, porém, na data da vistoria, a funcionária que atende os proprietários disse que os mesmos não se encontravam, portanto não poderia permitir o acesso à unidade avalianda.

O prosseguimento da perícia foi possível mediante tomada de fotos externas do condominio e de fotos internas da unidade nº 201, semelhante à unidade avalianda (vide relatório técnico fotográfico), segundo o Sr Eliseu, já idenficado, que franqueou e nos acompanhou na vistoria da referida unidade. Informações colhidas no local permitiram a continuidade da vistoria além das informações obtidas na Certidão de Matrícula nº 211.677 do 11º Cartório de Registro de Imóveis (fls. 79/82 dos autos).

#### 2.1. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O bairro da Chácara Flora, localiza-se na região sul do município. Conta com uma ocupação estritamente residencial com edificios e casas de padrão construtivo classificados como superior a fino.

O bairro é conhecido por sua vasta área verde e qualidade de vida acima da média em relação a outros bairros da cidade de São Paulo. Além disso, limita-se com o Jardim Prudência, Jardim Marajoara, Alto da Boa Vista, Vila Mascote e o Brooklin Paulista. (fonte: wikipedia)

O bairro Chácara Flora possui uma reserva de Mata Atlântica no seu interior. Sua vegetação consiste também de araucárias (poucas), pinus, e algumas outras espécies exóticas, como o eucalipto. Sendo um centro de vegetação, sustenta alguma fauna, especialmente de aves e insetos, dentre os quais os generalistas, como bem-te-vi e sabiá-laranjeira, mas outros bem mais raros e ariscos. Os mamíferos são representados por morcegos de várias espécies e gambás. Parece estar havendo, como em todo o município, invasão de micos. Além disso, o bairro apresenta 60% da área das quadras coberta por dosséis arbóreos e possui a maior mancha de vegetação mapeada. (fonte: wikipedia)

O imóvel localiza-se na **Rua Joaquim José Esteves**, **nº 60** com entrada também pela **Rua Darwin**, **nº 1000** e encontra-se inserido na quadra formada pela citada e mais: Rua Manduba, Rua Joaquim José Esteves, Rua Visconde de Porto Seguro, Rua Vigario Joaõ de Pontes, Rua Duque de Caxias e Rua Teixeira de Freitas.

A Rua Darwin e a Rua Joaquim José Esteves onde situa-se o imóvel em questão esta inserida entre as vias de grande expressividade: Avenida Professor Vicente Rao, Avenida Vereador José Diniz, Avenida Adolfo Pinheiro e Avenida Washington Luis, sendo que as duas últimas ruas citadas permitem o facil acesso à Marginal Pinheiros.

Estas vias permitem acesso rápido a vários pontos da região, além de contar com estabelecimentos comerciais de âmbito local, postos de gasolina, agências bancárias, padarias, escolas e supermercados.

#### 2.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local de acesso é provido de melhoramentos públicos que se fazem presentes na região:

ENGENHEIRO CIVIL

- ✓ transporte público nas principais avenidas,
- ✓ pavimentação asfáltica,
- ✓ redes de água potável,
- ✓ redes de águas pluviais,
- ✓ rede de esgoto,
- ✓ rede de energia elétrica,
- √ iluminação pública,
- ✓ telefone,
- ✓ passeios públicos,
- ✓ coleta de lixo,
- ✓ guias e sarjetas.

#### 2.3. ZONEAMENTO

De acordo com a legislação vigente, o imóvel objeto da lide encontrase em perímetro de Zona: ZER-1.

Deve-se desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmentos de ZER-1, genericamente estipulados como Zona Estritamente residencial de Centralidade.

#### 2.4. CONTRIBUINTE

O imóvel objeto da lide encontra-se cadastrado na Municipalidade sob o código de **contribuinte nº 088.193.0546-1** que vem a corresponder como identificado no:

Setor: 089
 Quadra: 193
 Lote: 0546-1

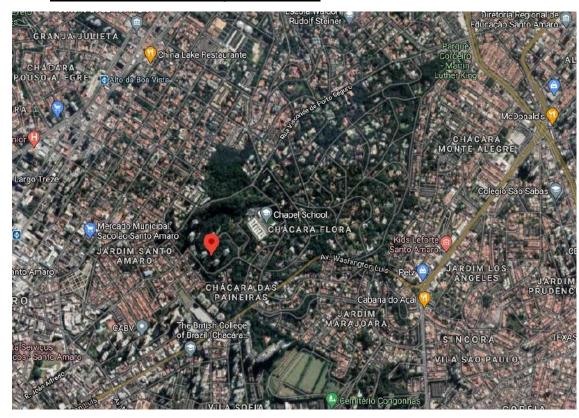
• **Índice Fiscal:** (de acordo com a Planta Genérica de Valores do município de São Paulo) – **2.079,53/2020** 

#### 2.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: <a href="http://maps.google.com.br/">http://maps.google.com.br/</a>

#### 2.6. MAPA DE LOCALIZAÇÃO AÉREA



ENGENHEIRO CIVIL

Fonte: <a href="http://maps.google.com.br/">http://maps.google.com.br/</a>

3. <u>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</u>

3.1. TERRENO

Trata-se de um lote com benfeitorias, com solo seco, formato irregular, situado na **Rua Joaquim José Esteves**, **nº 60**, na Região Sul, Bairro: Chácara

Flora, Município de São Paulo.

3.2. BENFEITORIA

a) CONDOMÍNIO DA CHÁCARA SANTA ELENA

O imóvel em questão localiza-se em condomínio residencial fechado com uma área aproximada de 59.140m², denominado "Condomínio

Chácara Santa Elena", composto por 05 (cinco) torres distintas,

denominadas:

• Santa Elena;

Santa esmeralda

Santa Maria

Santa Rita

• Santa Thereza

Cada bloco possui os andares-tipo, sendo a quantidade de

pavimentos distintas entre os blocos, contendo 01 ou 02

apartamentos/andar; pavimento térreo; subsolos variando até 02 por

bloco, onde localizam as vagas de garagem. Cada torre conta com

elevadores social e serviço.

O condomínio dispõe de área de lazer comum a todos os blocos, que

contém 02 (duas) quadras de tênis, quadra poliesportiva, piscina adulto e

infantil, sauna, restaurante. Bosque para fazer corridas. Área repleta de

muito verde e com segurança 24 horas.

ENGENHEIRO CIVIL

# b) <u>EDIFICIO SANTA RITA, integrante do "Condominio Chácara Santa Elena"</u>

A unidade autônoma em questão localiza-se em condomínio residencial, no Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento denominado "Condominio Chácara Santa Elena", consta de: 02 9dois) subsolos, pavimento térreo, 21 (vinte e um) pavimentos tipo localizados do 1º ao 24º andar, sendo 02 (dois) apartamento por andar e ático composto por: barrilete, caixas d'água, dutos, casa de máquinas de elevadores, escada marinheiro, caixa de escadas dotada de porta corta fogo.

Os apartamentos tipo possuem 03 (três) vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva nos subsolos do Edifício Santa Rita.

#### c) Apartamento n° 11

O **apartamento: nº 11** localiza-se no 1**º andar do "Edifício Santa Rita"** integrante do empreendimento denominado "Condominio Chácara Santa Elena", situado à Rua Joaquim José Esteves, nº 60 na Região Sul, Bairro: Alto da Boa VIsta, Município de São Paulo.

Segundo documentação do 11º Cartório de Registro de Imóveis, de São Paulo – SP, certidão de matrícula sob nº. 211.677 661 (vide fls. 79/83 dos autos), onde consta a Penhora e na Decisão que serviu para Termo de Penhora (vide fls. 58 dos autos), o apartamento em análise possui: **área real privativa de 337,78m²**, área real comum de 250,33m², já incluída a área correspondente a **03 (três) vagas indeterminadas na garagem** localizadas nos 2º e 1º subsolos, perfazendo a **área total construída de 588,11m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de 1/42 de 98/500 no terreno. Cadastrado como contribuinte nº 088.193.0546-1.

ENGENHEIRO CIVIL

Como não foi possível a entrada no apartamento avaliando, vistoriouse um apartamento no mesmo Edifício Santa Rita, unidade nº 201, semelhante ao avaliando, contendo no presente caso:

- sala de estar;
- sala de jantar;
- terraço da sala de estar e sala da lareira;
- sala de lareira;
- lavabo;
- cozinha;
- copa;
- despensa;
- lavanderia;
- banheiro de empregada;
- 02 (dois) dormitórios de empregada;
- Sala intima
- 04 (quatro) dormitórios, sendo 04 suítes;
- 03 (três) vagas de garagem.

As janelas do Edifício Santa Rita foram executadas em alumínio e as portas em madeira.

#### c.1. Classificação da Edificação:

Pelas características observadas na vistoria realizada, pode-se inferir que o imóvel avaliando trata-se de sala comercial que se enquadra, na publicação do estudo: "Índice de Unidades Padronizadas" — 2019 — IBAPE/SP, como sendo:

Classe: Residencial;

Grupo: **Apartamento**;

Padrão: Fino

Valor Unitário adotado: 7,410 de R<sub>8</sub>N;

Idade = **32 anos** (matrícula e Iptu – Anexo III);

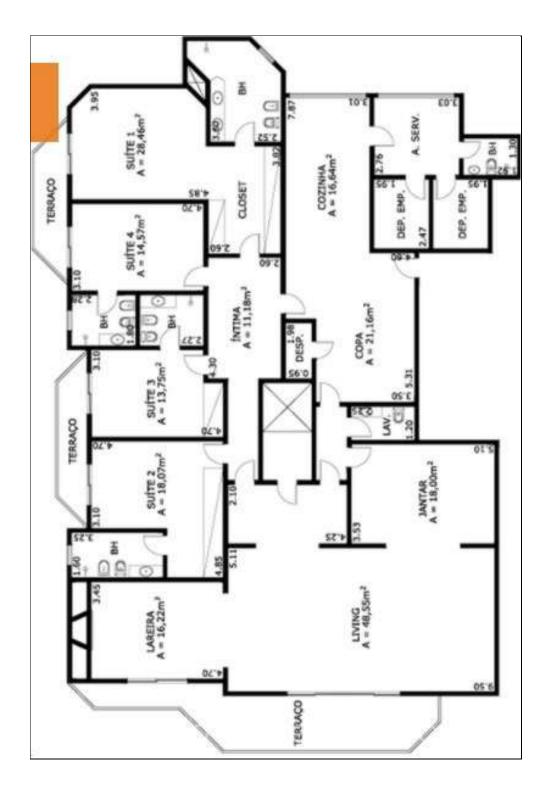
Estado de Conservação: Entre Regular e necessitando de reparos simples

"d"

Área privativa: **337,78 m²** (conforme matrícula do imóvel)

#### 3.3. Planta da unidade avalianda

Planta da unidade avalianda extraída do site <a href="https://123i.uol.com.br/">https://123i.uol.com.br/</a>



#### 3.4. Relatório Técnico Fotográfico

Abaixo, segue o relatório técnico fotográfico, com a caracterização do Condomínio Chácara Santa Elena e dos acabamentos da unidade autônoma semelhante ao avaliando.

# 3.3.1 - Registros fotográficos das áreas externas do imóvel localizado no empreendimento denominado "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 1. Vista da portaria de entrada do empreendimento denominado: "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 2. Vista da área de piscina e restaurante que atende todas as torres do empreendimento denominado: "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 3. Vista do deck com visão para a quadra de tênis, ao lado restaurante.



Foto 4. Vista das piscinas, das quadras tênis, do playground, da quadra poliesportiva, que atendem todas as torres do empreendimento denominado: "Condominio Chácara Santa Elena".



**Foto 5.** Vista das quadras de tênis, que atendem todas as torres do empreendimento denominado: "Condominio Chácara Santa Elena".



**Foto 6.** Vista do playground, que atende todas as torres do empreendimento denominado: "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 7. Vista da quadra poliesportiva, que atende todas as torres do empreendimento denominado: "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 8. Vista de rua interna do empreendimento denominado: "Condominio Chácara Santa Elena".

3.3.2 - Registros técnicos fotográficos das áreas externas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento denominado "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 9. Vista da entrada do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena", mostrando a identificação do Edifício: Santa Rita.



**Foto 10.** Vista do hall de acesso e da recepção do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 11. Vista do elevador social do Edifício Santa Rita.



Foto 12. Vista do outro elevador social do Edifício Santa Rita.



Foto 13. Vista parcial do salão de festas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



**Foto 14.** Vista de outro ângulo do salão de festas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 15. Vista de outro ângulo do salão de festas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 16. Vista de uma sala do salão de festas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



**Foto 17.** Vista do banheiro feminino e masculino do salão de festas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".





Foto 18. Vista do banheiro feminino e masculino do salão de festas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 19. Vista da cozinha do salão de festas do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



**Foto 20.** Vista da sala de ginástica do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 21. Vista de outro ângulo da sala de ginástica do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 22. Vista de outro ângulo da sala de ginástica do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".

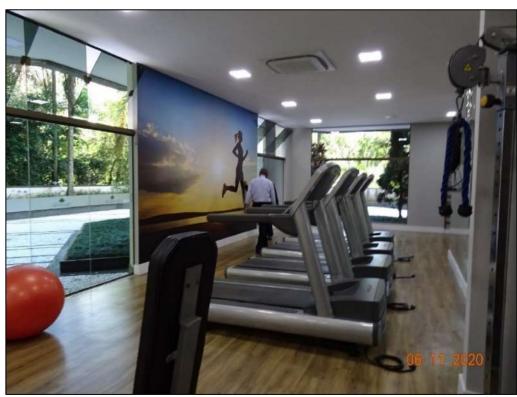


Foto 23. Vista das esteiras da sala de ginástica do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 24. Vista do hall de elevadores de serviço do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 25. Vista da escadaria do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



**Foto 26.** Vista das vagas de garagem no subsolo do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 27. Vista de outro ângulo das vagas de garagem no subsolo do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 28. Vista do acesso às vagas de garagem no subsolo do Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".

3.3.3 - Registros técnicos fotográficos da <u>unidade autônoma nº 201 semelhante</u> ao avaliando, localizado no Edifício Santa Rita, integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".

Obs.: A unidade autônoma semelhante ao avaliando, encontrava-se desocupada, onde o Sr. Eliseu – gerente operacional do condominio, autorizou a entrada.



Foto 29. Vista da porta de entrada da unidade autônoma semelhante ao avaliando nº. 201 do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 30. Vista parcial do hall de acesso ao elevador social da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



**Foto 31.** Vista parcial da sala de estar e do hall de acesso ao elevador social da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 32. Vista parcial da sala de estar da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 33. Vista parcial da sala de estar da unidade autônoma semelhante ao avaliando, mostrando aos fundos da foto o acesso à sala de jantar.



Foto 34. Vista parcial da sala de lareira da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 35. Vista do terraço da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena". Possui piso em pedra ardósia, fechamento vertical com gradil em alumínio e vidro.



**Foto 36.** Vista do terraço da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 37. Vista parcial da sala de jantar da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 38. Vista do lavabo da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



**Foto 39.** Vista do dormitório suíte 1 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 40. Vista do closet do dormitório suíte 1 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



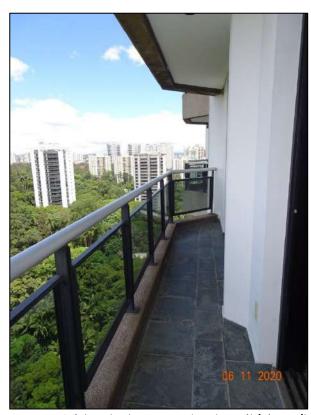
**Foto 41.** Vista do banheiro do dormitório suíte 1 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 42. Vista parcial do banheiro do dormitório suíte 1 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 43. Vista parcial do banheiro do dormitório suíte 1 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



**Foto 44.** Vista do terraço do dormitório suíte 1 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 45. Vista da sala intima da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



**Foto 46.** Vista do dormitório da suíte 2 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita.



**Foto 47.** Vista do dormitório da suíte 2 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 48. Vista do armário embutido do dormitório da suíte 2 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".

## JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO

ENGENHEIRO CIVIL



Foto 49. Vista do banheiro do dormitório da suíte 2 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 50. Vista do banheiro do dormitório da suíte 2 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 51. Vista do dormitório da suíte 3 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 52. Vista do armário embutido do dormitório da suíte 3 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 53. Vista do armário embutido do dormitório da suíte 3 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 54. Vista do banheiro do dormitório da suíte 3 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".

06 11 2020

Foto 55. Vista do banheiro do dormitório da suíte 3 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 56. Vista do terraço do dormitório da suíte 3 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 57. Vista do armário embutido do dormitório da suíte 4 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 58. Vista do armário embutido do dormitório da suíte 4 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 59. Vista do banheiro do dormitório da suíte 4 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 60. Vista do terraço do dormitório da suíte 4 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



**Foto 61.** Vista parcial da cozinha da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 62. Vista parcial da cozinha da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".

96 11 2020

**Foto 63.** Vista parcial da cozinha da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 64. Vista de outro ângulo da cozinha da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 65. Vista de outro ângulo da cozinha da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



**Foto 66.** Vista da despensa da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 67. Vista da lavanderia da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 68. Vista de outro ângulo da lavanderia da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 69. Vista do banheiro da empregada da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 70. Vista do dormitório da empregada 01 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".



Foto 71. Vista do dormitório da empregada 02 da unidade autônoma semelhante ao avaliando do Edifício Santa Rita integrante do empreendimento "Condominio Chácara Santa Elena".

## 4. CRITÉRIO e METODOLOGIA

O presente trabalho de avaliação obedece às diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de Bens - Avaliação Imóveis Urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 e a publicação do IBAPE - 2019: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" e "Índice - Unidades Padronizadas".

O método utilizado para calcular o valor do imóvel, será o Método Comparativo Direto, largamente utilizado no meio avaliatório, preconizado nos itens 8.2.1. da NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e 8.5, 9.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011.

O valor do imóvel avaliado será obtido por comparação direta com elementos do mercado de imóveis em oferta, guardando-se as diferenças

entre eles, baseando-se no estudo elaborado pelo IBAPE - 2019 "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" e "Índice -Unidades Padronizadas", de acordo com o item 3.2 - Depreciação das Edificações, cujo critério adotado é uma adaptação do Método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e o acabamento, bem como o estado de conservação da mesma.

## 5. ANÁLISE de PESQUISA e VALOR UNITÁRIO

Considerando que se pretende o valor de venda de mercado do imóvel, a pesquisa foi organizada de modo a refletir a situação local na data atual, a partir de elementos comparativos ofertados no livre mercado imobiliário.

### 5.1. PESQUISA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:

A pesquisa obteve 08 (oito) elementos comparativos compatíveis, sendo todos elementos localizados no mesmo prédio do imóvel avaliando, cujos dados foram fornecidos por proprietários e corretores atuantes no local, aceitos como verdadeiros e de boa fé.

Após efetuado os cálculos<sup>1</sup>, constatou-se que todos os elementos comparativos ofertados serão utilizados.

Os elementos comparativos com suas respectivas fotos, estão descritos no ANEXO I.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Cálculos efetuados com auxílio do programa Geoavaliar.

5.2. TRATAMENTO por FATORES

Para a aplicação do método comparativo, para os imóveis em questão, por razões de mercado, não é possível encontrar dados de mercado em quantidade suficiente que preencham simultaneamente todas as características do avaliando.

Sendo assim, necessário torna-se o ajuste nos imóveis pesquisados tendo-se em vista as diferenças existentes entre eles e o objeto da avaliação, para a homogeneização das características dos dados será utilizado o tratamento por fatores, de acordo com as normas vigentes que consiste no seguinte tratamento:

a) <u>Fator Fonte</u> (F<sub>f</sub>)

Será considerada a redução de 10 % (taxa de 0,9) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimativa dos valores.

b) <u>Fator Localização</u> (F<sub>loc</sub>)

Fator utilizado para o transporte, por intermédio dos índices locais obtidos na Planta Genérica de Valores, dos valores unitários das amostras para o local onde está o imóvel avaliando, que deve afetar somente a parcela do valor de terreno.

Obs.: Na presente avaliação, este fator não influenciará, pois os elementos comparativos localizam-se no mesmo edifício do imóvel avaliando.

c) <u>Fator Atualização</u> (Fa)

Os elementos comparativos não deverão ser atualizados, uma vez que apresentam a mesma data da avaliação.

d) <u>Fator Estado de Conservação (Fobs)</u>

Fator de adequação que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da

## JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO

ENGENHEIRO CIVIL

edificação, tabelados no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, que deve afetar somente a parcela do valor de benfeitorias.

### e) <u>Fator Padrão Construtivo (Fpad)</u>

Fator de adequação que leva em conta o padrão construtivo da edificação, tabelado no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, que deve afetar somente a parcela do valor de benfeitorias.

Obs.: Na presente avaliação, este fator não influenciará, pois os elementos comparativos possuem o mesmo padrão construtivo do imóvel avaliando.

### f) <u>Fator Vagas de Garagem (Fvg)</u>

Fator de adequação que leva em conta a vinculação de vagas de garagem com a edificação.

Obs.: Na presente avaliação, este fator não influenciará, pois os elementos comparativos possuem a mesma quantidade de vagas de garagem do imóvel avaliando.

## 6. AVALIAÇÃO

Para tanto, no processo de homogeneização, será utilizado o princípio do valor médio do metro quadrado, além disso, serão considerados os fatores citados no tópico anterior.

## 6.1. <u>DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO</u>

Para a determinação do valor unitário do imóvel, serão utilizados cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, analisando as composições em relação à média original, calculados através do programa "Geoavaliar".

## JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO

ENGENHEIRO CIVIL

### 6.1.1 VALOR UNITÁRIO ORIGINAL

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do valor unitário original dos dados amostrais, obtido a partir do valor de mercado do comparativo, deduzido do fator oferta quando cabível, dividido pela sua área útil. No presente caso, será utilizado um fator oferta igual a 0,90.

## 6.1.2 VALOR UNITÁRIO COM FATOR LOCALIZAÇÃO

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do fator localização obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, em relação à parcela do terreno.

**Obs.:** Na presente avaliação, todos elementos comparativos localizam-se no mesmo edifício do imóvel avaliando.

### 6.1.3 VALOR UNITÁRIO COM FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do fator padrão construtivo obtido pela relação direta entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, através da tabela do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

**Obs.:** Na presente avaliação, todos os elementos comparativos possuem o mesmo padrão construtivo do imóvel avaliando.

## 6.1.4 VALOR UNITÁRIO COM FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO/ OBSOLESCENCIA

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do fator estado de conservação (obsolescência) obtido pela relação direta entre os estados de conservação do avaliando e dos comparativos, através da tabela do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" e "Índices-Unidades padronizadas" do IBAPE/SP.

### 6.1.5 VALOR UNITÁRIO COM FATOR VAGA DE GARAGEM

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do fator vaga de garagem obtido pela relação direta entre as vagas de garagem do

avaliando e dos comparativos, obtidos através de estudo de mercado da região.

**Obs.:** Na presente avaliação, todos os elementos comparativos possuem a mesma quantidade de vagas de garagem do imóvel avaliando.

## 6.2. VALORES UNITÁRIOS COMPOSTOS

Nas planilhas (vide ANEXOS I e II), serão apresentados os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos nos tópicos anteriores sobre o valor unitário original.

Para a determinação dos valores homogeneizados apresentados nas planilhas abaixo e no ANEXO II, procederam-se com a somatória dos fatores, diminuído do valor unitário original, calculando assim, para cada elemento comparativo.

	MODELO DE	ESTATÍSTICA DE	ESCRITIVA	¥		
DESCRIÇÃO : SETOR 08	8 - COND CHAC ELENA		DATA:	27/11/20	20	
EDIFICAÇÃO VALORES I	DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SAO PA	AULO - SP				
FATOR OFERTA/TRANS	AÇÃO: 0,9	0,8				
OBSERVAÇÃO:						
Processo: 1072	082-45.2019.8.26.0002					
Execução Aut	or: de Título Extrajudicia	I - Despesas	Condon	niniais		
A CONTRACTOR OF THE PROPERTY O	ndomínio da Chácara					
Requerido: Co						
Requerido: Co	ndomínio da Chácara					
Requerido: Co  FATORES  FATOR  Localização	ndomínio da Chácara					
Requerido: Co  FATORES  FATOR  Localização	ÍNDICE 2.079,53	Santa Elena	AROS SIMPL	ES		
Requerido: Co  FATORES  FATOR  Localização	ÍNDICE  2.079,53  32	Santa Elena	AROS SIM PL	ES		
Requerido: Co  FATORES  FATOR  Localização  Obsolescência	ÍNDICE  2.079.53  32 Estado de Conservação D - EN	Santa Elena	AROS SIMPLI	ES		

A seguir, encontra-se a descrição do resumo dos resultados da homogeneização dos elementos comparativos, para obtenção do valor do imóvel.

Para o imóvel em tela e de acordo com o resultado do programa "Geoavaliar" utilizado nos cálculos do valor unitário do imóvel, o fator Estado de Conservação/Obsolescência (Fobs) será utilizado, pois apresenta o menor coeficiente de variação em relação ao do valor unitário original, e traduz a realidade do mercado no local, onde a amostra apresenta-se homogeneizada.

Os fatores Localização, Padrão Construtivo (Fpad) e Vagas (Vg) não serão utilizados, pois os elementos comparativos possuem as mesmas características (localização, padrão construtivo e quantidade de vagas de garagem) do imóvel avaliando.

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 9.026,96	Média Unitários : 8.968,46
Desvio Padrão: 1.040,85	Desvio Padrão: 842,83
- 30%: 6.318,88	<b>- 30%</b> : 6.277,92
+ 30%:11.735.05	+ 30%: 11.659,00
Coeficiente de Variação : 11,5300	Coeficiente de Variação : 9,4000

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

## 6.3. VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Nas planilhas contidas nos ANEXOS I e II, verificou-se no saneamento da amostra que os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2:2011, conforme segue:

### JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO

ENGENHEIRO CIVIL

	MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Νú	m.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação	
$\boxtimes$	Î	Rua Joaquim José Esteves ,60	9.325,60	9.325,60	1,0000	
$\boxtimes$	2	Rua Joaquim José Esteves ,60	8.526,26	8.526,26	1,0000	
M	3	Rua Joaquim José Esteves ,60	10.124,93	9.812,85	0,9692	
$\boxtimes$	4	Rua Joaquim José Esteves ,60	8.792,71	8.792,71	1,0000	
$\boxtimes$	5	Rua Joaquim José Esteves ,60	7.460,48	7.904,31	1,0595	
×	6	Rua Joaquim José Esteves ,60	8.659.48	8.392.57	0,9692	
Ø	7	Rua Joaquim José Esteves ,60	8.526,26	8.526,26	1,0000	
$\boxtimes$	8	Rua Joaquim José Esteves ,60	10.800,00	10.467,11	0,9692	

	APRESEN	200					
DADOS DO AVALIANDO							
Tipo: Apartamento	<b>Local</b> : Rua Joaquim José Est	tev es	s 60 apto 11 Alto da Boa Vist	a SA	O PAULO - SP Data : 27	11/20	20
Cliente: COND CHAC ELENA	A X VALE DOS UAPES						
Área terreno m²: 1.00	Edificação m²: 337	7,78	Modalia	lade	: Venda		
VALORES UNITÁRIOS	ÁRIOS VALORES HOMOGENEIZADOS						
Média Unitários : 9.0	026,96		<b>M</b> édia Un	itário	s ; 8.968,46		
Desvio Padrão : 1 (	040,85		Desvio P	adrā	o:842.83		
- 30% : 6.3	318,88			- 309	%: 6.277,92		
+ 30%:11	.735,05			+ 309	%:11.659,00		
Coeficiente de Variação : 11	,5300		Coeficiente de Var	iaçã	o ; 9,4000		
GRAU DE FUNDAMENTA	ÇÃO						
Descrição	GRAU III		GRAUII		GRAUI		11
1 Carac, do imóvel avallando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	$\boxtimes$	Completa ato aos tatores usados no tratamento		Adoção de situação paradigma		3
2 Quantidade mínima de dodos de mercado usados	12		5	×	3		2
3 Identificação dos dados	A presentação de inform ret a todas as caract dos dos dados analisados	$\boxtimes$	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados		A presentação inform refa todos as caract dos dados refaos fatores		3
de mercado	The second secon	1,000,000				_	3
	0,80 a 1,25	×	0.50 a 2.00		0.40 a 2.50 °a		,
de mercado Intervado de ajuste de cada	The state of the s	×	0.50 α 2.00		0.40 a 2.50 *a		
de mercado  Intervado de ajuste de cada tator e p/o conj de fatores  GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FORMAÇÃO DOS VALOS	: 11	⊠	0.50 α 2.00		0,40 a 2,50 *a		
de mercado  Intervado de ajuste de cada  Inte	: II RES 268,46	×	0,50 α 2,00		0,40 a 2,50 *a		
de mercado  Intervado de ajuste de cada  fator e p/o conj de fatores  GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO  FORMAÇÃO DOS VALOR	: II RES 268,46	×	0.50 a 2.00  VALOR TOTAL (R\$):				
de mercado  Intervado de ajuste de cada  Inte	: II RES P68,46		VALOR TOTAL (R\$) :	3.029			_
de mercado  Intervado de ajuste de cada  tator e p/o conj de fatores  GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO  FORMAÇÃO DOS VALOS  MÉDIA SANEADA (R\$): 8.5  VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.5	: II RES 268,46 P68,46000 NÇA (80%): Paradigma		VALOR TOTAL (R\$) :	3.029	.366,42		
de mercado  Intervado de ajuste de cada  fator e p/o conj de fatores  GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO  FORMAÇÃO DOS VALOI  MÉDIA SANEADA (R\$): 8.5  VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.5  INTERVALOS DE CONFIA	:: II RES 268,46 P68,46000 NÇA (80%): Paradigma		VALOR TOTAL (R\$) : INTERVALOS DE CON	3.029 FIA N 46,81	.366,42		_

Conforme observado, nenhum elemento ficou discrepante ao intervalo máximo admissível, com o resultado da aplicação do tratamento por fatores - homogeneização. Assim, o valor unitário do imóvel objeto da lide é de R\$ 8.968,46/m², (oito mil, novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e seis centavos), correspondente ao mês de novembro de 2020 (vide ANEXOS I e II).

### 6.4. VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

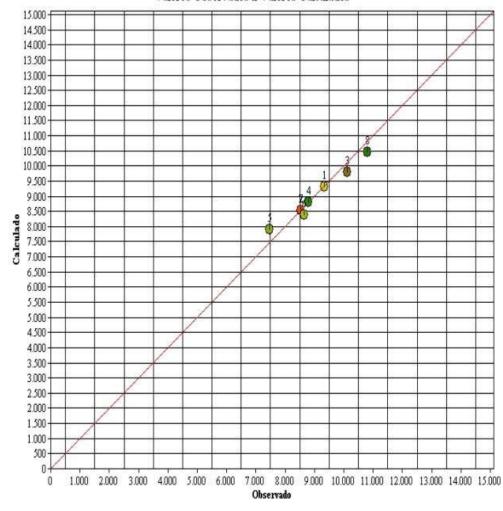
A planilha Matriz de unitários apresentada no item "6.3" anteriormente, refere-se ao cálculo do fator global do preço homogeneizado, correspondente à relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

Conforme demonstrado, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário dos imóveis calculado no tópico anterior.

Para uma verificação gráfica, segue abaixo o gráfico em relação aos preços observados, valores de mercado de cada elemento comparativo deduzido do fator oferta de 0,90, versus, os valores estimados de cada elemento comparativo, determinados na análise de homogeneização estudada.

GRÁFICO DE DISPERSÃO			
Núm.	x	Y	
1	9.325,60	9.325,60	
2	8.526,26	8.526,26	
3	10.124,93	9.812,8	
4	8.792,71	8.792,71	
5	7.460,48	7.904,31	
6	8.659,48	8.392,57	
7	8.526,26	8.526,26	
8	10.800,00	10.467,11	

### Valores Observados x Valores Calculados



## 7. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (VI)

O valor do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

 $VI = Au \times Vut$ , onde:

VI = Valor imóvel

Au = Área útil do imóvel:  $337,78 \text{ m}^2$ 

Vut = Valor unitário do imóvel: R\$ 8.968,46/m²

Portanto o valor do imóvel será:

 $VI = 337,78 \text{ m}^2 \times R\$ 8.968,46/\text{m}^2$ 

VI = R\$ 3.029.366,42 (novembro/2020)

Valor arredondado para:

VI = R\$ 3.030.000,00 (três milhões e trinta mil reais) (novembro/2020)

Na presente avaliação obteve-se:

- Grau de Precisão III, de acordo com a Norma do IBAPE/SP-2011 tabela 11 do item 13.4 ou a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011.
- Grau de Fundamentação II, de acordo com a Norma do IBAPE/SP-2011 tabelas 3 e 4 do item 13.1.1 ou as tabelas 3 e 4 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

## 8. CONCLUSÃO

Em vista dos elementos coletados e analisados, obteve-se o seguinte valor para a unidade autônoma nº 11, localizada no 1º andar do EDIFICIO SANTA RITA, integrante do CONDOMINIO DA CHÁCARA ELENA, situado na Rua Joaquim José Esteves, nº 60:

## VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (para março/2020)

R\$ 3.030.000,00 (três milhões e trinta mil reais)

Novembro/2020

## JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO

ENGENHEIRO CIVIL

### 9. ENCERRAMENTO

O signatário coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

A presente avaliação compõe-se de 59 (cinquenta e nove) folhas, numeradas e digitadas em um só lado, onde somente a primeira e última folhas estão datadas e assinadas.

Seguem anexos:

ANEXO I - Elementos comparativos

ANEXO II - Planilhas De Resultados Da Homogeneização Dos Elementos Comparativos

ANEXO III – Certidão de dados cadastrais do Imóvel

São Paulo, 27 de novembro de 2020.

### Eng° Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - n° 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia - nº 22.271 - desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet

Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

**ANEXO I - Elementos Comparativos** 



#### ELEM EN TO S DA AVALIAÇÃO

NOTE	3		fls. 166	488885
SEBUDIE: 088 QUADRA: 1907 MEEDO LOCAL: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 27/11/2020 SEBUDIE: 088 QUADRA: 1907 MEEDO LOCAL: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 27/11/2020 SEBUDIE: 088 QUADRA: 1907 MEEDO LOCAL: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 37/11/2020 SEBUDIE: 0.00 ADEDNALOS: 1.00 ADEDNALOS: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 37/11/2020 SEBUDIE: 0.00 FEADENALOS: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 37/11/2020 SEBUDIE: 0.00 FEADENALOS: 1.00 ADEDNALOS: 1.00 FEADENALOS: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 37/11/2020 SEBUDIE: 0.00 FEADENALOS: 0.00 VAGGAS COB.: 3 VAGGAS DESCOB.: 0.00 FEADENALOS: 1.00 ADEDNALOS: 1.00 ADED	unid	esk		0707
SEBUDIE: 088 QUADRA: 1907 MEEDO LOCAL: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 27/11/2020 SEBUDIE: 088 QUADRA: 1907 MEEDO LOCAL: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 27/11/2020 SEBUDIE: 088 QUADRA: 1907 MEEDO LOCAL: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 37/11/2020 SEBUDIE: 0.00 ADEDNALOS: 1.00 ADEDNALOS: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 37/11/2020 SEBUDIE: 0.00 FEADENALOS: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 37/11/2020 SEBUDIE: 0.00 FEADENALOS: 1.00 ADEDNALOS: 1.00 FEADENALOS: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 37/11/2020 SEBUDIE: 0.00 FEADENALOS: 0.00 VAGGAS COB.: 3 VAGGAS DESCOB.: 0.00 FEADENALOS: 1.00 ADEDNALOS: 1.00 ADED		ELEM EN TO S DA AVALIA CÃO		STA2
SEBUDIE: 088 QUADRA: 1907 MEEDO LOCAL: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 27/11/2020 SEBUDIE: 088 QUADRA: 1907 MEEDO LOCAL: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 27/11/2020 SEBUDIE: 088 QUADRA: 1907 MEEDO LOCAL: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 37/11/2020 SEBUDIE: 0.00 ADEDNALOS: 1.00 ADEDNALOS: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 37/11/2020 SEBUDIE: 0.00 FEADENALOS: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 37/11/2020 SEBUDIE: 0.00 FEADENALOS: 1.00 ADEDNALOS: 1.00 FEADENALOS: 2.079,53 CHAVE GIO GRÁPEA: 37/11/2020 SEBUDIE: 0.00 FEADENALOS: 0.00 VAGGAS COB.: 3 VAGGAS DESCOB.: 0.00 FEADENALOS: 1.00 ADEDNALOS: 1.00 ADED	DADOS DA FICHA			oro W
DADOS BA LO CALIZAÇÃO			DATA DA DECOMEA . 97/11/9090	núme
DADOS BA LO CALIZAÇÃO				1 o qc
MELHO RA MENTO S:	-			45. 7. 9. E
MELHO RA MENTO S:	COMP.: Ed if Santa Rit CEP:	a BARRO: Chácara Flora CIDADE: SAO		//12/2020 às 1⁴ código CDC
AREA (Ar) M:: 1.00 TESTADA - (c f) m: 1.00 PROF. EQUN. (Pe): 1.00 PROF. EQUI. (Pe): 1.00 PR				
AREA (Ar) M*: 1,00 TESTADA · (e n m: 1,00 PRO F. EQUIV. (Pe): 1,00 PRO	PAV M EN TAÇÃO REDE DE GÁS	<ul> <li>☐ REDE DE CO LETA DE ESGOTO</li> <li>☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA</li> <li>☐ TV A CABO</li> </ul>		, protocolado e 2019.8.26.000
DADOS DO APARTAMENTO    PO DA REDIFICAÇÃO: Apartamento   ESTADO:Original   FACE:   PADRÃO:   CARACTERISTICAS	ÁREA (Ar) M2·	1,00 TESTADA - (cf) m: 1.00 PROF EQ III	W. (Pe): 1.00	
DADOS DO APARTAMENTO    PO DA REDIFICAÇÃO: Apartamento   ESTADO:Original   FACE:   PADRÃO:   CARACTERISTICAS	ACESSIBILIDADE:	Dire ta FORMATO: Irre gular ESQUNA:		te Sao P 172082-
Part	•	_		0 _
CARA C TERISTICA S PADRÃO : apartamento fino  COEF. PADRÃO : 7,410 CON SERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples por produce de la companio del companio de la companio de la companio del companio de la companio del companio de la companio de la companio del companio	DADOS DO APAR	TA M EN TO		o Est
DORM HIÓRIOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PECNA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1 SOLO DE ELEVADO RES: 4 PLAYGROUND: 1 SUPERIDRES: 0 APTO/ANDÁR: 2 SUB-SOLOS: 2	TIPO DA EDIFICAÇÃO	: Apartamento ESTADO: Original FACE:		tica o
DORM HIÓRIOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PECNA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1 SOLO DE ELEVADO RES: 4 PLAYGROUND: 1 SUPERIDRES: 0 APTO/ANDÁR: 2 SUB-SOLOS: 2	_		No all control on the control of the	me (
DORM HIÓRIOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PECNA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1 SOLO PELEVADO RES: 4 PLAYGRO UND: 1 SUPERIDRES: 0 APTO/ANDÁR: 2 SUB-SOLOS: 2 S	·	•		o ″ ialde infor
DORM HIÓRIOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PECNA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1 SOLO DE ELEVADO RES: 4 PLAYGROUND: 1 SUPERIDRES: 0 APTO/ANDÁR: 2 SUB-SOLOS: 2		O,000 IAAA: 0,00 VAGAS CO	D 5 VAGAS DESCUB.:	ribun do. i
DORM HIÓRIOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PECNA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1 SOLO DE ELEVADO RES: 4 PLAYGROUND: 1 SUPERIDRES: 0 APTO/ANDÁR: 2 SUB-SOLOS: 2	A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	337,78 ÁREA COMUM M <sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M <sup>2</sup> 0	,00 <b>TO TA L M 2:</b> 337,78	) e T into.
DORMITÓRDS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PSCNA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1 O POPULA PRINCIPAL PRINCI	ED IFÍC IO			VETC
### FATO RES A DIC 10 NA IS    ADE DNALO1: 1,00   ADE DNALO2: 1,00   ADE DNALO3: 1,00   A		1 10 11	A: 1 SALÃO DE FESTAS: : 2 SUB-SO LOS: 2	GUNDES renciaDoc
ADEDNAL01: 1,00 ADEDNAL02: 1,00 ADEDNAL03: 1,00 ADEDNAL03: 1,00 ADEDNAL03: 1,00 ADEDNAL04: 1,00 ADEDNAL05: 1,00 ADEDNAL06: 1,0	FA TO RES A DIC IO	NA IS		FA FA
ADEDNALO4: 1,00 ADEXONALO5: 1,00 ADEXDNALO6: 1,00 BID ADOS DA TRANSAÇÃO  NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.500.000,00 VALOR LO CAÇÃO (R\$): 0,00  MOBLIÁRIA: DSO Invest Consult imobiliar is  CONTATO: 11 97205-7823 TELEFONE: (11)-309045 BID ADOS DA TRANSAÇÃO  RESULTADO DA HOMO GENEIZAÇÃO  FATORES NORMA IBAPE/SP FATORES ADICIONAIS VALORES/VARIAÇÃO  DO SOLESCÊNCIA Fobs: 0,00 FTADEXDNALO1: 0,00 VARIAÇÃO: 9.325, 80 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	ADIC IONAL 01:	1,00 ADIC IO NAL 02: 1,00 ADIC IO NAL 03:	1,00	REIR vrirC
DADOS DA TRANSAÇÃO  NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.500.000,00 VALOR LO CAÇÃO (R\$): 0,00  MOBILÁRIA: DSO Invest Consult imobiliaria  CONTATO: 11 97205-7823 TELEFONE: (11)-309045 20 0 8 S E R V A ÇÃO:  FATORES NO RMA IBA PE/SP FA TO RES A DIC IO NA IS VALOR RES/VARIAÇÃO  LO CALIZAÇÃO Floc: 0,00 FT ADICIONALO1: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 9.325. 99 325 5 99 325 6 90 20 0 8 S E R V A ÇÃO: 0 5 TADICIONALO2: 0,00 VARIAÇÃO: 1,000 VARIAÇÃO: 1,000 VAGAS  VAGAS 0,00 FT ADICIONALO3: 0,00 VARIAÇÃO: 0,00 VARIAÇÃO: 0,00 VAGAS 0,00 FT ADICIONALO4: 0,00 FT ADICIONALO5: 0,00 FT ADICIONALO5: 0,00 FT ADICIONALO6: 0,00 FT ADICIONAL	ADIC IO NAL 04:	1,00 ADIC IO NAL 05: 1,00 ADIC IO NAL 06:	1,00	L PE
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 ON	DADOS DA TRANS	SA Ç Ã O		BRA iital/p
MOBILÁRIA: DSO Invest Consult imobiliaria  CONTATO: 11 97205-7823  TELEFONE: (11)-30904524  O B S E R V A Ç Ă O:  RESULTADO DA HOMO G ENEIZA Ç Ă O  FA TO RES NORMA IBA PE/ SP  FA TO RES ADIC IONA IS  LO CALIZAÇÃO Floc: 0,00 FT ADE DNAL 01: 0,00 VA LO R UNITÁRIO: 9.325.66  OBSO LESCÊN CIA Fobs: 0,00 FT ADE DNAL 02: 0,00 HOMO G ENEIZA ÇÃO: 9.325.66  PADRÃO Fp: 0,00 FT ADE DNAL 03: 0,00 VA RIA ÇÃO: 1,000 PE DE DIA DE DNAL 04: 0,00 PE DA DE DNAL 05: 0,00 PE DA DE DNAL 05: 0,00 PE DA DE DNAL 06: 0,00 PE D	NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO	<b>R\$</b> ): 0,00	O C. adio
RESULTA DO DA HOMO G EN EIZA ÇÃO	MOBILÁRIA: CONTATO: OBSERVAÇÃO:		TELEFO N E: (11)-30904	or JERSONIM ius.br/past
FA TO RES NORMA IBAPE/SP  FA TO RES ADICIONAIS  VALORES/VARIAÇÃO  DE D	RESULTA DO DA H	O M O G EN EIZA Ç Ã O		digitalmente p
LOCALZAÇÃO Floc: 0,00 FTADICIONALO1: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 9.325,80 O BSO LESCÊNCIA Fobs: 0,00 FTADICIONALO2: 0,00 HOMO GENEIZAÇÃO: 9.325,80 O BSO LESCÊNCIA Fobs: 0,00 FTADICIONALO3: 0,00 VARIAÇÃO: 1,00 O B D D D D D D D D D D D D D D D D D D	FA TO RES NORMA	IBA PE/ SP FA TO RES A DIC IO NA IS VA LO RE	ES/ V A RIA Ç Ã O	hado e h
OBSOLESCÊNCIA Fobs:         0,00         FTADICIONALO2:         0,00         HOMOGENEIZAÇÃO:         9.325, 80           PADRÃO Fp:         0,00         FTADICIONALO3:         0,00         VARIAÇÃO:         1,00 80           VAGAS         0,00         FTADICIONALO4:         0,00         0,00         0,00           FTADICIONALO6:         0,00         0,00         0,00         0,00         0,00	LO CALZAÇÃO Floc:	0,00 FTADICIONAL01: 0,00 VALOR U	UN ITÁ RIO: 9.32	
PADRÃO Fp: 0,00 FTADICIONALO3: 0,00 VARIAÇÃO: 1,00% PTADICIONALO4: 0,00 PTADICIONALO5: 0,00 PTADICIONALO5: 0,00 PTADICIONALO6: 0,000 PTADICIONALO6: 0,00 PTADICIONALO6	O BSO LESC ÊN CIA Fob	s: 0,00 FTADICIONAL02: 0,00 HOMOG	EN EIZA ÇÃO: 9.32	giĝal, ₃sse
VAGAS  0,00  FTADICIONAL05:  0,00  FTADICIONAL06:  0,00  00  00  00  00  00  00  00  00	PADRÃO Fp:	0,00 FTADICIONALO3: 0,00 VARIAÇÃ	<b>Λο</b> : 1,	o Mogori∢ T.ace
FTADICIONAL05: 0,00  FTADICIONAL06: 0,00  OUT OF TADICIONAL06: 0,00	VAGAS	0,00 FTADIC IO NAL 04: 0,00		ópia c Taina
Example 1900 Examp		FT A D IC IO N A L 05: 0,00		o é co o ori
Este document of the contract		FT AD IC IO N AL 06: 0,00		ment ferir
ш <u>ш</u>				Este docu



#### REG ISTRO FO TO G RÁ FIC O

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUEA: SAO PAULO - SP - 2020

**DATA DA PESQUISA:** 27/11/2020

**SETO R**: 088 **QUADRA**: 193

CHAVE GEOGRÁFICA:



FO TO N° 1

NÚMERO ELEMENTO: 1



**FO TO N°** 2





#### ELEM EN TO S DA AVALIAÇÃO

fls. 169	mero WSTA20707488885
unidesk	20707
ELEM EN TO S DA AVALIAÇÃO	STAZ
DADOS DA FICHA 2	oro W
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/11/2020	n m m
SETOR: 088 QUADRA: 193 NDICE DO LOCAL: 2.079,53 CHAVE GEO GRÁFICA:	, sob o nu 13.
DADOS DA LO CALIZAÇÃO	3.49 8.79
EN DEREÇO: Rua Joaquim José Esteves  NÚMERO: 60  COMP.: Edif Santa Rita  BARRO: Chácara Flora  CEP:  UF: SP  DA DOS DA REGIÃO	03/12/2020 às 14 e código CDC
PAVIMENTAÇÃO ⊠ REDE DE COLETA DE ESGOTO ⊠ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  REDE DE GÁS ⊠ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ⊠ TV A CABO  DA DO S DO TERRENO	o, protocolado em .2019.8.26.0002
	$\overline{}$
ACESSBILDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não	de Sao Pau 072082-45
TO PO G RA FIA: pla no CONSISTÊN CIA: se co	0 ~
	ca do Estad processo
	<u>ස</u> රූ
C A RA C TERISTIC A S	ETO e Tribunal de Justica umento.do, informe o pi
PADRÃO: apartamento fino COEF. PADRÃO: 7,410 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	ત્રા de ગforn
COEF. DEP. (k): 0,549 IDADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0	ibuni: Yo, ir
DIM EN SÕ ES  A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 337,78 ÁREA COM UM M <sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M <sup>2</sup> 0,00 TO TAL M <sup>2</sup> : 337,78	oTı عto.c
EDIFÍC IO	IETO Imei
DORM ITÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1 ELEVADO RES: 4 PIAYGRO UND: 1 SUPERIO RES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2 FA TO RES A DIC IO NA IS	locumento é cópia d優の項鐵和, 鐵Snada digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justic conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o
	A FA Snfei
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO2: 1,00 ADICIONALO3: 1,00	KEIR viir
ADICIONALO4: 1,00 ADICIONALO5: 1,00 ADICIONALO6: 1,00	BRAL PEREIR iital/pg/abrirCd
DADOS DA TRANSAÇÃO	BRA ital/p
NATUREZA: Oferta	o C adig
IMOBILÁRIA: Plis imóveis	NIM past
CONTATO: TELEFONE: (11)-250762	S.br/
OBSERVAÇÃO:	por J p.jus
	ente   aj.tjs
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.200.000,00 VALOR LO CAÇÃO (R\$): 0,00  MOBILÁRIA: Plis imóveis  CONTATO: TELEFONE: (11)-250762  O B S E R V A ÇÃO:  RESULTA DO DA HOMO G EN EIZA ÇÃO	digitalme os://esa
FA TO RES NO RM A IBA PE/ SP FA TO RES A DIC IO NA IS VA LO RES/ VA RIA ÇÃ O	nado c
LO CALIZAÇÃO Floc: 0.00 FTADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 8.526.5	assir J site
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00 FTADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 8.526,3	itaal, SSe τ
PADRÃO Fp: 0,00 FTADICIONALO3: 0,00 VARIAÇÃO: 1,000	®orig ace:
VAGAS 0,00 FTADICIONAL04: 0,00	pia d inat,
FTADICIONAL05: 0,00	e col
PRADEDIALOS 0,00	ento irir o
FTADIC IO N A L 06: 0,00	onte onte
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00 FTADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 8.526,  PADRÃO Fp: 0,00 FTADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 1,000  VAGAS 0,00 FTADICIONAL 04: 0,00  FTADICIONAL 05: 0,00  FTADICIONAL 06: 0,00	Este do Para c



#### REG ISTRO FO TO G RÁ FIC O

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

**DATA DA PESQUISA:** 27/11/2020

**SETO R:** 088 **QUADRA:** 193

CHAVE GEOGRÁFICA:



FO TO N° 1

NÚM ERO ELEM EN TO: 2



**FO TO N°** 2





#### ELEM EN TO S DA AVALIAÇÃO

500					GecAvalia	fls. 172	mero WSTA20707488885
unidesk					GeoAvank	MPTO	07074
AND STREET	ELEM	EN TO S DA	AVALIA	C Ã O			STA2
DADOS DA MOHA	EMEM	IO D DA		<sub>3</sub> 0			ro W
DADOS DA FICHA 3	ALLO SP 2000			7	. D. D=22 :	07/11/0000	me me
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PA SETOR: 088 QUADRA: 193		.L: 2 079 53	_	∐UTILIZADO DAT. AVEGEOGRÁFIC	A DA PESQUISA:	27/11/2020	, sob o nú 13.
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	I DAE DO IOCA			D G EO G RAFIO			45 F
CEP: UF: SP	Esteves BARRO: Chácara Flora		C	CIDADE: SAO PA	<b>NÚMERO:</b> 60 ULO - SP		03/12/2020 às 14 e código CDC
DADOS DA REGIÃO							
	E COLETA DE ESGOTO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		E ILUM IN A ÇÂ ABO	ÃO PÚBLICA			o, protocolado em .2019.8.26.0002
ÁREA (Ar) M²:       1,00         ACESSIBILDADE:       Dire ta         TO PO G RAFA:       p la no         CONSISTÊN CIA:       se c o	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	Ime g u la r	1,00	PRO F. EQ UV. (I	Pe): 1,0 Não	00	o de Sao Pau 1072082-45
DADOS DO A PARTA MENTO							ca do Estad processo
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartam	ento ESTADO : Re	fo rm a d o	FACE:				tica d
CARACTERISTICAS  PADRÃO: apartamento fino  COEF. DEP. (k): 0,571 IDADE	COEF. PADR : 32 anos FRAÇÃO :	0,00 TAX		NSERVAÇÃO: C O VAGAS COB.:	-regular 3 VAGAS D	DESCOB.:	ETO e Tribunal de Justica umento.do, informe o pu
DIM EN SÕ ES  A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 337,78	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAG	EM M <sup>2</sup> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	337,78	e Tri
EDIFÍC IO	TARREST OF THE OWN HE	-,-0	GAMAG		15 milm .	- 5. ,. •	ETO
DORM IIÓ RIOS: 4 SUÍTES: ELEVADORES: 4 PLAYGROUN FA TO RES A DIC IO NA IS		ARTO EMPREG ERIORES:		<sup>2</sup> PISCINA: PTO/ANDAR:	1 SALÃO DE 2 SUB-SO	E FESTAS: 1 DLOS: 2	r FAGUNDES N nferenciaDocu
ADIC IO N AL 01: 1,00	ADIC IONAL 02:	1,00	A D IC IO	NAL03:	1,00		EIRA ir Co
ADIC IO NAL 04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADIC IO	NAL 06:	1,00		BRAL PEREIR
DADOS DA TRANSAÇÃO							3RAL al/pg
	VENDA (R\$): 3.800.000,0	00	VALOR	R LO CAÇÃO (R\$)	: 0,00		) CAE digit
	a Expratiados				TELEFO N E	: (11)-45084	shado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justic site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o
RESULTADO DA HOMOGENI	EIZA Ç Ã O						digitalr ttps://e
FA TO RES NO RM A IBA PE/ SP	FA TO RE	ES A DIC IO N		VA LO RES/ V	'A RIA Ç Ã O		inado
LO CALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT A D IC IC	ONAL 01:	0,00	VALOR UNIT	TÁ RIO:	10.124	4,990
O BSO LESC ÊN C IA Fobs:	-312,08 <b>FT A D IC I</b> C	NAL 02:	0,00	HO M O G EN E	EIZAÇÃO:	9.812	rigiĝa Sesse
PADRÃO Fp:	0,00 FT A D IC IC	ONAL 03:	0,00	VA RIA ÇÃO	:	0,9	dहुं ग, बट
VAGAS	0,00 <b>FT A D I</b> C IO	NAL 04:	0,00				ópia Igina
	FT A D IC IC	NAL 05:	0,00				to é c o or
	FT A DIC IO	ONAL 06:	0,00				locumento é cópia dଝorigଞ୍ଜିal, conferir o original, acesse
							Este documento é cópia dଞ୍ଚିorigଞ୍ଜିଷୀ, a Para conferir o originat, acesse c



#### REG ISTRO FO TO G RÁ FIC O

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

**DATA DA PESQUISA:** 27/11/2020

**SETO R**: 088 **QUADRA**: 193

CHAVE GEOGRÁFICA:



FO TO N° 1

NÚMERO ELEMENTO: 3



**FO TO N°** 2







**го то м**° 5





#### ELEM ENTO S DA AVALIAÇÃO

	fls. 175  GeoAvaliarPro*  DA AVALIAÇÃO  DA OUBLE  O
unidesk	2020
ELEM EN TO S	DA AVALIAÇÃO 5
DADOS DA FICHA 4	<u> </u>
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020	☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/11/2020 ☐
NUMERO DA PESQUSA: SAO PAULO - SP - 2020 SETOR: 088 QUADRA: 193 ÍNDICE DO LOCAL: 2.079	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	649
EN DEREÇO: Rua Joaquim José Esteves  COMP.: Ed if Santa Rita BARRO: Chácara Flora  CEP: UF: SP  DA DOS DA REGIÃO	NÚMERO: 60 20 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00
M ELHO RA M EN TO S:	
	prod
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> : 1,00 TESTADA - (cf) m:	
ACESSBLIDADE: Dire ta FORMATO: Irre gula r TO PO GRAFIA: p la no	ESQUINA: Não SO
CONSISTÊNCIA: se co	stado
DA DO S DO A PA RTA M EN TO	0
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO:	FACE:
C A RA C TERISTIC A S PADRÃO: apartamento fino COEF. PADRÃO:	7,410 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
•	7,410 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples production of the conservação of t
DIM EN SÕ ES	rē-
<b>A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>:</b> 337,78 <b>ÁREA COMUM M<sup>2</sup></b> 0,00	GARAGEM M <sup>2</sup> 0,00 TO TAL M <sup>2</sup> : 337,78 ©
EDIFÍC IO  DO RM IIÓ RIO S: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EM PI ELEVADO RES: 4 PLAYGRO UN D: 1 SUPERIO RES:  FA TO RES A DIC IO NA IS	REGADAS: 2 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1 O 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2 O 0 O 0 O 0 O 0 O 0 O 0 O 0 O 0
ADIC IO NAL 01: 1,00 ADIC IO NAL 02: 1,00	ADICIONALO3: 1,00
ADICIO NAL 04: 1,00 ADICIO NAL 05: 1,00	ADICIONALO3: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO	34 P
NATUREZA: Oferta	VALOR LO CAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILÁRIA: Imóveis para expatriados  CONTATO: OBSERVAÇÃO:	7,410 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples per
RESULTA DO DA HOMOG EN EIZA ÇÃO	digitaln
FA TO RES NORM A IBA PE/ SP FA TO RES A DIC IO	O NA IS VA LO RES/VA RIA ÇÃO
LO CALIZAÇÃO Floc: 0,00 FTADICIO NAL 01:	0,00 VA LO R UN ITÁ RIO : 8.792, 72
O BSO LESC ÊN CIA Fobs: 0,00 FT A DICIO NAL 02:	0,00 <b>HOMOGENEIZAÇÃO:</b> 8.792, ES
PADRÃO Fp: 0,00 FTADICIONAL03:	0,00 VA RIA ÇÃO: 1,00 60
VAGAS 0,00 FTADICIONAL04:	0,00 in.
FT A D IC IO N A L 05:	0,00
FT A DIC IO N A L 06:	m 000,0
	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 8.792, Epigologico 0,00 VARIAÇÃO: 1,00 pp eldo 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,



#### REG ISTRO FO TO G RÁ FIC O

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUEA: SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO: 4

**DATA DA PESQUISA:** 27/11/2020

**SETO R**: 088 **QUADRA**: 193

CHAVE GEOGRÁFICA:



FO TO N° 1



FO TO N° 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 14:49, sob o número WSTA20707488885 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1072082-45.2019.8.26.0002 e código CDC3F93.





ELEMENTO S DA A VALIAÇÃO    COMERCO DA PICHA   S					GeoAvali	arPro°
ADDOS DA PICHA 5    CÉMERO DA PESQUEA : SÃO PAULO - SP - 2020	unidesk					
COMERGO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		ELEM EN	NTO S DA A	V A LIA Ç Ã O		
NDEERGO : RUS QUADRA : 193 NDEEDO LOCAL: 2.079.53 CHAVE GEOGRÁFICA :  DA DOS DA LOCALIZAÇÃO  NDEERGO : RUS JOS QUIM José Estev es NÚMERO : 60  DOMP. Edif Santa Raa BARRO : Chácam Flors CDADE : SAO PAULO - SP  DA DOS DA REGIÃO  MELHO RA MENTO S :  PAVMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ERGO TO ☐ REDE LLIM NAÇÃO PÚBLICA  PAVMENTAÇÃO ☐ REDE DE DETRBUÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO  DA DOS DO TERRENO   (REA (Ar) M*; 1.00 TESTADA - (cf. m : 1.00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1.00  ACESSEBLADADE : Desta FORMATO : Integular ESQUINA : Não DONESTRINCA : seco  DA DOS DO APARTA MENTO  PO DA BEFERÇÃO : Aparta mento ESTADO : FACE:  CARA CATERISTICA S ADAGA : Aparta mento ESTADO : TALE : SAO COMBRITA CAS SECONDA : SAO SECONDA : SA	DADOS DA FICHA 5					
NOMERICO: Rua Joaquim José Estevos  NÚMERO: 60  NOMERICO: Rua Joaquim José Estevos  NÚMERO: 60  NOMERICO: Rua Joaquim José Estevos  NÚMERO: 60  NÉRO: 60  NÚMERO:	VÚMERO DA PESQUISA: SAO PA	AULO - SP - 2020		UTILIZA D O	DATA DA PESQUISA:	27/11/2020
NÚMERO : RUA Jos quim José Esteves NÚMERO : 60 COMP.: Elíf Santa Rãa BARRO : Cháca as Form CIDADE : SAO PAULO - SP COMP.: Elíf Santa Rãa BARRO : Cháca as Form CIDADE : SAO PAULO - SP COMP.: Elíf Santa Rãa BARRO : Cháca as Form CIDADE : SAO PAULO - SP COM BEJIO RAM ENTO S:    PAVMENTAÇÃO   REDE DE COLETA DE ESGOTO   REDE DE LUMNAÇÃO PÚBLICA		ÍNDICE DO LOCAL:	: 2.079,53	CHAVE GEOG	RÁFICA:	
CDADE: SAO PAULO - SP  CEP: UF: SP  DADOS DA REGIÃO  MEIHO RAM ENTOS:  PAVMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESG OTO REDE DE LUMNAÇÃO PÜBLICA  REDE DE GÁS REDE DE DETREBUÇÃO DEÁGUA TVA CABO  DADOS DO TERRENO  CREA (AP) M: 1.00 TESTADA - (c0 m: 1.00 PROF. EQUIN. (Pe): 1.00 (CREA (AP) M: 1.00	DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
DADOS DA REGIÃO  MELHORAMENTO S:  □ PAVMENTAÇÃO □ REDE DE COLETA DE ESGOTO □ REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA □ REDE DE GÁS □ REDE DE DETRIBUÇÃO DE ÁGUA □ IV A CABO  DADOS DO TERRENO  AREA (Ar) Mº: 1,00 TESTADA · (e.f) mº: 1,00 PROF. EQUV. (Pe); 1,00  ACESSBLIDADE: Dire ta FORMATO: Irregular ESQUNA: Não  DOPOGRAFIA: plane  SON SETÊNICA: soco  DADOS DO A PARTAMENTO  PO DA EDETAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  CARA CTERISTICA S  ADDÃO: apartamento fino COEF. PADRÃO: 7,410 CONNERVAÇÃO: e-reparsos simples  TOEF. DEP. (k); 0,511 DADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0  DIM ENSÓ ES  A. PERATUVA Mº: 337,78 ÁREA COMUM Mº 0,00 GARAGEM Mº 0,00 TOTALMº: 337,78  ZEDIFÍCIO  DORMIÑO BOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.; 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PRONA; 1 SALÃO DE FESTAS: 1  TEVADORES: 4 PLAYGROUND: 1 SUPERDRES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2  PATO RES ADICIONAIS  ADEIDNALOS: 1,00 ADEDNALOS: 1,00 ADEDNALOS: 1,00  ADEDNALOS: 1,00 ADEDNALOS: 1,00 ADEDNALOS: 1,00 ADEDNALOS: 1,00  ADEDNALOS: 1,00 A	,			GD. DD. GA		
MEHO RAMENTO S:    PAVIMENTAÇÃO   REDE DE COLETA DE ESGOTO   REDE DE LUM NAÇÃO PÚBLICA		BARRO: Chacara Flora		CIDADE: SA	O PAULO - SP	
PAVMENTAÇÃO   REDE DE COLETA DE ESGOTO   REDE DE LLIM NAÇÃO PÚBLICA   TVA CABO	DADOS DA REGIÃO					
REDE DE GÁS   REDE DE DETRIBUÇÃO DE ÁGUA   TV A CABO	M ELHO RA M EN TO S:					
REDE DE GÁS   REDE DE DESTRBUÇÃO DE ÁGUA   TVA CABO	∏ PAVIM EN TAÇÃO ⊠ REDE DI	E C O LETA DE ESG O TO	REDE DE IL	JM IN A ÇÃO PÚBLICA	Λ	
(REA (Ar) M*: 1.00 TESTADA - (cf) m: 1.00 PROF. EQUIV. (Pa): 1.00 (ACESSEBLDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUIVA: Não (DPOGRAFA: plano)  TO POGRAFA: plano  TO POGRAFA: plano  TO POGRAFA: seco  DADOS DO APARTAMENTO  FO DA EDECAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  CARA CTERISTICAS  ADABÃO: Apartamento fino COEF. PADRÃO: 7.410 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  FOEF. DEP. (k): 0.511 DADE: 32 anos FRAÇÃO: 0.00 TAXA: 0.00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0  DIM ENSÕ ES  L. PRIVATIVA M*: 337.78 ÁREA COMUM M* 0.00 GARAGEM M* 0.00 TO TALM*: 337.78  EDIFÍCIO  DORMITÔ ROS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PSCNA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  MEVADORES: 4 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2  FATO RES ADICIONAIS  ADELDNALO1: 1,00 ADELDNALO2: 1,00 ADELDNALO3: 1,00  ADELDNALO4: 1,00 ADELDNALO5: 1.00 ADELDNALO6: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  IATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 2.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0.00  NO MATO: Scheid Consultores de Imóveis  ON TATO: TELEFONE: (11)-552301  OR SERVAÇÃO:	<b></b>	E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	TV A CABO			
MARIA (N. M.	DADOS DO TERRENO					
DO   DO   DO   DO   DO   DO   DO   DO	ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> : 1,00	TESTADA - (c f) m:	1,	00 PRO F. EQ	UIV. (Pe): 1,	00
DADOS DO A PARTA MENTO  PO DA EDETAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  CARAC TERISTICAS  ADRÃO: apartamento fino COEF. PADRÃO: 7,410 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  DOEF. DEP. (k): 0,511 DADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0  DIMENSÕES  A. PRIVATIVA Mº: 337,78 ÁREA COMUM Mº 0,00 GARAGEM Mº 0,00 TOTAL Mº: 337,78  EDIFÍCIO  DORMITÓRDS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PSCNA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  ELEVADO RES: 4 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2  FATO RES ADICIONAIS  ADEIDNALOI: 1,00 ADICIONALO2: 1,00 ADICIONALO3: 1,00  ADICIONALOI: 1,00 ADICIONALO5: 1,00 ADICIONALO6: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  TATUREZA: Oferia VALOR VENDA (RS): 2.800.000,00 VALOR LO CAÇÃO (R\$): 0,00  MO BLIÁRA: Scheid Consultores de imóveis  ON TATO: TELEPONE: (11)-552301  RESULTADO DA HOMO GENEIZAÇÃO		FORMATO:	frregular	ESQ UIN A	: Nã o	
DADOS DO APARTA MENTO  PO DA EDFEAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  ARAC TERISTICAS  ADABÃO: apartamento fino COEF. PADRÃO: 7,410 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  PO DE P. DEP. (k): 0,511 DADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 3 VAGAS DESCOB.: 0  DIM EN SÕ ES  A. PRIVATIVA M: 337,78 ÁREA COMUM M: 0,00 GARAGEM M: 0,00 TOTAL M:: 337,78  EDIFÍCIO  DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EM PREGADAS: 2 PSCNA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  ALEVADO RES: 4 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2  FA TO RES A DICIO NA IS  ADE DNALO1: 1,00 ADE DNALO2: 1,00 ADE DNALO3: 1,00  ADE DNALO4: 1,00 ADE DNALO5: 1,00 ADE DNALO6: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  VALUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  MO BLIÁRA: Scheid Consultores de Imóveis  ON TATO: TELEFONE: (11)-552301  RESULTADO DA HOMO GENEIZAÇÃO	•					
PO DA EDECAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  CA RA C TERISTICA S  ADABÃO: apartamento fino COEF. PADRÃO: 7,410 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  COEF. DEP. (k): 0,511 DADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0  DIM EN SÔ ES  A. PRIVATIVA Mº: 337,78 ÁREA COMUM Mº 0,00 GARAGEM Mº 0,00 TOTALMº: 337,78  EDIFÍCIO  DORMÍTÓRIOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PSCNA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  SLEVADO RES: 4 PLAYGROUND: 1 SUPERD RES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2  FA TO RES A DICIONAIS  ADEIDNALOI: 1,00 ADEIDNALO2: 1,00 ADEIDNALO3: 1,00  ADEIDNALO4: 1,00 ADEIDNALO5: 1,00 ADEIDNALO6: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  KATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00 VALOR LO CAÇÃO (R\$): 0,00  MOBLIÁRIA: Scheid Consultores de Imóveis  ONTATO: TELEFONE: (11)-552301  DE SER VAÇÃO:						
CARA C TERISTICAS  ADRÃO: apartamento fino  COEF. PADRÃO: 7,410 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  COEF. DEP. (k): 0,511 DADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0  DIM EN SÓ ES  A. PRIVATIVA Mº: 337,78 ÁREA COMUM Mº 0,00 GARAGEM Mº 0,00 TOTAL Mº: 337,78  EDIFÍC IO  CORMITÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PSCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  ELEVADO RES: 4 PIAYGROUND: 1 SUPERIO RES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADE DNALO1: 1,00 ADE DNALO2: 1,00 ADE DNALO3: 1,00  ADE DNALO4: 1,00 ADE DNALO5: 1,00 ADE DNALO6: 1,00  DADO S DA TRANSAÇÃO  IATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00 VALOR LO CAÇÃO (R\$): 0,00  MOBILÁRIA: Scheid Consultores de Imóveis  ONTATO: TELEFONE: (11)-552301  DE SER VAÇÃO:		ento ESTADO:		FACE:		
O DEF. DEF. (k): 0,511 DADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0 DIM EN SÕ ES A. PRIVATIVA M²: 337,78 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM²: 337,78 EDIFÍC IO DORMINÓRDS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PECNA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1 ELEVADO RES: 4 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2 FA TO RES A DIC IO NA IS  ADE DNALO1: 1,00 ADE DNALO2: 1,00 ADE DNALO3: 1,00 ADE DNALO4: 1,00 ADE DNALO5: 1,00 ADE DNALO6: 1,00 DADO S DA TRANSAÇÃO  IATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00 VALOR LO CAÇÃO (R\$): 0,00 MOBILÁRA: Scheid Consultores de Imóveis ONTATO: TELEFONE: (11)-552301 D B S ER V A ÇÃO:	-					
DIM ENSÕ ES 1. PRWATWA M2: 337,78 ÁREA COMUM M2 0,00 GARAGEM M2 0,00 TOTALM2: 337,78  EDIFÍC IO  DORM ITÓ RDS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PECNA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  ELEVADO RES: 4 PLAYGRO UND: 1 SUPERIO RES: 0 APTO / ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADE DNAL01: 1,00 ADE DNAL02: 1,00 ADE DNAL03: 1,00  ADE DNAL04: 1,00 ADE DNAL05: 1,00 ADE DNAL06: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  IATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00 VALOR LO CAÇÃO (R\$): 0,00  MOBILÁRIA: Scheid Consultores de Imóveis  ON TATO: TELEFONE: (11)-552301  RESULTA DO DA HOMO GENEIZAÇÃO	ADRÃO: apartamento fino	COEF. PADRÃO	0: 7,	410 CONSERVAÇÃ	ÃO: e - reparos simples	
A. PRIVATIVA M2: 337,78 ÁREA COMUM M2 0,00 GARAGEM M2 0,00 TOTAL M2: 337,78  EDIFÍC IO  DORMINÓRIOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  ELEVADO RES: 4 PIAYGROUND: 1 SUPERIO RES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADEIDNALO1: 1,00 ADEIDNALO2: 1,00 ADEIDNALO3: 1,00  ADEIDNALO4: 1,00 ADEIDNALO5: 1,00 ADEIDNALO6: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  HATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00 VALOR LO CAÇÃO (R\$): 0,00  MO BILÁRIA: Scheid Consultores de Imóveis  ON TATO: TELEFONE: (11)-552301  DESERVAÇÃO:  RESULTA DO DA HOMO GENEIZAÇÃO		: 32 anos FRAÇÃO :	0,00 TAXA:	0,00 <b>VAGAS</b> C	OB.: 3 VAGAS	DESCOB.:
EDIFÍC IO  DORMINÓRIOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  ELEVADORES: 4 PIAYGROUND: 1 SUPERDRES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIDNALO1: 1,00 ADICIDNALO2: 1,00 ADICIDNALO3: 1,00  ADICIDNALO4: 1,00 ADICIDNALO5: 1,00 ADICIDNALO6: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  MATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00 VALOR LO CAÇÃO (R\$): 0,00  MO BILÁRIA: Scheid Consultores de Imóveis  ON TATO: TELEFONE: (11)-552301  DESERVAÇÃO:  RESULTA DO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
DORM HÓRIOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PECNA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1 SELEVADORES: 4 PIAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2  FA TO RES ADICIONA IS  ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO2: 1,00 ADICIONALO3: 1,00  ADICIONALO4: 1,00 ADICIONALO5: 1,00 ADICIONALO6: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  HATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00 VALOR LO CAÇÃO (R\$): 0,00  MOBLIÁRIA: Scheid Consultores de Imóveis  ON TATO: TELEFONE: (11)-552301  DESERVAÇÃO:	PRIVATIVA M 2 . 337 78	ÁREA COMUM M2	0.00	GARAGEM M2	0.00 TO TAI M2	337 78
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 MOBILÍARIA: Scheid Consultores de Imóveis ONTATO: OBSERVAÇÃO: RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup>	0,00 TO TA L M <sup>2</sup> :	337,78
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 MOBILÍARIA: Scheid Consultores de Imóveis ONTATO: OBSERVAÇÃO: RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO	EDIFÍC IO DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADORES: 4 PLAYGROUN	4 W.C.: 2 QUAR	TO EM PREGAD	AS: 2 PEC	INA: 1 SALÃO D	
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 MOBILÍARIA: Scheid Consultores de Imóveis ONTATO: OBSERVAÇÃO: RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO	EDIFÍC IO DORM IIÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADORES: 4 PLAYGROUN FA TO RES A DIC IO NA IS	4 W.C.: 2 QUAR' ND: 1 SUPERI	TO EMPREGAD IO RES: 0	AS: 2 PEC: APTO/ANDA	NA: 1 SALÃO D R: 2 SUB-S	
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 MOBILÍARIA: Scheid Consultores de Imóveis ONTATO: OBSERVAÇÃO: RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO	EDIFÍC IO  DO RM HÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PLAYGROUN  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIONAL 01: 1,00	4 W.C.: 2 QUAR' ND: 1 SUPERI ADICIONAL02:	TO EMPREGAD DO RES: 0	AS: 2 PISC: APTO/ANDA  ADICIONAL03:	NA: 1 SALÃO D R: 2 SUB-S	
MOBLÍÁRIA: Scheid Consultores de Imóveis  ONTATO: TELEFONE: (111)-55230**  DESERVAÇÃO:  RESULTA DO DA HOMOGENEIZAÇÃO  FATORES NORMA IBAPE/SP FATORES ADICIONAIS VALORES/VARIAÇÃO  LO CALZAÇÃO Floc: 0,00 FTADE ONAL 01: 0,00 VA LOR UNITÁRIO: 7.460  DESOLESCÊNCIA Fobs: 443,83 FTADE ONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 7.904  PADRÃO Fp: 0,00 FTADE ONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 1,08  AGAS 0,00 FTADE ONAL 04: 0,00  FTADE ONAL 05: 0,00  FTADE ONAL 06: 0,00	EDIFÍC IO  OORM ITÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PLAYGROUN  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIONAL 01: 1,00  ADICIONAL 04: 1,00	4 W.C.: 2 QUAR' ND: 1 SUPERI ADICIONAL02:	TO EMPREGAD DO RES: 0	AS: 2 PISC: APTO/ANDA  ADICIONAL03:	NA: 1 SALÃO D R: 2 SUB-S  1,00 1,00	E FESTAS: 1 O LO S: 2
TELEFONE : (11)-55230     D	EDIFÍC IO DO RM ITÓ RIO S: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PLAYGRO UN FA TO RES A DIC IO NA IS ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 04: 1,00 DA DOS DA TRANSAÇÃO	4 W.C.: 2 QUAR ND: 1 SUPERI ADICIONAL02: ADICIONAL05:	TO EMPREGAD DO RES: 0	AS: 2 PISC: APTO/ANDA  ADICIONAL03: ADICIONAL06:	NA: 1 SALÃO D R: 2 SUB-S  1,00 1,00	E FESTAS: 1 O LO S: 2
RESULTA DO DA HOMO GENEIZA ÇÃO  FATO RES NORMA IBAPE/SP FATO RES ADICIONAIS  LO CALIZAÇÃO Floc: 0,00 FTADICIONAL01: 0,00 VA LO R UNITÁRIO: 7.460 PADRÃO Fp: 0,00 FTADICIONAL02: 0,00 VA RIA ÇÃO: 1,08 PADRÃO Fp: 0,00 FTADICIONAL03: 0,00 FTADICIONAL04: 0,00 FTADICIONAL05: 0,00 FTADICIONAL06: 0,00	EDIFÍC IO  DO RM IIÓ RIO S: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PLAYGRO UN  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIO NAL 01: 1,00  ADICIO NAL 04: 1,00  DA DO S DA TRANSAÇÃO  NATUREZA: Oferta VALO R	4 W.C.: 2 QUAR' ND: 1 SUPERI  ADICIONAL02: ADICIONAL05:  VENDA (R\$): 2.800.000,00	TO EMPREGAD DO RES: 0	AS: 2 PISC: APTO/ANDA  ADICIONAL03: ADICIONAL06:	NA: 1 SALÃO D R: 2 SUB-S  1,00 1,00	E FESTAS: 1 O LO S: 2
RESULTA DO DA HOMO GENEIZA ÇÃO           FA TO RES A DIC IO NA IS         VA LO RES/ VA RIA ÇÃO           LO CALZAÇÃO FIOC:         0,00         FTADICIO NA LO1:         0,00         VA LO R UNITÁRIO:         7.460           OBSO LESCÊN CIA FOBS:         443,83         FTADICIO NA LO2:         0,00         HOMO GENEIZAÇÃO:         7.904           PADRÃO Fp:         0,00         FTADICIO NA LO3:         0,00         VA RIAÇÃO:         1,06           7AGAS         0,00         FTADICIO NA LO4:         0,00         FTADICIO NA LO5:         0,00           FTADICIO NA LO6:         0,00         0,00         FTADICIO NA LO6:         0,00	EDIFÍC IO  DORM ITÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PIAYGRO UN  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  MATUREZA: Oferta VALOR  MOBILÁRIA: Scheid Const	4 W.C.: 2 QUAR' ND: 1 SUPERI  ADICIONAL02: ADICIONAL05:  VENDA (R\$): 2.800.000,00	TO EMPREGAD DO RES: 0	AS: 2 PISC: APTO/ANDA  ADICIONAL03: ADICIONAL06:	NA: 1 SALÃO D R: 2 SUB-S  1,00 1,00	E FESTAS: 1 O LO S: 2
RESULTA DO DA HOMO GENEIZA ÇÃO           FA TO RES NORMA IBAPE/SP         FA TO RES A DIC IO NA IS         VA LO RES/VA RIA ÇÃO           LO CALIZAÇÃO FIO c:         0,00         FTADICIONAL 01:         0,00         VA LO R UNITÁRIO:         7.460           DBSO LESCÊN CIA Fobs:         443,83         FTADICIONAL 02:         0,00         HOMO GENEIZAÇÃO:         7.904           PADRÃO Fp:         0,00         FTADICIONAL 03:         0,00         VARIAÇÃO:         1,06           7AGAS         0,00         FTADICIONAL 04:         0,00         600	EDIFÍC IO  DORM ITÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PIAYGRO UN  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  MATUREZA: Oferta VALOR  MOBILÁRIA: Scheid Const	4 W.C.: 2 QUAR' ND: 1 SUPERI  ADICIONAL02: ADICIONAL05:  VENDA (R\$): 2.800.000,00	TO EMPREGAD DO RES: 0	AS: 2 PISC: APTO/ANDA  ADICIONAL03: ADICIONAL06:	NA: 1 SALÃO D R: 2 SUB-S  1,00 1,00	E FESTAS: 1 O LO S: 2
FA TO RES NO RM A IBA PE/SP         FA TO RES A DIC IO NA IS         VA LO RES/VA RIA ÇÃO           LO CALIZAÇÃO Floc:         0,00         FT ADICID NA LO1:         0,00         VA LO R UNITÁRIO:         7.460           DBSO LESCÊN CIA Fobs:         443,83         FT ADICID NA LO2:         0,00         HO MO GENEIZAÇÃO:         7.904           PADRÃO Fp:         0,00         FT ADICID NA LO3:         0,00         VARIAÇÃO:         1,08           7AGAS         0,00         FT ADICID NA LO4:         0,00         600         600           FT ADICID NA LO5:         0,00         0,00         600         600         600	EDIFÍC IO  DORM ITÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PIAYGRO UN  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  MATUREZA: Oferta VALOR  MOBILÁRIA: Scheid Const	4 W.C.: 2 QUAR' ND: 1 SUPERI  ADICIONAL02: ADICIONAL05:  VENDA (R\$): 2.800.000,00	TO EMPREGAD DO RES: 0	AS: 2 PISC: APTO/ANDA  ADICIONAL03: ADICIONAL06:	NA: 1 SALÃO D R: 2 SUB-S  1,00 1,00	E FESTAS: 1 O LO S: 2
FA TO RES NO RM A IBA PE/ SP  FA TO RES A DIC IO NA IS  VA LO RES/ VA RIA ÇÃ O  LO CALZAÇÃO Floc:  0,00  FT A DICIONAL 01:  0,00  VA LO R UNITÁRIO:  7.460  PADRÃO Fp:  0,00  FT A DICIONAL 02:  0,00  VA RIA ÇÃ O:  7.904  PADRÃO Fp:  0,00  FT A DICIONAL 03:  0,00  FT A DICIONAL 04:  0,00  FT A DICIONAL 05:  0,00  FT A DICIONAL 06:  0,00	EDIFÍC IO DORM ITÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PIAYGRO UN  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  MATUREZA: Oferta VALOR MOBILÁRIA: Scheid Constanto: D B S E R V A ÇÃO:	4 W.C.: 2 QUAR. ND: 1 SUPER!  ADICIONAL02: ADICIONAL05:  VENDA (R\$): 2.800.000,00  sultores de Imóveis	TO EMPREGAD DO RES: 0	AS: 2 PISC: APTO/ANDA  ADICIONAL03: ADICIONAL06:	NA: 1 SALÃO D R: 2 SUB-S  1,00 1,00	E FESTAS: 1 O LO S: 2
LO CALZAÇÃO Floc:       0,00       FTADICIONAL01:       0,00       VALOR UNITÁRIO:       7.460         OBSO LESCÊN CIA Fobs:       443,83       FTADICIONAL02:       0,00       HOMO GENEIZAÇÃO:       7.904         PADRÃO Fp:       0,00       FTADICIONAL03:       0,00       VARIAÇÃO:       1,08         7AGAS       0,00       FTADICIONAL04:       0,00       0,00         FTADICIONAL05:       0,00       0,00       0,00	EDIFÍC IO DORM ITÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PIAYGRO UN FA TO RES A DIC IO NA IS ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 04: 1,00 DA DOS DA TRANSAÇÃO NATUREZA: Oferta VALOR MOBILIÁRIA: Scheid Cons ONTATO: D B S E R V A ÇÃO: RESULTADO DA HOMOGEN I	4 W.C.: 2 QUAR: ND: 1 SUPER!  ADICIONAL02: ADICIONAL05:  VENDA (R\$): 2.800.000,000  sultores de Imóveis	1,00 1,00	AS: 2 PISCI APTO / ANDA ADICIONAL 03: ADICIONAL 06: VALOR LOCAÇÃO	NA: 1 SALÃO D R: 2 SUB-S  1,00 1,00  (R\$): 0,00  TELEFO N I	E FESTAS: 1 O LO S: 2
DBSO LESCÊN CIA Fobs:       443,83       FTADICIONAL 02:       0,00       HOMOGENEIZAÇÃO:       7.904         PADRÃO Fp:       0,00       FTADICIONAL 03:       0,00       VARIAÇÃO:       1,08         7AGAS       0,00       FTADICIONAL 04:       0,00       0,00         FTADICIONAL 05:       0,00       0,00	EDIFÍC IO DORM HÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PLAYGROUN  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIONAL 01: 1,00  ADICIONAL 04: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  MATUREZA: Oferta VALOR  MOBILÍARIA: Scheid Const O B S E R V A ÇÃO:  RESULTADO DA HOMOGEN I	4 W.C.: 2 QUAR. ND: 1 SUPERI  ADICIONALO2: ADICIONALO5:  VENDA (R\$): 2.800.000,00  sultores de Imóveis  EIZAÇÃO  FATORES	TO EMPREGAD DORES:  1,00  1,00  A DIC IO NA IS	AS: 2 PISCI APTO/ANDA  ADICIONAL 03: ADICIONAL 06:  VALOR LO CAÇÃO	NA: 1 SALÃO D R: 2 SUB-S  1,00 1,00  (R\$): 0,00  TELEFO N	E FESTAS: 1 O LO S: 2
PADRÃO Fp: 0,00 FTADICIONALO3: 0,00 VARIAÇÃO: 1,00  7AGAS 0,00 FTADICIONALO4: 0,00  FTADICIONALO5: 0,00  FTADICIONALO6: 0,00	EDIFÍC IO DORM HÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PLAYGROUN  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIONAL 01: 1,00  ADICIONAL 04: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  MATUREZA: Oferta VALOR  MOBILÍARIA: Scheid Const O B S E R V A ÇÃO:  RESULTADO DA HOMOGEN I	4 W.C.: 2 QUAR. ND: 1 SUPERI  ADICIONALO2: ADICIONALO5:  VENDA (R\$): 2.800.000,00  sultores de Imóveis  EIZAÇÃO  FATORES	TO EMPREGAD DORES:  1,00  1,00  A DIC IO NA IS	AS: 2 PISCI APTO/ANDA  ADICIONALO3: ADICIONALO6:  VALOR LO CAÇÃO  VALOR VALOR	NA: 1 SALÃO D R: 2 SUB-S  1,00 1,00  (R\$): 0,00  TELEFO N	E FESTAS: 1 O LO S: 2
7AGAS 0,00 FTADICIONAL04: 0,00 FTADICIONAL05: 0,00 FTADICIONAL06: 0,00	EDIFÍC IO DORM ITÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PIAYGRO UN  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIONAL 01: 1,00  ADICIONAL 04: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  MATUREZA: Oferta VALOR MOBILÁRIA: Scheid Constanto: D B S E R V A ÇÃO:  RESULTADO DA HOMOGENI  FA TO RES NORMA IBAPE/SP  LO CALIZAÇÃO Floc:	4 W.C.: 2 QUAR. ND: 1 SUPERI  ADICIONALO2: ADICIONALO5:  VENDA (R\$): 2.800.000,00  sultores de Imóveis  EIZAÇÃO  FA TO RES  0,00 FT ADICION	1,00 1,00 A DIC IO NA IS	AS: 2 PISCI APTO/ANDA  ADICIONALO3: ADICIONALO6:  VALOR LO CAÇÃO  O,00 VA LO R	1,00 1,00 1,00 TELEFO N  RES/ VA RIA ÇÃ O UN ITÁ RIO:	E FESTAS: 1 O LO S: 2
FT A DIC IO N A L 05 : 0,00  FT A DIC IO N A L 06 : 0,00	EDIFÍC IO  DORM ITÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PIAYGRO UN  FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  MATUREZA: Oferta VALOR  MOBILÁRIA: Scheid Const ON TATO: D B S E R V A ÇÃO:  RESULTA DO DA HOMOGEN I  FA TO RES NORM A IBA PE/SP  LO CALIZAÇÃO FIOC: D BSO LESCÊN C A FOBS:	4 W.C.: 2 QUAR. ND: 1 SUPER!  ADICIONALO2: ADICIONALO5:  VENDA (R\$): 2.800.000,00  sultores de Imóveis  EIZAÇÃO  FATORES  0,00 FTADICION  443,83 FTADICION	1,00 1,00 1,00 A DIC IO NA IS AL 01:	AS: 2 PISCI APTO/ANDA  ADICIONALO3: ADICIONALO6:  VALOR LO CAÇÃO  O,00 VALOR  0,00 HO MO O	1,00 1,00 1,00 1,00 TELEFOND  RES/ VA RIA ÇÃ O UN ITÁ RIO : G EN EIZA ÇÃ O :	E FESTAS: 1 O LO S: 2
FT A D IC IO N A L 06 : 0,00	EDIFÍC IO DORM ITÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PIAYGRO UN FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  IATUREZA: Oferta VALOR MOBILÁRIA: Scheid Constitution of the constitution of t	4 W.C.: 2 QUAR: ND: 1 SUPER!  ADICIONALO2: ADICIONALO5:  VENDA (R\$): 2.800.000,000 sultores de Imóveis  EIZAÇÃO  FATORES 0,00 FTADICION 443,83 FTADICION 0,00 FTADICION	1,00 1,00 1,00 A DIC IO NA IS AL01: AL02:	AS: 2 PISC! APTO/ANDA  ADICIONALO3: ADICIONALO6:  VALOR LO CAÇÃO  O,00 VA LO R  0,00 HO M O O  0,00 VA RIA Q	1,00 1,00 1,00 1,00 TELEFOND  RES/ VA RIA ÇÃ O UN ITÁ RIO : G EN EIZA ÇÃ O :	E FESTAS: 1 O LO S: 2
	EDIFÍC IO DORM ITÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PIAYGRO UN FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  IATUREZA: Oferta VALOR MOBILÁRIA: Scheid Constitution of the constitution of t	4 W.C.: 2 QUAR: ND: 1 SUPERI  ADICIONALO2: ADICIONALO5:  VENDA (R\$): 2.800.000,00  sultores de Imóveis  EIZAÇÃO  FATORES  0,00 FTADICION  443,83 FTADICION  0,00 FTADICION  0,00 FTADICION	1,00 1,00 1,00 1,00 A DIC IO NA IS AL01: AL02: AL03:	AS: 2 PISCI APTO/ANDA  ADICIONALO3: ADICIONALO6:  VALOR LO CAÇÃO  O,00 VA LO R  0,00 HO M O O  0,00 VA RIA Q  0,00	1,00 1,00 1,00 1,00 TELEFOND  RES/ VA RIA ÇÃ O UN ITÁ RIO : G EN EIZA ÇÃ O :	E FESTAS: 1 O LO S: 2
	EDIFÍC IO DORM ITÓ RIOS: 4 SUÍTES: 4 ELEVADO RES: 4 PIAYGRO UN FA TO RES A DIC IO NA IS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DA DOS DA TRANSAÇÃO  IATUREZA: Oferta VALOR MOBILÁRIA: Scheid Constitution of the constitution of t	4 W.C.: 2 QUAR. ND: 1 SUPERI  ADICIONALO2: ADICIONALO5:  VENDA (R\$): 2.800.000,00  sultores de Imóveis  EIZAÇÃO  FATORES  0,00 FTADICION  443,83 FTADICION  0,00 FTADICION  FTADICION  FTADICION	1,00 1,00 1,00 A DIC IO NA IS AL01: AL02: AL03: AL04: AL05:	AS: 2 PISCI APTO/ANDA  ADICIONALO3: ADICIONALO6:  VALOR LO CAÇÃO  VALO R  0,00 VA LO R  0,00 HO MO 0  0,00 VA RIA Q  0,000  0,000	1,00 1,00 1,00 1,00 TELEFOND  RES/ VA RIA ÇÃ O UN ITÁ RIO : G EN EIZA ÇÃ O :	E FESTAS: 1 O LO S: 2



## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

NÚM ERO ELEM EN TO: 5

**DATA DA PESQUISA:** 27/11/2020

**SETO R**: 088 **QUADRA**: 193

CHAVE GEOGRÁFICA:





fls. 180	mero WSTA20707488885
unidesk	.0707
ELEM EN TO S DA AVALIAÇÃO	STA2
DADOS DA FICHA 6	ero W
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020	núme
SETOR: 088 QUADRA: 193 ÍNDICE DO LOCAL: 2.079,53 CHAVE GEOGRÁFICA:	, sob o nú 13.
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	9.5 F. G.
ENDEREÇO: Rua Joaquim José Esteves  NÚMERO: 60  COMP.: Edif Santa Rita  BARRO: Chácara Flora  CIDADE: SAO PAULO - SP  CEP:  UF: SP	03/12/2020 às 14 e código CDC
DA DO S DA REGIÃO	
M ELHO RA M EN TO S:	do en .
PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA VA CABO  DA DOS DO TERRENO	o, protocolado em .2019.8.26.0002
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> : 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	$\overline{}$
ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não	de Sao Pau 072082-45
TO PO G RAFIA: plano CONSISTÊN CIA: se c o	Estado de Sao Pau esso 1072082-4
DA DO S DO A PA RTA M EN TO	ca do Estado processo 1
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:	ica d o pro
C A RA C TERISTIC A S  PADRÃO: apartamento fino  COEF. PADRÃO: 7,410 CONSERVAÇÃO: c - regular	ETO e Tribunal de Justica umento.do, informe o pi
COEF. DEP. (k): 0,571 IDADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.:	unal , infe
DIM EN SÕ ES	Trib o.do
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 337,78 ÁREA COMUM M <sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M <sup>2</sup> 0,00 TOTAL M <sup>2</sup> : 337,78	TO e
EDIFÍC IO  DORM HÓRIOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 2 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1 ELEVADORES: 4 PIAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2  FA TO RES A DIC IO NA IS	r FAGUNDES NE nferenciaDocur
ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00	EIR ICO O
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00	BRAL PEREIR
DA DO S DA TRANSAÇÃO	3RAL al/pg
NATUREZA: Oferta	CAE Idigit
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  MOBILÁRIA: Lopes Erw in Maack  CONTATO: fone: 97511-7005 TELEFONE: (11)-569422  OBSERVAÇÃO:  RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO	locumento é cópia deorigital, assinado digitalmente por JERÓNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justi conferir o original, acesse o site https://esaj.ijsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o
RESULTA DO DA HOMO G EN EIZA ÇÃO	digitalm ttps://esa
FA TO RES NO RM A IBA PE/ SP FA TO RES A DIC IO NA IS VA LO RES/ VA RIA Ç A O	inado
LO CALIZAÇÃO Floc: 0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 8.659	, ags 3 0 s
O BSO LESC ÊN CIA Fobs: -266,91 FT A DIC IONAL 02: 0,00 HOMOG EN EIZAÇÃO: 8.392	igitīja :esst
PADRÃO Fp: 0,00 FT ADICIONALO3: 0,00 VARIAÇÃO: 0,90	ਰੋਉਂ ग, बट
VAGAS 0,00 FTADICIONAL04: 0,00	ópia Igina
FT A DIC 10 N A L 05: 0,00	oéc oor
FT A DIC IO N A L 06: 0,00	ment. ferir
	Este documento é cópia d&origital, a Para conferir o original, acesse c



## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO: 6

**DATA DA PESQUISA:** 27/11/2020

**SETO R**: 088 **QUADRA**: 193

CHAVE GEOGRÁFICA:



FO TO N° 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 14:49, sob o número WSTA20707488885 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1072082-45.2019.8.26.0002 e código CDC3F93.





5					GeoAvalia	fls. 183	mero WSTA20707488885
umidesk					uecavana	TO	J7074
MITMEN	DI DIM I	TNTO C D A	A 37 A T TA	CÃO			3TA20
DA DO 2 = : =	ELEMI	EN TO S D A	A V A LIA	y A U			O WS
DADOS DA FICHA 7							mer
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PA		I. 9.050 50	_	UTILIZADO DATA		27/11/2020	, sob o nú 13.
SETOR: 088 QUADRA: 193 DADOS DA LOCALIZAÇÃO	ÍN DICE DO LOCA	<b></b> 2.079,53	Сн.	A V E G EO G RÁ FIC A	· :		3.59 3.79
CEP: UF: SP	steves BAIRRO: Chácara Flora		(	CIDADE: SAO PAU	<b>NÚMERO</b> : 60 LO - SP		03/12/2020 às 14 e código CDC
DADOS DA REGIÃO							
	E COLETA DE ESGOTO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	REDE DI	•	ÃO PÚBLICA			o, protocolado em .2019.8.26.0002
. 1.00	TESTADA - (cf) m:		1,00	PRO F. EQ UIV. (Pe	e): 1,00	)	2,0
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :  ACESSIBILDADE: Dire ta  TO PO G RA FIA: p la no  CONSISTÊN CIA: se c o	FORMATO:	Irregular	-,~ •	PRO F. EQ UIV. (Pe	e): 1,00 Não	-	Estado de Sao Paul esso 1072082-45
DADOS DO A PARTA MENTO							Esta esso
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartame	ento ESTADO:		FACE:	·			<del>- 8 </del>
C A RA C TERISTIC A S  PADRÃO: apartamento fino  COEF. DEP. (k): 0,549 DADE:	COEF. PADR.	ÃO:	7,410 CO	N SERVAÇÃO: d-	entre regular e re	•	ETO e Tribunal de Justica umento.do, informe o pu
DIM EN SÕ ES	ADEL COTTE	0.00	<b>c</b> · =	EM 34 0 000	100 m + = ==	337,78	e Trik to.d
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 337,78 EDIFÍC IO	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAG	EM M <sup>2</sup> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	JJ1,10	ETO.
		RTO EMPREGERIO RES:		<sup>2</sup> PISCINA: PTO/ANDAR:	1 SALÃO DE 2 SUB-SO	FESTAS: 1 LOS: 2	r FAGUNDES NE
ADICIONAL01: 1,00	ADIC IONAL 02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00		RA Conf
		1,00					BRAL PEREIR
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	A D IC IO	NAL 06:	1,00		AL P /pg/s
DA DO S DA TRANSAÇÃO				~	0.65		MBR gital
NATUREZA: Oferta VALOR  MOBILÁRIA: Lopes Erwir  CONTATO: fone: 97511  OBSERVAÇÃO:		υ	V A LO F	R LO CAÇÃO (R\$):	U,UU TELEFO N E	: (11)-56942	locumento é cópia deorigidal, ইঞ্জানবক digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justic conferir o original, acesse o site https://esaj.ijsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o
RESULTA DO DA HOMOGENI	EIZA Ç Ã O						digitali ttps://e.
FA TO RES NO RM A IBA PE/ SP		S A DIC IO N		VA LO RES/VA	A RIA Ç Â O		sinado site h
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT A D IC IO	NAL01:	0,00	VA LO R UN ITÁ	RIO:	8.526	5, % S 0 S
O BSO LESC ÊN C IA Fobs:	0,00 <b>FT A D IC IO</b>	NAL 02:	0,00	HO M O G EN EI	ZAÇÃO:	8.526	rigiga Xesst
PADRÃO Fp:	0,00 FT A D IC IO	NAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:		1,0	deoi tf, ac
VAGAS	0,00 FT A D IC IO	NAL 04:	0,00				ópia igina
	FT A D IC IO	NAL 05:	0,00				to é c oor
	FT A D IC IO	NAL 06:	0,00				  meni  ferir
							Este documento é cópia dêorigigal, a Para conferir o original, acesse c



## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

LO - SP - 2020 NÚMERO ELEMENTO : 7

**DATA DA PESQUISA:** 27/11/2020

**SETO R**: 088 **QUADRA**: 193

CHAVE GEOGRÁFICA:



FO TO N° 1





546					GeoAvalia	fls. 185	mero WSTA20707488885
unidesk					JEUMVAIIAI		0707
	ELEM	EN TO S D A	AVALIA	C Ã O			STA2
DADOS DA FICHA 8				,			o. M
NÚMERO DA PESQUISA: SAO P	AIIIO SP 2020			UTILIZADO DATA	DA DECOLUCA.	27/11/2020	nçme
SETOR: 088 QUADRA: 193		<b>L</b> : 2.079,53	_	AVE GEOGRÁFICA		21/11/2020	, sob o nú 13.
DADOS DA LOCALIZAÇÃO							:49 , s 3F93.
ENDEREÇO: Rua Joaquim José I COMP.: Edif Santa Rita CEP: UF: SP	Esteves BARRO: Chácara Flora		(	CIDADE: SAO PAUI	<b>NÚMERO:</b> 60 O - SP		03/12/2020 às 14 e código CDC
DA DO S DA REGIÃO							
	E COLETA DE ESGOTO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		_	ÃO PÚBLICA			o, protocolado em .2019.8.26.0002
ÁREA (Ar) M²:       1,00         ACESSIBILDADE:       Dire ta         TO PO G RA FIA:       p la no         CONSISTÊN CIA:       se c o	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	Imegular	1,00	PRO F. EQ UIV. (Pe	): 1,00 Nã o		o de Sao Pau 1072082-45
DADOS DO A PARTA MENTO						I	ca do Estad processo
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartam	ento ESTADO:		FACE:				itica o o pro
C A RA C TERISTIC A S  PADRÃO: apartamento fino  COEF, DEP. (k): 0,571 IDADE	COEF. PADR: 32 anos FRAÇÃO:	RÃO:		N SERVAÇÃO: c - 10 VAGAS COB.:	regular 3 VAGAS DE	escor 0	ETO e Tribunal de Justica umento.do, informe o pu
DIM EN SÕ ES	. 02 4100 1141 9110 .	0,00 111		C 711G112 C C 211	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		Tibur do,
<b>A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>:</b> 325,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	G A RA G	<b>EM M</b> <sup>2</sup> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	325,00	O e 1 ento
EDIFÍC IO  DO RM IIÓ RIO S: 4 SUÍTES: ELEVADO RES: 4 PLA YG RO U		ARTO EMPREG ERIORES:		<sup>2</sup> PISCINA: PTO/ANDAR:	1 SALÃO DE 1 2 SUB-SO	FESTAS: 1 LOS: 2	R FAGUNDES NE onferenciaDocun
ADIC IO NAL 01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	A D IC IO	NAL03: 1	.,00		Princ Princ
ADIC IO NAL 04: 1,00	ADICIONAL05:	1,00	A D IC IO	NAL 06: 1	,00		BRAL PEREIR iital/pg/abrirCd
DADOS DA TRANSAÇÃO							BR/ gital/
NATUREZA: Oferta VALOR MOBILÁRIA: Coelho da F CONTATO: OBSERVAÇÃO:	<b>VEN DA</b> ( <b>R\$</b> ): 3.900.000,0	00	VALO F	t LO CAÇÃO (R\$): (	0,00 TELEFO N E :	(11)-388240	shado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribur site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do,
RESULTADO DA HOMOGEN	EIZA Ç Ã O					· ·	digital tps://e
FA TO RES NORM A IBAPE/SP	FA TO RE	ES A DIC IO N	A IS	VA LO RES/VA	RIA Ç Ã O		nado te ht
LO CALZAÇÃO Floc:	0,00 FT A D IC IC	ONAL01:	0,00	VA LO R UN ITÁ	RIO:	10.800,	90 -
O BSO LESC ÊN C IA Fobs:	-332,89 <b>FT A D IC I</b> C	ONAL 02:	0,00	HO M O G EN EIZ	ZAÇÃO:	10.467,	igimal ĭessē
PADRÃO Fp:	0,00 FT A D IC IC	ONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:		0,96	dੴor ग, ac
VAGAS	0,00 FT A D IC IC	ONAL 04:	0,00				opia riginz
	FT A D IC IC	ONAL 05:	0,00				to é c <b>'ο οι</b>
	FT A D IC IC	ONAL 06:	0,00				loc⊌mento é cópia d&origt⊒al, conferir o original, acesse
						10.467,	Este doc



## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020

27/11/2020

**SETO R**: 088 **QUADRA**: 193

CHAVE GEOGRÁFICA:

DATA DA PESQUISA:



FO TO N° 1

NÚM ERO ELEM EN TO: 8



# JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO II Planilhas De Resultados Da Homogeneização Dos Elementos Comparativos



## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SETOR 088 - COND CHAC ELENA

**DATA:** 27/11/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

OBSERVAÇÃO:

Pro c e sso: 1072082-45.2019.8.26.0002

 $Exe\ c\ uc\ \tilde{a}\ o\ A\ ut\ o\ r:\ d\ e\ Ti\hspace{-0.05cm} tu\ lo\ Ext\ ra\ ju\ d\ ic\ ia\ l\ -\ D\ e\ sp\ e\ sa\ s\ C\ o\ n\ d\ o\ m\ in\ ia\ is\$ 

Requerido: Condomínio da Chácara Santa Elena

#### FA TO RES

FA TO R	ÍN DIC E
Lo c a liza ç ã o	2.079,53
O b so le sc ê n c ia	32
	Estado de Conservação D - ENTRE REG ULAR E REPARO S SIM PLES
Pa d rã o	apartamento fino
Vagas	Vagas 3
	Acréscimo 0,05





## M A TRIZ DE UN ITÁ RIO S

Νú	ím.	En d e re ç o	Valor Unitá rio	Hom og e ne iza çã o	Variação O
$\boxtimes$	1	Rua Joaquim José Esteves,60	9.325,60	9.325,60	1,0000 <b>4</b> ;
$\boxtimes$	2	Rua Joaquim José Esteves,60	8.526,26	8.526,26	1,0000,0
$\boxtimes$	3	Rua Joaquim José Esteves,60	10.124,93	9.812,85	0,9692/7
$\boxtimes$	4	Rua Joaquim José Esteves,60	8.792,71	8.792,71	1,0000 m
$\boxtimes$	5	Rua Joaquim José Esteves,60	7.460,48	7.904,31	1,0595 <b>pg</b>
$\boxtimes$	6	Rua Joaquim José Esteves,60	8.659,48	8.392,57	0,9692 0,9692
$\boxtimes$	7	Rua Joaquim José Esteves,60	8.526,26	8.526,26	7aulo,
$\boxtimes$	8	Rua Joaquim José Esteves,60	10.800,00	10.467,11	0,9692 <b>S</b>

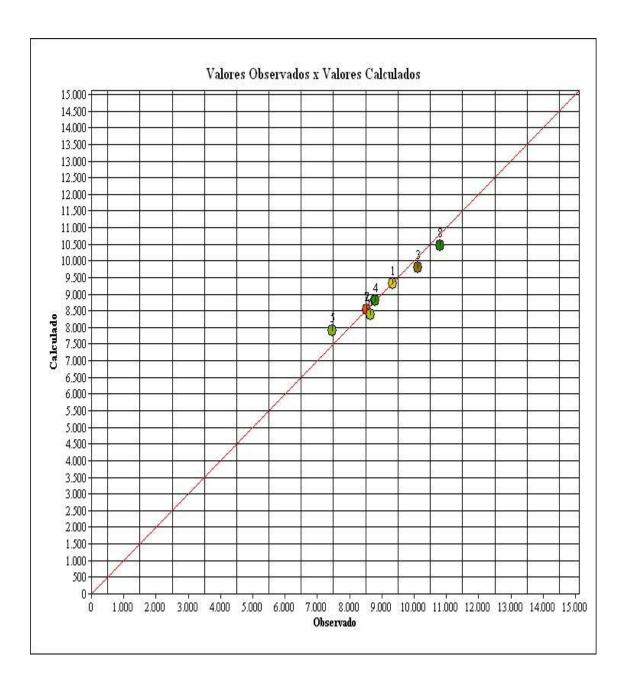


## G RÁ FIC O DE DISPERSÃ O

Núm.	Х	Y
1	9.325,60	9.325,60
2	8.526,26	8.526,26
3	10.124,93	9.812,85
4	8.792,71	8.792,71
5	7.460,48	7.904,31
6	8.659,48	8.392,57
7	8.526,26	8.526,26
8	10.800,00	10.467,11



## G RÁ FIC O DE DISPERSÃ O



número WSTA20707488885



## A PRESENTA ÇÃO DOS RESULTA DOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Rua Joaquim José Esteves 60 apto 11 Alto da Boa Vista SAO PAULO - SP Data: 27/11/202

Cliente: COND CHAC ELENA X VALE DO S UAPES

Área terreno m²: 1,00 Edificação m²: 337,78 Modalidade: Venda

Distribuição espacial

#### VA LO RES UNITÁ RIO S

## VA LO RES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 9.026,96

Média Unitários: 8.968,46

Desvio Padrão: 1.040,85

Desvio Padrão: 842,83

- **30**% : 6.318,88

+ 30%:11.735,05

Coeficiente de Variação: 11,5300 Coeficiente de Variação: 9,4000

#### G RA U DE FUN DA M EN TA Ç Ã O

De sc riç ã o GRAU III		G RAU III		G RA U II		G RAU I		18
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáve is analisadas	$\boxtimes$	Completa q to aos fatores usados no tratamento		Adoção de situação paradigma		NIMO
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12		5	$\boxtimes$	3		r JERO
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	$\boxtimes$	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	111	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refaos fatores		nterpo
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	$\boxtimes$	0,50 a 2,00		0,40 a 2,50 *a		gitalime

## FO RM A Ç Ã O DO S VA LO RES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.968,46

 ${\bf VALO~R~UN~IT\acute{A}~RIO~(R\$/m2):~8.968,46000} \\ {\bf VALO~R~TO~TAL~(R\$):~3.029.366,42} \\ {\bf VAL$ 

IN TERVA LOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma IN TERVA LOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

 N TERVALO MÍN MO : 8.546,81
 N TERVALO MÍN MO : 8.546,81

 N TERVALO MÁX MO : 9.390,11
 N TERVALO MÁX MO : 9.390,11

G RA U DE PREC ISÃ O

GRAU DE PRECISÃO: III



## REG ISTRO FO TO G RÁ FIC O DO A VA LIA N DO

# JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO III Certidão de dados cadastrais do imóvel

Este docun



## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 088.193.0546-1

## Local do Imóvel:

R JOAQUIM JOSE ESTEVES, 60 - AP 11 3 VAGAS ED STA RITA BL B-3 CEP 04740-900 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

## Endereço para entrega da notificação:

R JOAQUIM JOSE ESTEVES, 60 - AP 11 3 VAGAS ED STA RITA BL B-3 CEP 04740-900

#### Contribuinte(s):

CNPJ 53.452.587/0001-36 MIDAS EMPREEND SERVICOS E ASSESSORIA S/C LTDA

## Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):

59.141

Testada (m):

193,72

Área não incorporada (m²):

0

Fração ideal:

0,0047

59.141

#### Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 589 Padrão da construção: 2-E

Área ocupada pela construção (m²): 10.271 Uso: residência

Ano da construção corrigido: 1988

## Valores de m<sup>2</sup> (R\$):

- de terreno: 2.077,00- da construção: 2.290,00

## Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada: 413.091,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 903.703,00
Base de cálculo do IPTU: 1.316.794,00

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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/02/2021, em

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

**Data de Emissão:** 26/11/2020

Número do Documento: 2.2020.003309825-5

Solicitante: GLAUCIA SOARES DE ANDRADE (CPF 360.448.678-54)