543

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - Crea 060113.7793/D

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª. VARA CIVEL FORUM CENTRAL.

Do Cartório. Digam as partes em 15 (quinze) dias. Int
SP 09/11/18

Processo nº 0108012-32.2005.

Paula Regina Schempf Cattan
Juíza de Direito

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de EXECUÇÃO requerida por BANCO BRASIL S.A. contra SPPS CAFÉ E OUTOS, vêm **apresentar suas conclusões expressas no presente Laudo** , após a realização de vistorias em conjunto com a ocupante do apartamento nº71, tendo obtido o valor do imóvel com vaga em R$ 572.000,00.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 20 de Novembro de 2018.

Av. Irai nº 79 – conj.2 3
Tel: 30793133 llopis@uol.com.br
CEP: 04516-012

TJSP-1ºOF.CIVEL-21/NOV/2018 12:57 000026277

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPITULO II - V ISTORIA.

1. Do Local.

2. Do Imóvel

2.1. Do Terreno.

2.2. Da Construção.

2.2.1 Do Prédio.

2.2.2. Do apartamento: nº71

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.

1.1. Métodos Involutivo.

1.1.1. Método Básico da Renda.

1.2. Métodos Evolutivo.

1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método Comparativo.

1.1.1. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o imóvel localizado na Rua Alves Guimarães nº1292 aptº71, bairro Pinheiros, contribuinte nº 011.069.0252-1, objeto da matricula nº 69357 do 13º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à Ação de EXECUÇÃO requerida por BANCO DO BRASIL S .A. contra SPPS CAFÉ LTDA E OUTROS que corre perante a 1ª Vara Cível do Fórum Central, processo nº 0108012-32.2005-32.2005.8.26.0100.

2

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

CAPÍTULO II -VISTORIA.

1. Do Local.

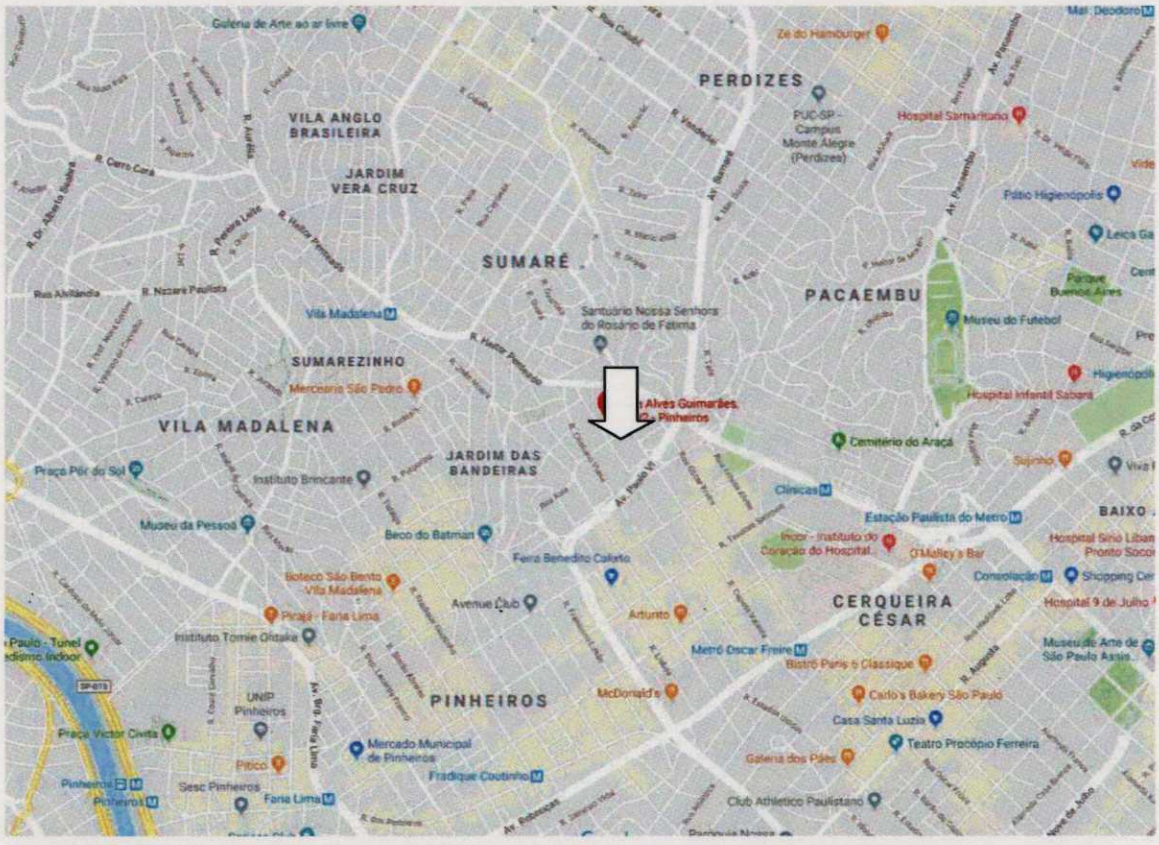
A região da Av. Heitor Penteado apresenta ocupação predominantemente de residências assobradadas e prédios residenciais de alto padrão.

A facilidade de acesso por diversas vias expressas e a proximidade com a Vila Madalena têm sido um dos aspectos para a expansão imobiliário de prédios residenciais.

As vias de acesso que se destacam na região são as seguintes:

- Av. Paulo VI.
- Av. Dr. Arnaldo.
- Rua Heitor Penteado
- Rua João Moura.
- Rua Oscar Freire.

Olga Ramirez Llopis
genheira civil - CREA 060113.7793/D

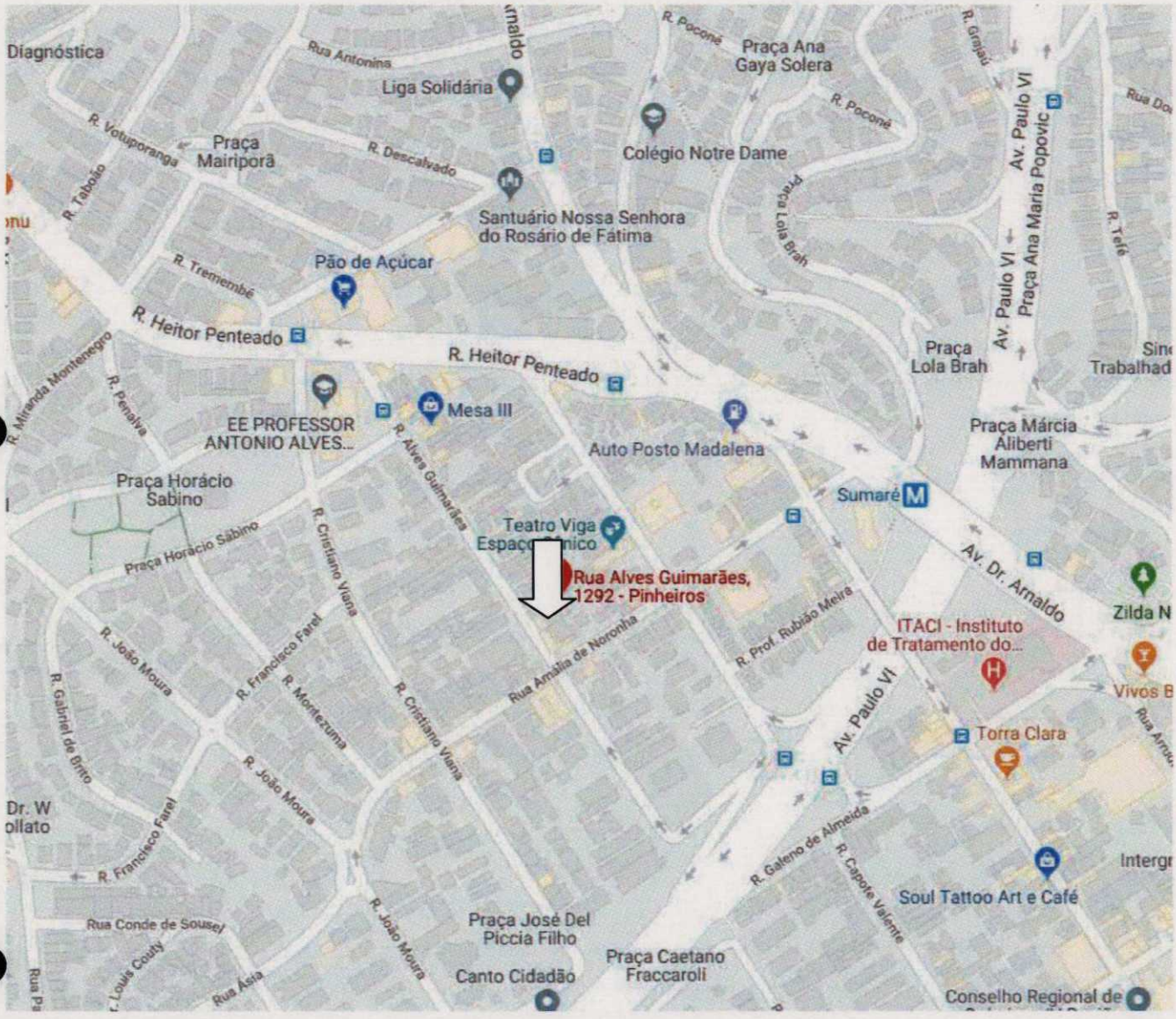


JARDIM DAS BANDEIRAS NO BAIRRO PINHEIROS – ACESSO AV. PAULO VI

AEROFOTO DA PREODMINANCIA DE RESIDÊNCIAS REGIÃO HEITOR PENTEADO

548

Olga Ramirez Llopis
genheira civil - CREA 060113.7793/D



ESTAÇÃO DE METRO SUMARÉ – EXPANSÃO DA LINHA DO METRO AV. DR. ARNALDO.

A facilidade de interligação da Rua Alves Guimarães pois inicia junto a Rua Heitor Penteado e finda junto a Av. Paulo VI, interligando bairro de Pinheiros aos bairros de Cerqueira César, Jardins e região central .

5

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

Da diligência na região constatou-se que os principais melhoramentos são:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica	(x)
Rede de gás	(x)
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas	(x)
Drenagem	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	(x)

2. DO IMÓVEL.

2.1.Do Terreno.

Segundo dados extraídos da certidão de dados cadastrais emitida pela Municipalidade temos a seguinte descrição:

VAN GUIMARÃES

Olga Ramirez Llopis
genheira civil - CREA 060113.7793/D

TESTADA	**20,00 METROS**
TERRENO	**1.020,00 M2**

A fração ideal de 0,03544 corresponde a área de terreno de 36,15 m2 para o imóvel avaliando, em consonância com o previsto no titulo de propriedade.

Destaca-se que a frente do lote é superior à frente de referência para a 5ª.zona em questão (frente de referência = 16,00 metros).

A topografia do terreno é plana com elevação do nível em relação a via pública para a projeção de dois pavimentos subsolos.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 011.069.0252-1

Local do Imóvel:
R ALVES GUIMARAES, 1292 - AP 71
E VG N 1 ED VAN GUIMARAES CEP 05410-002
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ALVES GUIMARAES, 1292 - AP 71
E VG N 1 ED VAN GUIMARAES CEP 05410-002

Contribuinte(s):
CPF 069.118.384-87 LUIZ ALBERTO DE ARAUJO COSTA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.020	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0305
Área total (m²):	1.020		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	122	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	919	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1996		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	2.369,00
- da construção:	2.413,00

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

- da área incorporada:	104.430,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	235.509,00
Base de cálculo do IPTU:	339.939,00

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 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 31/12/2018, em

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

Data de Emissão: 02/10/2018
Número do Documento: 2.2018.002104591-1
Solicitante: MARILDA MOREIRA BASTOS DA SILVA (CPF 147.810.768-58)

10

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

2.2. DA CONSTRUÇÃO.

A edificação é tipo monobloco com a projeção de entrada para visitantes e outra entrada com rampa para acesso aos veículos para os dois pavimentos do subsolo.

De acordo com a vistoria "in loco" nas áreas comuns do Ed. Van Guimarães a projeção para fins de lazer estão projetadas no pavimento térreo.

A ocupação predominantemente residencial e a composição de áreas de lazer elevam o padrão construtivo.

As fachadas com revestimento cerâmico e a projeção de sacadas com fechamento em painéis de vidro.

O elevado padrão construtivo dos acabamentos e revestimentos da fachada em bom estado de conservação.

EDIAN GUIMARAES
1292

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

O portão para visitantes com interfone e equipamentos para segurança através de câmara de segurança para controle de visitantes pelos funcionários da portaria, a qual foi projetada no interior do bloco construtivo junto ao hall social.

Na vistoria desenvolvida na parte de fundos do terreno foi constatado o aproveitamento do recuo de fundos para a projeção de áreas para lazer .

A fachada de fundos do prédio apresentada as mesmas características da fachada frontal.

A composição dos pavimentos do prédio é a seguinte:

PAVIMENTO TÉRREO hall social, elevadores, hall serviço e áreas para lazer
PAVIMENTOS SUBSOLO – vagas para estacionamento
PAVIMENTOS-TIPO: 08 andares com 04 unidades por pavimento

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

2.2.1. DO PRÉDIO.

As áreas descobertas do pavimento térreo apresentam revestimentos em pedra natura tipo miracema .

As áreas cobertas para circulação dos visitantes junto a entrada da via pública.

A.PAVIMENTO SUBSOLO.

Os níveis da garagem do pavimento subsolo apresentam na parte de fundos elevação com rampa intermediária e acesso pelos elevadores.

As vagas para estacionamento estão demarcadas e foi localizada na vistoria a vaga para estacionamento correspondente ao apartamento, conforme imagem.

A perita percorreu os acessos ao pavimento subsolo com o zelador e a rampa projetada para a área de estacionamento anexa com rampa.

15

B.PAVIMENTO TÉRREO

HALL SOCIAL

Piso em revestimento em granito.

Paredes em pintura acrílica.

Portas tipo correr em alumínio anodizado bronze.

Forro do teto com placas em dry wall e luminárias embutidas.

SALÃO FESTAS

Piso em revestimento em ladrilho cerâmico e granito.

Paredes em pintura acrílica.

Portas tipo correr em alumínio anodizado bronze.

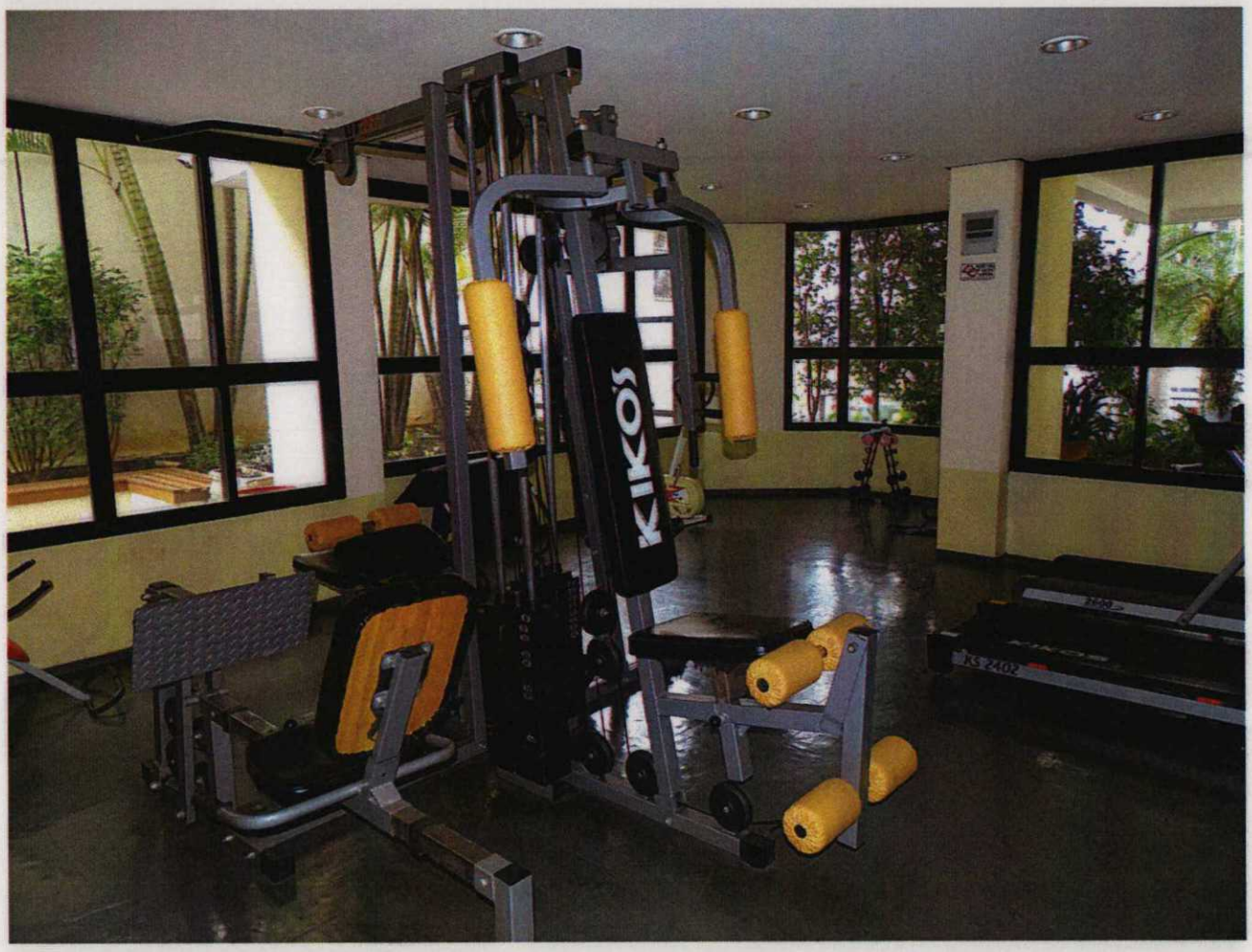
Forro do teto com placas em dry wall e luminárias embutidas.

COZINHA

Piso em granito preto.

Paredes em azulejo até o teto.

Portas tipo correr alumínio anodizado.


KIKOS

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

SALA FITNESS

Piso em revestimento em ladrilho cerâmico e moldura em granito.

Paredes em pintura acrílica.

Portas tipo correr em alumínio anodizado bronze.

Forro do teto com placas em dry wall e luminárias embutidas.

HALL SERVIÇO

LAVABO

Piso em revestimento em ladrilho cerâmico

Paredes em pintura acrílica.

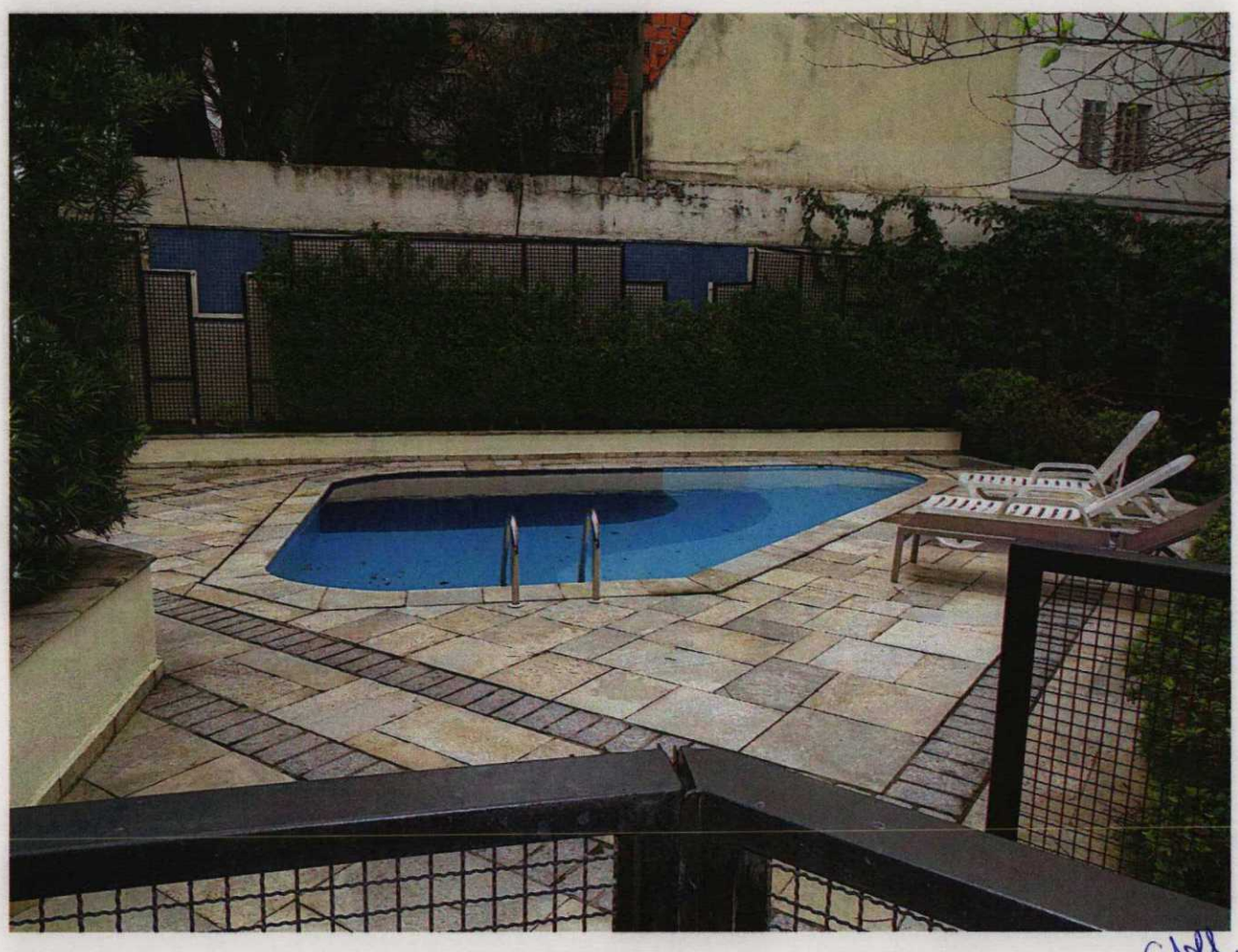
Portas tipo correr em alumínio anodizado bronze.

Forro do teto com placas em dry wall e luminárias embutidas.

RECUOS LATERAIS

Piso revestido em pedra miracema

Jardineiras e paisagismo diferenciado.



Olga Ramirez Llopis
genheira civil - CREA 060113.7793/D

PISCINAS

Piso deck revestido em pedra mineira

Jardineiras e paisagismo diferenciado

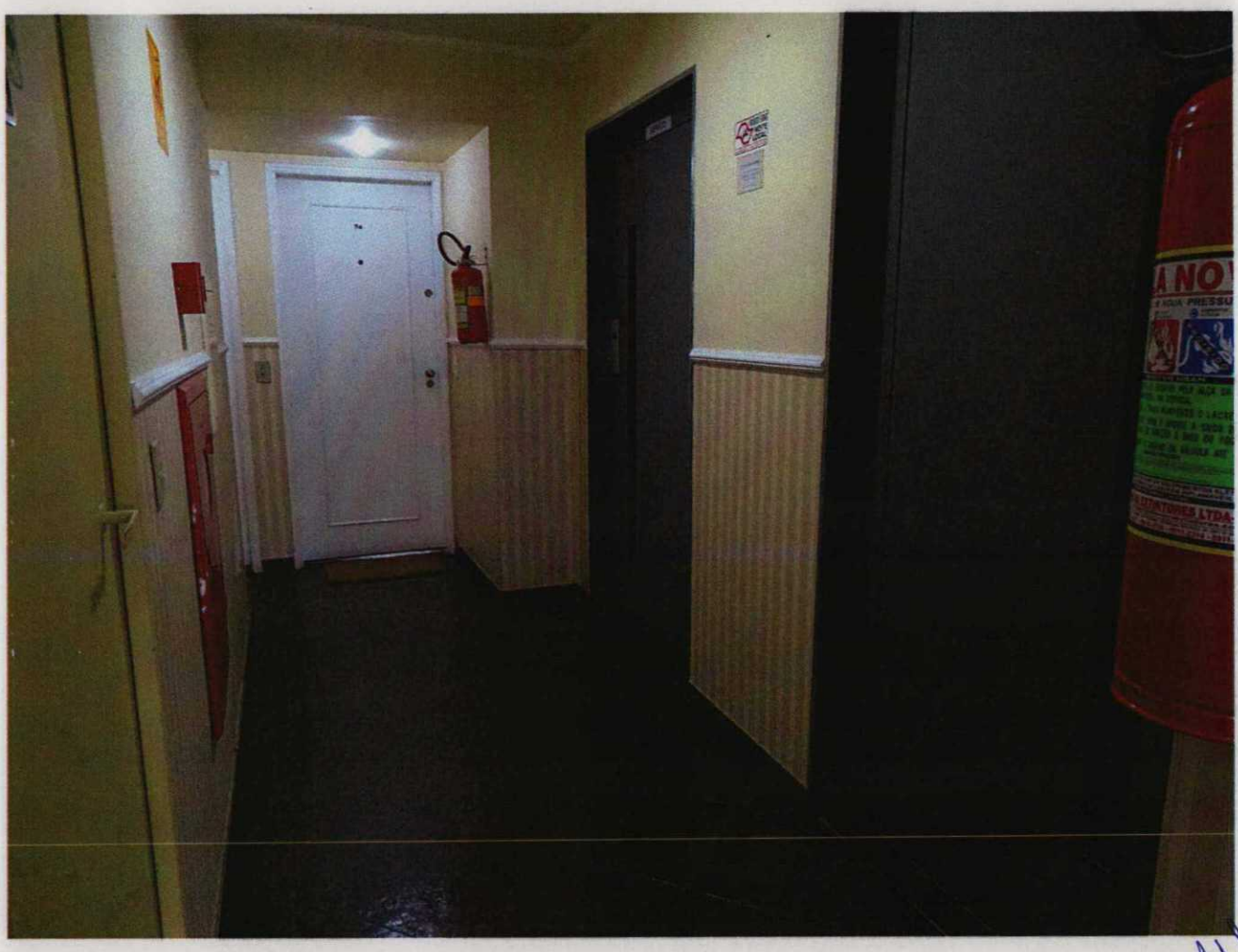
Paredes revestidas em pastilha cerâmica

Escadas revestimento em pedra mineira.

B.PAVIMENTO TIPO.

O pavimento-tipo com acesso pelos dois elevadores que interligam ao pavimento subsolo tem a composição de quatro apartamentos.

O revestimento do piso em pedra natural e o padrão das portas de entrada elevam o padrão construtivo e o bom estado de conservação conforme imagem adiante.



Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

2.2.2. DO APARTAMENTO TIPO.

O apartamento nº71 está localizado no 7ºandar e possui as mesmas características das demais unidades dos pavimento-tipo de final 01.

A abertura do apartamento pela ocupante permitiu a vistoria "in loco" e o levantamento da composição do apartamento e respectivas composição.

A identificação do nº71 está fixada na porta para confirmação do imóvel objeto da penhora, conforme imagens adiante.

A descrição de matrícula nº69357 do 13º Cartório de Registro de Imóveis, cópia adiante.

"..APARTAMENTO Nº71, LOCALIZADO NO 7º. ANDAR DO EDIFÍCIO SANTA VAN GUIMARÃES,À RUA ALVES GUIMARÃES Nº1292, CONTENDO A ÁREA ÚTIL DE 56,07M2, NA QUAL ESTÁ INCLUÍDA A ÁREA DE 5,76M2, CORRESPONDENTE AUMA VAGA NA GARAM

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

LOCALIZADA NO SUBSOLO E A ÁREA COMUM DE 40,97M2 E A ÁREA TOTAL DE 121,16M2, COM A PARTICIPAÇÃO NA FRAÇÃO IDEAL DE 3,0544% NO TERRENO E DEMAIS PARTES, ESTANDO VINCULADA ACESSORIAMENTE A VAGA Nº01. CONTRIBUINTE Nº011.069.0252-1.

A composição do apartamento é idêntica conforme descrição da Convenção e do titulo de propriedade

A área útil de 56,07m2 está distribuída em ambientes compostos da seguinte forma.

- Sala estar e jantar.
- Terraço.
- Cozinha.
- Dois dormitórios.
- Banheiro social.
- Hall circulação interno.
- Área de serviço.
- W.C.

ARMANDO CLÁPIS, 13° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
69357	1

São Paulo, 09 de ABRIL de 1997

UNIDADE AUTÔNOMA: **APARTAMENTO N° 71**, localizado no 7° andar ou 9° pavimento do **EDIFÍCIO VAN GUIMARÃES**, à Rua Alves Guimarães n° 1.292, no 20° Subdistrito (Jardim América), desta Capital, contendo a área útil de 56,07m², na qual está incluída a área de 5,76m², correspondente aos terraços no pavimento, a área de garagem de 24,12m², correspondente a uma vaga na garagem localizada no subsolo, a área comum de 40,97m², e a área total de 121,16m², com a participação da fração ideal de 3,0544% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício, estando vinculada acessoriamente à unidade, **a vaga de garagem n° 01**. O Edifício Van Guimarães acha-se construído em terreno descrito na matrícula n° 68541 deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada sob n° 5, em 03 de janeiro de 1997, sua instituição de condomínio.

PROPRIETÁRIA: EREVAN ENGENHARIA S/A., com sede social na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida Rio Branco n° 109, 14°/15° andares, inscrita no CGC/MF sob n° 33.138.751/0001-28, e filial nesta Capital, na Rua Caiubi n° 75, inscrita no CGC/MF sob n° 33.138.751/0004-70.

REGISTRO ANTERIOR: Registros na matrícula n° 65896: R.3, R.4, R.5, de 29/11/1995, R.8 de 07/02/1996, R.10 de 14/03/1996, R.11 de 16/04/1996, R.13, R.14 e R.15 de 01/10/1996; na matrícula n° 7519: R.5 de 04/05/1988; e na matrícula n° 65895: R.6, R.7, R.9, R.10, R.11 de 29/11/1996, R.17 de 07/02/1996, R.19, R.20 de 14/03/1996, R.23 de 28/03/1996, R.25 de 01/04/1996, R.26 de 16/04/1996, R.31 de 12/06/1996, R.33, R.34 e R.35 de 01/10/1996.

Contribuintes n°s 011.069.0056-1/0057-1/0058-8 (territoriais).

(continua no verso)

EM BRANCO

matrícula 69357 | ficha 2 verso

compromissário no pagamento de quaisquer das quantias de que é devedor, ser-lhe-á cobrada pela promitente vendedora, a multa moratória de 2% sobre os valores em atraso, além do juro de mora de 1% ao mês, as despesas de cobrança e honorários de advogado à razão de 10%, no caso de liquidação amigável, ou de 20% no caso de intervenção judicial, sobre o débito atualizado; os valores das prestações pagas em atraso, acrescidos da multa e do juro, serão atualizados monetariamente com base no índice eleito no título, ou seu substitutivo, calculada a atualização monetária proporcionalmente ("pro rata die"), desde o dia do vencimento da obrigação até o dia do seu efetivo pagamento; e demais condições constantes do título.

Registrado por Fabiola Oricchio

Fabiola Oricchio - escrevente substituta

AV.3-69357. Em 27/AGOSTO/1998. Fica averbado que o imóvel desta matrícula está lançado pelo contribuinte nº **011.069.0252-1**, como prova a certidão sobre tributos imobiliários - dados cadastrais nº 105.516/98-8, expedida em 29 de maio de 1998, pela Prefeitura Municipal desta Capital; averbação autorizada na escritura objeto do R.4-69357.

Averbado por Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato - escrevente substituta

R.4-69357. Em 27/AGOSTO/1998. Por escritura de venda e compra de 10 de agosto de 1998, lavrada no 9º Tabelionato de Notas desta Capital, L.6550, pág.171, Erevan Engenharia S/A., com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida Rio Branco nº 109, 14º/15º andares, **VENDEU** o

(continua na ficha 3)

EM BRANCO

matrícula 69357 | ficha 2 verso

compromissário no pagamento de quaisquer das quantias de que é devedor, ser-lhe-á cobrada pela promitente vendedora, a multa moratória de 2% sobre os valores em atraso, além do juro de mora de 1% ao mês, as despesas de cobrança e honorários de advogado à razão de 10%, no caso de liquidação amigável, ou de 20% no caso de intervenção judicial, sobre o débito atualizado; os valores das prestações pagas em atraso, acrescidos da multa e do juro, serão atualizados monetariamente com base no índice eleito no título, ou seu substitutivo, calculada a atualização monetária proporcionalmente ("pro rata die"), desde o dia do vencimento da obrigação até o dia do seu efetivo pagamento; e demais condições constantes do título.

Registrado por Fabiola Oricchio

Fabiola Oricchio - escrevente substituta

AV.3-69357. Em 27/AGOSTO/1998. Fica averbado que o imóvel desta matrícula está lançado pelo contribuinte nº **011.069.0252-1**, como prova a certidão sobre tributos imobiliários - dados cadastrais nº 105.516/98-8, expedida em 29 de maio de 1998, pela Prefeitura Municipal desta Capital; averbação autorizada na escritura objeto do R.4-69357.

Averbado por Maria Luiza G.C. Canato

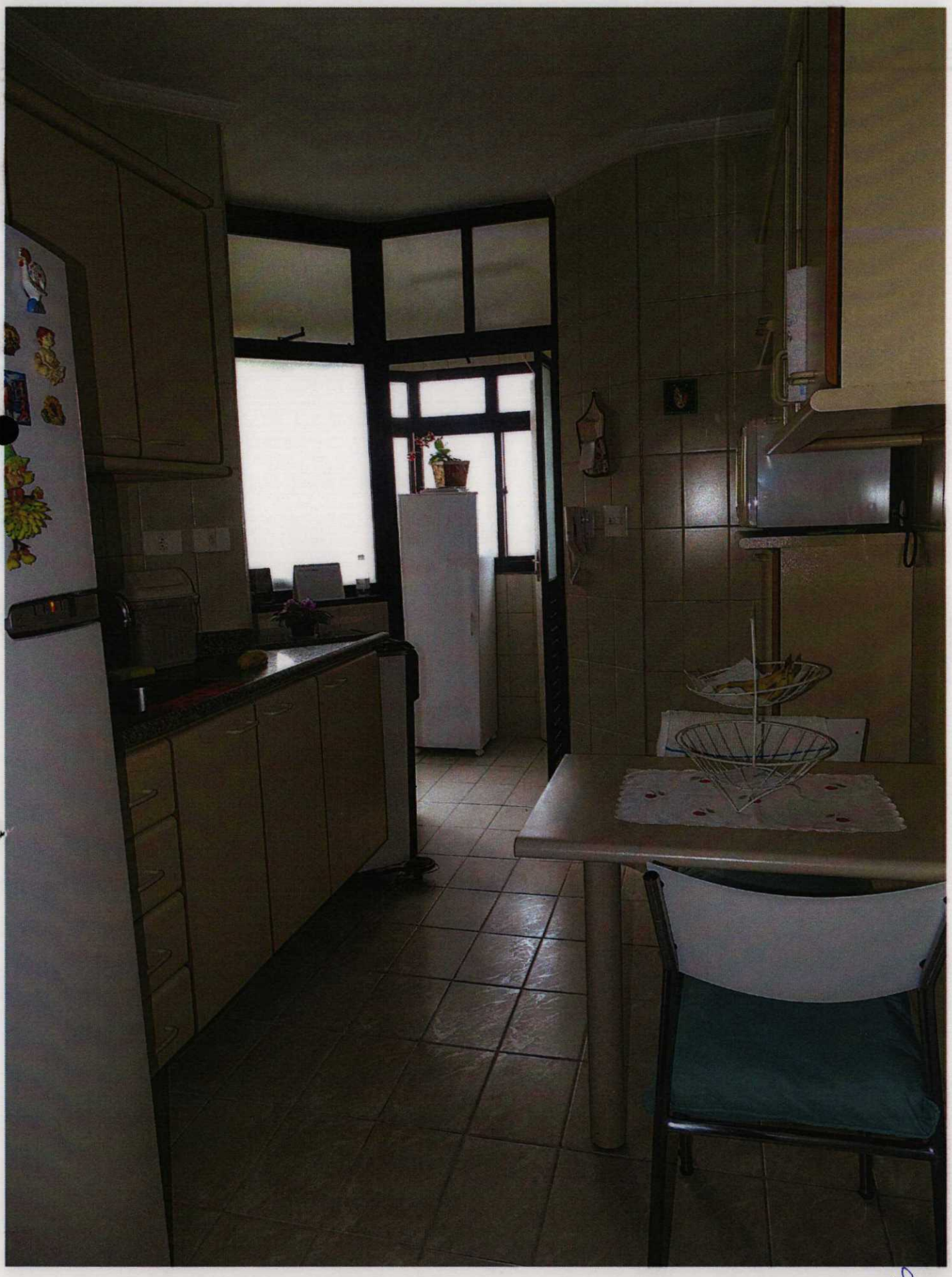
Maria Luiza G.C. Canato - escrevente substituta

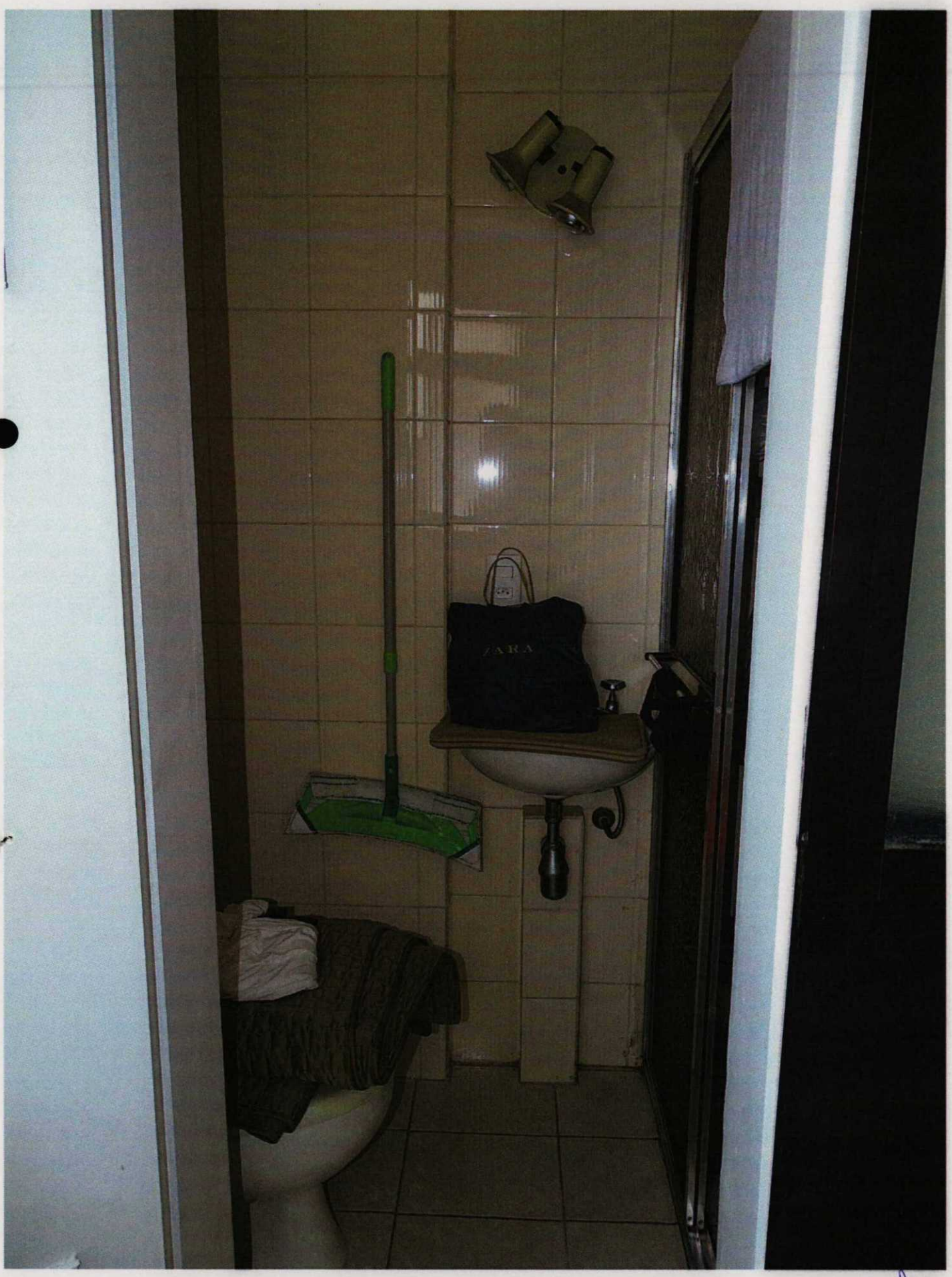
R.4-69357. Em 27/AGOSTO/1998. Por escritura de venda e compra de 10 de agosto de 1998, lavrada no 9º Tabelionato de Notas desta Capital, L.6550, pág.171, Erevan Engenharia S/A., com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida Rio Branco nº 109, 14º/15º andares, **VENDEU** o

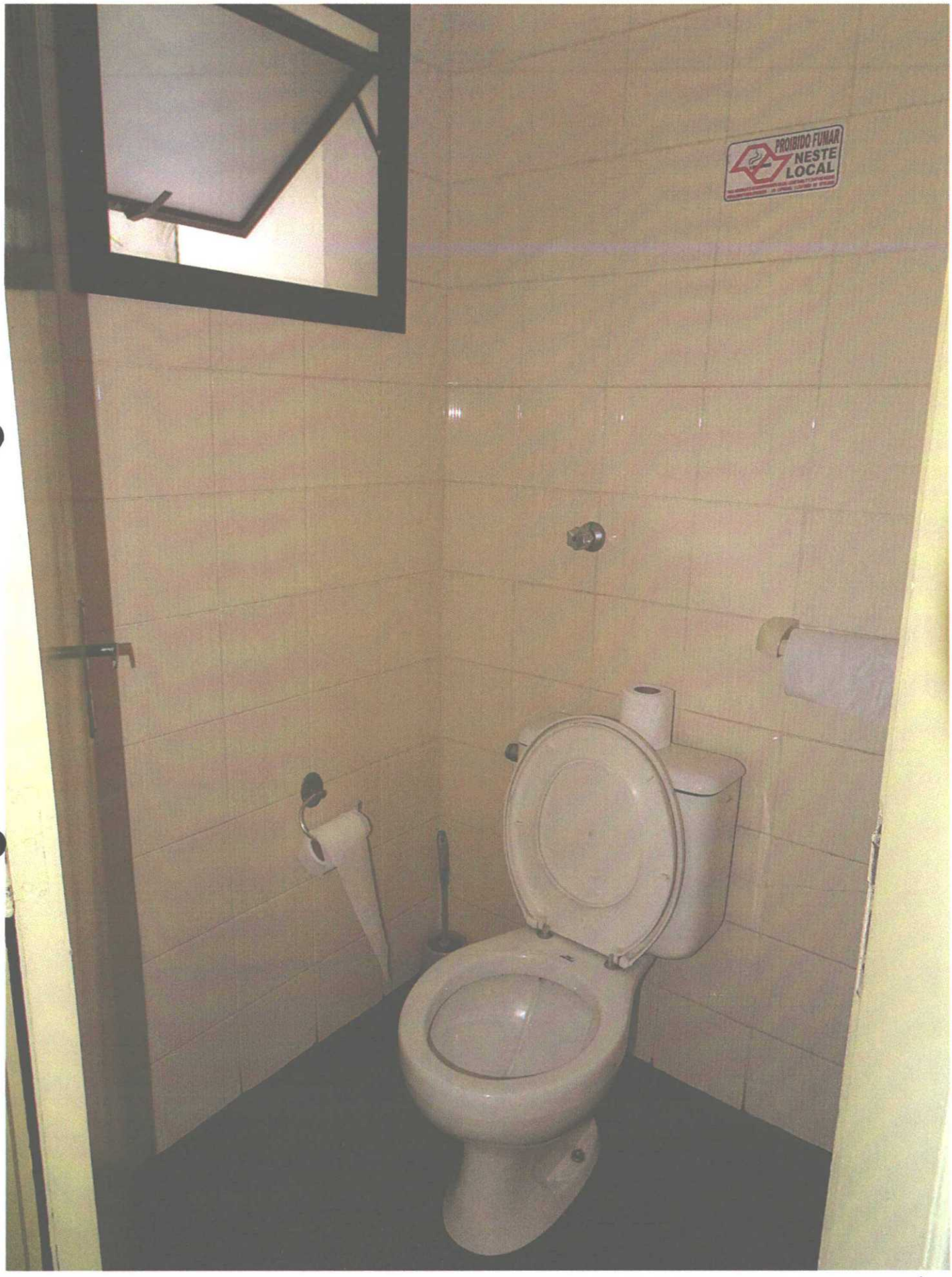
(continua na ficha 3)

EM BRANCO

28




ZARA


PROIBIDO FUMAR
NESTE
LOCAL

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

DORMITÓRIO (01)

Piso em revestimento em madeira.

Parede massa fina com pintura látex.

BANHEIRO SOCIAL

Piso em ladrilho ceramico.

Parede azulejo até o teto.

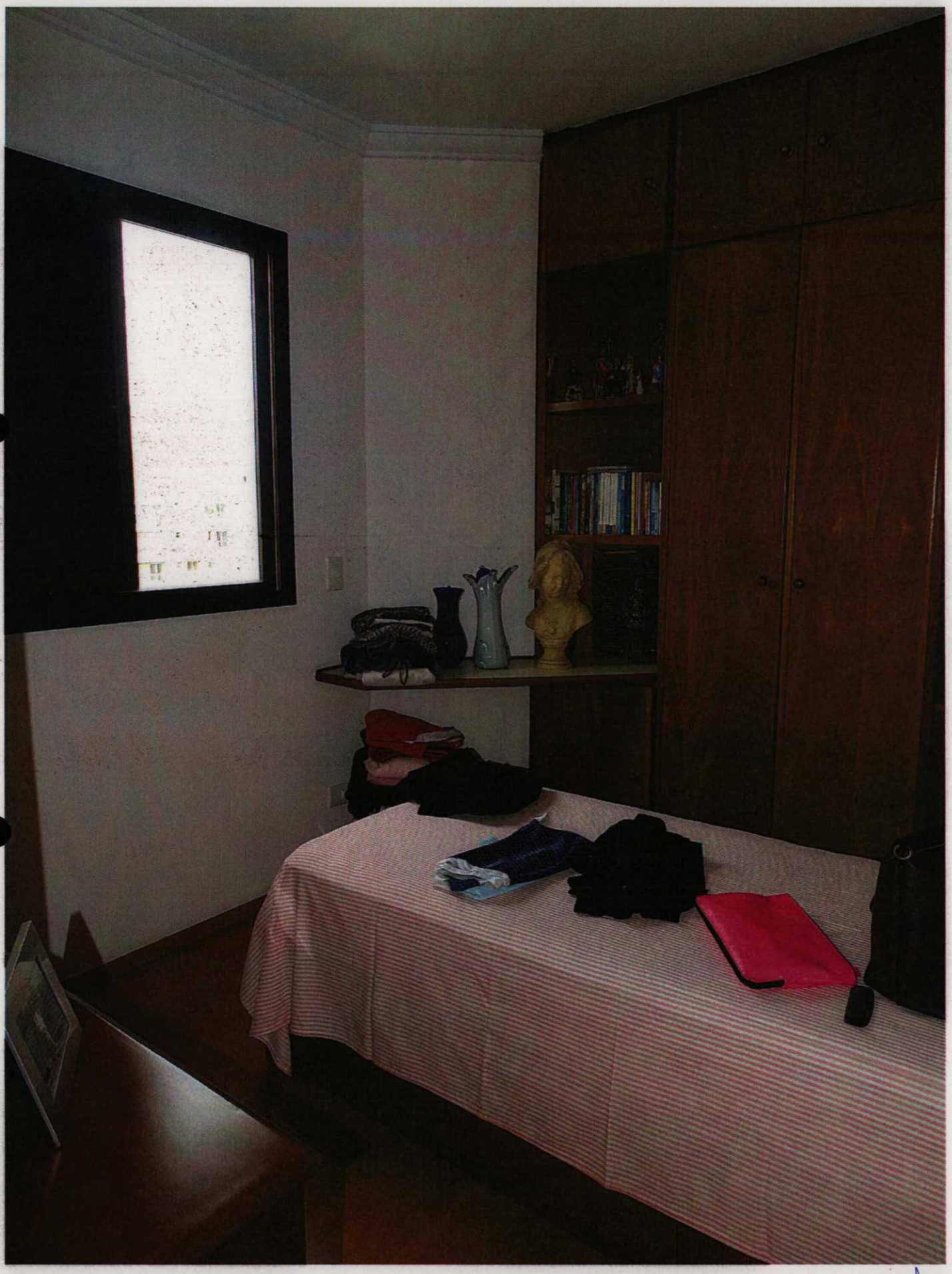
DORMITÓRIO (02)

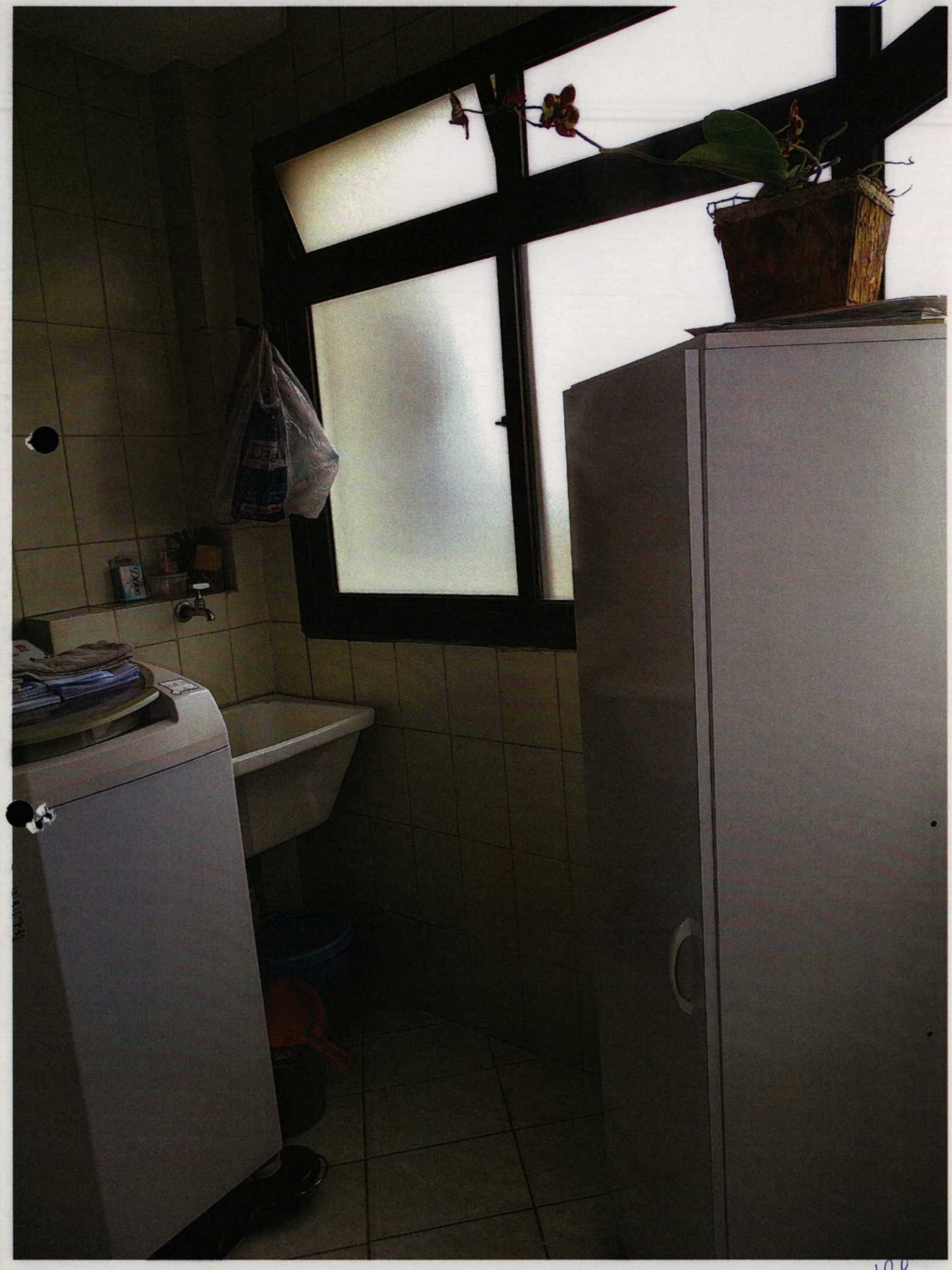
Piso em revestimento em madeira .

Parede massa fina com pintura látex.

Os ambientes apresentam a interligação através de hall circulação e os fatores de iluminação e ventilação estão presentes pela projeção de esquadrias metálicas e vãos-luz, elevando o padrão construtivo, conforme imagens adiante.

35





38

Olga Ramirez Llopis
genheira civil - CREA 060113.7793/D

CAPITULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, calculo do valor locativo o método adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado.O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

39

Olga Ramirez Llopis
'genheira civil - CREA 060113.7793/D

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento cientifico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

CAPÍTULO IV- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo III- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da região, pesquisas de arquivos de banco de dados de empresas responsáveis pela comercialização de imóveis na região e outras fontes, a fim de obter dados de mercado.

1.1. Método da Renda.

1.1.1. Capital Terreno.

Das diversas diligências no zoneamento do quadrilátero em estudo, principal fator para avaliação do valor unitário de terreno na região foi obtida a pesquisa de mercado, anexos nºs 02 e 03 deste laudo.

As diligências foram desenvolvidas pela perita para se comprovar pelas ofertas existentes atualmente e os valores práticados no mercado imobiliário, dentro do zoneamento previsto pela Lei de Uso e Solo.

Da análise da classificação prevista no item 9.1 e 10.1. nas Normas Técnicas de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo IBAPE temos a classificação como sendo da 5ª. zona prevista na tabela adiante.

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

O valor do terreno correspondente ao imóvel em apreço será calculado com base na expressão I:

$$V_t = S_t \times Q_{mf\,t} \times F_t \times F_t \times Ce_P$$

Onde:

S_t = área de terreno;

Q_{Mft} = valor unitário;

F_t = coeficiente testada;

F = coeficiente profundidade.

P

VALOR UNITÁRIO (Qmf t)

A avaliação do capital terreno implicou em diversas pesquisas para obter o valor unitário de contemporâneo à data da renovação, anexo nº01, deste laudo.

Portanto, temos:

Q_{mf} = R$ 5.217,48/m²

O capital terreno será determinado com base nas Normas de Avaliações vigentes e conforme enquadramento estabelecido pelas Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos publicada pelo IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia, cujo resumo é o seguinte:

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

9.1 Zonas de características homogêneas
Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular
Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m2, e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio
Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m2 e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

3ª. Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto
Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m2.
Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular
Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio
Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.
6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto
Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal.

7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular
Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio
É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto
Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias
São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

11ª Zona: Galpões
São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser
encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.

As diligencias no quadrilátero da Rua Alves Guimaraes foi verificada a ocupação de prédios

residenciais de padrão médio a superior

classificando a região na 5ª. Zona das Normas

Técnicas do IBAPE.

46

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

COEFICIENTE DE TESTADA.

A testada efetiva do lote é de 23,05 metros, ou seja, superior ao limite da testada de referencia para 5ª Zona (16,00 metros).

Portanto no presente caso temos:

$$F = \frac{0,25}{T \quad 16,00} = \frac{20,00}{16,00}$$

F= 1,057

t

COEFICIENTE DE PROFUNDIDADE (F).

O coeficiente de profundidade está relacionado com o fundo equivalente do lote (f) e neste caso, dentro dos limites para a 5ª.zona.

Substituindo-se os dados acima, o capital terreno previsto no titulo de propriedade é:

V = 36,15 m2 x R$ 5.217,48/m2 x 1,057

t

V = R$ 199.362,78
T

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

1.1.2. CAPITAL CONSTRUÇÃO.

A área construída de 121,16m² classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como " APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR"

APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR R -8N x 2,640

APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR R$1.260,240

QMFC = R$ 3.327,03/M2

No campo de engenharia de avaliações as benfeitorias devem corresponder ao coeficiente correspondente ao padrão construtivo, o qual no presente caso, é classificada como "APARTAMENTO SUPERIOR".

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

O capital construção resulta da expressão

II:

$V_c = S_c \times Q_{mfc} \times F_{oc}$

Onde:

S_c = 121,16 metros quadrados

Q_{mfc} = R$ 3.327,03/m2

Foc = fator de adequação ao obsoletismo.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO

(FOC)

A situação irregular atual do estado de conservação será considerada no cálculo da parcela da construção com a aplicação do fator de obsolescência como recomendado pela NBR-14653-2.

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA – Centro de Apoio Aos Juízes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo é calculada com base na correlação em

Olga Ramirez Llopis
genheira civil - CREA 060113.7793/D

Ie – Idade aparente do imóvel e Ir – Idade referencial em relação ao estado de conservação.

A idade referencial –Ie - provém da **TABELA 1** – adiante indicada a qual gera percentuais que são a base da tabela 2.

TABELA 1

Classe	**Tipo**	**Padrão**	**Vida Referencial "Ir" - (anos)**	**Valor Residual - "R" - (%)**
Residencial	Barraco	Rústico	5	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

O estado de conservação da edificação é demonstrado no **QUADRO A** dividido em grupos de A, B, C, D, E, F, G e H e I

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro, para se obter a depreciação pelo obsoletismo e ao estado de conservação de acordo com formula adiante:

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2

Ref.	Estado Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre Nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre e 5 anos, cujo estado geral estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa.
D	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superfícies e pintura interna e externa.
E	Necessitando de Reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos de simples a	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

	importante		recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das pecas aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

A Tabela 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

Ie/ Ir *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0.469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0.880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0.753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0.430	0,225
18	0,894	0,891	0.871	0.822	0.732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0.877	0,858	0.809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0.796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0.782	0.697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0.768	0.685	0,558	0.396	0,207

52

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

28	0,821	0,818	0,800	0,755	0.672	0,548	*0,389*	0.204
30	0,805	0,802	0.785	0,740	0,659	0.538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	*0,769*	0.725	0,646	0.527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0.753	0.710	0,632	*0,516*	*0,366*	0,191
36	0,755	0.753	0.736	0.694	0.618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0.604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0.644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0.681	0,666	0,628	0.559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0.662	0,647	0,610	0.544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0.643	0,629	0.593	*0.528*	0,431	0.306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0.574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0.556	*0.495*	0.404	*0.287*	*0,150*
54	*0,584*	0,582	*0,569* .	0,537	0,478	0,390	0,271	0,145
56	*0,563*	0,561	0,549	*0.517*	0,461	*0,376*	*0,267*	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0.498	0,444	0,362	0,257	*0,134*
60	*0,512*	0.510	*0.499*	*0,471*	0.419	*0,342*	*0.243*	*0,127*
62	0.498	*0.496*	*0.485*	0,458	0,408	0.333	'0,236	*0,124*
64	0,475	0.473	*0,463*	0,437	0.389	*0,317*	0,225	*0,118*
66	0,452	*0,451*	*0.441*	*0.415*	0,370	0,302	0.214	0,112
68	0,429	*0,428*	0.418	*0.394*	0.351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0.404	0,395	*0,372*	0,332	0,271	0.192	0,100
72	0,378	0.377	0,368	*0.347*	0.310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0.347	0.327	0,292	0,238	0.169	0,088
76	0,331	0.330	0.323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0.298	0,281	0.251	0,204	0.145	0,076
80	0.280	0,279	0,273	0,257	0.229	0.187	*0.133*	0,069
82	0,254	0.253	*0,248*	0,233	0,208	0,170	*0.120*	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0.152	0.108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	*0,164*	*0,134*	0,095	*0,050*
88	0,173	*0,172*	0,169	0.159	0.142	0.116	0.082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0.133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0.117	0,114	0,108	0,096	0,078	0.055	0,029
94	0,088	0.088	0,086	0,081	0.072	0,059	0.042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0.054	0.048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

A construção em apreço possui idade aparente de 10 e grupo B e as pesquisas de mercado na região indicam que valor do apartamento na região não permite se adotar um fator depreciativo para evitar :

Foc: 0,20 +0,904 x (1,00 – 0,20)

F= 0,9232

Olga Ramirez Llopis
genheira civil - CREA 060113.7793/D

Foc

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

V = 121,160m2 x R$ R$ 3.327,03/m2 x 0,9232

C

V = R$ 372.144,65
C

1.1.3. CAPITAL IMÓVEL.

O capital imóvel resulta da soma das parcelas do capital terreno e capital construção:

Capital terreno.....	R$	199.362,78
Capital Construção.....	R$	372.144,65
Capital imóvel	R$	571.507,43
Arredondando-se		
Capital imóvel	**R$**	**572.000,00**

54

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

CAPITULO VI – CONCLUSÃO.

O valor do apartamento nº71 e vaga de garagem situados no Condomínio Edifício Van Guimarães localizado na Alves Guimarães nº1292, bairro PInheiros, objeto da matricula nº 69357 do 13ºCartório de Registro de Imóveis de São Paulo, contribuinte nº 011.069.0252-1 foram calculados com base no Método Comparativo e a devida verificação do Método da Renda em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT – NBR 14653-2.

Valor do apartamento : R$ 572.000,00

+ vaga da garagem

(novembro/2018)

Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil - CREA 060113.7793/D

CAPÍTULO VII - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de cinquenta e seis folhas e três anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 20 de Novembro de 2018.

OLGA RAMIREZ LLOPIS.

Perita judicial.

Olga Ramirez Llopis
genheira civil - CREA 060113.7793/D

Anexos

ANEXO Nº01.....MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO Nº02..... ELEMENTOS PESQUISA MÉTODO DA RENDA

umidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : alv es guimaraes **DATA :** 30/10/2918

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : VERTICAL DE INCORPORAÇÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
16,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.500,00	1,00	800,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.369,00
☐ Testada	20,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

59

umidesk

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avallando
☐ 1	AV. ARNOLFO AZEVEDO ,229	4.418,64	3.831,53	0,8671	1,0000
☐ 2	AV. PACAEMBÚ ,1918	5.062,88	3.272,57	0,6464	0,9999
☒ 3	AV. PACAEMBU ,1632	7.061,36	4.566,85	0,6467	0,9999
☐ 4	Av. Paulo VI ,1954	12.575,48	11.174,53	0,8886	1,0000
☒ 5	DR. HOMEM DE MELO ,125	4.450,59	5.395,83	1,2124	1,0000
☐ 6	RUA ALMIRANTE PEREIRA GUIMARAES ,289	4.528,53	3.889,81	0,8590	1,0000
☒ 7	RUA ALMIRANTE PEREIRA GUIMARAES ,360	5.967,35	5.135,00	0,8605	1,0000
☐ 8	RUA CAPIVARI ,259	11.859,20	13.097,64	1,1044	1,0000
☐ 9	RUA DOUTOR HOMEM DE MELO ,94	2.436,27	2.348,06	0,9638	1,0000
☐ 10	RUA DR. HOMEM DE MELO ,271	3.375,55	1.865,77	0,5527	0,9999
☒ 11	RUA DR. HOMEM DE MELO ,125	5.013,09	5.236,33	1,0445	1,0000
☒ 12	RUA ITAPOLIS ,487	5.712,12	5.753,41	1,0072	1,0000
☐ 13	RUA TACITO DE ALMEIDA ,290	5.159,57	4.754,19	0,9214	1,0000

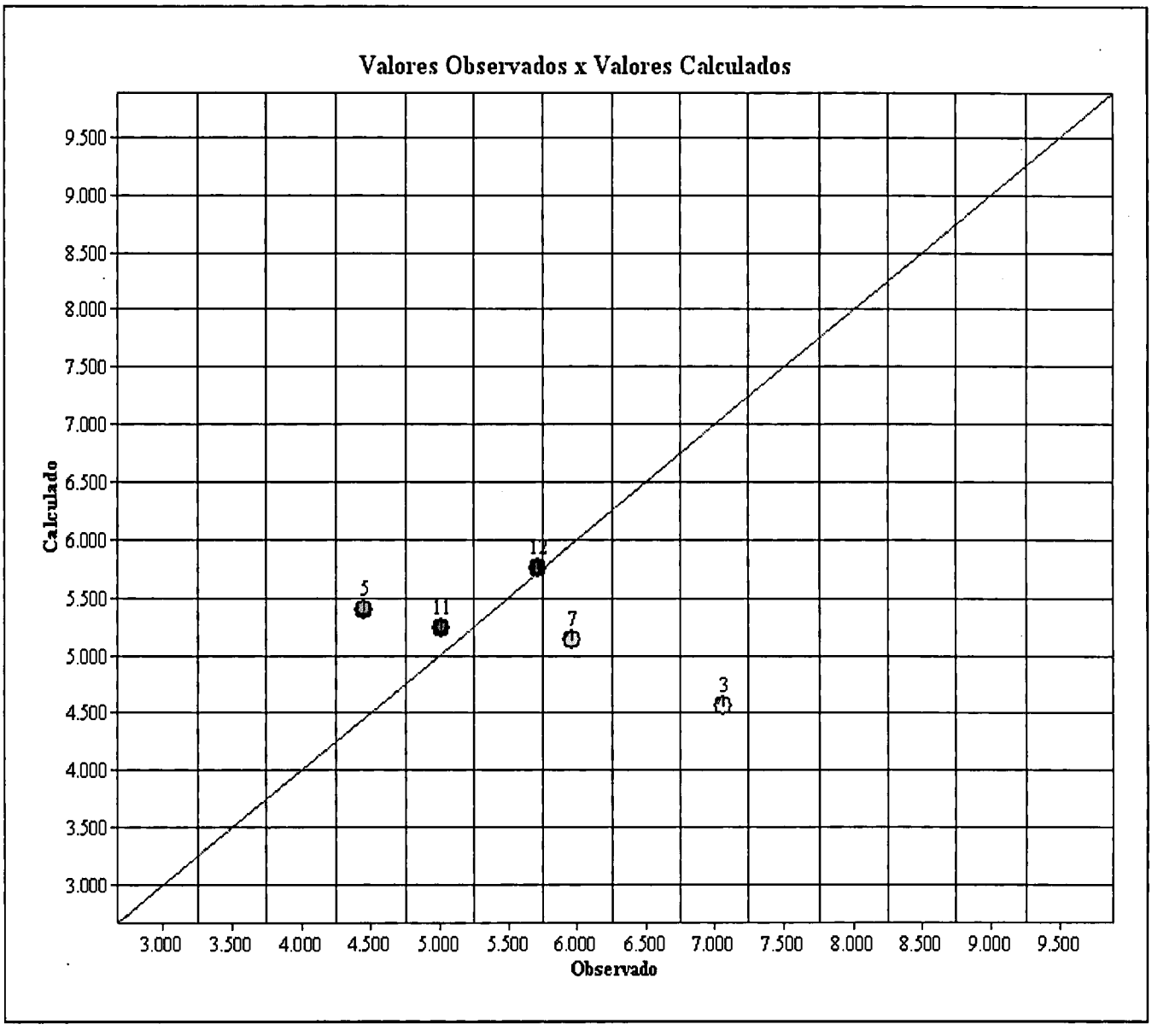
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	4.418,64	3.831,53
2	5.062,88	3.272,57
3	7.061,36	4.566,85
4	12.575,48	11.174,53
5	4.450,59	5.395,83
6	4.528,53	3.889,81
7	5.967,35	5.135,00
8	11.859,20	13.097,64
9	2.436,27	2.348,06
10	3.375,55	1.865,77
11	5.013,09	5.236,33
12	5.712,12	5.753,41
13	5.159,57	4.754,19

unidesk

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



62

unidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** ALVES GUIMARAES 1292 AP 71 JARDIM AMERICA SAO PAULO - SP **Data :** 30/10/2918

Cliente : 1a.VARA CIVEL CENTRAL

Área m² : 1.020,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.640,90

Desvio Padrão : 992,52

- 30% : 3.948,63

+ 30% : 7.333,17

Coeficiente de Variação : 17,5900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.217,48

Desvio Padrão : 432,87

- 30% : 3.652,24

+ 30% : 6.782,73

Coeficiente de Variação : 8,3000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 °a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 5.217,48

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE 0.0000

FATOR ÁREA: 0.0000

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 5.217,48000

VALOR TOTAL (R$) : 5.321.834,03

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.920,71

INTERVALO MÁXIMO : 5.514,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.537,18

INTERVALO MÁXIMO : 5.897,78

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

umidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 ☐ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 13/02/2017

SETOR : 11 **QUADRA :** 84 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.732,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. ARNOLFO AZEVEDO **NÚMERO :** 229

COMP.: **BAIRRO :** PACAEMBU. **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	626,00	**TESTADA - (cf) m**	25,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,04
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 349,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL :** 20 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,837 **CUSTO BASE (R$):** 1.260,49

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$) : 653.933,00 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 3.800.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : MIRO IMÓVEIS

CONTATO : SR. LEANDRO **TELEFONE :** (11)-30322855

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,13	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	4.418,64
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.831,53
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8671
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

69

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 ☐ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 13/02/2017

SETOR : 11 **QUADRA :** 64 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.665,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. PACAEMBÚ **NÚMERO :** 1918

COMP.: **BAIRRO :** PACAEMBU **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☒ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☒ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	600,00	**TESTADA - (cf) m**	15,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 773,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL :** 30 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,741 **CUSTO BASE (R$):** 1.260,49

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$) : 1.282.271,73 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 4.800.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : MONTEIRO IMÓVEIS

CONTATO : SR. MONTEIRO **TELEFONE :** (11)-71202330

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,35	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	5.062,88
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.272,57
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,6464
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

umidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 13/02/2017

SETOR : 11 **QUADRA :** 50 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.663,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. PACAEMBU **NÚMERO :** 1632

COMP.: **BAIRRO :** PACAEMBU **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☒ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☒ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	892,00	**TESTADA - (cf) m**	25,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	35,68
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 481,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL :** 20 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,837 **CUSTO BASE (R$):** 1.260,49

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$): 901.265,82 **VALOR ARBITRADO (R$):** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 8.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : COELHO DA FONSECA IMÓVEIS

CONTATO : SR. ALEXANDRE **TELEFONE :** (11)-36775000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,35	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	7.061,36
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	4.566,85
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,6467
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

66

umidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☐ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 22/08/2018

SETOR : 11 **QUADRA :** 16 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.666,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Paula VI **NÚMERO :** 1954

COMP.: **BAIRRO :** Pacaembu **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☒ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☒ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	391,00	**TESTADA - (cf) m**	12,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	32,58
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plana				
CONSISTÊNCIA :	seca				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Camercial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 375,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa média (+) **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,560 **IDADE REAL :** 30 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,655 **CUSTO BASE (R$):** 1.260,49

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO(R$): 482.988,26 **VALOR ARBITRADO(R$):** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 6.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Scalzitti & Rodrigues

CONTATO : Sr. Gabriel **TELEFONE :** (11)-32580563

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	12.575,48
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	11.174,53
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8886
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

umidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 04/05/2017

SETOR : 11 **QUADRA :** 47 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.954,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : DR. HOMEM DE MELO **NÚMERO :** 125

COMP.: **BAIRRO :** PERDIZES **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	480,00	**TESTADA - (cf) m**	12,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 420,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL :** 25 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,791 **CUSTO BASE (R$):** 1.260,49

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$) : 743.717,74 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 3.200.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : COELLHO DA FONSECA

CONTATO : SR. ALEXANDRINO **TELEFONE :** (11)-36775000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,21	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	4.450,59
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	5.395,83
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,2124
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

umidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 ☐ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 13/02/2017

SETOR : 11 **QUADRA :** 58 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.758,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALMIRANTE PEREIRA GUIMARAES **NÚMERO :** 289

COMP.: **BAIRRO :** PACAEMBU **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☒ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☒ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	619,00	**TESTADA - (cf) m**	15,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	41,27
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 450,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL :** 25 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,791 **CUSTO BASE (R$):** 1.260,49

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$) : 796.840,43 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 4.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : PLATINA IMÓVEIS

CONTATO : SR. CLÁUDIO **TELEFONE :** (11)-22271597

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,14	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	4.528,53
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.889,81
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8590
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

69

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 13/02/2017

SETOR : 11 **QUADRA :** 59 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.753,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALMIRANTE PEREIRA GUIMARAES **NÚMERO :** 360

COMP.: **BAIRRO :** PACAEMBU **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☒ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☒ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	488,00	**TESTADA - (cf) m**	18,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	27,11
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 350,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL :** 15 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,878 **CUSTO BASE (R$):** 1.260,49

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$) : 687.931,07 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 4.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : JADAR IMÓVEIS

CONTATO : SR. SERAFIM **TELEFONE :** (11)-38943422

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,14	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	5.967,35
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	5.135,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8605
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

70

umidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 ☐ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 13/02/2017

SETOR : 11 **QUADRA :** 119 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.145,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAPIVARI **NÚMERO :** 259

COMP.: **BAIRRO :** PACAEMBU **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☒ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☒ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	849,00	**TESTADA - (cf) m**	45,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	18,87
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 441,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL :** 30 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,741 **CUSTO BASE (R$):** 1.260,49

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$): 731.541,83 **VALOR ARBITRADO (R$):** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 12.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : A M N IMÓVEIS

CONTATO : SRA. ANTONIA **TELEFONE :** (11)-32841110

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,10	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	11.859,20
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	13.097,64
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1044
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

umidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 ☐ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 05/05/2017

SETOR : 11 **QUADRA :** 48 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.458,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOUTOR HOMEM DE MELO **NÚMERO :** 94

COMP.: **BAIRRO :** PERDIZES **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	324,00	**TESTADA - (cf) m**	12,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	27,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 300,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL :** 30 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,741 **CUSTO BASE (R$):** 1.260,49

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$) : 497.647,50 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.430.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : COELHO DA FONSECA IMÓVEIS

CONTATO : SR. ALEXANDRO **TELEFONE :** (11)-36775000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,04	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	2.436,27
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	2.348,06
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,9638
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

umidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 ☐ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 05/05/2017

SETOR : 11 **QUADRA :** 25 **ÍNDICE DO LOCAL :** 4.286,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. HOMEM DE MELO **NÚMERO :** 271

COMP.: **BAIRRO :** PERDIZES **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	340,00	**TESTADA - (cf) m**	6,80	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 323,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL :** 20 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,837 **CUSTO BASE (R$):** 1.260,49

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$): 472.313,78 **VALOR ARBITRADO (R$):** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.800.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : COELHO DA FONSECA IMÓVEIS

CONTATO : SR. ALEXANDRO **TELEFONE :** (11)-36775000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,45	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	3.375,55
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	1.865,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,5527
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

umidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 05/05/2017

SETOR : 11 **QUADRA :** 47 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.268,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. HOMEM DE MELO **NÚMERO :** 125

COMP.: **BAIRRO :** PERDIZES **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☒ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☒ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	480,00	**TESTADA - (cf) m**	12,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 420,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL :** 25 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,791 **CUSTO BASE (R$):** 1.260,49

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$): 743.717,74 **VALOR ARBITRADO (R$):** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 3.500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : COELHO DA FONSECA IMÓVEIS

CONTATO : SR. ALEXANDRO **TELEFONE :** (11)-36775000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,04	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	5.013,09
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	5.236,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0445
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

umidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 13/02/2017

SETOR : 11 **QUADRA :** 110 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.352,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ITAPOLIS **NÚMERO :** 487

COMP.: **BAIRRO :** PACAEMBU **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	505,00	**TESTADA - (cf) m**	20,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,25
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 377,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL :** 30 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,741 **CUSTO BASE (R$):** 1.260,49

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$): 625.377,03 **VALOR ARBITRADO (R$):** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 3.900.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : COELHO DA FONSECA IMÓVEIS

CONTATO : SR. ALEXANDRE **TELEFONE :** (11)-36775000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	5.712,12
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	5.753,41
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0072
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

umidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 ☐ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 13/02/2017

SETOR : 11 **QUADRA :** 55 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.571,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TACITO DE ALMEIDA **NÚMERO :** 290

COMP.: **BAIRRO :** SUMARE **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	300,00	**TESTADA - (cf) m**	12,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 240,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL :** 40 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,494 **CUSTO BASE (R$):** 1.260,49

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$): 207.128,96 **VALOR ARBITRADO (R$):** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.950.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : REMAX IMÓVEIS

CONTATO : SRA. PRISCILA **TELEFONE :** (11)-28982000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	5.159,57
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	4.754,19
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,9214
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

76

620

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0435/2018, foi disponibilizado na página 01/05 do Diário da Justiça Eletrônico em 28/11/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subseqüente à data acima mencionada.

Advogado
Ana Claudia Ferreira Queiroz (OAB 150336/SP)
Waldemar Cury Maluly Junior (OAB 41830/SP)
Eduardo Janzon Avallone Nogueira (OAB 123199/SP)
Artemizia Patriota de Araujo Costa Almeida (OAB 266915/SP)

Teor do ato: "FLS 540: J.Ao Cartório . Defiro levantamento . Espeça-se MLJ FLS 543: J.Ao cartório , Digam as partes em 15 dias (laudo) Int."

SÃO PAULO, 28 de novembro de 2018.

Heloisa Mundo Teixeira
Escrevente Técnico Judiciário

REQUERIMENTO DE CARGA RÁPIDA

Processo nº 0108012-32.2005 Ação: Execução

Volumes 4

Requerente: Artemisia P. A. C. Almeida OAB nº 266.915

(advogado ou Estagiário regularmente inscrito na OAB – nome legível)

Endereço: Praça Monza, 379, Res. Ø Alphaville

Telefone: 4195 5954

Eu, advogado/estagiário acima identificado, requeiro carga dos autos do processo em referência, PELO PRAZO DE 01 (UMA) HORA, nos termos do art. 165 do Provimento CG n.º 65/2016

São Paulo, 07 dezembro 2018

Assinatura do advogado ou estagiário

Horário de Retirada dos autos pelo advogado/estagiário: 10:25 h

Horário de devolução dos autos à Serventia: _____ h _____

Visto funcionário (Dirigente ou Escrevente)

JUNTADA

Em, 23/01/2019, junto a estes autos

(X) a (s) petição (ões) 2

( ) outros documentos _____

que segue(m)

( ) SEED_____

Eu_____, Eliane E.G.Reis – 313411 – escr.subscr

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL, ESTADO DE SÃO PAULO.

Prazo 15

100 1 FUNJ.19.01021005-0 210119 1648 55

Processo nº 0108012-32.2005.8.26.0100

SILVIA PATRÍCIA PATRIOTA SILVA, brasileira, solteira, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 3.073.458 SSP/PE, inscrita no CPF/MF sob nº 537.262.784-00, residente e domiciliada na Rua Barão do Bananal, 760, apartamento 136, Pompéia, CEP 05024-000, por sua advogada que esta subscreve, nos autos da *Ação de Execução Por Quantia Certa,* movida por BANCO DO BRASIL S.A., vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em resposta ao despacho de fls. ___ impugnar perícia realizada pela Sra. Perita Olga Ramirez Llopis, pelas razões que se seguem:

A metodologia utilizada pela Sra. Perita aplica, dentre outros fatores, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Entretanto, verificamos que os dados apresentados pela profissional responsável pela elaboração do laudo não são condizentes com uma avaliação real de mercado na região onde se localiza o imóvel.

Para efeito de comparação, elencamos abaixo imóveis que detém uma área e tipologia bastante semelhantes ao imóvel objeto da garantia e verificamos valores de mercado bastante diferentes dos valores apontados pela Sra. Perita, senão vejamos:

(i) Imóvel localizado no Jardim Paulista, com área de 50m2, com 2 (dois) quartos e 1 (um) banheiro, avaliado em R$130.000,00 (cento e trinta mil reais); (doc. 01 – pesquisa de mercado)

(ii) Imóvel localizado no Jardim Paulista, com área de 65m2, com 1 (um) quarto e 1 (um) banheiro, avaliado em

R$430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais); (doc. 01 – pesquisa de mercado)

Note Excelência que os valores de mercado demonstram que a avaliação está muito acima dos valores praticados no mercado imóbiliário, inclusive quando comparados com imóveis localizados em zona mais nobre na cidade.

Desta forma, impugnamos os valores apresentados pela perita e solicitamos que a avaliação seja revista.

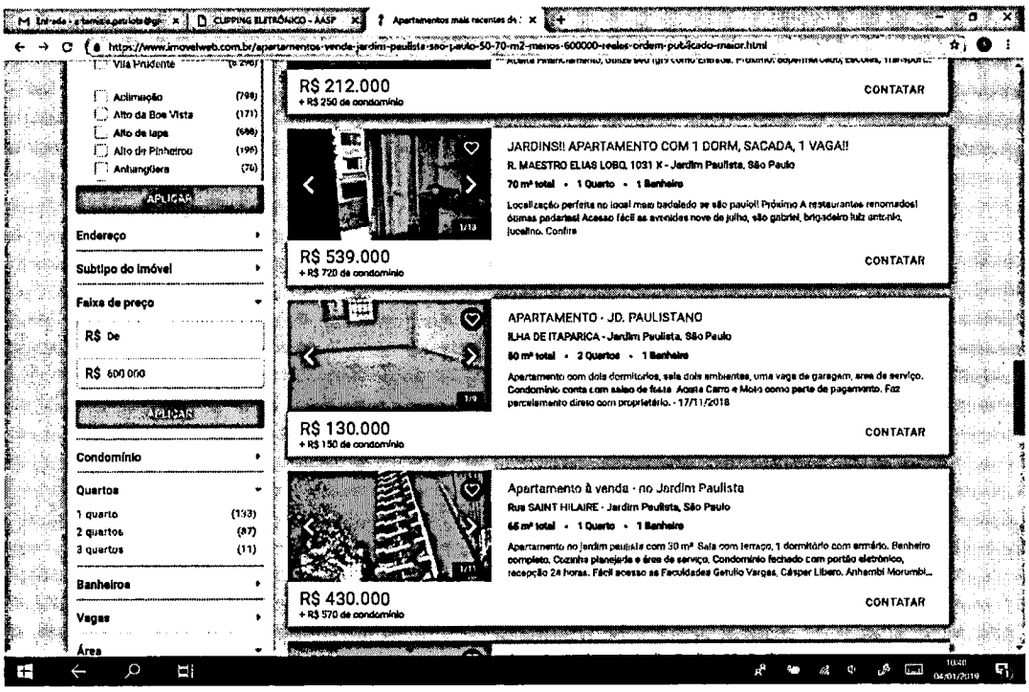
Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 19 de dezembro de 2018.

pp. Leonardo Bueno OAB 263763

Artemízia Patriota de A. Costa Almeida
OAB/SP nº 266.915

DOC. 01 – PESQUISA DE MERCADO



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL, ESTADO DE SÃO PAULO.

100 1 FJMJ.19.0102012-4 210119 1649 38

Processo nº 0108012-32.2005.8.26.0100

LUIZ ALBERTO DE ARAUJO COSTA e MARIA DAS GRAÇAS PATRIOTA DE ARAUJO COSTA, já qualificados, por sua advogada que esta subscreve, nos autos da *Ação de Execução Por Quantia Certa,* movida por BANCO DO BRASIL S.A., vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em resposta ao despacho de fls. ___ impugnar perícia realizada pela Sra. Perita Olga Ramirez Llopis, bem como reiterar seus argumentos no que se refere a condução do referido processo.

1. A presente execução tem por objeto a cobrança do débito decorrente de Cédula de Crédito Comercial firmada em 15 de agosto de 2003 pela SPPS Café Ltda., tendo por avalistas as sócias Silvia Patrícia Patriota Silva e Ana Paula Gomes de Campos Ferraz, e seu marido.

2. A cédula tinha por objeto o financiamento de equipamento no valor de R$ 92.700,09 (noventa e dois mil e setecentos reais e nove centavos), sendo prestada como garantia a alienação fiduciária dos referidos equipamentos, além da garantia hipotecária de um imóvel de propriedade de Luiz Alberto e Maria das Graças, tios da ré Silvia Patrícia.

3. O Banco do Brasil, autor da presente demanda, sempre se mostrou absolutamente omisso e negligente na busca de ver a questão solucionada, isto porque já foi ressarcido em 80% (oitenta por cento) do valor dado em empréstimo, com base no FUNPROGER, conforme mencionado na Cédula de Crédito Comércial (fls. 04) e agora tenta obter vantágem indevida com o aumento exponencial da dívida, prorrogando a execução ao máximo.

4. Note que o autor nunca buscou obter os equipamentos que estavam alienados fiduciariamente em garantia, o que poderia ter abatido grande parte do valor devido!!

5. Além disso, a morosidade do autor, que por diversas vezes pediu prazos adicionais para se manifestar no processo ou para cumprir suas obrigações de informação, ensejando que o processo fosse reiteradas vezes ao arquivo, apenas acarretou em um acumulo absurdo da dívida ora exequida.

6. Note Excelência que, se aplicarmos a multa de 10% (dez por cento) por inadimplemento, além de 1% (um por cento) ao mês de juros por atraso no pagamento, a dívida seria hoje de **R$271.611,25 (duzentos e setenta e um mil, seiscentos e onze reais e vinte e cinco centavos)** e não o valor extratosférico que é cobrado pelo autor!!!

7. Tal coduta apenas denota a má fé do autor na intenção de claro enriquecimento ilícito, deixando correr juros sobre juros até executar a garantia do contrato, o que já poderia ter ocorrido anteriormente.

8. De qualquer forma, a perícia realizada atualmente no imóvel está totalmente deslocada do valor de mercado, alançando os aproximados R$10.000,00 (dez mil reais) por metro quadrado, em um imóvel antigo, de acabamentos muito fracos, com portas de baixa qualidade, piso desgastado e em um prédio com manutenção fraca.

9. A metodologia utilizada pela Sra. Perita aplica, dentre outros fatores, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, entretanto verificamos que os dados apresentados pela profissional não são condizentes com uma avaliação real de mercado na região onde se localiza o imóvel.

10. Para efeito de comparação, elencamos abaixo imóveis que detém uma área e tipologia bastante semelhantes ao imóvel objeto da garantia e verificamos valores de mercado bastante diferentes dos valores apontados pela Sra. Perita, senão vejamos:

(i) Imóvel localizado no Jardim Paulista, com área de 50m2, com 2 (dois) quartos e 1 (um) banheiro, avaliado em R$130.000,00 (cento e trinta mil reais), sendo o valor do metro quadrado R$2.600,00 (dois mil e seiscentos reais); (doc. 01 – pesquisa de mercado)

(ii) Imóvel localizado no Jardim Paulista, com área de 65m2, com 1 (um) quarto e 1 (um) banheiro, avaliado em R$430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), sendo o valor do metro quadrado R$6.615,38 (seis mil, seiscentos e quinze reais e trinta e oito centavos); (doc. 01 – pesquisa de mercado),

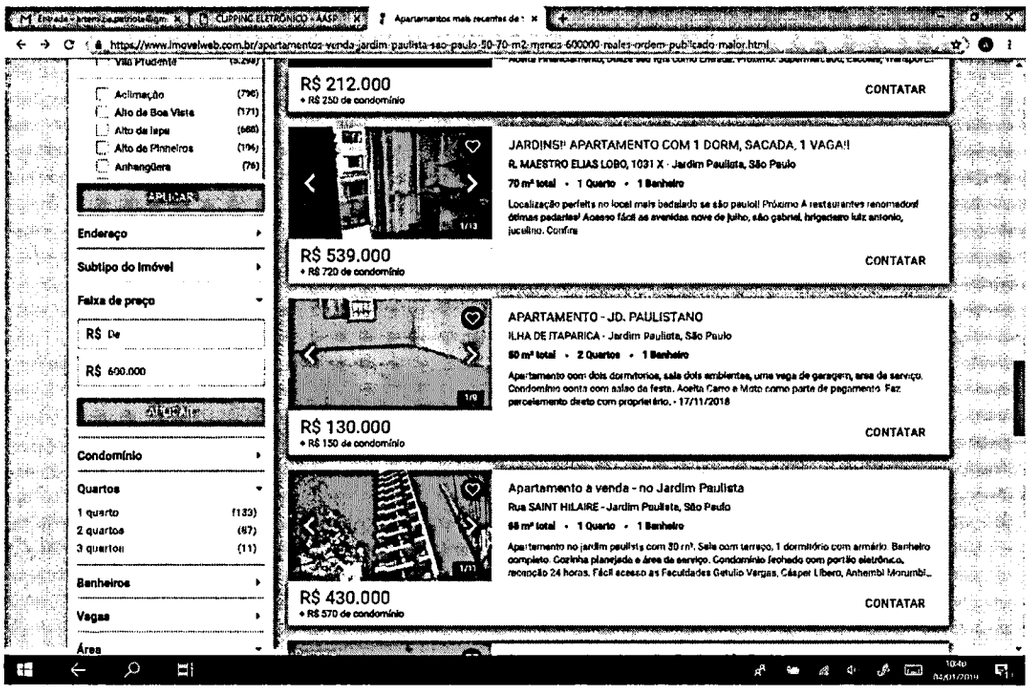
11. Note Excelência que os valores de mercado demonstram que a avaliação está muito acima dos valores praticados no mercado imóbiliário, inclusive quando comparados com imóveis localizados em zona mais nobre na cidade, se comparada com a localização do imóvel em questão.

12. Desta forma, impugnamos os valores apresentados pela perita e solicitamos que a avaliação seja revista.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 19 de dezembro de 2018.

OAB 266363

Artemízia Patriota de A. Costa Almeida
OAB/SP nº 266.915

DOC. 01 – PESQUISA DE MERCADO