

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

249

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III DO JABAQUARA – COMARCA DE SÃO PAULO – SP (JAB).

PROCESSO Nº 0122316-02.2006.8.26.0003
CONTROLE Nº 2350/2006

Detis
Empres - v
afado do
SP, 15/9/14

11-500F.CIVEL.F.R.III.JAB-15/SET/2014 16:54 0666831

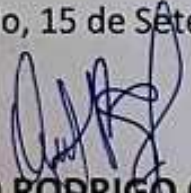
ONG 5 FJAB.14.00001276-2 150914 1631 52

ONESIO RODRIGO CASTIONI, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROBERTA** contra **RACHEL BORGES DA CRUZ** e **outro(s)**, tendo entregue seu **LAUDO** em cartório, vem solicitar que V. Exa. se digne autorizar o levantamento de **R\$ 1.200,00 (UM MIL E DUZENTOS REAIS)**, conforme comprovante de depósito judicial de fls. 232, com os acréscimos legais, referentes aos seus honorários provisórios.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 15 de Setembro de 2014.



ONESIO RODRIGO CASTIONI

CREA/SP: 5061236776.

2350

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III DO JABAQUARA – COMARCA DE SÃO PAULO – SP (JAB).

PROCESSO Nº 0122316-02.2006.8.26.0003
CONTROLE Nº 2350/2006

*J. manifestar-se
as partes no
pago individual
sucedido de do das
cada, iniciando-se com
o autor.
H. SP., 15/9/14.*

TI-SIOF-CIVEL.F.R.111.188-15/SEP/2014 16:54 066694/1

003 5 F.MB.14.00081279-4 130914 1632 77

ONESIO RODRIGO CASTIONI, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROBERTA** contra **RACHEL BORGES DA CRUZ** e **outro(s)**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 365.000,00 (TREZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)** – Data base: **Setembro de 2014**, para o imóvel situado na Avenida Professor Souza Barros, nº 125, apartamento 83, Edifício Roberta, Vila Guarani, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP, CEP: 04307-100.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 15 de Setembro de 2014.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
CREA/SP: 5061236776.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvrc.

251
~

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito de fls. 130, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROBERTA** contra **RACHEL BORGES DA CRUZ e outro(s)**, processo nº 0122316-02.2006.8.26.0003 (2350/2006), em curso perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional III do Jabaquara – Comarca de São Paulo - SP (JAB), conforme segue:

BEM IMÓVEL:

Trata-se de imóvel residencial situado na Avenida Professor Souza Barros, nº 125, apartamento 83, Edifício Roberta, Vila Guarani, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP, CEP: 04307-100.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 223, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não formularam “rol” de quesitos para o presente caso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvrc.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

252

II.- VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no dia 20 de Agosto de 2014, tendo sido recepcionado pela própria requerida, Sra. Rachel Borges da Cruz, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos levantados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

Cumprir informar que os trabalhos periciais tiveram início às 15:00 horas do dia 20 de Agosto de 2014, em cartório, conforme determinação de V. Exa. à fls. 233.

- Informações Complementares:

- No presente trabalho de avaliação, este signatário admitiu como correta as dimensões constantes da documentação oferecida, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e por isso são confiáveis.

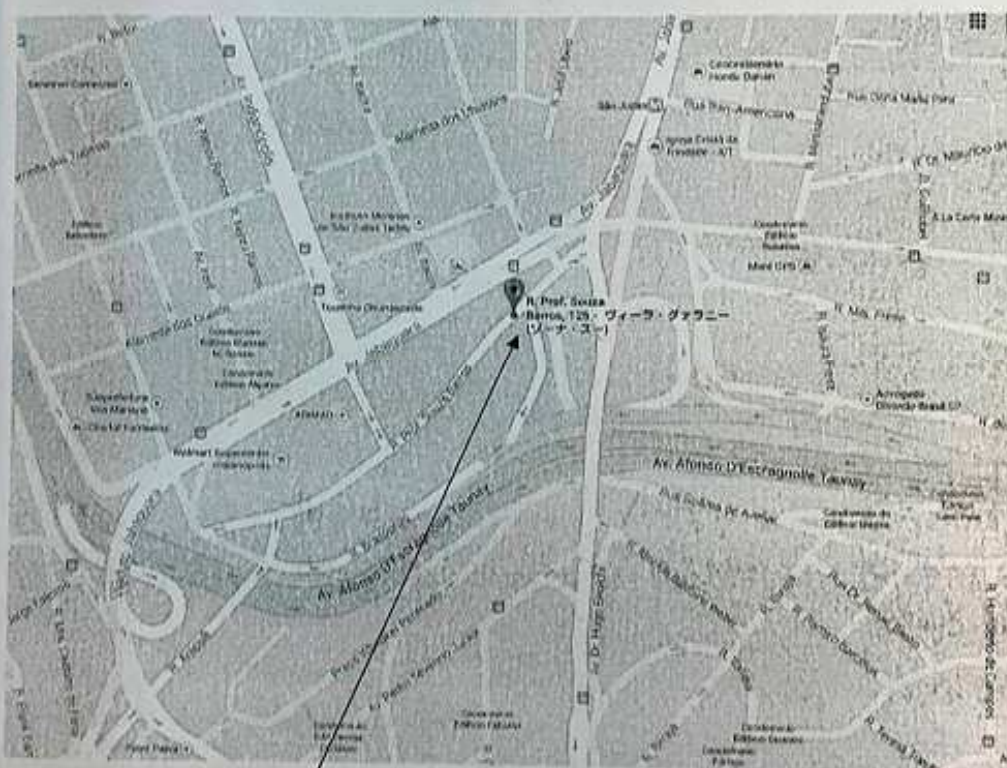
251

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do Condomínio Edifício Roberta, onde se encontra o imóvel avaliando.

- Fonte: site oficial da Google Maps



LOCAL DO IMÓVEL: Avenida Professor Souza Barros, nº 125, apartamento 83, Edifício Roberta, Vila Guarani, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP, CEP: 04307-100.

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvrc.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

255/5

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL:-

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Avenida Professor Souza Barros, nº 125, apartamento 83, Edifício Roberta, Vila Guarani, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP, CEP: 04307-100, possui a seguinte situação:

SETOR: **047**

QUADRA: **170**

ZONA: **VM ZCP-b/11**

ÍNDICE FISCAL: **721,00/2010**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **047.170.0220-2**

Antigo: 047.170.0001-3 (em área maior).

MATRÍCULA: **72.064**

Do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

AR

2256
r

ONESIO RODRIGO CASTIONI
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é servido dos seguintes melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Transporte escolar	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvrfC.

257
/r

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:-

O local onde está localizado o condomínio fica posicionado na região sul da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 8,5 (oito e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da cidade.

A região onde está situado o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROBERTA é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e estação do metrô, em especial na Avenida Jabaquara.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, galerias, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes a Avenida Professor Souza Barros.

JR

258

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "VM ZCP-b/11 - Zona de Centralidade Polar", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

OR

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

259
r

- Características da zona de uso:

Característica: Zona de Centralidade Polar

Zona de Uso: VM ZCP-b/11

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 2,00

Máximo = 3,00

Taxa de Ocupação: 0,70

Taxa de Permeabilidade: 0,15

Lote Mínimo: 125,00 m²

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: Sem limite

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido

260

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 02: Vista do sentido contrário da Avenida Professor Souza Barros, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Roberta.



Foto de nº 03: Vista da Rua Soares de Avelar, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Roberta.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhaMvrc.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

263

II.2.- DO IMÓVEL:-

II.2.1.- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo *CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROBERTA* possui formato irregular e topografia com baixa declive, de quem da rua olha para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno onde foi construído o Edifício Roberta encerra a área total de **942,80 m²**, possuindo uma frente projetada para a via pública de 24,00 metros.

Área: 942,80 m²

(NOVECENTOS E QUARENTA E DOIS METROS E MAIS OITENTA CENTÍMETROS QUADRADOS)

O Apartamento 83, ora avaliando, do Edifício Roberta, possui a fração ideal de 3,125% ou 0,03125 na totalidade da área do terreno e demais coisas comuns.

JK

262
/

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso estritamente residencial, denominado *EDIFÍCIO ROBERTA*, composto por apenas 01 (uma) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos previstos em lei, e no nível inferior ao da via pública, ou seja, Avenida Professor Souza Barros.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROBERTA é composto por unidades habitacionais, áreas comuns, lazer, garagem, jardim, moradia do zelador e portaria.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROBERTA está servido de portão automático, interfone, playground, salão de festas, piscina, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, medidores, garagem, jardim e portaria para os condôminos.

OR

263
u

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROBERTA, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

- DO EDIFÍCIO: -

O Edifício Roberta compreende em 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 08 (oito) andares superiores, os quais estão servidos por 02 (dois) elevadores de marca Schindler®, e ático com cobertura.

No subsolo do edifício, encontram-se: área de garagem, rampas de acesso de veículos, "halls", escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque, poço de elevador e depósito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvfc.

264
u

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada, portaria, lazer, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, jardins e áreas comuns.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (*sendo quatro por andar, totalizando trinta e dois apartamentos no condomínio*), "halls", extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

As escadarias do prédio possuem corrimão de ferro e portas do tipo corta-fogo.

No ático, encontram-se: casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

A portaria do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROBERTA** está situada próxima do alinhamento público e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

OR

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

265
✓

As fotografias apresentadas a seguir ilustram os aspectos gerais da fachada do Edifício Roberta, bem como de parte da área comum do condomínio:

Foto de nº 04:



Vista da fachada do Edifício Roberta, de quem olha da Avenida Professor Souza Barros.

OR

266
✓

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 05:



Outra vista da fachada do Edifício Roberta, agora, de quem olha da Rua Soares de Avelar.

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvfc.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

267
1

Foto de nº 06:



OK

Outra vista da fachada do Edifício Roberta, de quem olha da Rua Soares de Avelar.

OK

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvfc.

268

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 07:



Vista do portão automatizado de acesso à garagem do Edifício Roberta, de quem olha da Rua Soares de Avelar.

OR

269
✓

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 08: Vista da portaria do Condomínio Edifício Roberta, de quem olha da Avenida Professor Souza Barros.



Foto de nº 09: Outra vista da portaria do Condomínio Edifício Roberta, de quem olha da Avenida Professor Souza Barros.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhaMvfc.

270
w

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 10:



Vista do "hall" de entrada do Edifício Roberta.

DL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvfc.

271

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- DA UNIDADE AVALIANDA:

APARTAMENTO 83 – EDIFÍCIO ROBERTA
MATRÍCULA: 72.064

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 83, localizado no 8º Andar do EDIFÍCIO ROBERTA, encerra a área total construída de **126,0691 m²**, sendo **58,4104 m²** de área útil, **26,6622 m²** de área de garagem (vaga indeterminada) e mais **40,9965 m²** de área comum.

ÁREA ÚTIL = 58,4104 m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o imóvel avaliando, encontra-se com estado regular de conservação e uso, que segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006)", enquadra-se na referência (e) – Estado da Edificação: **Necessitando de Reparos Simples.**

O Apartamento 83, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO ROBERTA, possui o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem em local indeterminado (ver matrícula), para guarda de veículos de passeio situada no subsolo do prédio, que por ocasião da vistoria, observou-se que a mesma está demarcada e possui a mesma numeração do apartamento, ou seja, nº 83.

OK

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvrc.

272
/

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O imóvel em questão (Apartamento 83 - Edifício Roberta) compreende:

- 01 (uma) sala de jantar / estar;
- 01 (uma) sacada;
- 02 (dois) dormitórios;
- 01 (um) banheiro social;
- 01 (uma) cozinha;
- 01 (uma) área de serviços;
- 01 (um) banheiro de empregada.

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.4.- Apartamento Padrão - MÉDIO, dentro do limite máximo, classificação esta contida no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2002/2006".

Para melhor visualização das características físicas do apartamento avaliando, reportar-se do croqui, sem escala, que segue:

OR

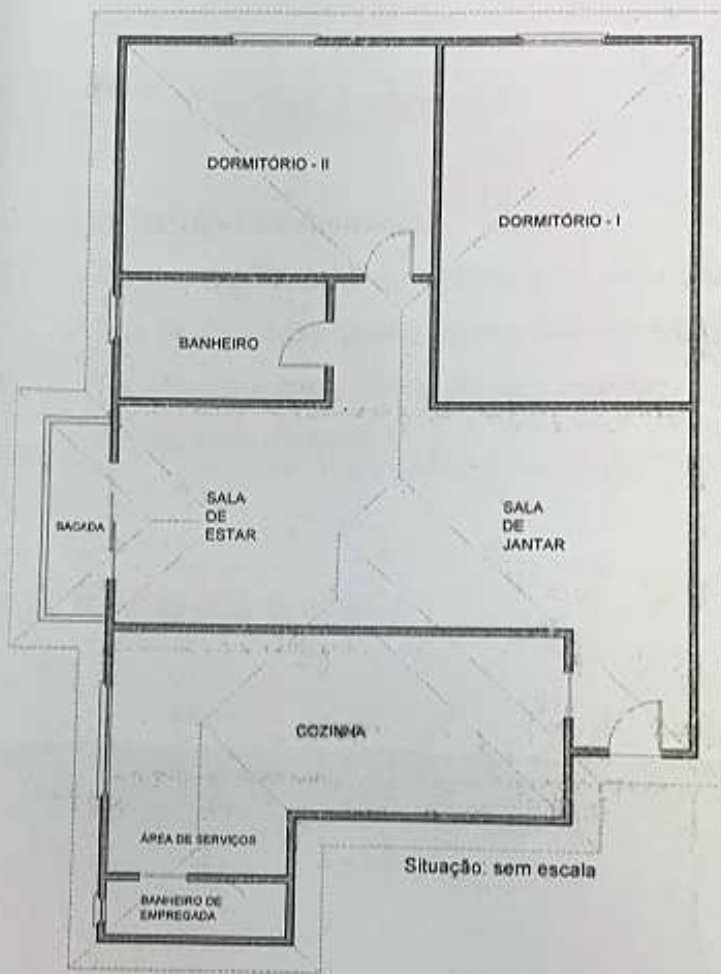
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvrfC.

273
✓

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

CROQUI DO IMÓVEL:



LOCAL DO IMÓVEL: Avenida Professor Souza Barros, nº 125, apartamento 83, Edifício Roberta, Vila Guarani, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP, CEP: 04307-100.

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvfc.

274
u

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O imóvel avaliando (Apartamento 83 – Edifício Roberta) apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

<u>SALA DE ESTAR:</u>	
PISO	Revestido com laminado
PAREDES	Revestidas com massa e pintura a base de látex
TETO	Laje de concreto revestida em massa e pintada
JANELA	De alumínio, com vidros do tipo balcão
PORTA	De madeira pintada

Foto de nº 11: Vista da sala de estar.



OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvfc.

225
/

ONESIO RODRIGO CASTIONI
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

SALA DE JANTAR:

- PISO: Revestido com laminado
- PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex
- TETO: Laje de concreto revestida em massa e pintada
- JANELA: De alumínio, com vidros do tipo balcão
- PORTA: De madeira pintada

Foto de nº 12: Vista da sala de jantar.



OK

276
5

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DORMITÓRIO - I:

PISO: Revestido com laminado
 PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex
 TETO: Laje de concreto revestida em massa e pintada
 JANELA: De alumínio, com vidros
 PORTA: Nihil

Foto de nº 13: Vista do dormitório - I.



OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvfc.

278
u

ONESIO RODRIGO CASTIONI
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Avenida Professor Souza Barros e a Rua Soares de Avelar, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Roberta:

Foto de nº 01: Vista da Avenida Professor Souza Barros, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Roberta.



RA

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvrfC.

278

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DORMITÓRIO - II:

- PISO: Revestido com laminado
- PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex
- TETO: Laje de concreto revestida em massa e pintada
- JANELA: De alumínio, com vidros
- PORTA: De madeira pintada

Foto de nº 14: Vista do dormitório - II.



02

02

279
/r

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

BANHEIRO SOCIAL:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje revestida com forro em gesso e pintado

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: Sanfonada de pvc

Foto de nº 15: Vista do banheiro social.



OK

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvfc.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

280

COZINHA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida em massa e pintada

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: Nihil

Foto de nº 16: Vista da cozinha.



OR

282

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ÁREA DE SERVIÇOS:

- PISO: Revestido com cerâmica
- PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto
- TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
- JANELA: De alumínio, com vidros
- PORTA: Nihil

Foto de nº 17: Vista da área de serviços.



BR

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvfc.

282
✓

ONESIO RODRIGO CASTIONI
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

BANHEIRO DE EMPREGADA:

- PISO: Revestido com cerâmica
- PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto
- TETO: Laje revestida com forro em gesso e pintado
- JANELA: De alumínio, com vidros
- PORTA: Nihil

Foto de nº 18: Vista do banheiro de empregada.



OK

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvfc.

01/09/2021

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

283

SACADA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com massa e grade de ferro

TETO: Laje revestida em massa e pintada

JANELA: Nihil

PORTA: De alumínio, com vidros tipo balcão

Foto de nº 19: Vista da sacada.



ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

204
5

Foto de nº 20: Vista da identificação da vaga de garagem pertencente ao apartamento avaliando.



Foto de nº 21: Vista da vaga de garagem pertencente ao apartamento avaliando.



OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhqMvfc.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

285
✓

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do “Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2002/2006”.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

OR

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

296
~

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "Valor Unitário" igual a R\$ 5.751,38/m² (cinco mil, setecentos e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos), o Perito coletou 18 (dezoito) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, sofrerão as seguintes transformações:

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE/USP";

AR

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

287
/5

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados;

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2002/2006", a partir de Fevereiro de 2007, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3. - *Apartamento Padrão MÉDIO - limite máximo*", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a **2,160**.

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescimento, conforme segue:

287

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

Sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação "le" e a vida referencial "lr".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 30 (trinta) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência: (e) - Necessitando de Reparos Simples.

Referência: (e) Necessitando de Reparos Simples - Depreciação: 18,10% - Características: 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) TRANSPOSIÇÃO: - No transporte dos elementos que serviram de amostra, para o cálculo do fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de São Paulo;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvrc.

289
/

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980".

Conforme o "Estudo" do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

➤ PLANTA BAIXA	: 0,85
➤ 1.º E 2.º ANDARES	: 0,90
➤ 3.º E 4.º ANDARES	: 0,95
➤ 5.º E 6.º ANDARES	: 1,00
➤ 7.º E 8.º ANDARES	: 1,10
➤ 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o imóvel em questão (Apartamento 83), localizado no 8º Andar do Edifício Roberta, adotou-se o fator = **1,10**.

H) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP – 2002/2006", no item III.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.

BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvrc.

290
r

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

Características do imóvel avaliando:

PADRÃO CONSTRUTIVO ...	1.3.3. Apartamento Padrão MÉDIO (máximo)
	Para prédios com elevador
	$V_u = 2,160 \times R_g N$
IDADE APARENTE	30 anos
	VIDA ÚTIL ESTIMADA 60 anos
CONSERVAÇÃO (e)	Necessitando de Reparos Simples
	Coefficiente = 0,512
	$F_{OB} = 0,20 + [0,512 \times (1 - 0,20)]$
	$F_{OB} = 0,610$

OK

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvrf.

231
/

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

IV.- AVALIAÇÃO: -

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{apartamento}} = S \times \text{qmf} \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto.}} = 126,0691 \text{ m}^2 = \mathbf{58,4104 \text{ m}^2 \text{ de área útil}}$$

40,9965 m² de área comum

10,00 m² de área de garagem (1 vaga)

$$\text{Qmf} = \text{R\$ } 5.751,38/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{Apartamento 83}} = (58,4104 + \frac{10,00}{2}) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.751,38/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Apartamento 83}} = \mathbf{\text{R\$ } 364.697,31}$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{Apartamento 83}} = \mathbf{\text{R\$ } 365.000,00}$$

(TREZENTOS E SESENTA E CINCO MIL REAIS).

PARA SETEMBRO / 2014.

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a **R\$ 5.751,38/m² (Cinco Mil, Setecentos e Cinquenta e Um Reais e Trinta e Oito Centavos)**, reportar-se da Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I. AL

292
h

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado atual para o imóvel localizado na Avenida Professor Souza Barros, nº 125, apartamento 83, Edifício Roberta, Vila Guarani, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP, CEP: 04307-100, descritos nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROBERTA** contra **RACHEL BORGES DA CRUZ** e outro(s), processo nº 0122316-02.2006.8.26.0003 (2350/2006), em curso perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional III do Jabaquara – Comarca de São Paulo - SP (JAB), corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Avenida Professor Souza Barros, nº 125, apartamento 83, Edifício Roberta, Vila Guarani, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP, CEP: 04307-100. Matrícula: 72.064 – 8º CRISP.	<p style="text-align: center;"><u>R\$ 365.000,00</u></p> <p>(Trezentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)</p>

DATA BASE: SETEMBRO / 2014.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvrc.

293
/

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 44 (quarenta e quatro) folhas digitalizadas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

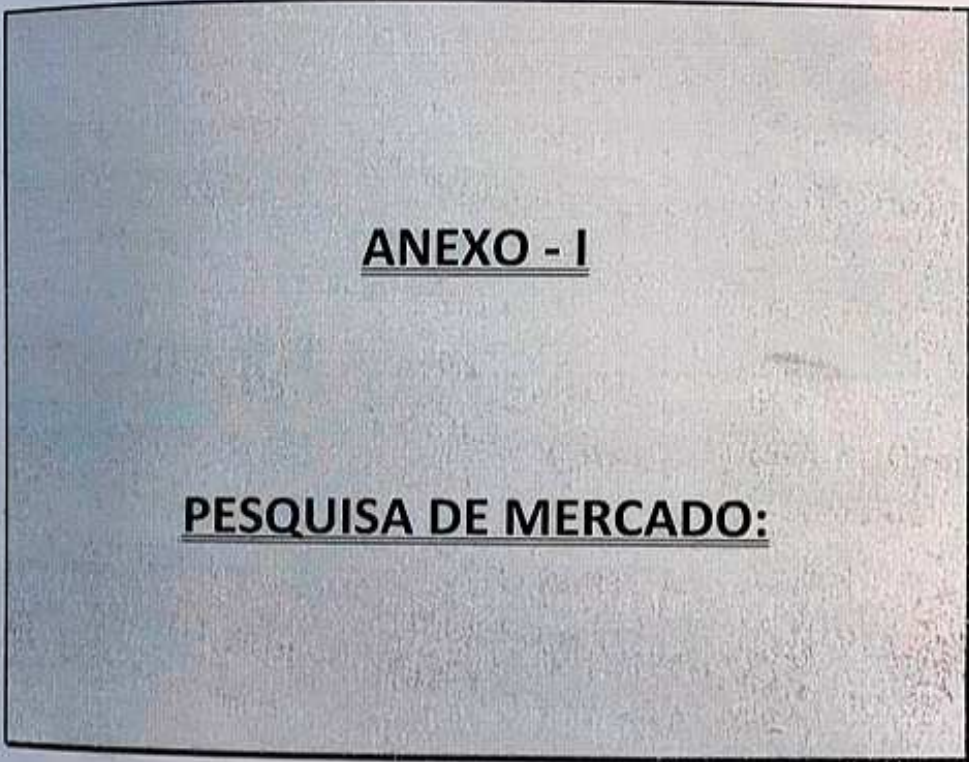
- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 15 de Setembro de 2014.



ONESIO RODRIGO CASTIONI
CREA/SP: 5061236776.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Or

01/08/2021 12:11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvrfC.

294
/

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Apartamento Jabaquara
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFICIA: 0,8
 DATA: 09/09/2014
 OBSERVAÇÃO:
 Apartamento 83 - Edifício Roberta
 Via Guarani, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo - SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	721,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do Apartamento.	1,10	Parcela de Beneficiorias
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Iventual atualização da oferta IPC/Flpe.	396,81	Parcela de Beneficiorias

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvrfC.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

295
/

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Leonardo da Vinci ,1520	6.077,92	5.331,67	0,8772
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Praça Barão de Japurá ,336	6.034,48	5.700,64	0,9447
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Itaguara ,180	5.972,73	6.392,06	1,0702
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Lussanvira ,528	5.955,88	5.746,00	0,9648
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Maracá ,67	5.880,00	4.929,08	0,8383
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Avenida Professor Souza Barros ,126	3.900,00	7.302,05	1,8723
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Avenida Professor Souza Barros ,210	8.605,26	6.027,66	0,7005
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua dos Democratas ,509	5.565,48	6.025,75	1,0827
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua dos Democratas ,509	5.853,66	5.842,97	0,9982
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua dos Democratas ,543	6.647,73	4.384,82	0,6596
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua dos Democratas ,715	6.260,87	4.382,76	0,7000
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua dos Democratas ,715	6.260,87	4.382,76	0,7000
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Ibirajá ,281	7.279,41	6.688,46	0,9188
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Major Freire ,260	4.691,49	5.455,73	1,1629
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Rua Ramiro Barcelos ,74	6.391,30	6.386,15	0,9992
<input checked="" type="checkbox"/>	16 Rua Ramiro Barcelos ,74	6.260,87	5.643,67	0,9014
<input checked="" type="checkbox"/>	17 Rua Soares de Avellar ,454	5.775,00	6.726,06	1,1647
<input checked="" type="checkbox"/>	18 Rua Soares de Avellar ,454	5.850,00	6.176,55	1,0558

OM

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

296
✓

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.077,92	5.331,67
2	6.034,48	5.700,64
3	5.972,73	6.392,06
4	5.955,88	5.746,00
5	5.880,00	4.929,08
6	3.900,00	7.302,05
7	8.605,26	6.027,66
8	5.565,48	6.025,75
9	5.853,66	5.842,97
10	6.647,73	4.384,82
11	6.260,87	4.382,76
12	6.260,87	4.382,76
13	7.279,41	6.688,46
14	4.691,49	5.455,73
15	6.391,30	6.386,15
16	6.260,87	5.643,67
17	5.775,00	6.726,06
18	5.850,00	6.176,55

OK

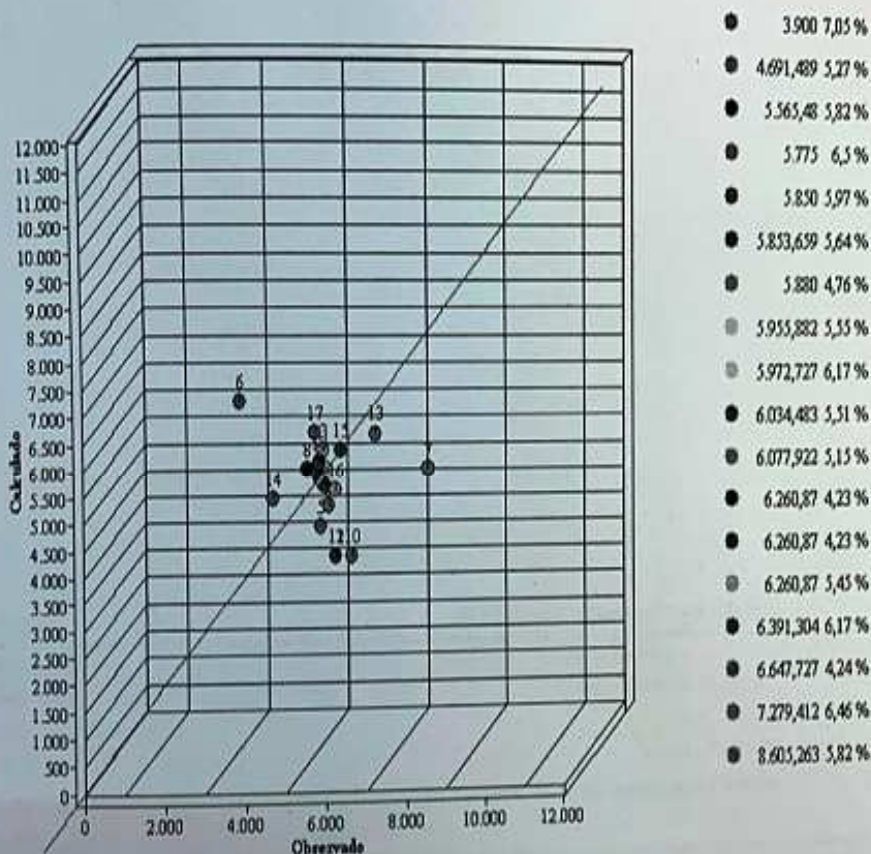
297
✓

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



OK

238
/

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Avenida Professor Souza Barros 125 Apartamento 83 Jabaquara SAO Data: 09/09/2014
 Cliente: Proc: 0122316-02.2006.8.26.0003
 Área terreno m²: 942,80 Edificação m²: 63,41 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 6.070,16
 Desvio Padrão: 956,17
 - 30%: 4.249,12
 + 30%: 7.891,21
 Coeficiente de Variação: 15,7500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 5.751,38
 Desvio Padrão: 838,58
 - 30%: 4.025,97
 + 30%: 7.476,79
 Coeficiente de Variação: 14,5800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/a conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.751,38
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.751,38000

VALOR TOTAL (R\$): 364.695,01

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 5.487,91
 INTERVALO MÁXIMO: 6.014,85

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avallando

INTERVALO MÍNIMO: 5.487,91
 INTERVALO MÁXIMO: 6.014,85

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Handwritten signature

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

299
/

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
 SETOR: 310 QUADRA: 066 ÍNDICE DO LOCAL: 468,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/09/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Leonardo da Vinci
 COMP.: Apto. em Andar Alto BAIRRO: Jabaquara NÚMERO: 1520
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 77,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 87,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 396,81 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 520.000,00
 MOBILIÁRIA: Nova São Paulo Imóveis - Creci: 2.061-J
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-55923200

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO VILA DA VINCI - Condomínio: R\$ 500,00 - Código: M/1003330210 / BH12701.
 Auh = Área Útil Apto.: 72,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 77,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 657,14	FT ADICIONAL 01: -211,41	VALOR UNITÁRIO: 6.077,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.192,99	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.331,67
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8772
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhqMvrc.

300/5

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2014
 SETOR: 310 QUADRA: 044 ÍNDICE DO LOCAL: 435,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Praça Barão de Japurá NÚMERO: 336
 COMP.: Apto. em Andar Alto BAIRRO: Vila Guarani, Jabaquara CIDADE: SAO PAULO - SP
 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 (A_T) M²: 1.041,00 TESTADA - (cf) m: 23,75 PROF. EQUIV. (Pe): 43,83
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 68,00
 EDIFÍCIO
 DORMEÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 390,04 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO MÓVEL (R\$): 350.000,00 TELEFONE: (11)-55644004
 MOBILIÁRIA: Informações com corretor(a) - Placa no Local
 CONTATO: Sra. Lourdes

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO ALESSANDRA
 Auh = Área Útil Apto.: 53,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 58,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 793,50	FT ADICIONAL 01: 0,00	6.034,48
OBsolescência Fobs: -1.184,46	FT ADICIONAL 02: 83,79	VALOR UNITÁRIO: 5.700,64
PADRÃO Fp: -26,67	FT ADICIONAL 03: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 0,9447
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO:
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhqMvrc.

31/5

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2013
 SETOR: 310 QUADRA: 117 ÍNDICE DO LOCAL: 506,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Itaguara
 COMP.: Apto. em Andar Médio BAIRRO: Jabaquara NÚMERO: 180
 CEP: UF: SP CIDADE: SÃO PAULO - 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: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,820 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 65,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 390,04 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 365.000,00

MOBILIÁRIA: Seika Imóveis - Creci: 17.460-J

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-55847233

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO MEDITERRANÉE
 Área útil homogeneizada (Auh) = Área Útil Apto.: 50,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 55,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 507,56	FT ADICIONAL 01: 477,82	VALOR UNITÁRIO: 5.972,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.229,51	FT ADICIONAL 02: 82,94	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.392,06
PADRÃO Fp: 580,53	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0702
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhaqMvfc.

302
/a

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2014
 SETOR: 310 QUADRA: 066 ÍNDICE DO LOCAL: 469,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Lussanvira NÚMERO: 528
 COMP: Apto, Andar Médio BARRO: Jabaquara CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Aj) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACCESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: a - regular
 COEF. DEP. (K): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A PRIVATIVA M²: 68,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 78,00

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 390,04 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 450.000,00
 MOBILIÁRIA: Seito Imóveis - Crecl: 17.460-J
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-55847233

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO PLACE SAINT ADELAIDE - Código: 17202 - Condomínio: R\$ 660,00
 Área útil homogeneizada (Auh) = Área Útil Apto.: 63,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 68,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 640,04	FT ADICIONAL 01: 476,47	VALOR UNITÁRIO: 5.955,88
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: -1.382,76	FT ADICIONAL 02: 82,70	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.746,00
PADRÃO Fp: -26,32	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9648
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

OP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvfc.

303
u

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/09/2014
 SETOR: 310 QUADRA: 043 ÍNDICE DO LOCAL: 482,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Maracá NÚMERO: 67
 COMP.: Apto. em Andar Alto BARRO: Jabaquara CIDADE: SAO PAULO - SP
 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 (At) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 95,00

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

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 396,81 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 490.000,00
 MOBILIÁRIA: Nova São Paulo Imóveis
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-21984955

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO SAN MARINO - Condomínio: R\$ 570,00 - Código: MV.1003387705 / JA.11260.
 Auh = Área Útil Apto.: 65,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 75,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 583,12	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.880,00
OBsolescência Fobs: -1.535,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.929,06
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8383
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhqMvrc.

304
u

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/09/2014
 SETOR: 47 QUADRA: 188 ÍNDICE DO LOCAL: 735,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Avenida Professor Souza Barros NÚMERO: 126
 COMP.: Apto. no 1º Andar BAIRRO: Jabaquara 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 (A) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,500 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,425 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 75,00
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 3 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 396,81 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 325.000,00
 MOBILIÁRIA: Nova São Paulo Imóveis TELEFONE: (11)-21984955
 CONTATO: Corretor

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio RESIDENCIAL - Condomínio: R\$ 50,00 - Código: IV.1001518707 / JA7134.
 Auh = Área Útil Apto: 75,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² = Auh = 75,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-14,86	FT. ADICIONAL 01:	693,33
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	1.350,78	FT. ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	1.372,80	FT. ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT. ADICIONAL 04:	0,00
		FT. ADICIONAL 05:	0,00
		FT. ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	7.302,05
		VARIAÇÃO:	1.8723

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhaMvfc.

305/5

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/09/2014
 SETOR: 47 QUADRA: 188 ÍNDICE DO LOCAL: 735,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Professor Souza Barros NÚMERO: 210
 COMP.: Apto. em Andar Alto BARRIO: Jabaquara CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento média c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 67,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 16 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 396,81 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 545.000,00
 MOBILIÁRIA: Nova São Paulo Imóveis TELEFONE: (11)-21984955
 CONTATO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO THE FIRST - Condomínio: R\$ 701,00 - Código: MV:1002714364 / JA:10505.
 Auh = Área Útil Apto.: 52,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 57,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -32,78	FT ADICIONAL 01: -299,31	VALOR UNITÁRIO: 8.605,26
OBsolescência Fobs: -2.246,51	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.027,66
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7005
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhaMvrc.

308
N

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2014
 SETOR: 47 QUADRA: 174 ÍNDICE DO LOCAL: 612.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua dos Democratas NÚMERO: 509
 COMP: Apto. 64 BAIRRO: Jabaquara 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 (A) M²: 1.100,00 TESTADA - (cf) m: 22,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio cf elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (R): 0,647 IDADE: 33 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 72,77 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 82,77

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 390,04 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000,00
 MOBILIÁRIA: Informações no Local
 CONTATO: Sr. José Inácio - Portaria TELEFONE: (11)-55813360
OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO MAISON TULIERES
 Auh = Área Útil Apto: 67,77m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 72,77 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 198,25	FT ADICIONAL 01: 445,24	VALOR UNITÁRIO: 5.565,48
OBSCURESCÊNCIA Fobs: -261,50	FT ADICIONAL 02: 77,28	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.025,75
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0827
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

AL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvfc.

307
/

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2014
 SETOR: 47 QUADRA: 174 ÍNDICE DO LOCAL: 612,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua dos Democratas NÚMERO: 509
 COMP: Apto. 101 BARRO: Jabaquara CIDADE: SAO PAULO - SP
 UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) M²: 1.100,00 TESTADA - (ct) m: 22,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio cf elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,622 IDADE: 33 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A PRIVATIVA M²: 71,75 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 81,75

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 390,04 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 420.000,00
 MOBILIÁRIA: Informações no Local TELEFONE: (11)-55813360
 CONTATO: Sr. José Inácio - Portaria

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO MAISON TUILERIES - Imóvel vendido.
 Auh = Área Útil Apto.: 66,75m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 71,75m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALOR UNITÁRIO:	
LOCALIZAÇÃO Floc:	208,51	FT ADICIONAL 01:	-203,61	5.853,66
OBsolescência Fobs:	-97,87	FT ADICIONAL 02:	81,28	5.842,97
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	0,9982
		FT ADICIONAL 05:	0,00	VARIAÇÃO:
		FT ADICIONAL 06:	0,00	

OK

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhaqMvrc.

338/2

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2014
 SETOR: 47 QUADRA: 174 ÍNDICE DO LOCAL: 612.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua dos Democratas NÚMERO: 543
 COMF: Apto. Cobertura Duplex BARRO; Jabaquara 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 (At) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 88,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 108,00
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 16 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 396,01 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 650.000,00
 MOBILIÁRIA: Informações com proprietário - Placa no Local
 CONTATO: Sr. Fernandes - Celular: (11) 97070-9000 TELEFONE: (11)-11111111
OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO ADVANCED WAY PRACTICAL SPACE - Apartamento de Cobertura decorado.
 Auh = Área Útil Apto: 78,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 88,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 236,80	FT ADICIONAL 01: -231,23	VALOR UNITÁRIO: 6.647,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.735,47	FT ADICIONAL 02: 10,74	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.384,82
PADRÃO Fp: -543,75	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6596
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46 , sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhqMvrc.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

339
/

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2014
 SETOR: 47 QUADRA: 176 ÍNDICE DO LOCAL: 679.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua dos Democratas NÚMERO: 715
 COMP.: Apto. 76 CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEF: UF: SP BARRO: Jabaquara

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: e - regular
 COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 135,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 396,01 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 800.000,00
 MOBILIÁRIA: Valentina Caran Imóveis - Placa no Local TELEFONE: (11)-31784633
 CONTATO: Sra. Regina Marques - Celular: (11) 98198-0536

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO GÊNIOVA
 Auh = Área Útil Apto.: 105,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 115,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 77,45	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.260,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.453,57	FT ADICIONAL 02: 10,12	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.382,76
PADRÃO Fp: -512,11	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhqMvrc.

310
u

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2014
 SETOR: 47 QUADRA: 176 ÍNDICE DO LOCAL: 679,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua dos Democratas BARRO: Jabaquara NÚMERO: 715
 COMP: Apto. 78 UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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 (At) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior cf elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEF. (K): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 135,00

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 2 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 396,01 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 800.000,00
 MOBILIÁRIA: Valentina Caran Imóveis - Placa no Local
 CONTATO: Sra. Regina Marques - Celular: (11) 98198-0538 TELEFONE: (11)-31784633

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO GÊNIOVA
 Auh = Área Útil Apto.: 105,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 115,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 77,45	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.260,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.453,57	FT ADICIONAL 02: 10,12	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.382,76
PADRÃO Fp: -512,11	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7000
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

RR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhaqMvrc.

311
/

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/09/2014
 SETOR: 47 QUADRA: 205 ÍNDICE DO LOCAL: 569,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Ibrajô
 COMP.: Apto. no 4º Andar BARRO: Jabaquara NÚMERO: 281
 CIDADE: SAO PAULO - SP
 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 (Aj) m²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 68,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 78,00

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 18 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 396,81 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 550.000,00
 MOBILIÁRIA: Cristina Bueno Imóveis - Crecl: 20.914-J
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-50117282

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO MESSINA - Código: MV-1002829625 / 1686.
 Auh = Área Útil Apto.: 63,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 68,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 388,92	FT ADICIONAL 01: 919,50	VALOR UNITÁRIO: 7.279,41
OBsolescência Fobs: -1.900,38	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.688,46
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9188
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhaqMvrc.

312

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2014

SETOR: 47 QUADRA: 174 ÍNDICE DO LOCAL: 583,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Major Freire
 COM.P.: Apto. no 1º Andar
 CIP: UF: SP
 BARRO: Jabaquara
 CIDADE: SAO PAULO - SP
 NÚMERO: 260

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 (A) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio cf elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,662 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATVA M²: 94,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 114,00
 EDIFÍCIO
 DORMEÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 396,01 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 490.000,00
 MOBILIÁRIA: Informações com corretor
 CONTATO: Sr. Juarez Lopes TELEFONE: (11)-30513081

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO ESTELA - Condomínio: R\$ 650,00
 Auh = Área Útil Apto: 84,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 94,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 222,10	FT ADICIONAL 01: 834,04	VALOR UNITÁRIO: 4.691,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -300,48	FT ADICIONAL 02: 7,58	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.455,73
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1629
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhaqMvrc.

313
/

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/09/2014
 SETOR: 47 QUADRA: 205 INDICE DO LOCAL: 569,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Ramiro Barcelos NÚMERO: 74
 COMP.: Apto. no 2º Andar CIDADE: SAO PAULO - SP
 UF: SP BARRIO: Jabaquara

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: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio cf elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (D): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A PRIVATIVA M²: 69,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 79,00
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 396,81 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 490.000,00
 MOBILIÁRIA: Seiko Imóveis - Crack: 17.460-J
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-55847293

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO PIAZZA D'ESPAGNA - Código: IV.1002446687 / 18511.
 Auh = Área Útil Apto: 64,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 69,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 341,47	FT ADICIONAL 01: 1.136,23	VALOR UNITÁRIO: 6.391,30
OBsolescência Fobs: -1.483,86	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.386,15
PADRÃO Tp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9992
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

OH

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhaqMvrc.

314
/a

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 16
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 08/09/2014
QUADRA: 205 **ÍNDICE DO LOCAL:** 569,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Ramiro Barcelos **NÚMERO:** 74
COMP.: Apto. em Andar Médio **BARRO:** Jabaquara **CIDADE:** SAO PAULO - SP
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 (A) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:**

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO:** 2,160 **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DEF. (A): 0,858 **IDADE:** 15 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
ÁREA PRIVATIVA M²: 69,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 10,00 **TOTAL M²:** 79,00

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

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 396,81 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 480.000,00
MOBILIÁRIA: Informações com corretor
CONTATO: Sr. Renê Ferreira **TELEFONE:** (11)-991572813
OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO PIAZZA D'SPAGNA - Condomínio: R\$ 521,00 - Código: MV-1003372058.
 Auh = Área Útil Apto: 84,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 89,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 334,50	FT ADICIONAL 01: 500,87	VALOR UNITÁRIO: 6.260,87
OBSCURESCÊNCIA Fobs: -1.453,57	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.643,67
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9014
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46 , sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhaqMvrc.

315

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 17

NÚMERO DA PESQUISA: - SAO PAULO - SP - 2014

SETOR: 47 QUADRA: 196 ÍNDICE DO LOCAL: 575,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/09/2014
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Soares de Avelar

COMP.: Apto. no 2º Andar BAIRRO: Jabaquara

CEP: UF: SP

NÚMERO: 454
CIDADE: SAO PAULO - 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: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: g - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,662 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 16 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 396,81 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 385.000,00

MOBILIÁRIA: Base Imóveis - Crecl: 22.138-J

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-50701800

OBSERVAÇÃO:

Condomínio VISTA MONTE ALEGRE - EDIFÍCIO ANA LUÍZA - Condomínio: R\$ 420,00 - Código: W:1002722315 / V-9134
Auh = Área Útil Apto.: 55,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 60,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 293,27	FT ADICIONAL 01: 1.026,67	VALOR UNITÁRIO: 5.775,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -369,88	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.726,06
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1647
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhaqMvrc.

3/6

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 18

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
 SETOR: 47 QUADRA: 196 ÍNDICE DO LOCAL: 575,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/09/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Soares de Avellar
 COMF.: Apto. no 3º Andar BARRO: Jabaquara NÚMERO: 454
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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 (A_T) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P_e): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cf elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,718 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 16 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 396,81 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 390.000,00
 MOBILIÁRIA: Seiko Imóveis - Creci: 17.460-J TELEFONE: (11)-55847253
 CONTATO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

Condomínio VISTA MONTE ALEGRE - EDIFÍCIO ANA LUZA - Condomínio: R\$ 420,00 - Código: M/1002694211 / 18742
 Auh = Área Útil Apto.: 56,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 60,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 297,08	FT ADICIONAL 01: 738,95	VALOR UNITÁRIO: 5.850,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -710,47	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.176,55
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,058
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

OK

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhaqMvrc.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

317
/

ANEXO - II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:

emitidos, via internet, pela municipalidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvfc.

318
R

ONESIO RODRIGO CASTIONI
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 047.170.0220-2

Local do Imóvel:
 R PROFESSOR SOUSA BARROS, 125 - AP 83 E BOX
 JABAQUARA ED ROBERTA CEP 04307-100
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R PROFESSOR SOUSA BARROS, 125 - AP 83 E BOX
 JABAQUARA ED ROBERTA CEP 04307-100

Contribuinte(s):
 CPF 336.029.028-38 LETICIA BORGES DA CRUZ PAVANELLO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	985	Testada (m):	26,91
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0313
Área total (m²):	985		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	127	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	255	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1984		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	890,00
- da construção:	960,00

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

- da área incorporada:	52.449,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	85.344,00
Base de cálculo do IPTU:	137.793,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2014.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/12/2014, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidadao/secretarias/financas/servicos/certidoas/>

OR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO RODRIGUES BELO ABE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2021 às 17:46, sob o número WJAB21702250806 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122316-02.2006.8.26.0003 e código eUhgMvrfC.