ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO JABAQUARA

PROCESSO: 1017904-85.2015.8.26.0003

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO** ajuizado por **LURDES DO CÉU FERNANDES** contra **EVOLUTION COMÉRCIO DE MATERIAL DIDÁTICO - ME E OUTRO,** tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Javaes nº 30, no bairro da Vila Tupi, registrado sob nº 62.716 perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande e penhorado às fls. 275 dos autos.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
3ª VARA CÍVEL
Rua Afonso Celso, nº 1065, 2º andar, sala 208, Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	1017904-85.2015.8.26.0003
Classe - Assunto	Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento
Requerente:	Lurdes do Ceu Fernandes
Requerido:	Evolution Comércio de Material Didático -me e outro

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Carolina Bertholazzi

Vistos.

Tendo em vista a indicação de bem imóvel para a penhora, e obedecendo ao critério assinalado no parágrafo 3° do artigo 523 do Novo Código de Processo Civil bem como o constante do Provimento CG n° 30/2011, DETERMINO o registro eletrônico da penhora que recaiu sobre 50% do imóvel objeto da matrícula 62.716, do Ofício de Registro de Imóveis da Praia Grande - SP, servindo o referido extrato como termo, com nomeação da coexecutada Vilma Francisco Scorsafava para figurar como depositária (artigos 831 e 836, parágrafo 2° do Novo Código de Processo Civil), ficando dispensada, por ora, a intimação do cônjuge e credor hipotecário.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com Norma Técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Javaes nº 30, no bairro da Vila Tupi, no município de Praia Grande/SP.

A Rua Javaes é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Presidente Castelo Branco.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e de padrão médio e comércio de âmbito local.

2.2.- TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui topografia plana e as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 10,00m

LADO DIREITO: 31,70m

LADO ESQUERDO: 31,70m

FUNDOS: 10,00m

ÁREA: 316,05m²

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontram-se erigidas 2 (duas) edificações 1 (um) pavimento, destinadas ao uso residencial, apresentando fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida; piso cerâmica; cobertura em telha; fechamento lateral em muros de alvenaria.

RESIDÊNCIA 1

SALA ESTAR/JANTAR: Piso cerâmica; pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.

DORMITÓRIO: Piso cerâmica; pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.

BANHO: Piso cerâmica; paredes azulejos; forro de laje; sanitários em louça branca.

COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmica; paredes azulejos; forro de laje; pia de granito; esquadria de ferro com vidro liso;

VARANDA: Piso cerâmica; cobertura de telhas de fibra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

RESIDÊNCIA 2

SALA ESTAR: Piso cerâmica; paredes pintura látex; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.

DORMITÓRIO: Piso cerâmica; paredes pintura látex; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.

BANHEIRO: Piso cerâmica; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de ferro com vidro liso.

COZINHA: Piso cerâmica; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia em granito; esquadria de ferro com vidro liso.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmica; paredes revestidas em azulejos; cobertura de ****** cimento.

A edificação apresenta área construída total de 134,84m².

A construção classifica-se de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2006, classe 1.- Residencial, no grupo 1.2 Casas, item 1.2.6 Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,42 ou 42%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item "c) regular", segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

2.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica à situação do imóvel na época da vistoria.

FOTO 1: RUA JAVAES DEFRONTE AO IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

FOTO 2: RUA JAVAES EM SENTIDO CONTRÁRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

FOTO 3: DIVISA DO LADO DIREITO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

FOTO 4: DIVISA DO LADO ESQUERDO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 5: FACHADA DA RESIDÊNCIA 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

FOTO 6: VARANDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 7: COBERTURA DA VARANDA.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

FOTO 8: SALA DE ESTAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

FOTO 9: DORMITÓRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

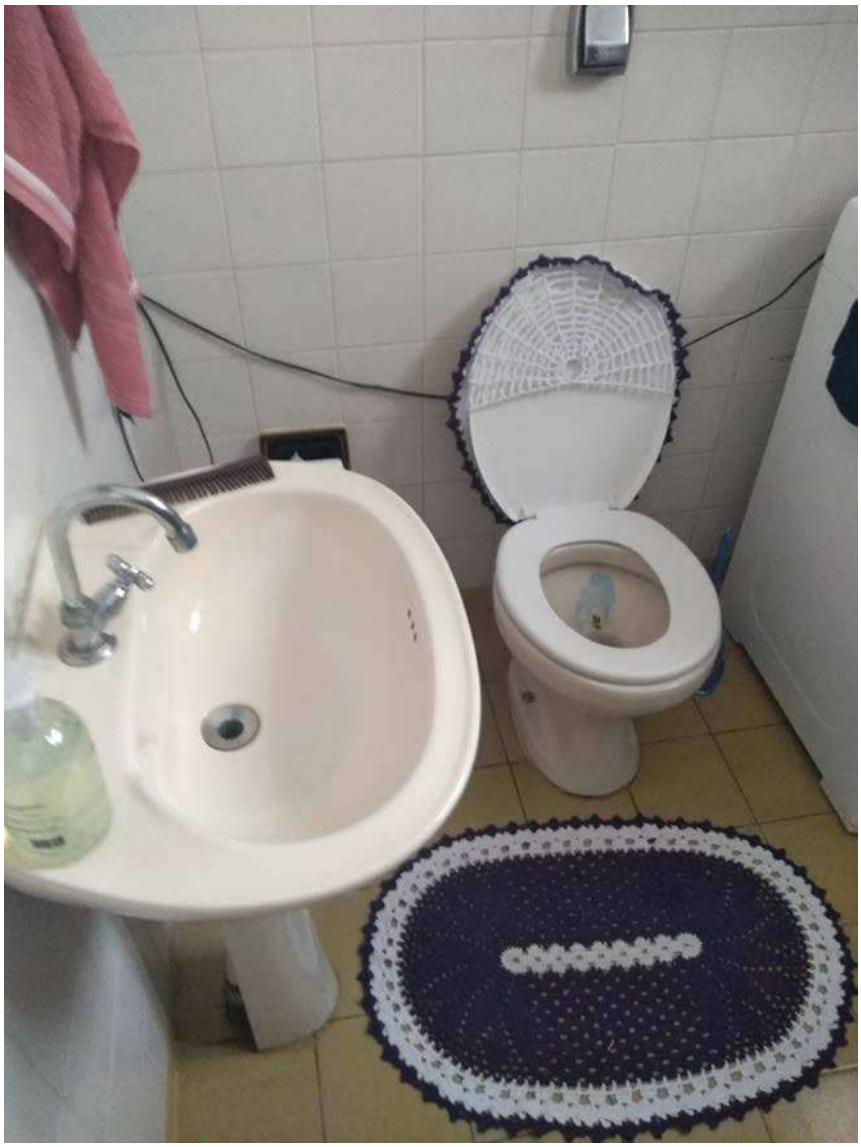


FOTO 10: BANHO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

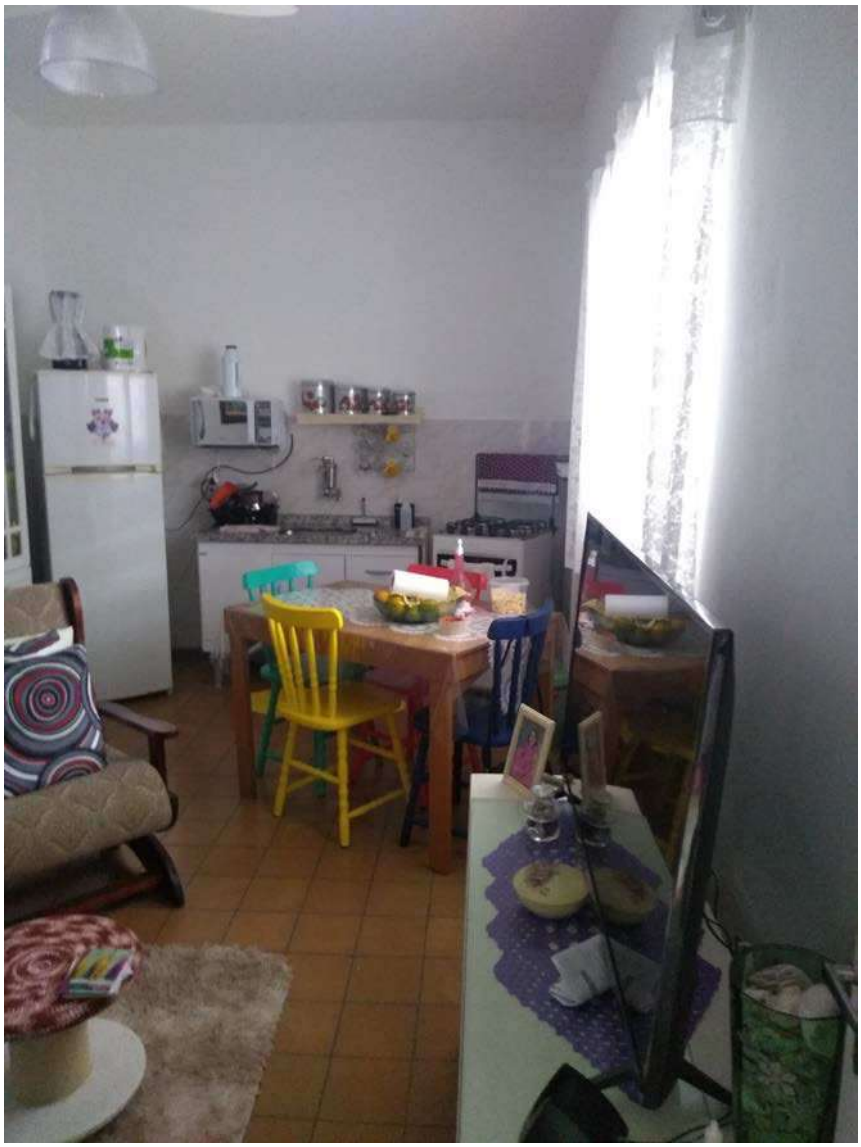


FOTO 11: COPA/COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

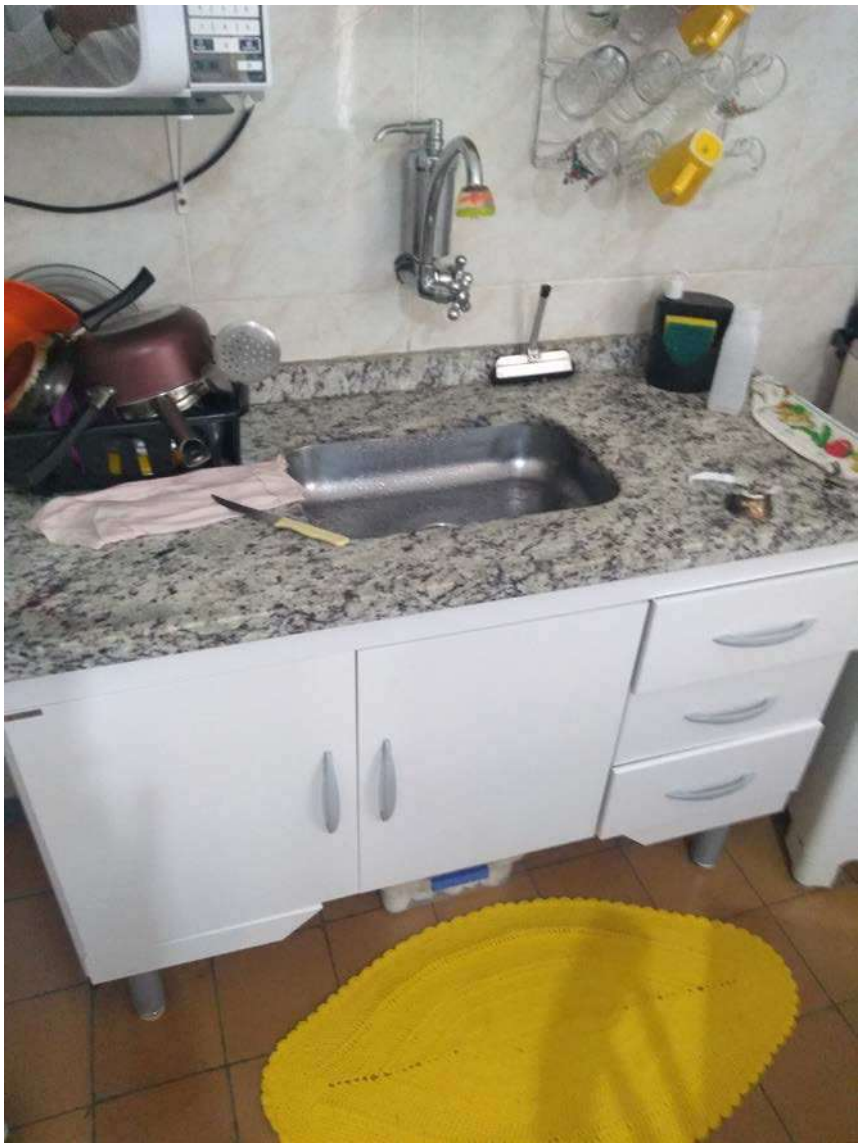


FOTO 12: COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

FOTO 13: FACHADA DA RESIDÊNCIA 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

FOTO 14: VARANDA RESIDÊNCIA 2.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

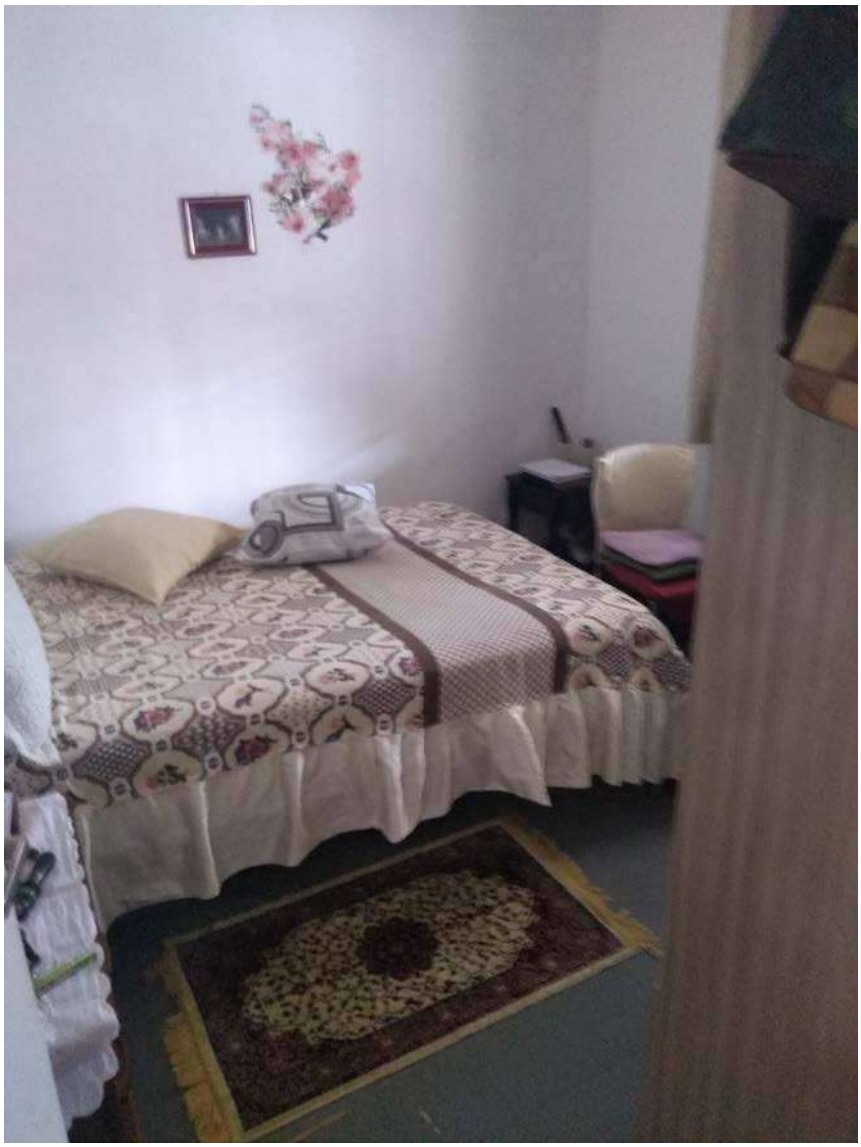


FOTO 15: DORMITÓRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

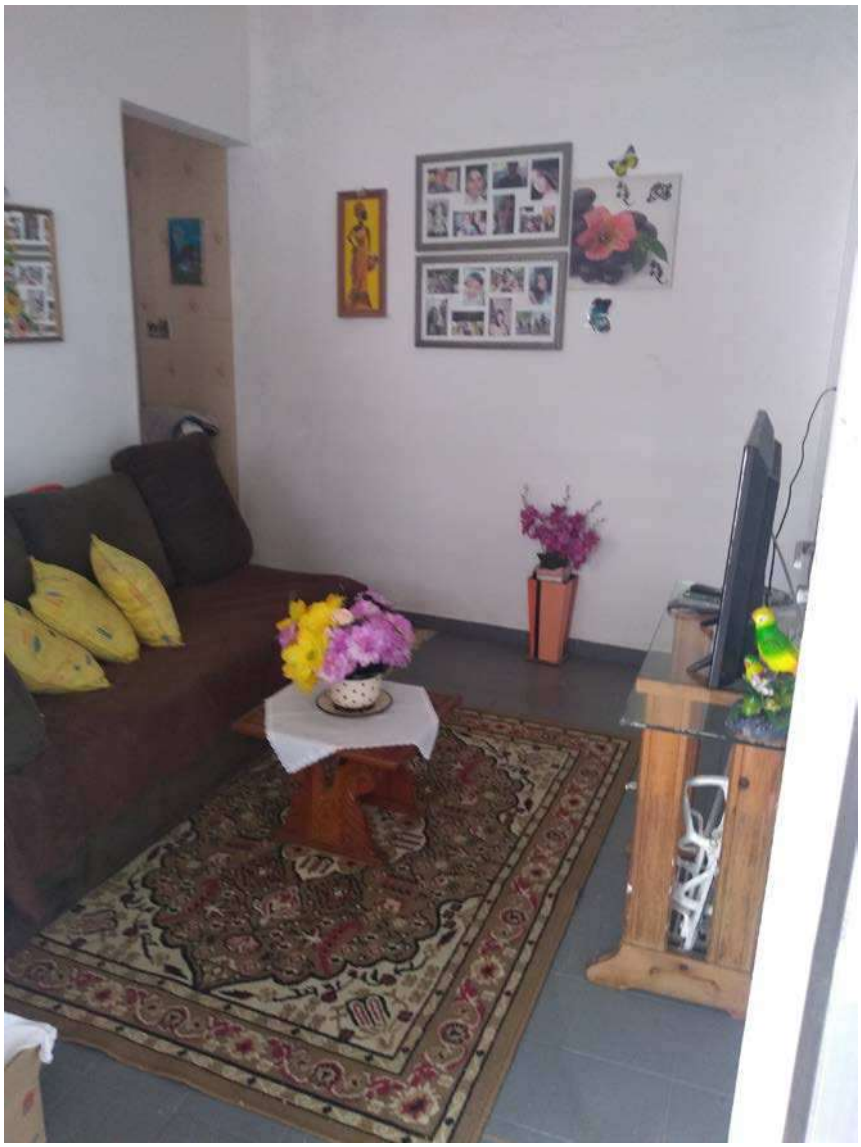


FOTO 16: SALA DE ESTAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

FOTO 17: BANHO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

FOTO 18: COPA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

FOTO 19: COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 20: ÁREA DE SERVIÇO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10%(dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de Praia Grande apresentando para a Rua Javaes o índice fiscal 1,00.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Casas Padrão Médio, apresentando o fator 1,386.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsoletismo, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

FOC = R + K x (1-R), onde:
R = Coeficiente residual correspondente ao padrão
K = Coeficiente de Ross/Heideck

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo casa, padrão médio, a vida referencial corresponde a 70 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,42 ou 42%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desagaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “c, regular”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "c" com percentual de "42", corresponde a 0,683.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

FOC = R + K x (1 – R)

FOC = 0,20 + 0,683 x (1 – 0,20)

FOC = 0,746

FATOR DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 10 (dez) elementos pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 21: ELEMENTO 1 RUA ITAOCA Nº 118.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/12/2019

SETOR : 001 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ITAOCA **NÚMERO :** 118

COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) Mª: 300,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA Mª:** 150,00

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

COEF. DE PADRÃO : 2,154 **IDADE REAL :** 33 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,709 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 400.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL

CONTATO : SRA. PAULA **TELEFONE :** (13)-974053292

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	64,99	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.704,99
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1271
VAGAS	240,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 22: ELEMENTO 2 RUA JAVAES Nº 164.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2019
SETOR : 001 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JAVAES NÚMERO : 164
COMP.: BAIRRO : CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 120,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 2,150 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,710 CUSTO BASE (R$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CENTRAL IMÓVEIS
CONTATO : SR. CELSO TELEFONE : (13)-981136548
OBSERVAÇÃO:
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	62,87	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.462,87
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0262
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 23: ELEMENTO 3 RUA JAVAES Nº 198.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/12/2019

SETOR : 001 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JAVAES **NÚMERO :** 198

COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 130,00

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

COEF. DE PADRÃO : 1,903 **IDADE REAL :** 35 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,687 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

VAGAS : 3 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 350.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : NOVA CASARÃO

CONTATO : SR. PAULO **TELEFONE :** (13)-33029666

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.423,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	114,28	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.607,96
PADRÃO Fp :	191,76	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0763
VAGAS	-121,15	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 24: ELEMENTO 4: RUA JAVAES Nº 219.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/12/2019
SETOR : 001 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JAVAES **NÚMERO :** 219
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 108,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,903 **IDADE REAL :** 35 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,687 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 3 **PAVIMENTOS :** 0
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 380.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : NOVA CASARÃO
CONTATO : SR. PAULO **TELEFONE :** (13)-33029660
OBSERVAÇÃO:
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.166,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	149,34	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.408,28
PADRÃO Fp :	250,60	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0763
VAGAS	-158,33	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 25: ELEMENTO 5 RUA TUPI Nº 284.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/12/2019

SETOR : 001 **QUADRA :** 1,00 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TUPI **NÚMERO :** 284

COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 150,00 **TESTADA - (cf) m :** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 101,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 2,154 **IDADE REAL :** 30 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,710 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 280.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : RR CONSULTORIA IMOBILIARIA

CONTATO : SR. PEDRO **TELEFONE :** (13)-991077418

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.495,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	65,36	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.560,41
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0262
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 26: ELEMENTO 6 RUA TUPI Nº 291.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2019
SETOR : 001 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TUPI NÚMERO : 291
COMP.: BAIRRO : CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 150,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 135,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,150 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,690 CUSTO BASE (R$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL
CONTATO : SR. MARCIO TELEFONE : (13)-981509193
OBSERVAÇÃO:
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	106,43	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.746,43
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1443
VAGAS	240,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 27: ELEMENTO 7 RUA TUPI Nº 46.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/12/2019

SETOR : 001 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TUPI **NÚMERO :** 46

COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 150,00 **TESTADA - (cf) m :** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 130,00

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

COEF. DE PADRÃO : 1,903 **IDADE REAL :** 35 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,687 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 335.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : TECNO CASA

CONTATO : SR. JOEL **TELEFONE :** (13)-34711608

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.319,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	109,38	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.612,15
PADRÃO Fp :	183,54	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1263
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 28: ELEMENTO 8 RUA TUPI Nº 62.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/12/2019

SETOR : 001 **QUADRA :** 1,00 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TUPI **NÚMERO :** 62

COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 150,00 **TESTADA - (cf) m :** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 120,00

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

COEF. DE PADRÃO : 1,903 **IDADE REAL :** 35 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,687 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 320.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : TECNO CASA

CONTATO : SR. JOEL **TELEFONE :** (13)-34711608

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	113,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.703,12
PADRÃO Fp :	189,93	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1263
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 29: ELEMENTO 9 RUA TUPI Nº 396.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/12/2019

SETOR : 001 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TUPI **NÚMERO :** 396

COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 150,00 **TESTADA - (cf) m :** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 120,00

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

COEF. DE PADRÃO : 2,150 **IDADE REAL :** 30 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,740 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 365.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : COSTA DO SOL

CONTATO : SR. ANTONIO **TELEFONE :** (13)-35921001

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.737,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2,22	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.739,72
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0008
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 30: ELEMENTO 10 RUA TUPINAMBAS Nº 474.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/12/2019
SETOR : 001 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TUPINANBAS **NÚMERO :** 474
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** PRAIA GRANDE - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 150,00 **TESTADA - (cf) m :** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 100,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,150 **IDADE REAL :** 30 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,740 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 2 **PAVIMENTOS :** 0
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 300.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : RR. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
CONTATO : SR. PEDRO **TELEFONE :** (13)-991077418
OBSERVAÇÃO:
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.700,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.702,19
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0008
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : LURDES X EVOLUTION **DATA :** 11/12/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,6
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 30
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	casa médio
☒ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Obsolescência, Padrão e Vagas, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 8,42%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA ITAOCA ,118	2.400,00	2.704,99	1,1271
☒ 2	RUA JAVAES ,164	2.400,00	2.462,87	1,0262
☒ 3	RUA JAVAES ,198	2.423,08	2.607,96	1,0763
☒ 4	RUA JAVAES ,219	3.166,67	3.408,28	1,0763
☒ 5	RUA TUPI ,284	2.495,05	2.560,41	1,0262
☒ 6	RUA TUPI ,291	2.400,00	2.746,43	1,1443
☒ 7	RUA TUPI ,46	2.319,23	2.612,15	1,1263
☒ 8	RUA TUPI ,62	2.400,00	2.703,12	1,1263
☒ 9	RUA TUPI ,396	2.737,50	2.739,72	1,0008
☒ 10	RUA TUPINANBAS ,474	2.700,00	2.702,19	1,0008

Analisando a planilha verificamos os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

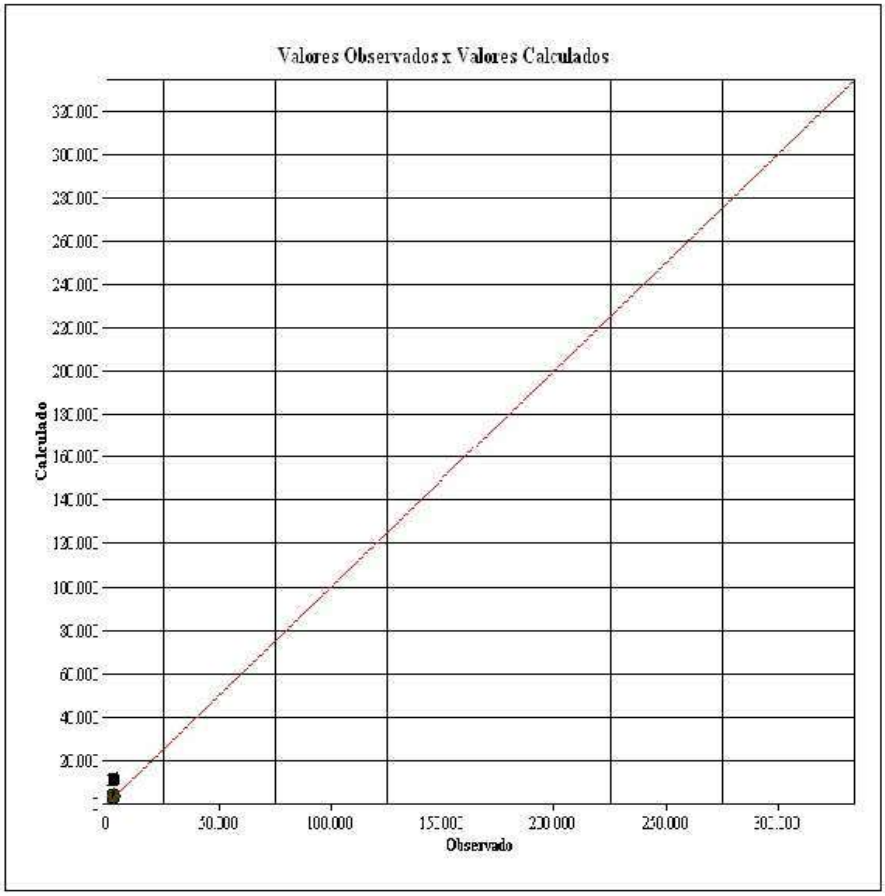
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.400,00	2.704,99
2	2.400,00	2.462,87
3	2.423,08	2.607,96
4	3.166,67	3.408,28
5	2.495,05	2.560,41
6	2.400,00	2.746,43
7	2.319,23	2.612,15
8	2.400,00	2.703,12
9	2.737,50	2.739,72
10	2.700,00	2.702,19

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R$ 2.724,81, atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** RUA JAVAES 30 VILA LUSITANA PRAIA GRANDE - SP **Data :** 11/12/2019

Cliente : LURDES FERNANDES X EVOLUTION DIDATICO

Área terreno m² : 316,05 **Edificação m² :** 134,84 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.544,15
Desvio Padrão : 258,19
- 30% : 1.780,91
+ 30% : 3.307,40
Coeficiente de Variação : 10,1500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.724,81
Desvio Padrão : 256,29
- 30% : 1.907,37
+ 30% : 3.542,26
Coeficiente de Variação : 9,4100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 °a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 2.724,81

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 2.724,81000 **VALOR TOTAL (R$) :** 367.413,38

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.612,72
INTERVALO MÁXIMO : 2.836,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.612,72
INTERVALO MÁXIMO : 2.836,90

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

Vi = Abi x Vu , onde:

Vi = Valor do imóvel

Abi = Área construída: 134,84m²

Vu = Valor unitário: R$ 2.724,81/m²

Substituindo e calculando, vem:

Vi = 134,84m² x R$ 2.724,81/m²

Vi = R$ 367.331,63 equivalendo a R$ 370.000,00 redondos.

(TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

4.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel corresponde ao seguinte:

Vcp = Vi x Cp, onde:

Vcp = Valor da cota penhorada

Vi = Valor do imóvel: R$ 370.000,00

Cp = Cota penhorada do imóvel: 0,50 ou 50%

Substituindo e calculando, vem:

Vcp = R$ 370.000,00 x 0,50

Vcp = R$ 185.000,00

(CENTO E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 58 (cinquenta e oito) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Local do Imóvel

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 19 de dezembro de 2019.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

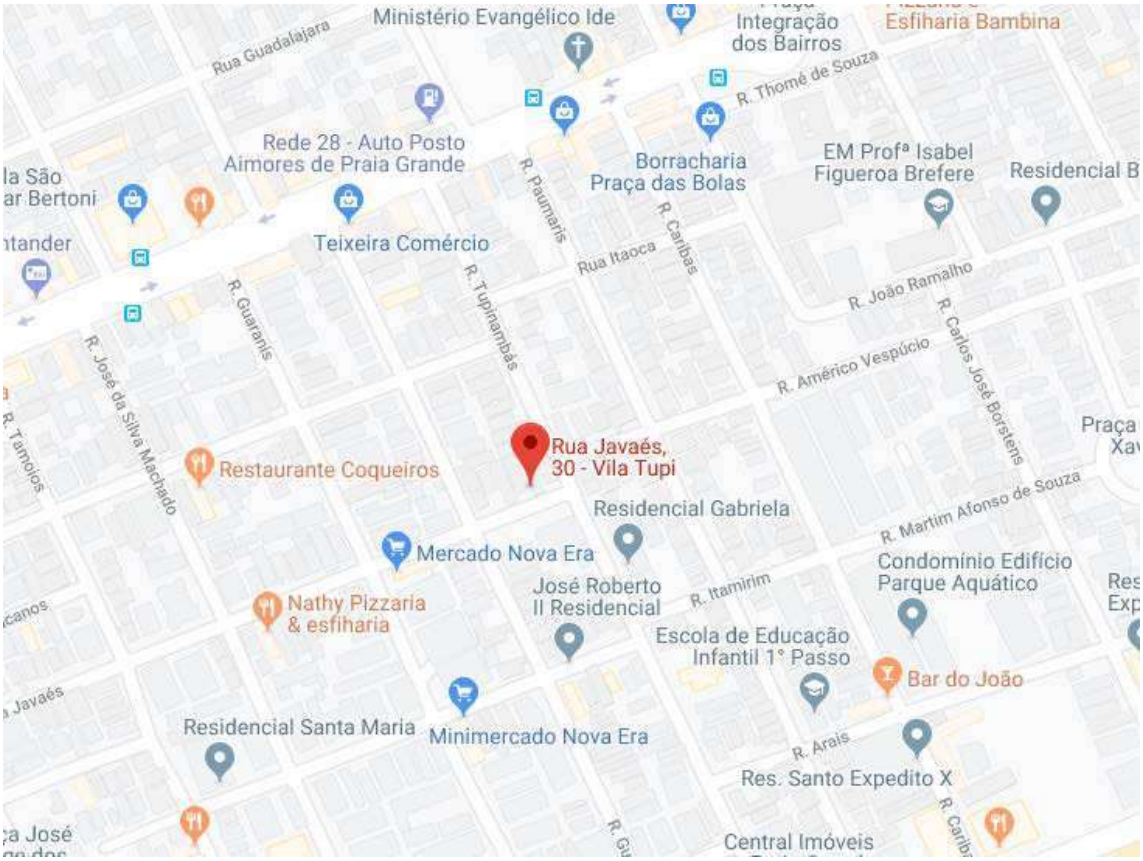
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES

ANEXO 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.

ARRUDA SIMÕES



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2019 às 15:24 , sob o número WJAB19703072313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017904-85.2015.8.26.0003 e código AD2FA01.