

FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA
PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS
PRESENTES, BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE
AVALIANDA.**

FOTO 04



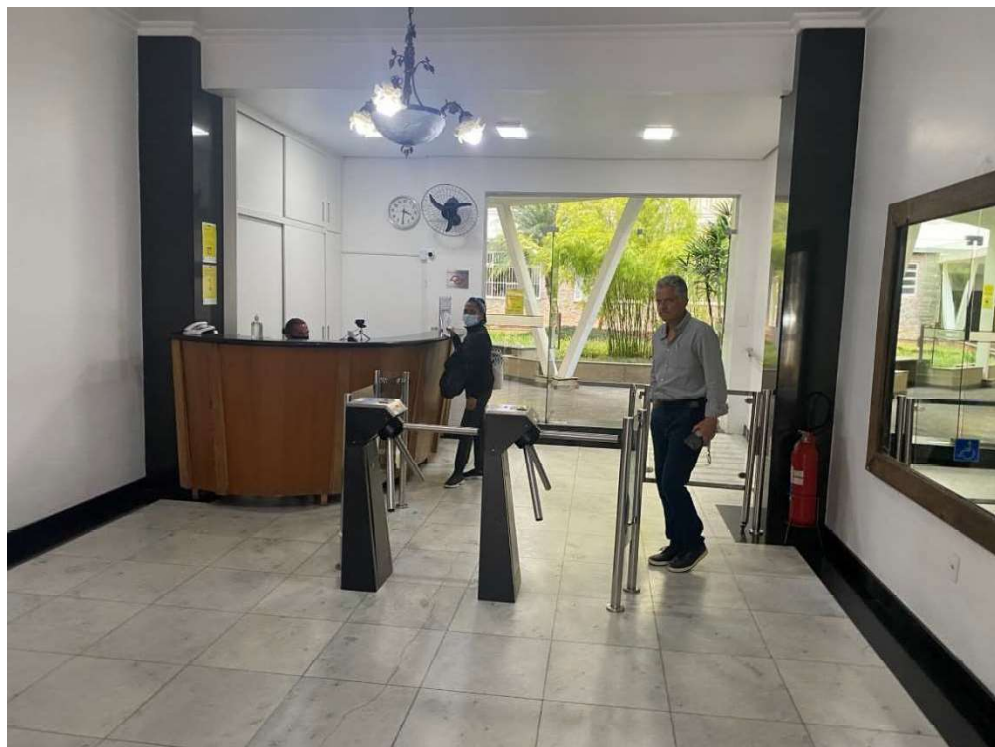
VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.

FOTO 05



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.

FOTO 06



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento rústico.

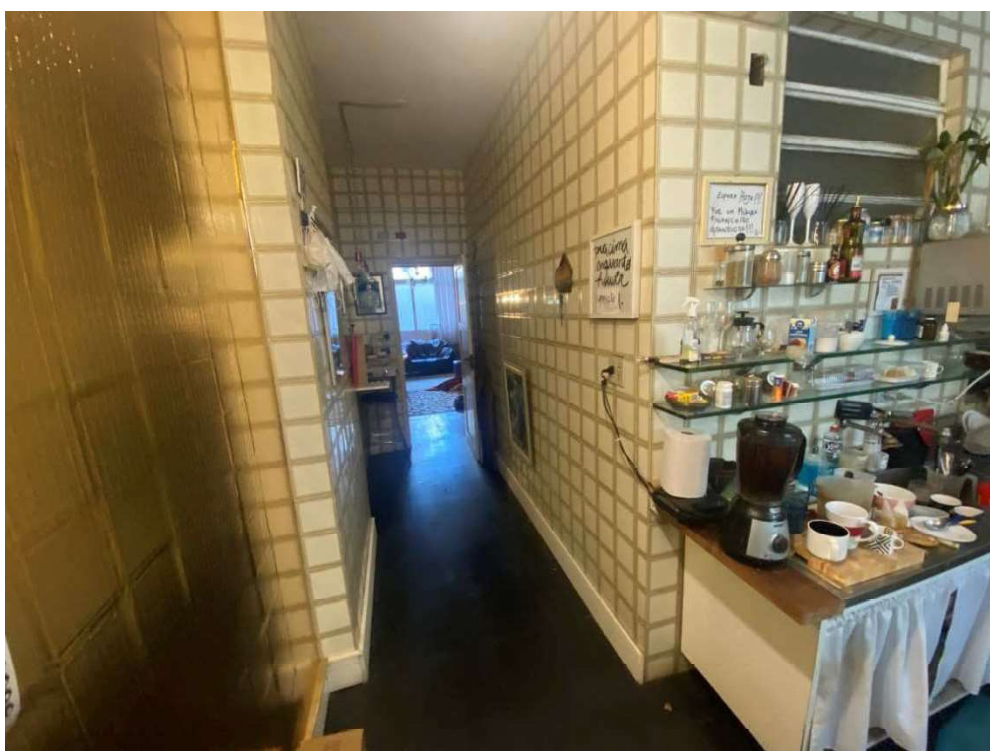
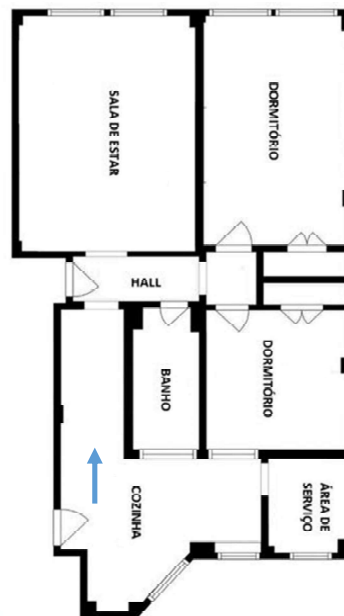
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COPA/COZINHA.

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento rústico.

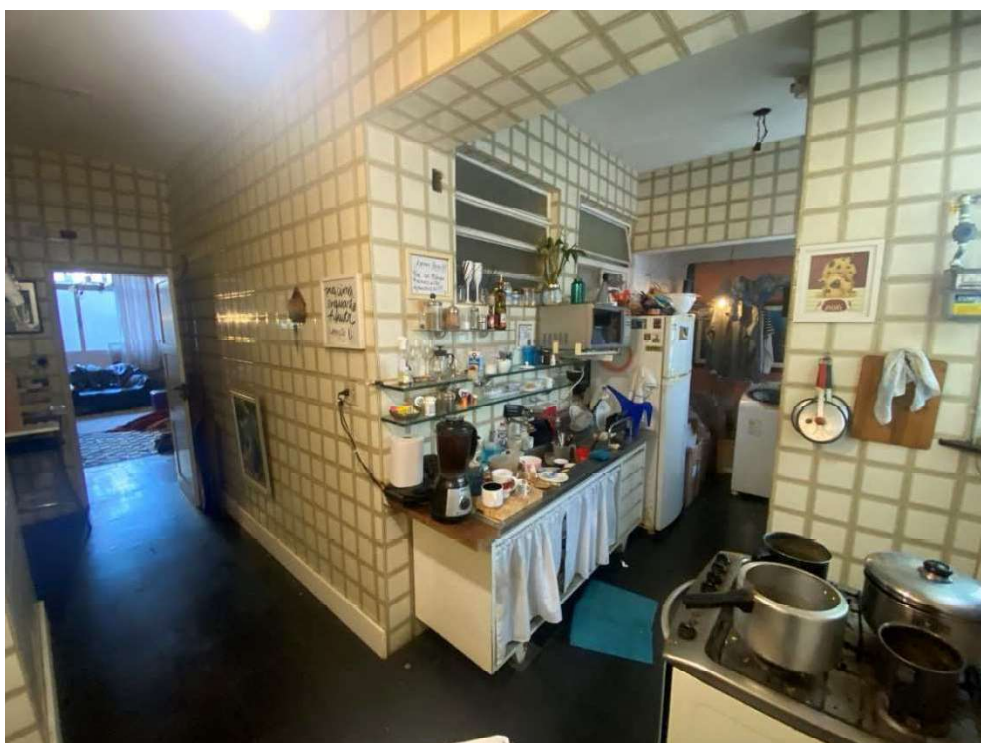
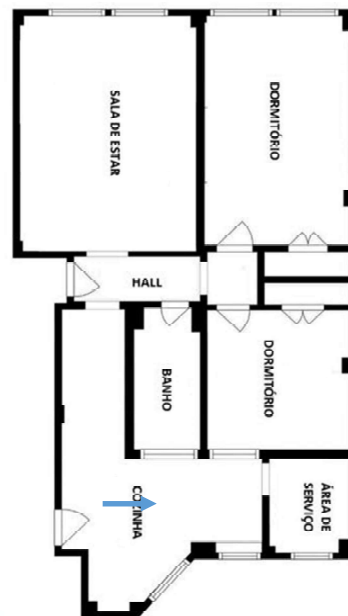
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COPA/COZINHA.

FOTO 09

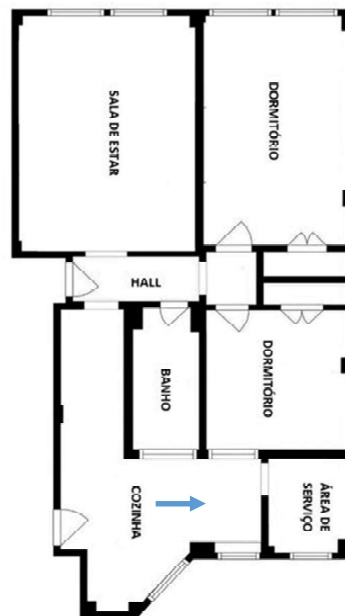
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento rústico.

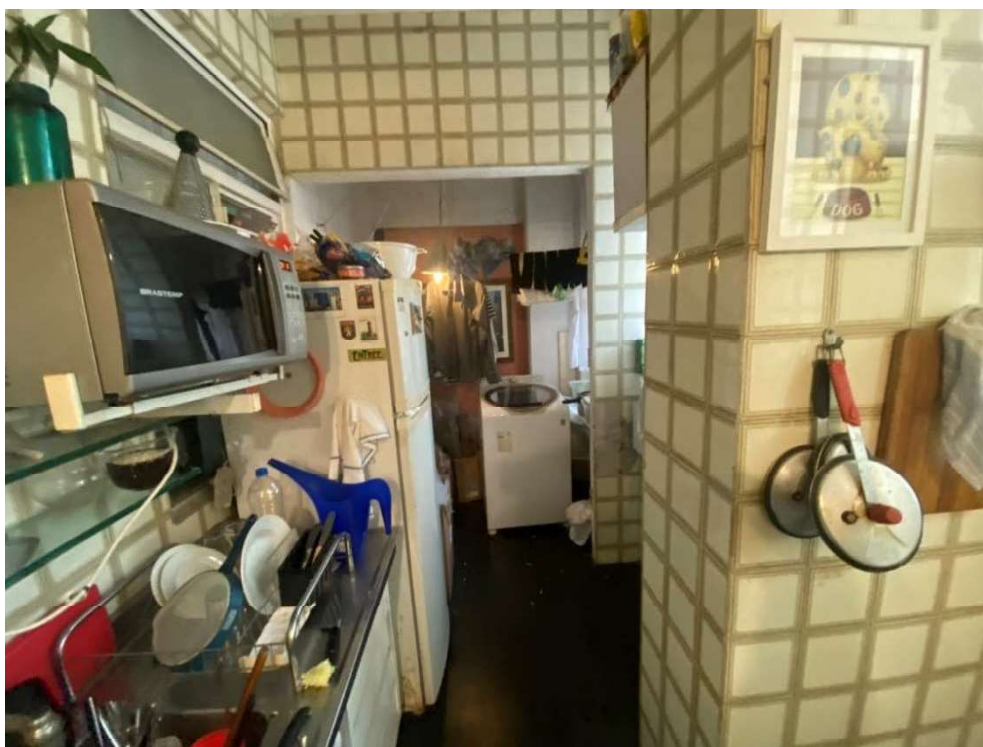
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

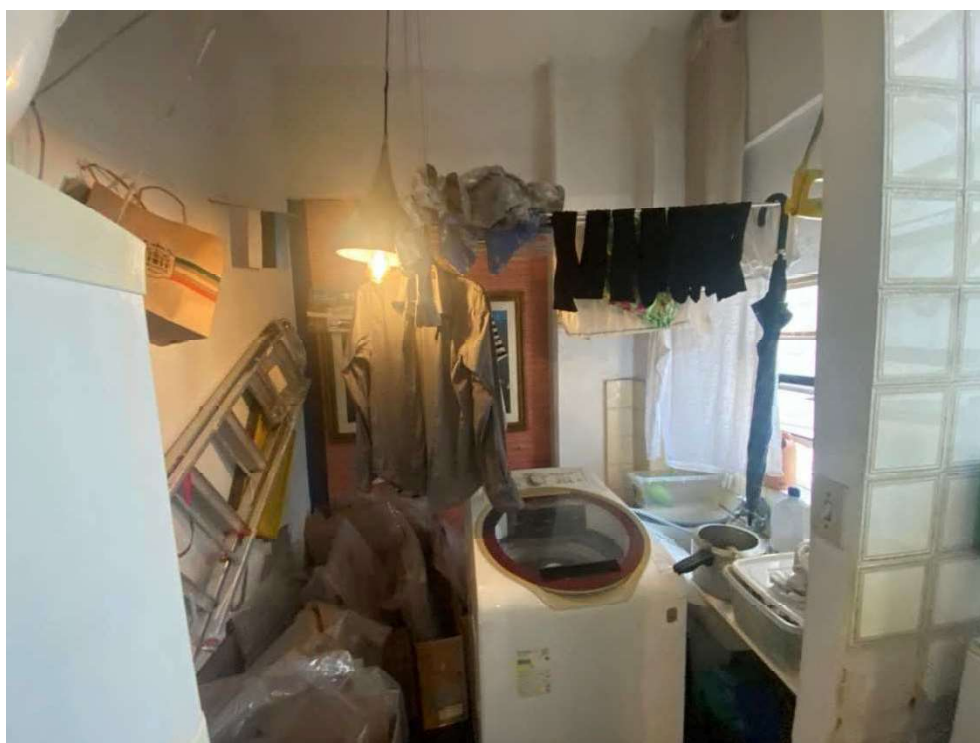
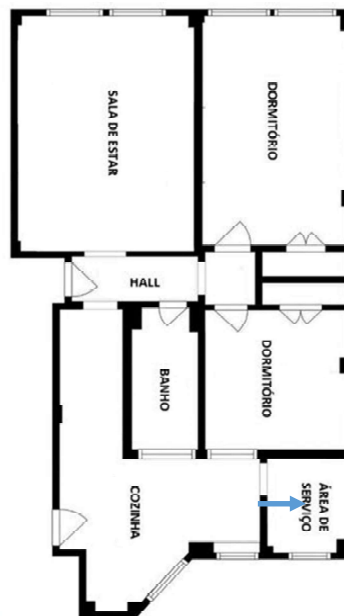
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 11

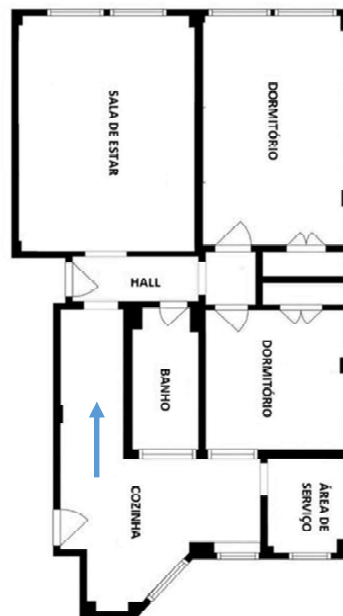
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento rústico.

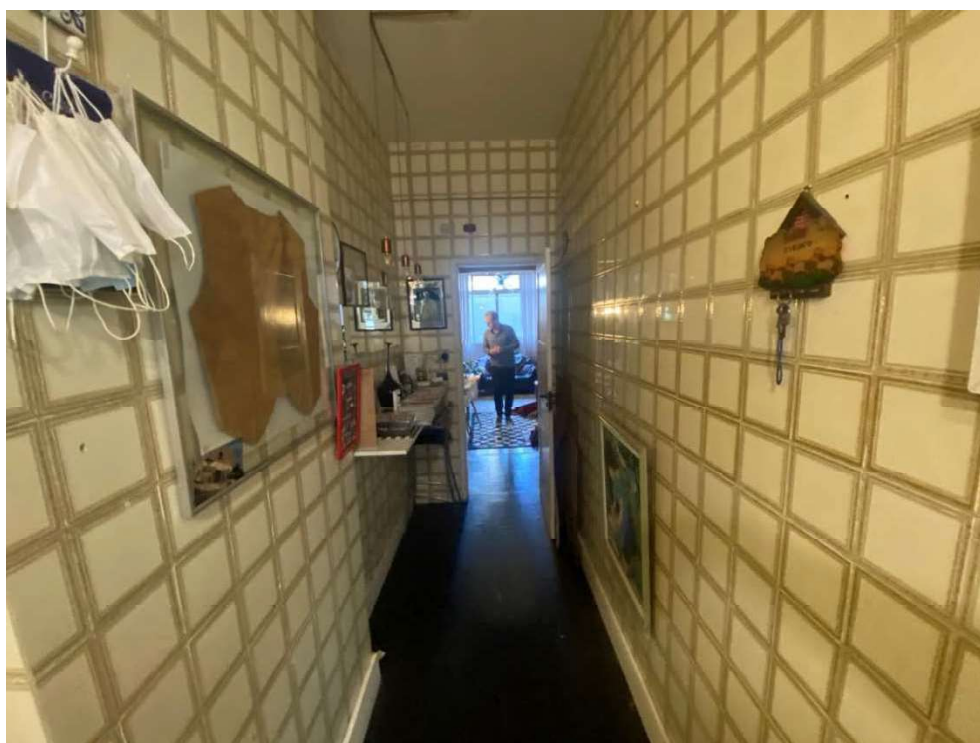
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

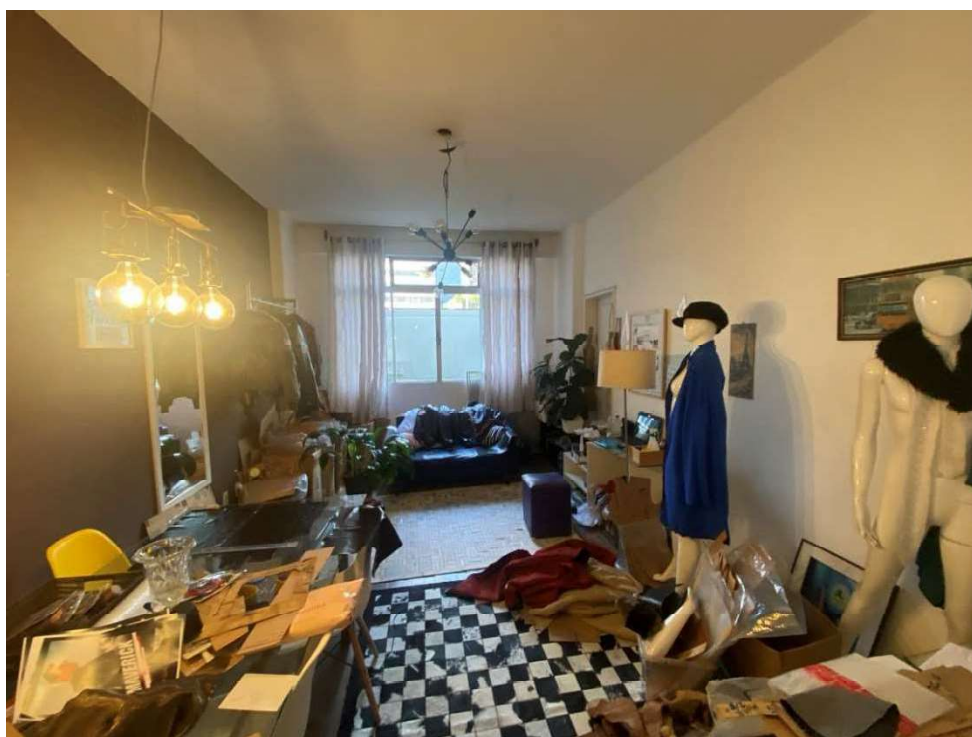
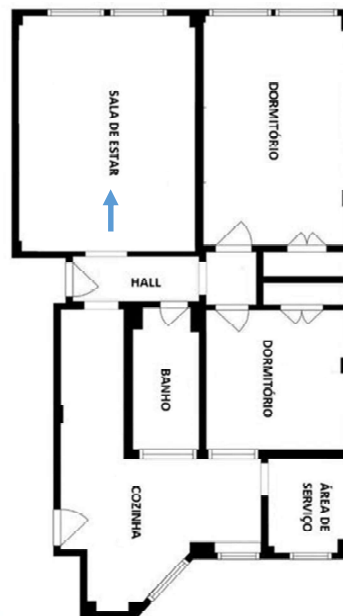
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Corrediga.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

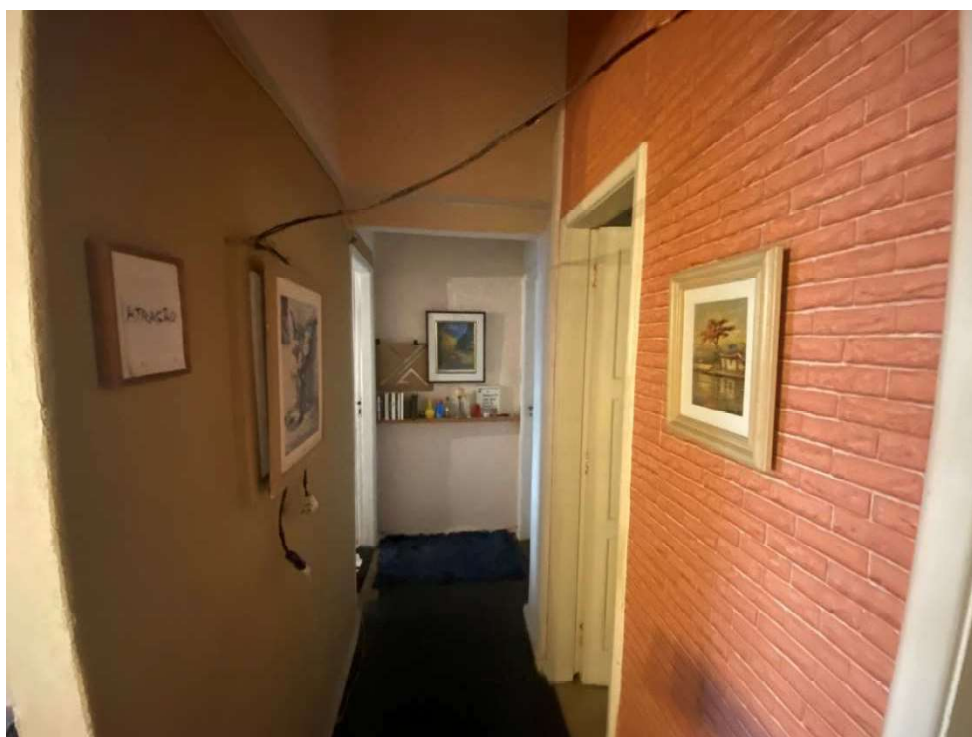
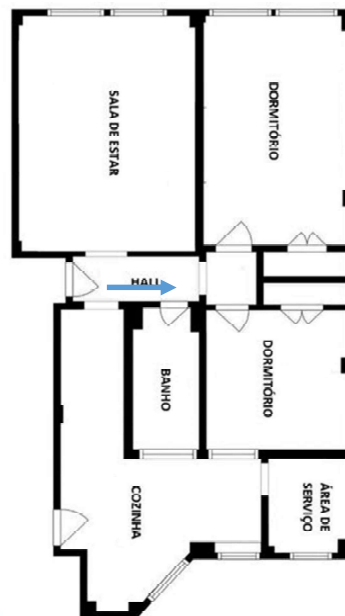
PISO: Cimento rústico.

PAREDE(S): Tijolinho.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

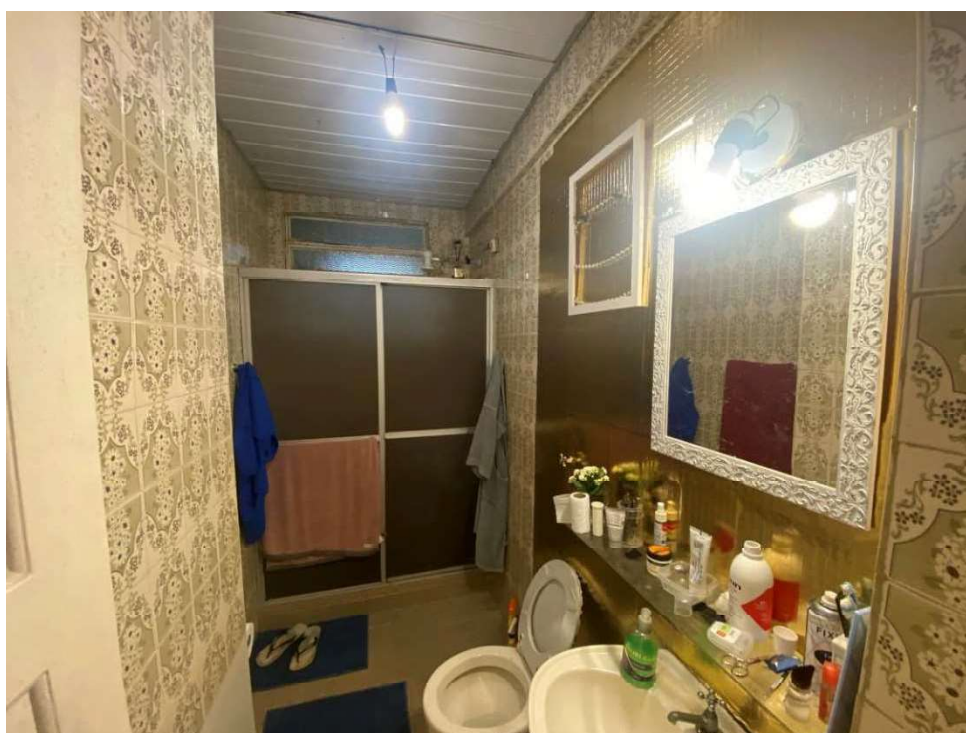
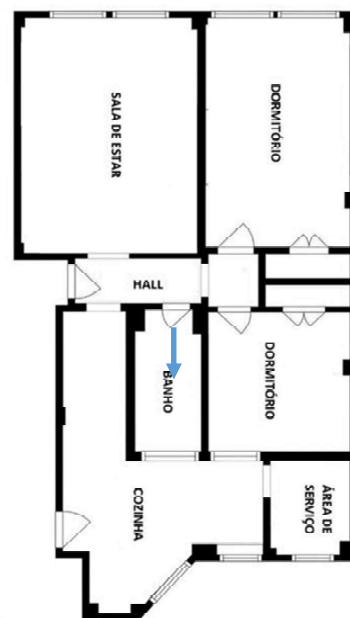
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: PVC.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Taco.

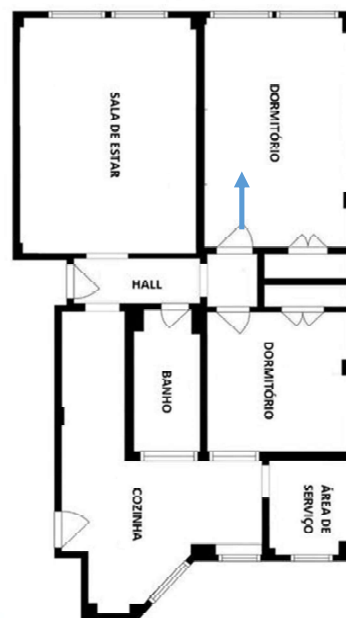
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

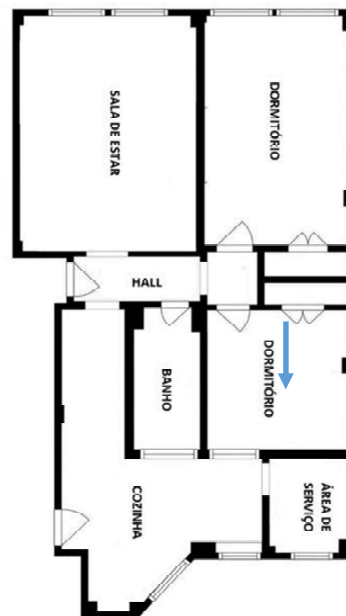
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

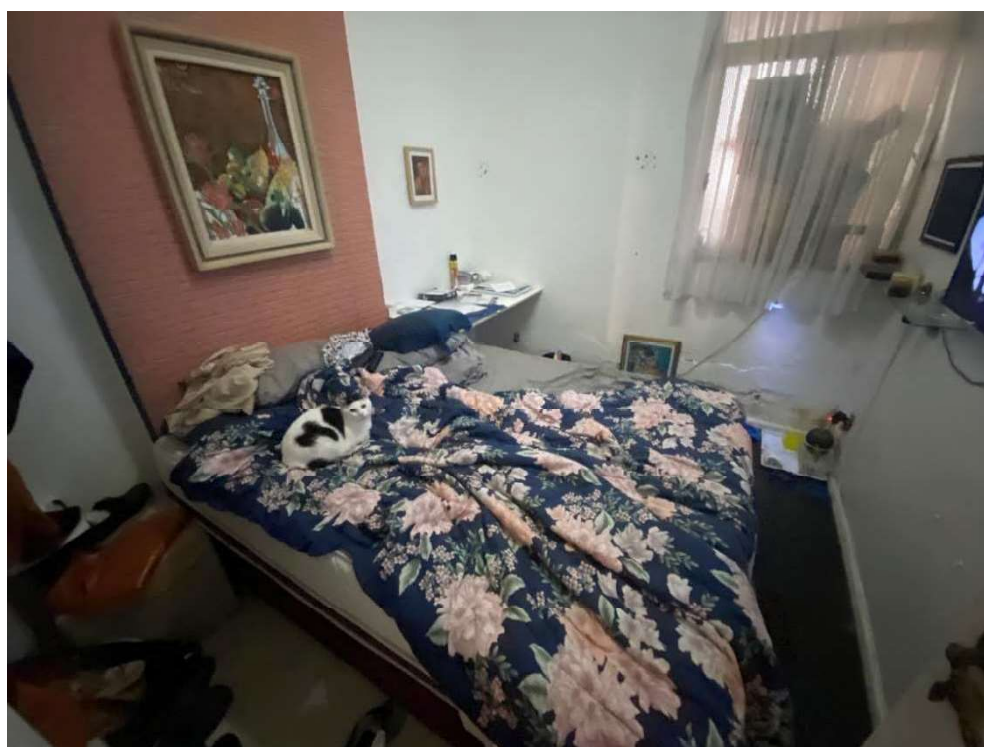
TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Corredixa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2. Da idade do apartamento:

[...]

Mais adiante, no capítulo "Da unidade avalianda" (fls. 75), o Sr. Perito estimou que a idade do apartamento seria de 32 anos. No entanto, a matrícula imobiliária nº 34.069, à qual o Sr. Perito teve acesso, pois, está encartada às fls. 256 dos autos, foi aberta em 09/10/1981, de modo que a idade correta do bem é de 41 anos, motivo pelo qual pede-se ao Sr. Perito que aplique a depreciação correspondente a esse período em sua avaliação.

[...]

(GRIFO NOSSO)

ANÁLISE DO PERITO: O Perito reconhece que cometeu um equívoco em seus cálculos avaliatórios ao digitar a idade do apartamento e dos elementos comparativos e, por essa razão, os cálculos avaliatórios serão corrigidos a seguir:

Após a correção dos dados dos elementos comparativos, e do imóvel avaliando, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 8.071,62/m^2 - \text{Data Base: Janeiro/2022}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 8.071,62/m² (Oito mil, setenta e um reais e sessenta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/10/2022	
SETOR: 010	QUADRA: 081	ÍNDICE DO LOCAL: 28.412,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Paulista		NÚMERO: 1745	
COMP.: Ref.: 81155		CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:		UF: SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	2.444,00	TESTADA - (cf) m:	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	48,88
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,478	IDADE:	41 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	9,00	TOTAL M²:	91,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
SUB-SOLOS:	0		
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\$):	850.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Lello Imóveis		
CONTATO:	Corretor		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-30180000		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	827,53	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-1.488,96	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	-373,17	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	9.329,27
		HOMOGENEIZAÇÃO:	8.294,67
		VARIAÇÃO:	0,8891

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/10/2022	
SETOR: 010	QUADRA: 081	ÍNDICE DO LOCAL: 28.412,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Paulista		NÚMERO: 1745	
COMP.: Ref.: AP2160		BAIRRO: Bela Vista	
CEP:		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:	2.444,00	TESTADA - (cf) m:	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	48,88
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,478	IDADE:	41 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	9,00	TOTAL M²:	91,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
SUB-SOLOS:	0		
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\$):	750.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Arcoverde Imobiliária		
CONTATO:	Corretor		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-30314943		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	730,18	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-1.313,79	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	-329,27	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	8.231,71
		HOMOGENEIZAÇÃO:	7.318,83
		VARIAÇÃO:	0,8891

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/10/2022	
SETOR: 010	QUADRA: 081	ÍNDICE DO LOCAL: 28.412,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Paulista		NÚMERO: 1745	
COMP.: Ref.: 5893490109		BAIRRO: Bela Vista	
CEP:		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:	2.444,00	TESTADA - (cf) m:	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	48,88
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,478	IDADE:	41 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	9,00	TOTAL M²:	91,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
SUB-SOLOS:	0		
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\$):	750.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Quinto Andar		
CONTATO:	Site		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-11111111		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	730,18	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-1.313,79	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	-329,27	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	8.231,71
		HOMOGENEIZAÇÃO:	7.318,83
		VARIAÇÃO:	0,8891

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/10/2022	
SETOR: 010	QUADRA: 081	ÍNDICE DO LOCAL: 28.412,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Paulista		NÚMERO: 1745	
COMP.: Ref.: AP24979	BAIRRO: Bela Vista	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	2.444,00	TESTADA - (cf) m:	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	48,88
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,478	IDADE:	41 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	9,00	TOTAL M²:	91,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
SUB-SOLOS:	0		
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\$):	750.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Sinal Imobiliária APP		
CONTATO:	Corretor		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-33589000		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	730,18	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-1.313,79	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	-329,27	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	8.231,71
		HOMOGENEIZAÇÃO:	7.318,83
		VARIAÇÃO:	0,8891

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/10/2022	
SETOR: 010	QUADRA: 081	ÍNDICE DO LOCAL: 28.412,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Paulista		NÚMERO: 1745	
COMP.: Ref.: ACV22765		BAIRRO: Bela Vista	CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	2.444,00	TESTADA - (cf) m:	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	48,88
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,478	IDADE:	41 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	9,00	TOTAL M²:	91,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:	0		
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\$):	900.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Casa Vip		
CONTATO:	Corretor		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-56312146		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	876,21	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-1.576,55	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	-395,12	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	9.878,05
		HOMOGENEIZAÇÃO:	8.782,59
		VARIAÇÃO:	0,8891

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/10/2022	
SETOR: 010	QUADRA: 081	ÍNDICE DO LOCAL: 28.412,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Paulista		NÚMERO: 1745	
COMP.: Ref.: LO855	BAIRRO: Bela Vista	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	2.444,00	TESTADA - (cf) m:	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	48,88
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,478	IDADE:	41 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	9,00	TOTAL M²:	91,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
SUB-SOLOS:	0		
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\$):	895.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Consultoria Blue		
CONTATO:	Corretor		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-974551058		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	871,34	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-1.567,79	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	-392,93	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	9.823,17
		HOMOGENEIZAÇÃO:	8.733,80
		VARIAÇÃO:	0,8891

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/10/2022	
SETOR: 010	QUADRA: 081	ÍNDICE DO LOCAL: 28.412,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Paulista		NÚMERO: 1745	
COMP.: Ref.: AP12843	BAIRRO: Bela Vista	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	2.444,00	TESTADA - (cf) m:	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	48,88
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,478	IDADE:	41 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	9,00	TOTAL M²:	91,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
SUB-SOLOS:	0		
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\$):	895.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Br Imob		
CONTATO:	Corretor		
OBSERVAÇÃO:			
TELEFONE: (11)-993593321			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	871,34	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-1.567,79	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	-392,93	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	9.823,17
		HOMOGENEIZAÇÃO:	8.733,80
		VARIAÇÃO:	0,8891

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Bela Vista - Avenida Paulista

DATA: 19/10/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO:

Setor: 010

Quadra: 081

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	28.412,00
☒ Obsolescência	Idade 41
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,04

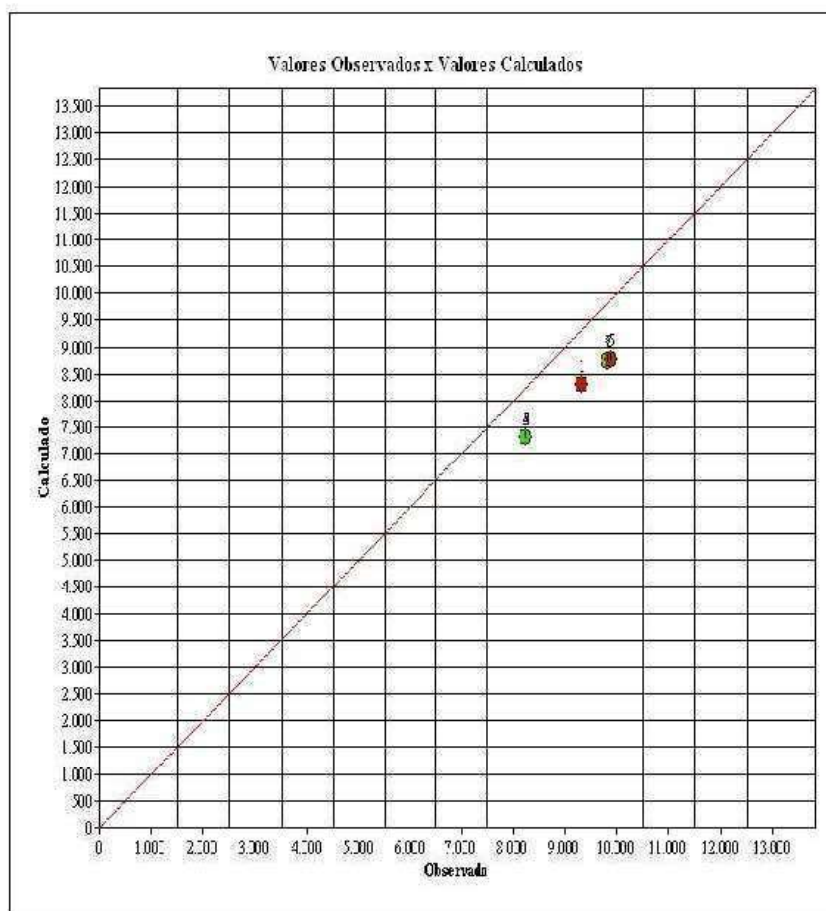
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Paulista, 1745	9.329,27	8.294,67	0,8891
☒ 2	Avenida Paulista, 1745	8.231,71	7.318,83	0,8891
☒ 3	Avenida Paulista, 1745	8.231,71	7.318,83	0,8891
☒ 4	Avenida Paulista, 1745	8.231,71	7.318,83	0,8891
☒ 5	Avenida Paulista, 1745	9.878,05	8.782,59	0,8891
☒ 6	Avenida Paulista, 1745	9.823,17	8.733,80	0,8891
☒ 7	Avenida Paulista, 1745	9.823,17	8.733,80	0,8891

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.329,27	8.294,67
2	8.231,71	7.318,83
3	8.231,71	7.318,83
4	8.231,71	7.318,83
5	9.878,05	8.782,59
6	9.823,17	8.733,80
7	9.823,17	8.733,80

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Paulista 1745 Bela Vista SAO PAULO - SP Data : 19/10/2022
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 2.444,00 Edificação m² : 82,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.078,40
 Desvio Padrão : 812,65
 - 30% : 6.354,88
 + 30% : 11.801,92

Coefficiente de Variação : 8,9500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.071,62
 Desvio Padrão : 722,53
 - 30% : 5.650,13
 + 30% : 10.493,11

Coefficiente de Variação : 8,9500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as carac dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo 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\$): 8.071,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 7.678,37
 INTERVALO MÁXIMO : 8.464,87

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.678,37
 INTERVALO MÁXIMO : 8.464,87

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL SEM VAGA DE GARAGEM

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 82,44 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 8.071,62/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 82,44 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.071,62/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 665.424,35$$

Ou, em números redondos:

$$\text{R\$ } 665.000,00$$

(Seiscentos e sessenta e cinco mil reais)

Data Base: Janeiro/2022

Avaliações e Perícias de Engenharia

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 41 anos, e considerou o imóvel avaliando, bem como os elementos como "Apartamentos Padrão Médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019.

III. CONCLUSÕES

O signatário retifica o valor do imóvel localizado na Avenida Paulista, nº 1745, Apto. nº 202, 2º Pavimento, Edifício Baronesa de Arary, Cerqueira César, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 34.069, no Décimo Terceiro CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por CONTAF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., em face de WEDER OLIVEIRA E OUTRO, em curso na 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP, AUTOS Nº 1013180-08.2013.8.26.0068 (3015/2013), para:

VALOR DO APARTAMENTO SEM VAGA DE GARAGEM

R\$ 665.000,00

(Seiscentos e sessenta e cinco mil reais)

Data Base: Janeiro/2022

IV. ENCERRAMENTO

Apresentam-se estes esclarecimentos complementares com **33 (trinta e três)** folhas datilografadas, todas elas rubricadas, vindo esta última datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 20 de Outubro de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D