LAUDO PERICIAL AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Meritíssimo (a) Juiz (a) de Direito Doutor (a) Titular da 1ª Vara Cível do Foro Regional X – Ipiranga de São Paulo

Processo Digital: **0107496-49.2009.8.26.0010**

Exequente: **Saven Comercial e Imóveis Ltda**

Executado: **Olívio Pires Pitta e outros**

Wagner Luiz Baratella, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, com registro no CREA SP nº 0641946483, nomeado e qualificado como Perito Judicial e atendendo decisão das **fls. 623**, vem mui respeitosamente informar à **MM. Juiz (a) de Direito**, tendo procedido a inspeção pericial no dia **30/08/2023 – 4ª feira, a partir das 10h00**, dos estudos, pesquisas, análises e exames necessários, vem apresentar as conclusões a que chegou, com a apresentação do

LAUDO PERICIAL – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Resumo
Valor Total do Imóvel

Casa assobradada em vila
Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12
Ipiranga | SP - CEP 04204-001

R$ 1.450.000,00
(um milhão, quatrocentos e cinquenta mil Reais)

Referência: setembro | 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Sumário

1) Identificação das Partes 5
1.1) Dados do Exequente 5
1.2) Dados do Executado 5
2) Agendamento e local das Inspeção Pericial 5
3) Acompanhamento da avaliação do imóvel 5
4) Identificação do solicitante 6
5) Considerações iniciais 6
6) Objetivo de avaliação 7
7) Finalidade da avaliação 7
8) Identificação e caracterização do bem avaliado 7
9) Documentação analisada 10
10) Pressupostos e condições limitantes da avaliação 13
11) Acessibilidade 14
12) Mapa de localização do imóvel 14
13) Normas de referenciadas 15
14) Metodologia utilizada 16
15) Especificação da avaliação 16
16) Diagnóstico de mercado 16
17) Elementos comparativos pesquisados 17
18) Resultado da avaliação 18
19) Relatório Fotográfico 20
20) Encerramento 26

Anexos:

Anexo 1 – Planilha de Método comparativo e dados de mercado
Anexo 2 – Pesquisa de imóveis, set/2023
Anexo 3 – IPTU do imóvel objeto da avaliação
Anexo 4 – Anotação de Responsabilidade Técnica | ART

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

1) Identificação das Partes

1.1) Dados do Exequente

SAVEN Comercial e Imóveis Ltda., CNPJ/MF nº 74.623.307/0001-85, localizado na Avenida Paulista nº 1.000, 12º andar, conjunto 1.204, Bela Vista | SP, CEP 01310-100.

1.2) Dados do Executado

Olívio Pires Pitta, CPF nº 895.325.208-30 e **Tercia de Tasso Moreira Pitta**, CPF nº 065.247.868-90, ambos residentes e domiciliados à Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12, Ipiranga | SP, CEP 04204-001.

2) Agendamento e local das Inspeção Pericial

O agendamento da inspeção pericial foi peticionado na **1ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga**, no dia **24/07/2022 – 2ª feira, às 13h48, págs. 655 e 656**.

A inspeção pericial foi realizada no **dia 30/08/2023 – 4ª feira, a partir das 10h00**, no seguinte endereço: **Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12, Ipiranga | SP, CEP 04204-001**.

Quadro 01 – Duração da inspeção pericial

Atividades	Horário
▪ **Chegada** na Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12, Ipiranga/SP	09h32
▪ **Término** da Inspeção Pericial de Avaliação de bem imóvel	11h17

3) Acompanhamento da avaliação do imóvel

Nome	Documento	Parte
Olívio Pires Pitta	895.325.208-30	Executado
Wagner Andrighetti Junior	OAB/SP 235.272	Executado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

4) Identificação do solicitante

Primeira (1ª) Vara Cível do Fórum Regional X – Ipiranga, conforme consta na decisão das **fls. 623,** determinando judicialmente a Avaliação de Bem Imóvel Urbano.

5) Considerações iniciais

O imóvel objeto da avaliação – **Casa assobradada, está situado numa VILA**.

Conforme a Lei nº 16.439/2016, Artigo 2º, conceitua:

- **Vila:** conjunto de lotes destinados exclusivamente à habitação, cujo acesso se dá por meio de uma única via de circulação de veículos, a qual deve articular-se em único ponto com uma única via oficial de circulação existente.

Não há um censo de órgão público, aferindo a quantidade de **Vilas** existentes na **cidade de São Paulo**; **estima-se** que há **850 (oitocentos e cinquenta) Vilas**.

Se considerarmos o número de Vilas, com o número de imóveis residenciais horizontais, comparativamente ao imóvel objeto desta avaliação, temos:

850 vilas x **12 casas por vilas (média)** = **10.200 (dez mil e duzentos) imóveis em vilas**.

Número de casas (imóveis residenciais horizontais), na cidade de São Paulo: **1,37 milhão**. **Fonte:** Secretaria da Fazenda da Prefeitura de São Paulo, considerando lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano | IPTU, entre os anos de 2.000 e 2.020; **não foram** contabilizados os loteamentos informais e não regularizados.

Se considerarmos o número de imóveis em VILAS e o número de imóveis residenciais horizontais, temos a relação: 10.200 imóveis em Vila / 1.370.000 imóveis residenciais horizontais = 7,44 x 100 = **0,744% (arredondado para 1,00%)**

Significa, que os imóveis situados em VILAS, representam **1,00%** do total de imóveis residenciais horizontais na cidade de São Paulo.

Considerar estes dados, para demonstrarmos a dificuldade de pesquisas e levantamentos de imóveis à venda em VILAS, que são escassos ou raros em negociações de compra e venda.

Assim, consta nesta avaliação as **pesquisas de mercado imobiliário**, considerando **imóveis residenciais horizontais – casas assobradadas em Vilas**, e também em **locais abertos, ou seja, não construídos em Vilas**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

6) Objetivo de avaliação

Conforme termo nas **fls. 622 e 623 dos autos**, obter o **valor de mercado do imóvel urbano, referente a Matrícula nº 55.951, Fichas 01 e 02** do imóvel casa assobradada em Vila.

Considerando as justificativas e metodologias descritas no Item 5 deste documento, avaliamos o **imóvel residenciais horizontal – casa assobradada em Vila**, situado à **Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12**, Ipiranga, CEP 04204-001, com a **Matrícula nº55.951, Fichas 01 e 02** do referido imóvel objeto da avaliação.

7) Finalidade da avaliação

O presente **Laudo de Avaliação** tem por finalidade apurar o valor real e atual de mercado do imóvel avaliando, objeto da **Matrícula nº 55.951, Fichas 01 e 02** do **imóvel residenciais horizontal – casa assobradada em Vila**, situado à **Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12**, Ipiranga, CEP 04204-001, possuindo a **área construída de 211,00 m² (duzentos e onze metros quadrados)**, conforme IPTU.

8) Identificação e caracterização do bem avaliado

8.1) O imóvel encontra-se **ocupado pelos Executados Sr Olívio Pires Pitta e Srª Tercia de Tasso Moreira Pitta**, que acompanharam a vistoria do imóvel objeto da referida **Matrícula nº 55.951, Fichas 01 e 02**, **imóvel residencial horizontal – casa assobradada em Vila**, situado à **Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12**, Ipiranga, CEP 04204-001.

8.2) Estado de Conservação adotado para o imóvel avaliando para a Homogeneização dos Fatores: **Necessitando de Reparos Simples (E)**. **Fonte:** Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo | IBAPE SP.

8.3) Caracterização do Terreno

8.3.1) Localização – O terreno do imóvel avaliando encontra-se em local ou situação no contexto urbano, em vila e acesso por via pública com indicação de limites e divisas, definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

8.3.2) Aspectos físicos – Dimensões aproximadas de 5,30m (testada) x 14,10m (comprimento), totalizando de 74,70 m² de área do terreno; com formato geométrico retangular, topografia nivelada e aclive em relação ao logradouro público e consistência aparente do solo de boa coesão e seco.

8.3.3) Utilização atual e vocação – O imóvel tem a taxa de ocupação com base nos Códigos de Obras e Lei de Zoneamento da Municipalidade de São Paulo, e a sua utilização atual é para **fins estritamente residenciais**, considerando **01 (uma) edificação ou imóvel** existente.

8.4) Caracterização das edificações e benfeitorias existentes

8.4.1) Aspectos físicos – A edificação foi construída com o sistema convencional de Infraestrutura (Fundações rasas) e Superestrutura (Lajes, Vigas e Pilares), com sistema de Vedações Verticais externas ou de perímetro em alvenarias. O terreno do imóvel objeto fica numa Vila, conforme Planta Fiscal, com acesso único pela Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12, e seu formato é retangular. O imóvel não possui recuos de frente, laterais e de fundo; sendo que a barreira física de proteção da edificação avaliando consta das vedações verticais (paredes).

8.4.2) Aspectos funcionais – O imóvel possui aspectos funcionais residenciais, compreendendo: Hall de entrada, Salas de Estar e Jantar, Cozinha, Jardim interno, Áreas de serviços, Dormitórios e Suítes, Banho, Escadas, Área de circulação interna, Área de churrasqueira, Lavanderia e Dormitório para hospedes, entre outros ambientes.

8.4.3) Aspectos relacionados com o estado de conservação – Identificamos que a Conservação da Edificação é entre **Necessitando de Reparos Simples (E)**.

8.4.4) Idade real da edificação – A idade da edificação é de aproximadamente **41 (quarenta e um) anos**.

8.5) Caracterização da região

8.5.1) Aspectos físicos: O relevo do terreno não apresenta desníveis e também em relação as vias públicas um pequeno aclive, e a consistência do solo é seco e aparentemente sem contaminação.

8.5.2) Localização: O imóvel está localizado na região urbana do bairro Ipiranga, CEP 04204-001, e na região e próximo da edificação a via principal, tem-se, a Rua Brigadeiro Jordão, Rua Cisplatina, Rua Bom Pastor e Rua Cipriano Barata. A via é contemplada por imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

residenciais, tipo Casas Térreas e Sobrados e Edificações em Condomínio Verticais, como também por Escolas, Igrejas, Comércios em Geral, Postos de Combustíveis, Hospitais e Pronto Socorro, Parques, Clubes Sociais.

8.5.3) Uso e ocupação do solo / Zoneamento

A vocação da região é residencial horizontal e vertical, o imóvel objeto da avaliação está inserido em **Zona Mista | ZM**, em conformidade com a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, no município de São Paulo, e conforme **Artigo 11º, Item I**: *"* As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em:

I - Zona Mista (ZM): *porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;*

II - Zona Mista Ambiental (ZMa): *porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;*

III - Zona Mista de Interesse Social (ZMIS): *porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais;*

IV - Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa): *porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.*

8.5.4) Infraestrutura urbana disponível

A região do imóvel vistoriado possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos: Energia elétrica; Iluminação pública; Gás canalizado, Redes de Telefonia; Redes de Banda Larga; Coleta de lixo; Rede de Abastecimento de Água e de Esgoto; Redes de águas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

pluviais; Operadoras de TV por assinatura, Sistema de transporte coletivo – Ônibus e Vias Públicas pavimentadas.

8.5.5) Atividades existentes no entorno

No entorno do imóvel vistoriado há redes de ensino com Escolas Públicas e Privadas, há rede de comércio e serviços mais abrangente e fica próximo dos bairros de grande densidade demográfica como Vila Prudente, Vila Dom Pedro I e Mooca; e nas proximidades Hipermercados e Shoppings Centers.

8.5.6) Equipamento comunitário à população

A Prefeitura Regional do Ipiranga situada na Rua Lino Coutinho nº 444, tem como distrito e que atende ao bairro Ipiranga, Sacomã e Cursino, distante a 550 metros do imóvel avaliando.

9) Documentação analisada

Matrícula nº 55.951, Fichas 01 e 02 do **imóvel residenciais horizontal – casa assobradada em Vila**, situado à **Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12**, Ipiranga, CEP 04204-001.

Considerando as **justificativas e metodologias descritas no Item 5 deste documento**, avaliamos o **imóvel residenciais horizontal – casa assobradada em Vila**, situado à **Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12**, Ipiranga, CEP 04204-001.

Setor: 040, **Quadra:** 087, **Zona:** ZM – Zona Mista.

PREFEITURA DE SÃO PAULO GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R COSTA AGUIAR,1534 **SQL: 040.087.0038-2**

ZONEAMENTO			
Sigla	**Descrição**	**Perímetro**	**Legislação**
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	SUBSETOR MEM ARCO TAMANDUATEÍ	0010	L 16050/2014

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Setor: 040

Quadra: 087

Zona: ZM | Zona Mista

Índice Fiscal | IF: 2.931,00 / 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Figura 01 – Setor, Quadra e Código Condomínio
Fonte: GeoSampa | PMSP, 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

10) Pressupostos e condições limitantes da avaliação

10.1) O presente laudo de avaliação é resultado de observações visuais e das medições do avaliador e baseado na documentação descrita no **item 9**, da inspeção pericial "in loco", que tem como objetivo nortear a solicitação da **1ª Vara Cível – Foro Regional X | Ipiranga**, para determinação do valor de Penhora do imóvel objeto deste documento.

10.2) Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

10.3) **Este laudo segue os requisitos das Normas Técnicas:**

- ABNT NBR 14653-1:2019 Versão corrigida:2019 – Parte 1 Procedimentos Gerais.
- ABNT NBR 14653-2:2011 – Parte 2: Imóveis urbanos

10.4) Tem como subsídios a documentação e informações obtidas:

- **Matrícula nº 55.951, Fichas 01 e 02**; área total de terreno com 74,70 m², medindo 5,30 m de frente (testada) e 14,10m da frente aos fundos.
- Imóvel documentado no 6º Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Avenida Doutor Francisco Mesquita nº 1.000, Sala Âncora N, Central Plaza Shopping São Paulo | SP, CEP 03153-001.
- Informações constatadas *"in loco",* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 30/08/2023;
- Informações obtidas durante a pesquisa de mercado, no período de setembro de 2023;

10.5) Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

11) Acessibilidade

A região possui uma rede de sistema estrutural de transporte público para acesso ao imóvel que pode ser realizado pela Rua Agostinho Gomes e Avenida Doutor Francisco Mesquita no bairro Ipiranga, tendo como vias principais de confluências e proximidades: Rua do Manifesto, Rua Silva Bueno, Rua Brigadeiro Jordão, Rua Cisplatina, Rua Bom Pastor e Rua Cipriano Barata, entre outras.

Na região do bairro Ipiranga, existem várias linhas de Transportes Públicos – Ônibus coletivos e Metrô, e o endereço do imóvel avaliando fica em média a 06 minutos de veículo e 18 minutos de transporte coletivo – ônibus, até a Estação Alto do Ipiranga e da Estação Sacomã do Metrô.

12) Mapa de localização do imóvel

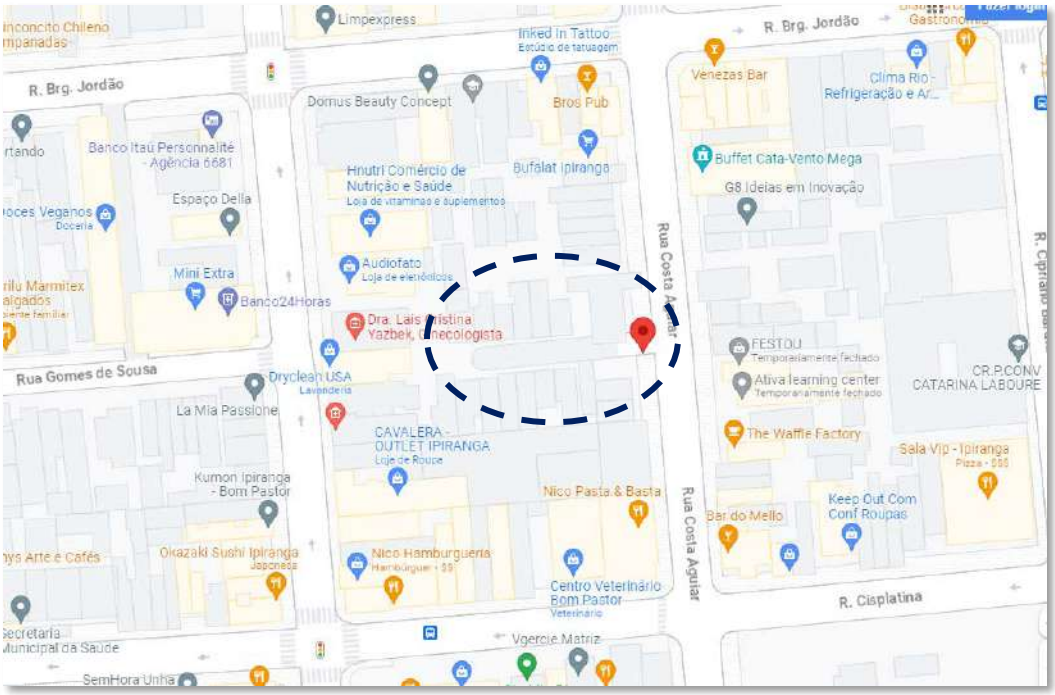


Figura 02 – Localização do imóvel avaliando (Mapa)
Fonte: Google Maps (2023)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

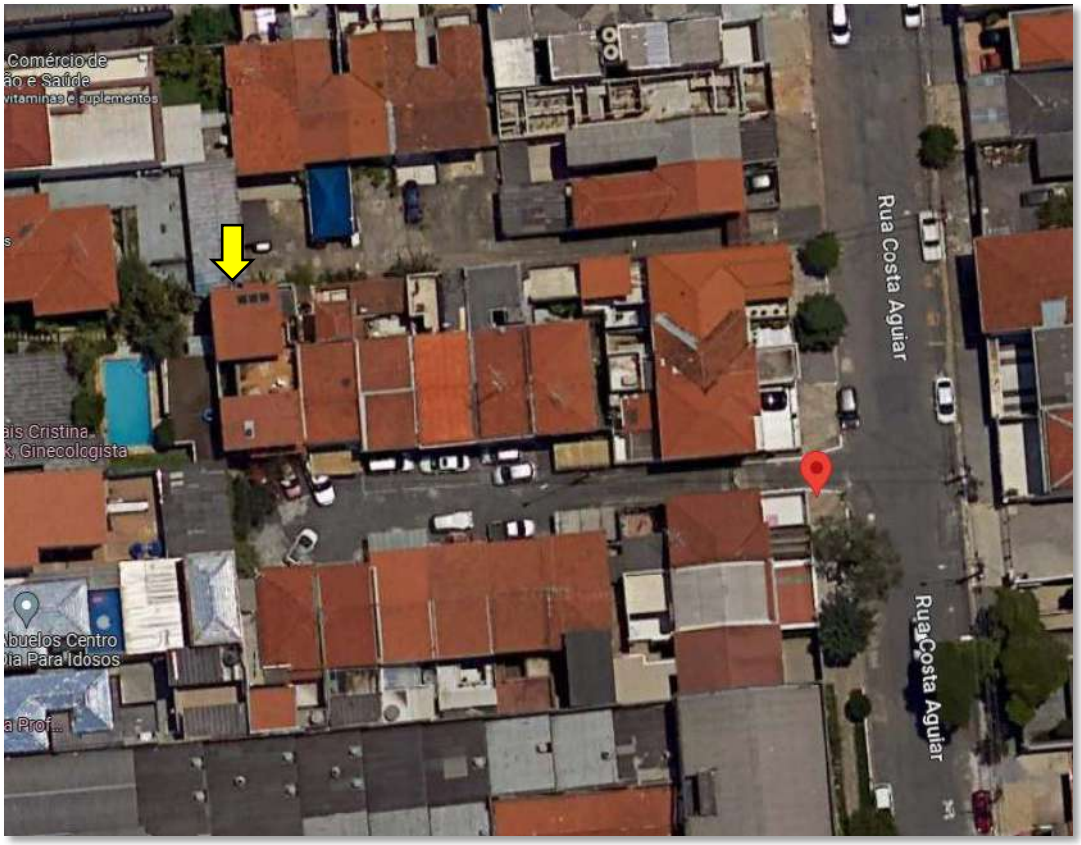


Figura 03 – Localização do imóvel avaliando (Satélite)
Fonte: Google Earth Pro (2023)

13) Normas de referenciadas

A avaliação do bem imóvel urbano teve como premissa básica e orientativa, considerando as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas seguintes normas vigentes:

- **ABNT NBR 14.653-1:2019 Versão Corrigida:2019** Avaliações de Bens, Parte 1: Procedimentos gerais –
- **ABNT NBR 14.653-2:2011** Avaliações de Bens, Parte 2: Imóveis urbanos –
- **ABNT NBR 12721:2006 Versão corrigida 3:2021** Avalição de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínio edifícios - Procedimento
- **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, IBAPE SP 2011** e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE SP – Tabela de Coeficientes.

Nota: Os cálculos foram desenvolvidos a partir da data 30/08/2023, quando da inspeção pericial do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

14) Metodologia utilizada

A metodologia empregada, baseia-se nos preceitos normativos da **ABNT NBR 14653-1:2019 Versão corrigida:2019** Avaliação de Bens – Parte 1 Procedimentos Gerais e **ABNT NBR 14653-2:2011 Avaliação de bens, Parte 2:** Imóveis Urbanos; **ABNT NBR 12721:2006 Versão corrigida 3:2021** Avalição de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínio edifícios – Procedimento, Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE SP 2011 em vigor e os coeficientes do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", publicados pelo IBAPE SP.

Face à pesquisa mercadológica desenvolvida, definido a utilização do **Método Comparativo Direto de Dados**, por ser o mais recomendável, cujos princípios foram utilizados de forma plena na apuração do valor de venda de apartamentos.

A avaliação se fez segundo o critério do **valor médio do metro quadrado (m²) de área útil**, empregando-se os fatores de ajuste, de conformidade com as normas vigentes referidas anteriormente e para tanto utilizou-se o **software AVALURB 5.1**, cuja homogeneização encontra-se no corpo do **Planilhas de Avaliação** – **Anexo 1**.

Reitera-se que o valor obtido com a aplicação desta metodologia corresponde ao **valor real de mercado**, de conformidade com as considerações anteriores.

15) Especificação da avaliação

Conforme **ABNT NBR 14653-2:2011** Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos, **Grau de fundamentação inserido nos cálculos é 2 (II) e o Grau de precisão igual a 3 (III)**.

16) Diagnóstico de mercado

O bairro do Ipiranga pertence ao subdistrito Ipiranga, na Zona Sul da capital de São Paulo, onde este sediada a Subprefeitura do Ipiranga.

O imóvel objeto da avaliação, está localizado a aproximadamente 7,9 km do Marco Zero de São Paulo – Praça da Sé.

O Ipiranga possui aproximadamente 11,01 km² (454,96 alqueires paulista) e atualmente tem uma população de aproximadamente de 106.865 habitantes (censo de 2.010), portanto uma densidade demográfica de 10.178 (hab/km²). **Fonte:** INFOCIDADE | PMSP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

O centro da região do imóvel objeto desta avaliação é abrangido pelos Distritos Cursino, Ipiranga e Sacomã, onde a localização do imóvel avaliando, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais e empresas do setor privado, havendo na cidade um número significativo nessa área de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares ao imóvel avaliando é abaixo da média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado na cidade, sendo sua área similar aos outros imóveis encontrados para a formação das amostras, sendo seu padrão de acabamento também similar aos dados coletados.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de "Liquidez Normal" (liquidez normal, nesse sentido, quer dizer que o tempo para venda do imóvel não é grande, tampouco será vendido em um dia.) É bom informar porque a regra que precede a avaliação é a venda do imóvel ou adjudicação.

17) Elementos comparativos pesquisados

Imóvel Avaliando: Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12, Ipiranga/SP, CEP 04204-001, com **Índice Fiscal de R$ 2.931,00**. **Fonte:** Prefeitura Municipal do Estado de São Paulo | PMSP.

Estados de Conservação adotado para Homogeneização dos Fatores: **Necessitando de reparos simples (E)**. **Fonte:** Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo | IBAPE SP.

O imóvel avaliado e os imóveis pesquisados, estão descritos nas **Planilhas de Avaliação – Anexo 1 e na Pesquisa de venda de residências – Anexo 2, imóveis similares ao imóvel objeto e das considerações iniciais no Item 5**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

18) Resultado da avaliação

18.1) Cálculo do Valor Unitário do Imóvel

A avaliação do imóvel objeto, **Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12, Ipiranga | SP, CEP 04204-001, matrícula 55.951 Fichas 1 e 2**, visa a determinação do preço de venda.

Para tanto, foi efetuada **pesquisa de mercado na região geoeconômica**, onde se procurou obter **elementos comparativos de mesmas características do avaliando**, em número representativo do mercado local.

São elementos com características construtivas, idade, áreas, padrão construtivo e índice fiscal similares e podendo ser comparados entre si. Sobre os preços coletados no mercado foi aplicado o **fator elasticidade de 15%** e os demais fatores sofreram o ajuste como se pode verificar no relatório do software de avaliação de bem imóvel.

O resultado das avaliações apontaram os **valores da Estimativa de Tendência Central** de venda do imóvel residencial – casa assobradada em vila, avaliado em:

a) **R$ 6.874,46/ m²** (seis mil, oitocentos e setenta e quatro Reais e quarenta e seis centavos), por metro quadrado (m²) de área útil.

18.2) Cálculo do Valor Total do Imóvel

Temos como valor saneado no **valor da Estimativa de Tendência Central**, conforme descritos no **subitem 18.1**, e conclui-se que os **elementos** de pesquisa de imóveis **apresentados**, **são aproveitáveis para as condições do imóvel objeto da avaliação**.

Aplicando-se o valor obtido na **planilha de avaliação do Anexo 1**, multiplicado pela **área útil** da casa assobradada em vila – **imóvel avaliando**, para o valor de venda, temos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Valor total de venda do imóvel = área do imóvel avaliando (m²) x valor unitário arbitrado (R$/ m²)

Área útil = **211,00 m² (conforme IPTU)**

Valor médio (subitem 18.1 – "a") = **R$ 6.874,46/ m²**

211,00 m² x R$ 6.874,46/m² = **1.450.511,06**

a) **Valor total de venda do imóvel objeto da avaliação – Casa assobradada em Vila:**
R$ 1.450.511,06

b) **Valor total de venda em números redondos:**
R$ 1.450.000,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta mil Reais)

18.3) Data de referência da avaliação

A data de composição dos cálculos de avalição de bem imóvel urbano é de **setembro de 2023**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

19) Relatório Fotográfico

Imagem 01 – Vista do imóvel da avaliação

Imagem 02 – Vista frontal do acesso ao imóvel

Imagem 03 – Identificação do imóvel objeto da avaliação

Imagem 04 – Sacada posterior 3º pavimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Imagem 05 – Banho do dormitório de hóspede no 3º pavimento

Imagem 06 – Dormitório de hóspede no 3º pavimento

Imagem 07 – Vista da área de lazer com churrasqueira no 3º pavimento

Imagem 08 – Vista do dormitório de hóspede no 3º pavimento

Imagem 09 – Área da churrasqueira

Imagem 10 – Lavanderia no 3º pavimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Imagem 11 – Jardim interno

Imagem 12 – Escadas de acesso entre os pavimentos

Imagem 13 – Área de circulação e escritório no 2º pavimento

Imagem 14 – Vista dormitório 01 no 2º pavimento

Imagem 15 – Banho suíte dormitório 01 no 2º pavimento

Imagem 16 – Vista do dormitório 02 no 2º pavimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Imagem 17 – Área de circulação entre os dormitórios no 2º pavimento

Imagem 18 – Acesso ao dormitório 03 no 2º pavimento

Imagem 19 – Sacada dormitório 03 no 2º pavimento

Imagem 20 – Banho suíte dormitório 03 no 2º pavimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Imagem 21 – Área de serviços no 1º pavimento

Imagem 22 – Quintal no 1º pavimento

Imagem 23 – Cozinha no 1º pavimento

Imagem 24 – Cozinha no 1º pavimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Imagem 25 – Lavabo no 1º pavimento

Imagem 26 – Sala de estar no 1º pavimento

Imagem 27 – Sala de Estar no 1º pavimento

Imagem 28 – Sala de Estar no 1º pavimento

Imagem 29 – Sala de Jantar no 1º pavimento

Imagem 30 – Hall de entrada do imóvel no 1º pavimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

20) Encerramento

Este Laudo de avaliação de imóvel urbano, contém **26 (vinte e seis) páginas**, assinado com certificação digital.

Os **anexos 1; 2, 3 e 4** serão juntados neste Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano.

São Paulo, 30 de agosto de 2023.

Wagner Luiz Baratella
Eng Civil e Eng Segurança do Trabalho
CREA SP 0641946483
Membro do IBAPE SP nº 1.703
ART nº 28027230231413441

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Wagner Luiz Baratella

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Casa assobrada **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 1ª VC-Foro Ipiranga Proc. 0107496-49.2009.8.26.0010

Lograd.: Rua Costa Aguiar **Nº:** 1534 **Complemento:** Casa 12

Bairro: Ipiranga **Cidade:** São Paulo **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom.(R$/m2)
1	965.000,00	180,00	5.361,11	1,02	0,96	1,00	1,36	0,90	6.425,51
2	744.000,00	120,00	6.200,00	1,00	0,93	0,98	1,66	0,90	8.442,12
3	750.000,00	100,00	7.500,00	1,08	0,91	0,98	1,28	0,90	8.321,56
4	1.200.000,00	144,00	8.333,33	0,93	0,95	1,02	1,28	0,90	8.651,23
5	1.100.000,00	200,00	5.500,00	0,93	0,99	1,03	1,31	0,90	6.149,39
6	1.010.000,00	160,00	6.312,50	0,96	0,93	1,43	1,00	0,90	7.253,27
7	970.000,00	170,00	5.705,88	1,07	0,95	1,17	1,28	0,90	7.817,51
8	880.000,00	131,00	6.717,56	1,07	0,94	1,00	1,02	0,90	6.202,48
9	1.490.000,00	250,00	5.960,00	0,91	1,04	1,19	1,20	0,90	7.249,23
10	650.000,00	196,00	3.316,33	0,97	0,98	1,27	1,28	0,90	4.612,23
11	890.000,00	178,00	5.000,00	1,02	0,96	1,02	1,00	0,90	4.494,53

F1: Testada **F2:** Área **F3:** Indice Fiscal **F4:** Conservação

F5: Oferta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	11
Grau de liberdade (Ud):	10
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	4.494,53
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	8.651,23
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	75.619,07
Amplitude total (R$/m2):	4.156,70
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R$/m2):	831,34
Média aritmética (R$/m2):	6.874,46
Mediana (R$/m2):	7.249,23
Desvio médio (R$/m2):	1.179,665506
Desvio padrão (R$/m2):	1.443,691556
Variância (R$/m2) ^ 2:	2.084.245,308501

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 +.....+ V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 +.....+ V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,98

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor =1,6485

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2307

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

---

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 21,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Wagner Luiz Baratella

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,371

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 6.277,68

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **6.874,46**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 7.471,24

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,68

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,68

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 5.843,29

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 6.874,46

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 7.905,63

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 211,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 6.874,46

VALOR TOTAL (R$) = 1.450.511,06

um milhão, quatrocentos e cinquenta mil, quinhentos e onze reais e seis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Adotado o Valor de ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL, vez que o imóvel avaliando está em condições de conservação entre regular e reparos simples. Algumas amostras foram desconsideradas pelo próprio sistema do software utilizado. Outras amostras foram desconsideradas por apresentarem resultados de ALTA DISPERSÃO.

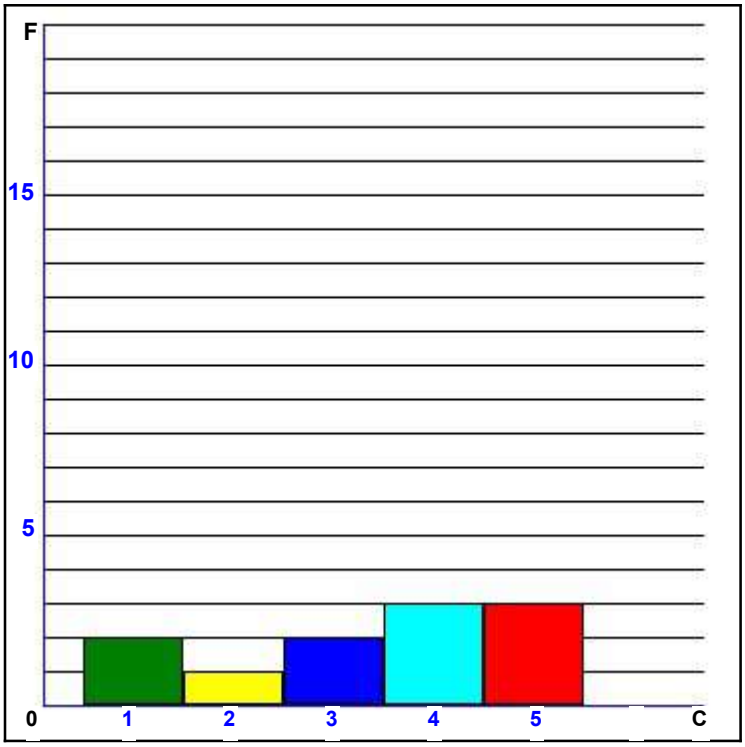
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812769
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Wagner Luiz Baratella

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



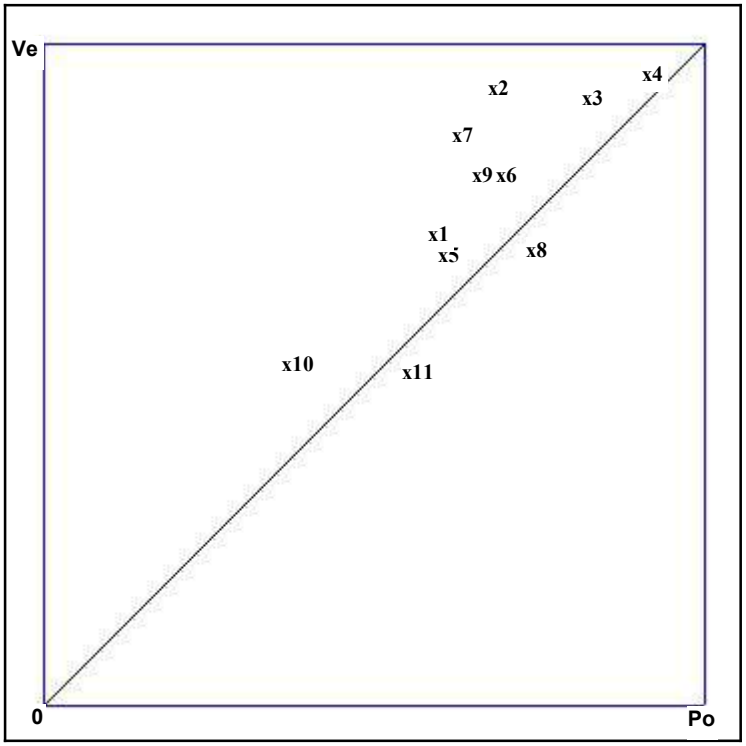
Classe	INTERVALO De:	Até	Freq.
1	4.494,53	5.325,87	2
2	5.325,87	6.157,21	1
3	6.157,21	6.988,55	2
4	6.988,55	7.819,89	3
5	7.819,89	8.651,23	3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Wagner Luiz Baratella

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R$/m2



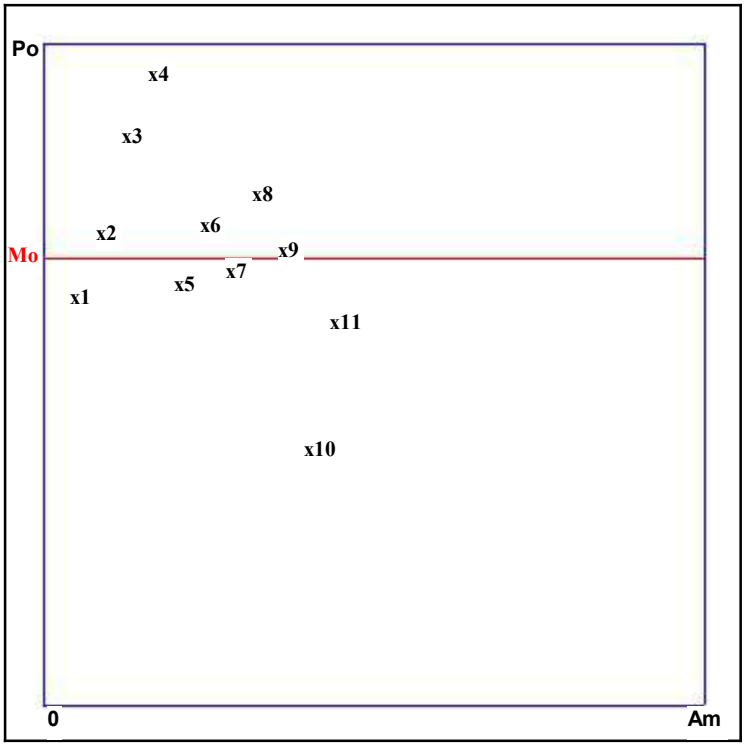
Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	5.361,11	6.425,51	1,20
2 -	6.200,00	8.442,12	1,36
3 -	7.500,00	8.321,56	1,11
4 -	8.333,33	8.651,23	1,04
5 -	5.500,00	6.149,39	1,12
6 -	6.312,50	7.253,27	1,15
7 -	5.705,88	7.817,51	1,37
8 -	6.717,56	6.202,48	0,92
9 -	5.960,00	7.249,23	1,22
10 -	3.316,33	4.612,23	1,39
11 -	5.000,00	4.494,53	0,90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Wagner Luiz Baratella

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 5.991,52

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

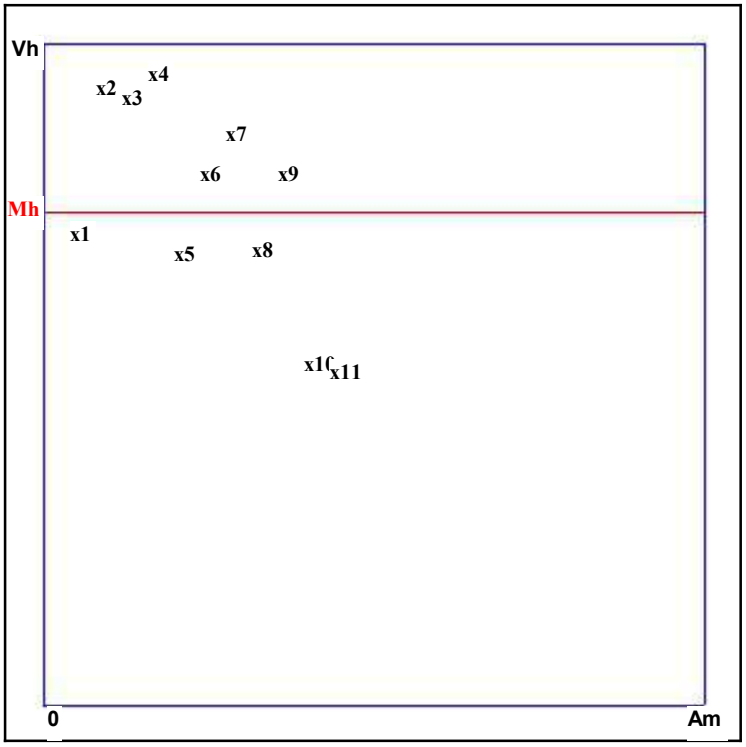
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	5.361,11	630,408	10,52
2 -	6.200,00	208,481	3,48
3 -	7.500,00	1.508,481	25,18
4 -	8.333,33	2.341,814	39,09
5 -	5.500,00	491,519	8,20
6 -	6.312,50	320,981	5,36
7 -	5.705,88	285,637	4,77
8 -	6.717,56	726,038	12,12
9 -	5.960,00	31,519	0,53
10 -	3.316,33	2.675,193	44,65
11 -	5.000,00	991,519	16,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Wagner Luiz Baratella

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 6.874,46

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	6.425,51	448,950	6,53
2 -	8.442,12	1.567,655	22,80
3 -	8.321,56	1.447,103	21,05
4 -	8.651,23	1.776,771	25,85
5 -	6.149,39	725,073	10,55
6 -	7.253,27	378,814	5,51
7 -	7.817,51	943,051	13,72
8 -	6.202,48	671,976	9,77
9 -	7.249,23	374,766	5,45
10 -	4.612,23	2.262,227	32,91
11 -	4.494,53	2.379,933	34,62

Data: 11/09/2023 _____

Wagner Luiz Baratella
CREA SP 0641946483

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias
E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

PESQUISA
VENDA DE RESIDÊNCIAS

Avaliando

Rua Costa Aguiar, 1534
(Casa 12)

Setor: 040 – **Quadra:** 087 – **Zona:** ZM – **IF:** 2.931,00/23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias
E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 001

Tipo	Residência - VILA		
Endereço	Rua Costa Aguiar, 1534		
Bairro	Ipiranga		
Setor	040	Zona	ZM
Quadra	087	I.F.	2.931,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	965.000,00
Natureza	Suspensa		

DADOS DO TERRENO

Área	99,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	5,00	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	180,00	Churrasqueira	0
Idade	56 anos	Academia	0
Dormitórios	5	Sauna	0
Suítes	2	Salão de festas	0
Banheiros	3		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	2		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Novo Stillo Imóveis
Endereço - Avenida Paes de Barros, 2045
Contato - Sr. Flávio Fone: (11) 2060-0989

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples
3 - Casa 11 - Condomínio R$ 30,00 - Área construída no IPTU de 133 m²
4 - VENDA SUSPENSA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 002

Tipo	Residência - VILA		
Endereço	Rua Ituiutaba, 38		
Bairro	Ipiranga		
Setor	043	Zona	ZM
Quadra	017	I.F.	2.957,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	1.300.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	77,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	3,80	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	168,00	Churrasqueira	1
Idade	64 anos	Academia	0
Dormitórios	3	Sauna	0
Suítes	3	Salão de festas	0
Banheiros	2		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	3		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
Endereço - Rua Girassol, 555
Contato - Sra. Mariana Fone: (11) 4020-1955

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples
3 - Condomínio R$ 42,00 - Área construída no IPTU de 120 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 003

Tipo	Residência - VILA		
Endereço	Travessa Professor Percy Longo Filho, 24		
Bairro	Ipiranga		
Setor	040	Zona	ZM
Quadra	133	I.F.	2.985,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	744.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	111,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	5,30	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	120,00	Churrasqueira	0
Idade	69 anos	Academia	0
Dormitórios	2	Sauna	0
Suítes	0	Salão de festas	0
Banheiros	2		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	1		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Alexandra Imóveis
Endereço - Rua Muriaé, 125
Contato - Sr. André Fone: (11) 5068-0219

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples
3 - Vila Cézar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 004

Tipo	:	Residência - VILA			
Endereço	:	Travessa Professor Percy Longo Filho, 33			
Bairro	:	Ipiranga			
Setor	:	040	Zona	:	ZM
Quadra	:	133	I.F.	:	2.985,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	:	Venda	Valor	:	750.000,00
Natureza	:	Transação			

DADOS DO TERRENO

Área	:	67,00	Situação	:	Meio de Quadra
Testada	:	3,90	Formato	:	Regular
Topografia	:	Nível			

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	:	Sobrado residencial			
Padrão	:	RSi	Piscina	:	0
Área Útil	:	100,00	Churrasqueira	:	0
Idade	:	53 anos	Academia	:	0
Dormitórios	:	2	Sauna	:	0
Suítes	:	2	Salão de festas	:	0
Banheiros	:	1			
Dorm. Empregada	:	0			
Vagas	:	1			

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Trade House Imóveis
Endereço - Rua Ribeiro Lacerda, 560
Contato - Sr. André Fone: (11) 5061-9011

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples
3 - Vila Cézar - IMÓVEL VENDIDO NO DIA 05-09-23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 005

Tipo	Residência - VILA		
Endereço	Rua Sálvio de Almeida Prado, 34		
Bairro	Ipiranga		
Setor	040	Zona	ZM
Quadra	162	I.F.	2.869,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	1.200.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	98,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	7,00	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	144,00	Churrasqueira	0
Idade	53 anos	Academia	0
Dormitórios	4	Sauna	0
Suítes	1	Salão de festas	0
Banheiros	2		
Dorm. Empregada	1		
Vagas	2		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
Endereço - Rua Girassol, 555
Contato - Sra. Mariana Fone: (11) 4020-1955

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples
3 - Condomínio R$ 40,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 006

Tipo	Residência - VILA		
Endereço	Rua Edmundo Luiz Wagner, 34		
Bairro	Ipiranga		
Setor	040	Zona	ZM
Quadra	103	I.F.	2.844,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	1.100.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	119,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	7,00	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	200,00	Churrasqueira	1
Idade	54 anos	Academia	0
Dormitórios	3	Sauna	0
Suítes	1	Salão de festas	0
Banheiros	3		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	2		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Consultor autônomo de Imóveis
Endereço - -
Contato - Sr. Roberto Fone: (11) 5070-0202

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples
3 - Área construída no IPTU de 123 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 007

Tipo	Residência - VILA		
Endereço	Rua Lino Coutinho, 1360		
Bairro	Ipiranga		
Setor	050	Zona	ZM
Quadra	066	I.F.	3.103,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	950.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	48,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	4,00	Formato	Irregular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	120,00	Churrasqueira	0
Idade	04 anos	Academia	0
Dormitórios	2	Sauna	0
Suítes	2	Salão de festas	0
Banheiros	1		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	2		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Novo Stillo Imóveis
Endereço - Avenida Paes de Barros, 2045
Contato - Sr. Flávio Fone: (11) 2060-0989

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel com conservação regular
3 - Casa 1 - Área construída no IPTU de 92 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 008
Tipo : Residência - VILA
Endereço : Travessa Padre Pietro Alfonso Zamberlan, 1
Bairro : Ipiranga
Setor : 043 Zona : ZC
Quadra : 032 I.F. : 2.053,00 / 23

DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda Valor : 1.010.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO
Área : 89,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 6,35 Formato : Regular
Topografia : Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Tipo Construção : Sobrado residencial
Padrão : RSi Piscina : 0
Área Útil : 160,00 Churrasqueira : 0
Idade : 41 anos Academia : 0
Dormitórios : 2 Sauna : 0
Suítes : 0 Salão de festas: 0
Banheiros : 2
Dorm. Empregada : 0
Vagas : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO
Imobiliária - Novo Stillo Imóveis
Endereço - Avenida Paes de Barros, 2045
Contato - Sr. Flávio Fone: (11) 2060-0989

OBSERVAÇOES
1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 009
Tipo : Residência - VILA
Endereço : Rua Gomes Nogueira, 523
Bairro : Ipiranga
Setor : 040 Zona : ZM
Quadra : 185 I.F. : 2.507,00 / 23

DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda Valor : 970.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO
Área : 120,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 4,00 Formato : Regular
Topografia : Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Tipo Construção : Sobrado residencial
Padrão : RSi Piscina : 0
Área Útil : 170,00 Churrasqueira : 0
Idade : 53 anos Academia : 0
Dormitórios : 3 Sauna : 0
Suítes : 0 Salão de festas: 0
Banheiros : 3
Dorm. Empregada : 1
Vagas : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO
Imobiliária - Novo Stillo Imóveis
Endereço - Avenida Paes de Barros, 2045
Contato - Sr. Flávio Fone: (11) 2060-0989

OBSERVAÇOES
1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples
3 - Casa 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 010

Tipo	Residência - VILA		
Endereço	Rua João Yasbek, 75		
Bairro	Ipiranga		
Setor	050	Zona	ZEM
Quadra	052	I.F.	2.101,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	380.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	119,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	7,00	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Construção residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	60,00	Churrasqueira	1
Idade	69 anos	Academia	0
Dormitórios	2	Sauna	0
Suítes	0	Salão de festas	0
Banheiros	1		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	1		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Marcelo Kavalesky Imóveis
Endereço - Rua Moreira de Godói, 225
Contato - Sra. Adriana Fone: (11) 2373-1546

OBSERVAÇOES

1 - Construção residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos importantes (praticamente só o terreno)
3 - (é uma viela, praticamente uma vila)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 011
Tipo : Residência - VILA
Endereço : Rua João Yasbek, 88
Bairro : Ipiranga
Setor : 050 Zona : ZEM
Quadra : 052 I.F. : 2.101,00 / 23

DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda Valor : 360.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO
Área : 102,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 6,00 Formato : Regular
Topografia : Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Tipo Construção : Construção residencial
Padrão : RSi Piscina : 0
Área Útil : 81,00 Churrasqueira : 0
Idade : 69 anos Academia : 0
Dormitórios : 2 Sauna : 0
Suítes : 0 Salão de festas: 0
Banheiros : 2
Dorm. Empregada : 0
Vagas : 0

FONTE DE INFORMAÇÃO
Imobiliária - Marcelo Kavalesky Imóveis
Endereço - Rua Moreira de Godói, 225
Contato - Sra. Adriana Fone: (11) 2373-1546

OBSERVAÇOES
1 - Construção residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos importantes (praticamente só o terreno)
3 - (é uma viela, praticamente uma vila)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 012

Tipo	Residência		
Endereço	Rua Costa Aguiar, 191		
Bairro	Ipiranga		
Setor	035	Zona	ZM
Quadra	079	I.F.	2.414,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	650.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	105,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	4,44	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	219,00	Churrasqueira	0
Idade	46 anos	Academia	0
Dormitórios	4	Sauna	0
Suítes	0	Salão de festas	0
Banheiros	2		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	2		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imóvel UP
Endereço - Alameda Santos, 1773
Contato - Sra. Letícia Fone: (11) 99648-9218

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 013

Tipo	Residência		
Endereço	Rua Costa Aguiar, 1788		
Bairro	Ipiranga		
Setor	040	Zona	ZM
Quadra	109	I.F.	2.969,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	800.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	100,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	5,00	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	170,00	Churrasqueira	0
Idade	47 anos	Academia	0
Dormitórios	4	Sauna	0
Suítes	1	Salão de festas	0
Banheiros	2		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	0		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Trade House Imóveis
Endereço - Rua Ribeiro Lacerda, 560
Contato - Sra. Sônia Fone: (11) 5061-9011

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 014

Tipo	Residência		
Endereço	Rua Costa Aguiar, 1496		
Bairro	Ipiranga		
Setor	040	Zona	ZM
Quadra	087	I.F.	2.931,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	1.000.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	108,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	4,45	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	148,00	Churrasqueira	0
Idade	07 anos	Academia	0
Dormitórios	3	Sauna	0
Suítes	2	Salão de festas	0
Banheiros	2		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	1		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - A.B. Imóveis
Endereço - Rua Lino Coutinho, 828
Contato - Sra. Valéria Fone: (11) 2272-6899

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 015

Tipo	Residência		
Endereço	Rua Costa Aguiar, 1510		
Bairro	Ipiranga		
Setor	040	Zona	ZM
Quadra	087	I.F.	2.931,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	880.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	99,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	4,00	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	131,00	Churrasqueira	0
Idade	42 anos	Academia	0
Dormitórios	3	Sauna	0
Suítes	2	Salão de festas	0
Banheiros	0		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	1		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Barão Imóveis
Endereço - Rua Barão de Itapetininga, 120
Contato - Sra. Célia Fone: (11) 99908-9437

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples
3 - (existia um antigo acesso para a vila, mas foi fechado)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 016

Tipo	Residência		
Endereço	Rua Cipriano Barata, 3302		
Bairro	Ipiranga		
Setor	043	Zona	ZEM
Quadra	078	I.F.	2.943,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	1.280.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	100,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	5,00	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	220,00	Churrasqueira	1
Idade	07 anos	Academia	0
Dormitórios	2	Sauna	0
Suítes	2	Salão de festas	0
Banheiros	1		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	2		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Paulista Imóveis
Endereço - Rua Afonso Celso, 1221 - cjto. 125
Contato - Sr. Thiago Fone: (11) 5070-1111

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples
3 - Área construída no IPTU de 115 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 017

Tipo	:	Residência			
Endereço	:	Rua Cipriano Barata, 828			
Bairro	:	Ipiranga			
Setor	:	035	Zona	:	ZM
Quadra	:	080	I.F.	:	2.460,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	:	Venda	Valor	:	1.490.000,00
Natureza	:	Oferta			

DADOS DO TERRENO

Área	:	115,00	Situação	:	Meio de Quadra
Testada	:	7,70	Formato	:	Regular
Topografia	:	Nível			

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	:	Sobrado residencial			
Padrão	:	RSi	Piscina	:	0
Área Útil	:	250,00	Churrasqueira	:	1
Idade	:	46 anos	Academia	:	0
Dormitórios	:	4	Sauna	:	0
Suítes	:	3	Salão de festas	:	0
Banheiros	:	3			
Dorm. Empregada	:	0			
Vagas	:	1			

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - ARK Imóveis
Endereço - Rua Vergueiro, 3558 - cjto. 110
Contato - Sra. Ivete Fone: (11) 4285-0112

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples
3 - Área construída no IPTU de 200 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 018

Tipo	:	Residência			
Endereço	:	Rua Cipriano Barata, 634			
Bairro	:	Ipiranga			
Setor	:	035	Zona	:	ZM
Quadra	:	079	I.F.	:	2.385,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	:	Venda	Valor	:	725.000,00
Natureza	:	Oferta			

DADOS DO TERRENO

Área	:	87,00	Situação	:	Meio de Quadra
Testada	:	4,10	Formato	:	Regular
Topografia	:	Nível			

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	:	Sobrado residencial			
Padrão	:	RSi	Piscina	:	0
Área Útil	:	242,00	Churrasqueira	:	0
Idade	:	24 anos	Academia	:	0
Dormitórios	:	3	Sauna	:	0
Suítes	:	0	Salão de festas	:	0
Banheiros	:	3			
Dorm. Empregada	:	0			
Vagas	:	2			

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Castan Imóveis
Endereço - Rua da Mooca, 2879
Contato - Sra. Maju Fone: (11) 2694-0655

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 019

Tipo	Residência		
Endereço	Rua Agostinho Gomes, 688		
Bairro	Ipiranga		
Setor	035	Zona	ZM
Quadra	082	I.F.	2.463,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	1.500.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	85,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	5,00	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	204,00	Churrasqueira	0
Idade	47 anos	Academia	0
Dormitórios	5	Sauna	0
Suítes	3	Salão de festas	0
Banheiros	3		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	2		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Trade House Imóveis
Endereço - Rua Ribeiro Lacerda, 560
Contato - Sra. Sônia Fone: (11) 5061-9011

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 020

Tipo	Residência		
Endereço	Rua Almirante Lobo, 834		
Bairro	Ipiranga		
Setor	040	Zona	ZM
Quadra	124	I.F.	2.313,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	650.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	120,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	6,00	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	196,00	Churrasqueira	0
Idade	53 anos	Academia	0
Dormitórios	3	Sauna	0
Suítes	0	Salão de festas	0
Banheiros	2		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	1		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Trade House Imóveis
Endereço - Rua Ribeiro Lacerda, 560
Contato - Sra. Sônia Fone: (11) 5061-9011

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples
3 - Área construída no IPTU de 89 m² - (estavam pedindo R$ 765.000,00)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 021

Tipo	Residência		
Endereço	Rua Almirante Lobo, 400		
Bairro	Ipiranga		
Setor	040	Zona	ZM
Quadra	120	I.F.	2.972,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	1.100.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	116,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	4,00	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	190,00	Churrasqueira	0
Idade	29 anos	Academia	0
Dormitórios	3	Sauna	0
Suítes	1	Salão de festas	0
Banheiros	2		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	2		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Castan Imóveis
Endereço - Rua da Mooca, 2879
Contato - Sra. Maju Fone: (11) 2694-0655

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

E-mail: pesquisad7@gmail.com - Telefone: (11) 9 7218-8373

Arquivo: São Paulo - 2023 **Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 022

Tipo	Residência		
Endereço	Rua Lord Cockrane, 593		
Bairro	Ipiranga		
Setor	040	Zona	ZM
Quadra	136	I.F.	2.883,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	Venda	Valor	890.000,00
Natureza	Oferta		

DADOS DO TERRENO

Área	100,00	Situação	Meio de Quadra
Testada	5,00	Formato	Regular
Topografia	Nível		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção	Sobrado residencial		
Padrão	RSi	Piscina	0
Área Útil	178,00	Churrasqueira	1
Idade	41 anos	Academia	0
Dormitórios	3	Sauna	0
Suítes	1	Salão de festas	0
Banheiros	2		
Dorm. Empregada	0		
Vagas	2		

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Nova São Paulo
Endereço - Avenida Jabaquara, 1947
Contato - Sra. Luiza Fone: (11) 2198-4970

OBSERVAÇOES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 040.087.0038-2

Local do Imóvel:
R COSTA AGUIAR, 1534 - CS 12
CEP 04204-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R COSTA AGUIAR, 1534 - CS 12
CEP 04204-001

Contribuinte(s):
CPF 895.325.208-30 OLIVIO PIRES PITTA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	75	Testada (m):	5,30
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	75		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	211	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	75	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1984		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	2.931,00
- da construção:	2.609,00

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

- da área incorporada:	128.750,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	313.785,00
Base de cálculo do IPTU:	442.535,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230231413441

1. Responsável Técnico

WAGNER LUIZ BARATELLA

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **2603093797**

Registro: **0641946483-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Praça DA SÉ**

N°: **0**

Complemento:

Bairro: **SÉ**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01001-000**

Processo Judicial: **0107496-49.2009.8.26.0010**

Data de Nomeação: **25/04/2023**

Vinculada à Art n°:

Valor: R$ **3.000,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua COSTA AGUIAR**

N°: **1534**

Complemento: **Casa 12**

Bairro: **IPIRANGA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04204-001**

Data de Início: **30/08/2023**

Previsão de Término: **06/10/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **OLÍVIO PIRES PITTA**

CPF/CNPJ: **895.325.208-30**

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	**Laudo**	**de edificação**	**em materiais mistos**	**211,00000**	**metro quadrado**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Perícia Judicial, atendendo a nomeação da 1ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga, conforme consta nas fls. 623, do Processo nº 0107496-49.2009.8.26.0010, tendo como Executante: SAVEN Comercial e Imóveis Ltda e Executado: OLÍVIO PIRES PITTA e outros; e atendimento ao despacho nas fls. 623 dos autos, com a finalidade de obter o valor de mercado do imóvel urbano, referente a Matrícula nº 55.951, Fichas 01 e 02, Casa assobradada em Vila - imóvel residencial horizontal.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ENGENHEIROS CIVIS - ABENC - DEPARTAMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ _____ **de** _____ **de** _____
Local **data**

WAGNER LUIZ BARATELLA - CPF: 007.489.578-80

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ **96,62** Registrada em: **10/09/2023** Valor Pago R$ **96,62** Nosso Numero: **28027230231413441** Versão do sistema

Impresso em: 11/09/2023 08:11:56

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52 , sob o número WIPI23700812760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.