

265
A

intimação

ELZA APARECIDA ORTIZ

Enviado: sexta-feira, 29 de abril de 2016 14:43

Para: peritajudicial.sp@gmail.com

Prioridade: Alta

Prezado[a] Senhor [a]

Pelo presente intimo Vossa Senhoria **para elaboração de laudo pericial , nos autos de execução hipotecaria nº.0564987-82.2000 ajuizado por BANCO ITAU S/A x EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS e outro , conforme r. despacho proferido nos autos.**
Atenciosamente.

ELZA AP. ORTIZ

eortiz@tjsp.jus.br

CHEFE DE SEÇÃO JUDICIÁRIO

CARTÓRIO DO 37º OFÍCIO CÍVEL CENTRAL

Lote : 100.2016.00130510
Remetido : 03/05/2016

Origem : Cartório da 37ª Vara Cível
Destino : Perito

266
A

Tipo de carga: Processo

Ord	Processo	Classe	Partes principais	Volumes	Folhas
1	0564987-82.2000.8.26.0100	Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação	Banco Itaú S/A x Wagner Mineiro dos Santos	2	

Total : 1

Recebido em 18/05/2016 Hora : 15:50hs

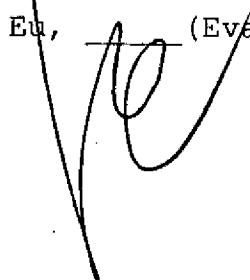
Por: Adellina

Assinatura: [Assinatura]

Fl. 267J U N T A D AEm 19 MAI 2016, junto a estes autos o(a):

- () A autorização
- () Carta Precatória _____
- () Comprovante(s) de Depósito Judicial
- () Comprovante de Entrega/A.R.
- () Contestação
- () Contrarrazões
- () Cópia do Mandado de Levantamento Judicial
- () Cópia _____
- () Demonstrativo do débito
- () Despesa(s) (F.E.D.T.J.)
- () Diligência(s)
- () Documento(s) _____
- () Edital
- () Embargos Monitórios
- () GARE
- () Jornal(is)
- () Laudo Pericial
- () Mandado de _____
- () Ofício _____
- () Petição(ões)
- () Procuração(ões)
- () Recurso de Apelação
- () Réplica
- () Substabelecimento(s)
- () _____

que segue(m).

Eu,  (Evangelista), subscrevi.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - Crea 060113.7793/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 37ª. VARA CIVEL FORUM CENTRAL.

"Manifestem-se as partes sobre o laudo no prazo de 15 dias, nos termos do art. 477, § 1º, do CPC."

S.P., 18/05/2016.

Juliana Amato Marzagão
Juíza de Direito

Processo nº 0564987-82.2000.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de EXECUÇÃO requerida por BANCO ITAU S/A contra EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS E OUTROS, vêm apresentar à V.Exa., mui respeitosamente, **suas conclusões**, expressas no presente Laudo, após ter realizado vistoria "in loco" no apartamento nº13 objeto da ação, tendo obtido o valor de R\$ 290.000,00, conforme pesquisas de mercado.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 18 de Maio de 2016.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPITULO II - HISTORIA.

1. Do Local.

2. Do Imóvel

2.1. Do Terreno.

2.2. Da Construção.

2.2.1 Do Prédio.

2.2.2. Do apartamento nº13

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.

1.1. Métodos Involutivo.

1.1.1. Método Básico da Renda.

1.2. Métodos Evolutivo.

1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método Comparativo.

1.1.1. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o apartamento nº13 localizado na Avenida Professor Carini nº69, situado no Ed. Pinheiros, contribuinte nº116.157.0091-8, com direito a uma vaga de garagem, objeto da matrícula nº 118259 do 9º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à Ação de **SUMÁRIO** requerida por BANCO ITÁU S/A contra EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS E OUTROS que corre perante a 39ª Vara Cível, Fórum Central, processo nº 0564987-82.2000.

Cell

CAPÍTULO II -VISTORIA.

1. Do Local.

A Avenida Professor Carini inicia junto a Av. Trumain, bairro da Vila Formosa.

O acesso à região da Vila Formosa é pela Radial Leste ou Av. João XXIII, as quais interligam a região do Cemitério Municipal da Vila Formosa a outros bairros da zona oeste.

Av. Aricanduva.

Av. Dr.Melo Freire.

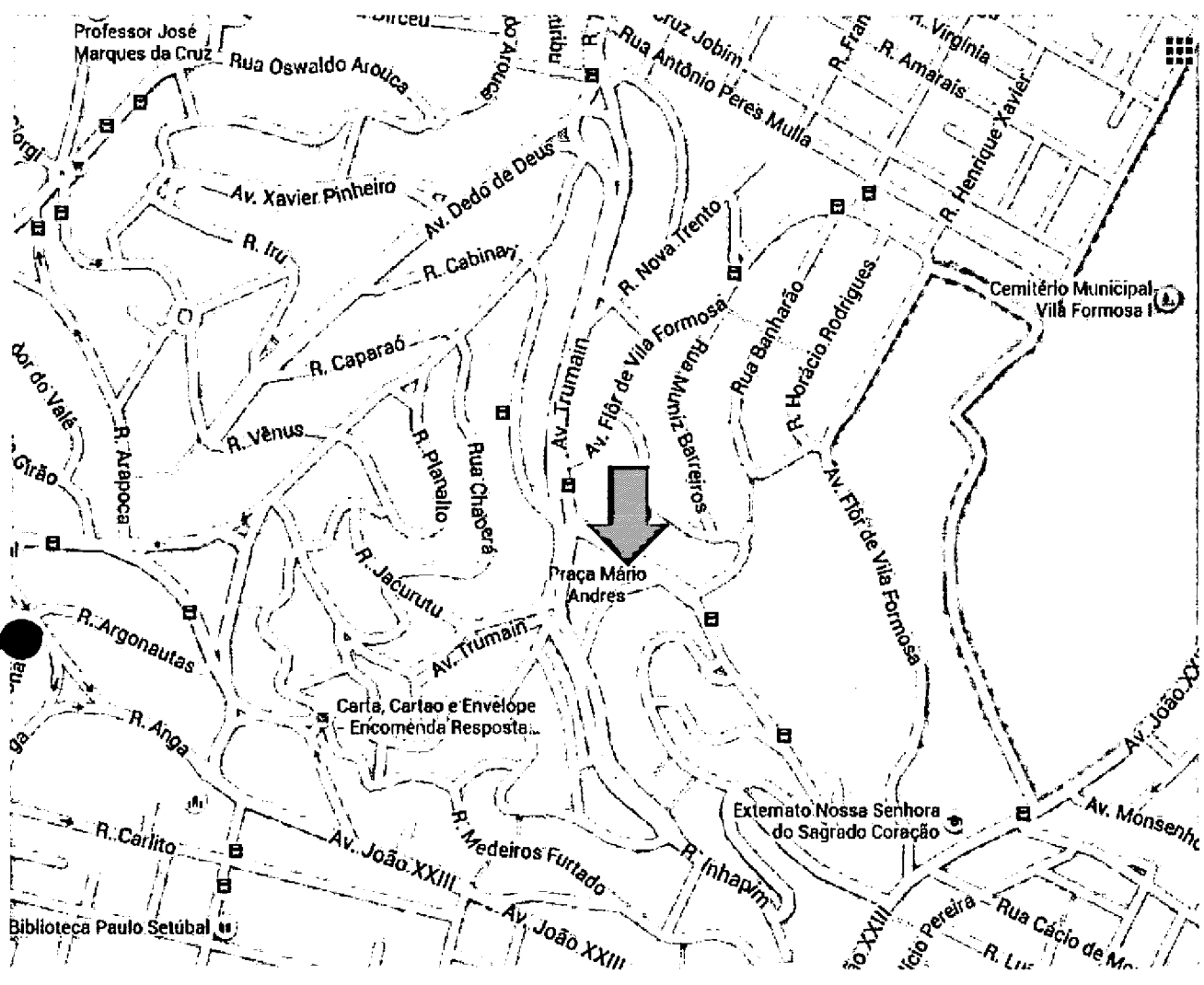
Av. Dr. Salim Farah Maluf.

Av. Conselheiro Carrão.

Av. Trumain.

A Av. Flor da Vila Formosa interliga pela Av. Conselheiro Carrão para acesso à Av. Dr.. Melo Freire, onde está localizada a estação de metrô Vila Carrão.

No mapa adiante temos a localização do imóvel objeto da ação.



MAPA LOCALIZAÇÃO RUA PROFESSOR CARINI – ED. PINHEIROS

PROXIMIDADE AV. JOÃO XX III E CEMITÉRIO VILA FORMOSA

Handwritten signature
7

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

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

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



275



276

2. DO IMÓVEL.

2.1. DO TERRENO.

Segundo dados extraídos da matrícula nº 118259, o apartamento nº 13 possui a cota ideal de 4,802% que corresponde a 50,70912m².

Destaca-se que a frente do lote é superior à frente de referência para a zona em questão.

2.2. DA CONSTRUÇÃO.

De acordo com a vistoria "In loco" o nível do pavimento térreo foi projetado acima do nível do logradouro público, elevado aproximadamente em 1,00 metro com sete pavimentos.

No recuo frontal foram projetadas vagas para estacionamento e entrada para o hall.

Handwritten signature



COND. ED. PINHEIROS

69

270



279



Call
9

280



281



281 a

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

A entrada para a rampa de acesso ao nível do térreo é através de portão automático com o controle de funcionário da portaria.

O bloco de apartamentos possui quatro unidades no pavimento-tipo.

2.2.1. DO PRÉDIO.

O prédio de apartamentos para fins residenciais foi incorporado com recuos frontal, fundos e laterais com portaria na entrada do portão para visitantes.

Segundo vistoria no prédio, a composição é a seguinte:

- PAVIMENTO TERREO vagas de garagem, portaria, hall dos elevadores de serviço e social.
- PAVIMENTOS-TIPO: cinco andares .

2.2.1.1. DO PAVIMENTO TÉRREO.

O hall de entrada para acesso aos elevadores e saída para a garagem do pavimento térreo possui as seguintes características:

Piso em ladrilho cerâmico.

Paredes em massa fina e pintura em latéx.

As áreas externas em piso cimentado sem revestimento cerâmico.

Dessa forma, o padrão construtivo em "APARTAMENTO MÉDIO" deve ser correlato às características das áreas comuns e áreas privativas.

As 20 vagas estão distribuídas no pavimento térreo.

Estelle



2.2.1.3. DO PAVIMENTO-TIPO.

O apartamento nº13 situado no 1º andar do Ed. Pinheiros foi vistoriado pela perita com acompanhamento do porteiro Sr. Reginaldo que comunicou a locatária como previamente agendado.

Da vistoria realizada "in loco", foi possível registrar o bom estado de conservação e a substituição do piso original por revestimento em carpete de madeira.

A composição do apartamento é a seguinte:

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



288



Well
14

Segundo verificação "in loco" o revestimento do piso em carpete da e dos dois dormitórios apresentam indícios de terem sido substituídos recentemente, e em bom estado de conservação.

SALAS

Piso em revestimento de carpete de madeira.

Paredes em massa fina e pintura em latéx.

Janela em esquadria de alumínio tipo correr.

COZINHA

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Vitraux esquadria de alumínio.

ÁREA DE SERVIÇO.

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Handwritten signature

290



291



16

BANHEIRO

Piso em ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Vitraux em esquadria de alumínio.

DORMITÓRIOS

Piso em revestimento de carpete de madeira.

Parede massa fina com pintura látex.

Janela esquadria alumínio.

Segue adiante ilustrações dos ambientes do apartamento avaliando em bom estado de conservação.



2024
fls. 342



2024



CAPITULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

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

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

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

2.2 Levantamento de dados de mercado

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

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

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

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

2.3 Tratamento científico.

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

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados

obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.

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

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

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

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

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

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

3.2 Método comparativo direto do custo

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

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

CAPÍTULO IV- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise procedida no Capítulo III – Métodos de Avaliações, foram promovidas diligências no quadrilátero do setor 116 e 055, vias que interligam a Av. Professor Carini.

1.2. Método da Renda.

1.2.1. Capital Terreno.

O capital terreno será determinado com base nas Normas de Avaliações vigentes e considerando-se que está situado na 5ª zona, conforme classificação do IBAPE – anexo nº01.

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

$$V = S \times Q \times F \times F$$
$$t \quad t \quad mft \quad t \quad P$$

Onde:

S = área de terreno;
t

Q = valor unitário;
mft

F = coeficiente testada;
t

F = coeficiente profundidade.
P

C = Coeficiente de esquina ou duas frentes.
e

VALOR UNITÁRIO (Qmf t)

O valor unitário foi obtido através de pesquisa de mercado de terreno constante dos anexos nº01 e 02 deste laudo.

$$Q = 2.216,75 /m^2$$

MF t

COEFICIENTE DE TESTADA.

A testada efetiva do lote é de 40,00 ou seja superior inferior aos limites da testada de referencia para 3ª Zona (10,00 metros).

Portanto no presente caso temos:

$$F = 1,1892$$

t

Substituindo-se na expressão abaixo, temos:

$$V = 50,70912m^2 \times R\$ 2.216,75 \times 1,1892$$

T

$$V = R\$ 133.677,31$$

T

1.1.2. CAPITAL CONSTRUÇÃO.

A área construída total de 100,26692m², incluindo a vaga para garagem foi extraída da cópia da certidão da matrícula nº 118.259 do 9º Cartório de Registro de Imóveis, a qual apresenta a seguinte descrição:

*
"APARTAMENTO Nº 13, NO 1º ANDAR, DO EDIFÍCIO PINHEIROS, SITUADO NA AV. PROFESSOR CARNI Nº69, VILA FORMOSA, CONTENDO A ÁREA PRIVATIVA DE 54,37562M², UMA ÁREA COMUM DE 45,8913M², SENDO 6,42880M² DE ÁREA COMUM COBERTA E 38,46250M² DE ÁREA COMUM EQUIVALENTE, TOTALIZANDO UMA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 100,26692M² ..INCLUIDO O DIREITO DE USO DE UMA VAGA OU ESPAÇO DESCOBERTO NAS GARAGEM EM LOCAL INDETERMINADO.."

fls. 331
303
11/17



9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 118.259
folha: 01

São Paulo, 16 de novembro de 1988

IMÓVEL: Apartamento numero 13, no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO PINHEIROS, situado na Avenida Prof. Carini - nº 69, no 46º SUBDISTRITO-VILA FORMOSA, contendo a -- área privativa de 54,37562m2, uma área comum de ----- 45,89130m2, sendo 6,42880m2 de área comum coberta e 39,46250m2 de área comum equivalente, totalizando uma área total construída de 100,26692m2, já estando incluído nestes calculos o direito ao uso de uma vaga -- ou espaço descoberto nas garagens em local indeterminado, sujeito a manobrista a criterio dos condôminos cabendo-lhe no terreno uma cota ideal de 4,802% ou -- 50,70912m2.

PROPRIETARIO: M.N. CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA com sede nesta Capital na rua Serra do Japi nº- 920, inscrito no CGC-MF nº 47.140.330/0001-46.

R. ANTERIOR: R.1/104.900 e R.5/5095 do 9º RI (Matr.104.901).

C. CONTRIBUINTE: 116.157.0091-8 - 116.157.0074-8.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Francisco Raymundo
FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

R.1/118.259:- Em 16 de novembro de 1.988, Por instrumento particular datado de 28 de outubro de 1988, com força de escritura pública, a proprietária já qualificada, VENDEU a EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS, mecânico e sua mulher MARIA AFONSA DOS SANTOS, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da lei 6515/77, RG. nºs 3.339.569-SP e ----- 15.696.877-SP, respectivamente, inscritos no CPF sob numero-- 330.961.208-20 e WAGNER MINEIRO DOS SANTOS, brasileiro, analista de custos, solteiro, maior, RG-7.737.530-SP e CPF- nº-- 034.261.958-60, todos domiciliados e residentes nesta Capital na rua Basilio de Magalhães nº 80, o imóvel desta matrícula-- pelo valor de Cz\$ 14.831.950,00, tendo a vendedora apresentado a Certidão Negativa de Débito-CND do IAPAS, sob o nº ----- 156.726, série B expedida em 16.08. 1988, pela Região Fiscal do Tatuapé, desta Capital, arquivada neste Cartório.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Francisco Raymundo
FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

-CONTINUA NO VERSO-

9º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

3099-AA 553575

11/17

A área construída de total de 100,26692m² e classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como "APARTAMENTO MÉDIO"

APARTAMENTO MÉDIO R -8N x COEFICIENTE

$$R\$ 1.232,67 \times 1,692$$

$$Q_{mfc} = R\$ 2.085,68$$

O capital construção resulta da expressão II:

$$V = S_c \times Q_c \times F_{mfc} \times F_{foc}$$

Onde:

$$S_c = 100,26692 \text{ metros quadrados}$$

$$Q_c = R\$ 2.085,68$$

F_{mfc} = fator de adequação ao obsolescimento.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO (FOC)

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA – Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo é calculada com base na correlação em I_a – Idade aparente do imóvel e I_r – Idade referencial em relação ao estado de conservação.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

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

TABELA 1

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

O estado de conservação da edificação é demonstrado no **QUADRO A** dividido em grupos de A, B, C, D, E, F, G e H e I deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro, para se obter a depreciação pelo obsolescimento e ao estado de conservação de acordo com formula adiante:

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

Onde:

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

coll

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

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

Ref.	Estado Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre Nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre e 5 anos, cujo estado geral estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa.
D	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superfícies e pintura interna e externa.
E	Necessitando de Reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos de simples a importante	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

I _r * 100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

WAK

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,271	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

A construção em apreço possui idade aparente de 25 anos e grupo c com coeficiente de conservação de acordo com TABELA 1 e 2 de :

$$Foc: 0,20 + 0,683x (1,00 - 0,20) =$$

$$F= 0,7464$$

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$V = 100,26692 \text{ m}^2 \times R\$ 2.085,68/\text{m}^2 \times 0,7464$$

c

$$V = R\$ 156.090,68$$

C

Lupe

1.1.3 CAPITAL IMÓVEL

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

Capital terreno.....	R\$ 133.677,31
Capital construção.....	R\$ 156.090,68
CAPITAL IMÓVEL	R\$ 289.767,99
Arredondando-se	
Capital Imóvel.....	R\$ 290.000,00
(maio/2016)	

1.1.3 CAPITAL IMÓVEL

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

Capital terreno.....	R\$ 133.677,31
Capital construção.....	R\$ 156.090,68
CAPITAL IMÓVEL	R\$ 289.767,99
Arredondando-se	
Capital Imóvel.....	R\$ 290.000,00
(maio/2016)	

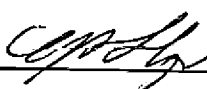
Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de trinta e quatro folhas datilografadas de um só lado, com três anexos, devidamente rubricados e esta assinada.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 18 de Maio de 2016.



OLGA RAMIREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.

Anexos

ANEXO N°01..... MEMORIAIS DE CÁLCULO PESQUISA

ANEXO N°02..... ELEMENTOS DE PESQUISA .

ANEXO N°03..... TABELA EDIFICAÇÕES

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.830,33
 Desvio Padrão : 194,65
 - 30% : 1.281,23
 + 30% : 2.379,43
 Coeficiente de Variação : 10,6300

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.216,75
 Desvio Padrão : 365,46
 - 30% : 1.551,73
 + 30% : 2.881,78
 Coeficiente de Variação : 16,4900

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
 Modalidade : Venda
 Data : 18/05/2016
 Local : Av. Professor Carini
 Cliente : 37a. VARA CIVEL CENTRAL
 Área m² : 1.055,00
MÉDIA SANEADA (R\$): 2.216,75

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,1294
 Profundidade: 0,0000
 Frentes Múltiplas: 0,0000
 Fator Área: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) :	2.546,38256
VALOR TOTAL (R\$) :	2.686.433,60

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliação

INTERVALO MÍNIMO : 2.440,42
 INTERVALO MÁXIMO : 2.652,35

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.017,84
 INTERVALO MÁXIMO : 2.415,66

GRAU DE PRECISÃO

III

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROFESSOR CARINI

DATA : 18/05/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A.Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	672,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	40,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

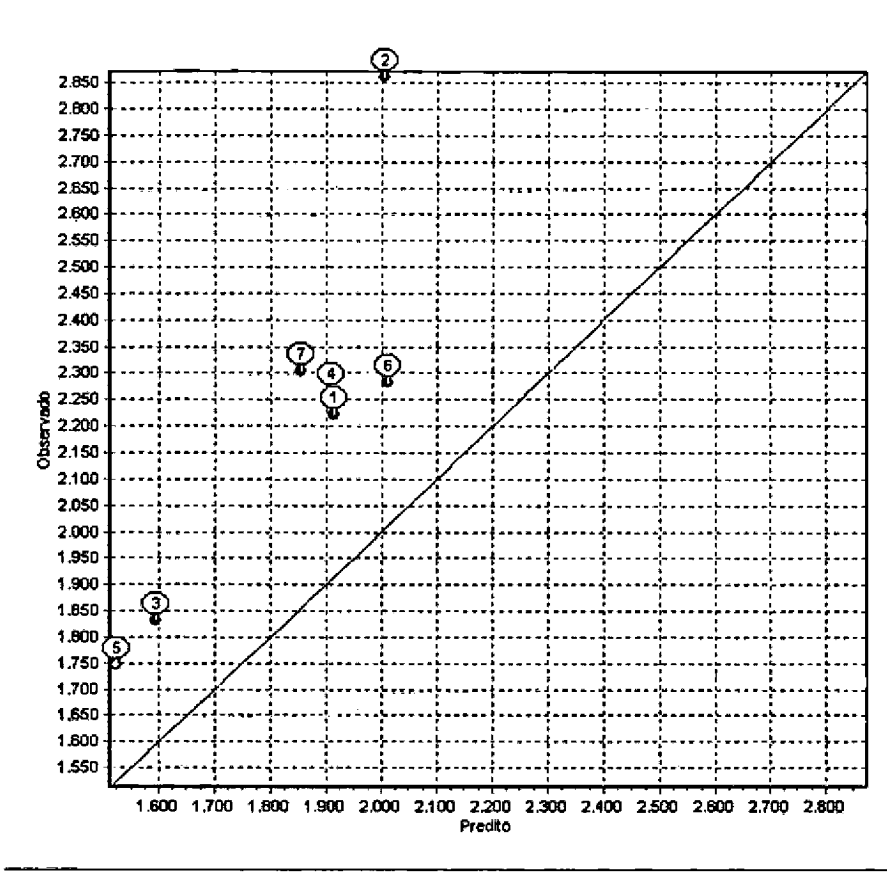
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avallando
<input type="checkbox"/>	1 RUA ANTONIO BAENA ,136	1.193,97	1.317,10	1,1031	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AV FLOR DE VILA FORMOSA ,328	1.914,25	2.222,06	1,1608	1,0002
<input type="checkbox"/>	3 AV. FLOR DE VILA FORMOSA ,269	1.090,91	1.141,89	1,0467	1,0002
<input type="checkbox"/>	4 AV. FLOR DE VILA FORMOSA ,487	1.680,52	1.665,51	0,9911	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AV. HENRIQUE MORIZE ,2	2.004,84	2.862,58	1,4278	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Av. Professor Carini ,167	1.593,74	1.830,73	1,1487	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA AZEVEDO BRITO ,148	1.909,55	2.267,29	1,1873	1,0002
<input type="checkbox"/>	8 RUA AZEVEDO E BRITO ,197	3.167,37	4.766,29	1,5048	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA FIRMINO BRAGA ,55	1.523,87	1.747,09	1,1465	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	10 RUA MUNIZ BARREIROS ,147	2.012,29	2.282,66	1,1344	1,0001
<input type="checkbox"/>	11 RUA MUNIZ BARREIROS ,33	2.840,25	3.309,85	1,1653	1,0001
<input type="checkbox"/>	12 RUA MUNIZ BARREIROS ,67	3.008,32	3.487,79	1,1594	1,0001
<input type="checkbox"/>	13 RUA MUNIZ BARREIROS ,105	3.664,14	4.768,53	1,3014	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	14 RUA MUNIZ BARREIROS ,222	1.853,77	2.304,88	1,2433	1,0002
<input type="checkbox"/>	15 RUA PEDRO VOSS ,1046	1.392,01	1.651,51	1,1864	1,0002
<input type="checkbox"/>	16 Rua Professor Carini ,83	1.240,45	1.240,45	1,0000	1,0001

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.193,97	1.317,10
2	1.914,25	2.222,06
3	1.090,91	1.141,89
4	1.680,52	1.665,51
5	2.004,84	2.862,58
6	1.593,74	1.830,73
7	1.909,55	2.267,29
8	3.167,37	4.766,29
9	1.523,87	1.747,09
10	2.012,29	2.282,66
11	2.840,25	3.309,85
12	3.008,32	3.487,79
13	3.664,14	4.768,53
14	1.853,77	2.304,88
15	1.392,01	1.651,51
16	1.240,45	1.240,45

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 1116 QUADRA : 160 ÍNDICE DO LOCAL : 675,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO BAENA NÚMERO : 136
 COMP. : BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 154,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRÚIDA : 120,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,563 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 59.128,22 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 270.000,00
 MOBILIÁRIA : PROPRIETARIO
 CONTATO : RENALDO TELEFONE : (11)9907-0953
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.193,97
TESTADA Cf : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.317,10
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1031
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

300

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 150 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV FLOR DE VILA FORMOSA NÚMERO : 328
 COMP. : BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 143,00 TESTADA - (cf) m 5,10 PROF. EQUIV. (Pe): 28,04
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 176.261,95 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 500.000,00
 IMOBILIÁRIA : CORRETOR AUTONOMO
 CONTATO : AIR TELEFONE : (11)8352-9894
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.914,25
TESTADA Cf :	0,14	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.222,06
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1.1608
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 154 ÍNDICE DO LOCAL : 642,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. FLOR DE VILA FORMOSA

NÚMERO : 269

COMP. : BAIRRO : VILA FORMOSA

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: 330,00 TESTADA - (cl) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 400.000,00

IMOBILIÁRIA : MAGALIANACLETO MOVEIS

CONTATO : ELIANA

TELEFONE : (11)2783-1270

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LÓCALIZAÇÃO Floc : 0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.090,91
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.141,89
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0467
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 152 ÍNDICE DO LOCAL : 679,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. FLOR DE VILA FORMOSA NÚMERO : 487
 COMP. : BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 422,00 TESTADA - (cl) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 42,20
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 411,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 460.822,18 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.300.000,00
 MOBILIÁRIA: APUCARANA MOVES
 CONTATO: SR. CARLOS TELEFONE: (11)2093-1241
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,01	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.680,52
TESTADA Cl:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.665,51
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO: 0,9911
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA FI:	0,00			

323

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 164 ÍNDICE DO LOCAL : 625,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. HENRIQUE MORIZE NÚMERO : 2
 COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 107,00 TESTADA - (ct) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,29
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 142,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 145.482,21 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 400.000,00
 MOBILIÁRIA : SPECIAL MOVES
 CONTATO : MAJU TELEFONE : (11)2672-7200
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.004,84
TESTADA CI : 0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.862,58
PROFUNDIDADE Cp : 0,28	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.4278
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 157 ÍNDICE DO LOCAL : 672,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Professor Carini NÚMERO : 167
 COMP.: BAIRRO : Vila Formosa 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: 131,00 TESTADA - (cl) m 4,70 PROF. EQUIV. (Pe): 27,87
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 136,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 106.220,19 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 350.000,00
 MOBILIÁRIA : KELLY MOVES
 CONTATO : SR. MIGUEL TELEFONE : (11)2726-6465
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.593,74
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.830,73
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 157 ÍNDICE DO LOCAL : 647,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AZEVEDO BRITO NÚMERO : 148
 COMP. : BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 150,00 TESTADA - (cl) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,563 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 46.566,94 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 370.000,00
 MOBILIÁRIA : ALIVE MOVES
 CONTATO : XAVIER TELEFONE : (11)2036-3637
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,04 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.909,55
TESTADA Cl :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.267,29
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.1873
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
SETOR : 116 QUADRA : 156 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AZEVEDO E BRITO NÚMERO : 197
COMP. : BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 81,00 TESTADA - (cf) m 6,26 PROF. EQUIV. (Pe): 12,94
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,974 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 238.443,25 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 550.000,00
MOBILIÁRIA : ALIVE MOVES
CONTATO : XAVIER TELEFONE : (11)2036-3637
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.167,37
TESTADA Cf :	0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.766,29
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.5048
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
SETOR : 116 QUADRA : 132 ÍNDICE DO LOCAL : 635,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FIRMINO BRAGA NÚMERO : 55
COMP.: BARRIO : VILA FORMOSA 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: 184,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 72,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,850 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 57.107,63 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 375.000,00
MOBILIÁRIA : VIVER BEM MOVES
CONTATO : SARA TELEFONE : (11)2674-7680
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.523,87
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.747,09
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1465
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 389 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS NÚMERO : 147
 COMP. : BAIRRO : VILA FOMOSA 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: 147,00 TESTADA - (cl) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,50
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 223,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 154.193,40 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 500.000,00
 MOBILIÁRIA : MA M MOVEIS
 CONTATO : MARLENE TELEFONE : (11)2782-5555
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,02	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2,012,29
TESTADA Cl: 0,11	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.282,66
PROFUNDIDADE Cp: 0,01	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1344
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 389 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS NÚMERO : 33
 COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 140,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 210,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 1 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,974 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 250.365,41 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 720.000,00
 MOBILIÁRIA : LOPES PEDRO DE LIMA MOVES
 CONTATO : DANLO TELEFONE : (11)2674-2222
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.840,25
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.309,85
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.165,3
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,1
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
SETOR : 116 QUADRA : 389 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS NÚMERO : 67
COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 140,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,33
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 161,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 118.835,19 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 600.000,00
MOBILIÁRIA : PROPRIETARIO
CONTATO : WILSON TELEFONE : (11)5901-5469
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.008,32
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.487,79
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1594
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 389 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS NÚMERO : 105
 COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 136,00 TESTADA - (cl) m 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 5,44
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 136,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 131.677,47 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 700.000,00
 MOBILIÁRIA : S B MOVES
 CONTATO : MANUEL TELEFONE : (11)2100-7800
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.664,14
TESTADA Cl : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.768,53
PROFUNDIDADE Cp : 0,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.3014
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA FI : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 156 ÍNDICE DO LOCAL : 646,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS NÚMERO : 222
 COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 125,00 TESTADA - (cl) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,83
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 120,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,645 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 54.478,34 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 318.000,00
 MOBILIÁRIA : LEMBO MOVES
 CONTATO : FABRÍCIO TELEFONE : (11)2671-1920
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.853,77
TESTADA Cf : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.304,88
PROFUNDIDADE Cp : 0,10	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2433
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 133 ÍNDICE DO LOCAL : 618,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PEDRO VOSS NÚMERO : 1046
 COMP.: BAIRRO : VILA CARRAO 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: 187,00 TESTADA - (cf) m 8,50 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 273,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 279.694,66 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 600.000,00
 MOBILIÁRIA : NAND MOVES
 CONTATO : NATALICIO TELEFONE : (11)2501-6804
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,09	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.392,01
TESTADA Cf : 0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.651,51
PROFUNDIDADE Cp : 0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1864
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 157 ÍNDICE DO LOCAL : 672,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Carini

NÚMERO : 83

COMP. : BAIRRO : Vila Formosa

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: 270,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 153,00 M²

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

COEF. PADRÃO: 0,563 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 70.079,43 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 450.000,00

MOBILIÁRIA : ANALIA FRANCO MOVES

CONTATO : SRA. KARINA

TELEFONE : (11)3386-0600

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.240,45
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.240,45
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.000,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₀N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49				
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61			
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: sp37cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Aos terça-feira, 25 de abril de 2017, faço estes autos conclusos a(o) MM. Juiz(a) de Direito da 37ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo, **Dr(a). Juliana Amato Marzagão**.

Eu _____ (Rafael Kono Shiro), escrevente, subscrevi.

DECISÃO

Processo nº: 0564987-82.2000.8.26.0100
 Classe -- Assunto: Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Sistema Financeiro da Habitação
 Requerente: Banco Itaú S/A
 Requerido: Wagner Mineiro dos Santos e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Juliana Amato Marzagão**

Vistos.

1. Diante da ausência de impugnação das partes (fls. 339), **HOMOLOGO** o laudo pericial de fls. 268/333, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, e fixo como valor do imóvel penhorado o montante de R\$ 290.000,00 (atualizado até maio de 2016).

2. Fls. 343/344: defiro alienação do bem imóvel arrecadado e avaliado, por meio do SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo artigo 882 do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009. Com isso, busca-se aumentar a quantidade de participantes, propiciando, de conseguinte, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício do credor (art. 797 do CPC) e da devedora (art. 805 do CPC).

Não deve ser diferente: “é em nome dos valores humanos e éticos alojados à base do sistema executivo que a lei busca o adequado equilíbrio entre os interesses das partes em conflito, para que a execução seja tão eficiente quanto possível, com o menor sacrifício possível ao patrimônio do devedor” (Cândido Rangel Dinamarco, Execução civil, 5ª edição, São Paulo, Malheiros, 1997, p. 307).

Indubitavelmente, “nos dias de hoje, entretanto, as reflexões e os postulados de ordem política parecem prevalecer: o papel ativo do juiz é visto em estreita relação com a reivindicação de uma razoável aceleração do processo e com a função social deste. A atuação do juiz deveria impedir a prolongação injustificada ou inútil do processo; e mais, deveria velar para que a parte mais fraca não tivesse desvantagens. A aceleração do processo e sua função social são dois postulados políticos que devem ser alcançados por meio de uma atividade mais decisiva e significativa da parte do juiz” (Fritz Baur, O papel ativo do juiz, RePro n. 27/187, jul.-set./1982).

Desse modo, não se pode deixar de olvidar que “o direito moderno não se satisfaz com a garantia da ação como tal e, por isso, é que se procura extrair da formal garantia algo de substancial e mais profundo. O que importa não é oferecer ingresso em juízo, ou mesmo julgamentos de mérito. Indispensável é que, além de reduzir os resíduos de conflitos não-jurisdicionalizáveis, possa o sistema oferecer aos litigantes resultados justos e efetivos, capazes de reverter situações injustas desfavoráveis. Tal é a idéia da efetividade da tutela jurisdicional, coincidente com a da plenitude do acesso à justiça e a do processo civil de resultados” (Cândido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: sp37cv@tj.sp.jus.br

Rangel Dinamarco, Tutela jurisdicional, RePro n. 81/55, jan.-mar/1996).

3. Para os fins do item 2, nomeio **MEGALEILÕES**, considerando a indicação do exequente, desde que o cadastramento do gestor já esteja aprovado e implementado junto à Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo (STI).

4. Intime-se o gestor, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM n. 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por, no mínimo, vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009); d) sobrevivendo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) a comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009); h) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão da gestora será paga diretamente (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); j) o auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); l) o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 891, parágrafo 1º, do CPC).

Cumpra o leiloeiro o determinado nos artigos 886 e 887 do CPC.

Cumpra-se outrossim o disposto no artigo 889 do Código de Processo Civil, intimando-se, se o caso, eventual credor com garantia real e com penhora anteriormente averbada, que não seja parte na execução.

Providencie o credor memória de cálculo do débito atualizado, em 15 (quinze) dias.

347 ✓



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6248 - E-mail: sp37cv@tjsp.jus.br

Intimem-se.

São Paulo, 25 de abril de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

348
8

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0155/2017, foi disponibilizado na página 576 à 586 do Diário da Justiça Eletrônico em 08/05/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Carlos Alexandre Rocha dos Santos (OAB 205029/SP)
Urbano Borges (OAB 27275/SP)
Elvio Hispagnol (OAB 34804/SP)
Rosa Maria Rosa Hispagnol (OAB 81832/SP)
Karla Borges Rezina (OAB 269136/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1. Diante da ausência de impugnação das partes (fls. 339), HOMOLOGO o laudo pericial de fls. 268/333, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, e fixo como valor do imóvel penhorado o montante de R\$ 290.000,00 (atualizado até maio de 2016). 2. Fls. 343/344: defiro alienação do bem imóvel arrecadado e avaliado, por meio do SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo artigo 882 do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009. Com isso, busca-se aumentar a quantidade de participantes, propiciando, de conseguinte, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício do credor (art. 797 do CPC) e da devedora (art. 805 do CPC). Não deve ser diferente: "é em nome dos valores humanos e éticos alojados à base do sistema executivo que a lei busca o adequado equilíbrio entre os interesses das partes em conflito, para que a execução seja tão eficiente quanto possível, com o menor sacrifício possível ao patrimônio do devedor" (Cândido Rangel Dinamarco, Execução civil, 5ª edição, São Paulo, Malheiros, 1997, p. 307). Indubitavelmente, "nos dias de hoje, entretanto, as reflexões e os postulados de ordem política parecem prevalecer: o papel ativo do juiz é visto em estreita relação com a reivindicação de uma razoável aceleração do processo e com a função social deste. A atuação do juiz deveria impedir a prolongação injustificada ou inútil do processo; e mais, deveria velar para que a parte mais fraca não tivesse desvantagens. A aceleração do processo e sua função social são dois postulados políticos que devem ser alcançados por meio de uma atividade mais decisiva e significativa da parte do juiz" (Fritz Baur, 'O papel ativo do juiz, RePro n. 27/187, jul.-set./1982). Desse modo, não se pode deixar de olvidar que "o direito moderno não se satisfaz com a garantia da ação como tal e, por isso, é que se procura extrair da formal garantia algo de substancial e mais profundo. O que importa não é oferecer ingresso em juízo, ou mesmo julgamentos de mérito. Indispensável é que, além de reduzir os resíduos de conflitos não-jurisdicionizáveis, possa o sistema oferecer aos litigantes resultados justos e efetivos, capazes de reverter situações injustas desfavoráveis. Tal é a idéia da efetividade da tutela jurisdicional, coincidente com a da plenitude do acesso à justiça e a do processo civil de resultados" (Cândido Rangel Dinamarco, Tutela jurisdicional, RePro n. 81/55, jan.-mar/1996). 3. Para os fins do item 2, nomeio MEGALEILÕES, considerando a indicação do exequente, desde que o cadastramento do gestor já esteja aprovado e implementado junto à Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo (STI). 4. Intime-se o gestor, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM n. 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por, no mínimo, vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009); d) sobrevivendo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16

249
8

do Prov. CSM n. 1625/2009; g) a comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009); h) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão da gestora será paga diretamente (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); j) o auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); l) o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 891, parágrafo 1º, do CPC). Cumpra o leiloeiro o determinado nos artigos 886 e 887 do CPC. Cumpra-se outrossim o disposto no artigo 889 do Código de Processo Civil, intimando-se, se o caso, eventual credor com garantia real e com penhora anteriormente averbada, que não seja parte na execução. Providencie o credor memória de cálculo do débito atualizado, em 15 (quinze) dias. Intimem-se."

SÃO PAULO, 8 de maio de 2017.

Elza Aparecida Ortiz
Chefe de Seção Judiciária

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP**Processo nº** 0564987-82.2000.8.26.0100**Controle nº** 1207/2000

FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA (MEGA LEILÕES), Leiloeiro Oficial, matriculado na Jucesp nº 844, nos autos da **Ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação** ajuizada por **ITAÚ UNIBANCO S/A (credor hipotecário)** em face de **EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS e outros**, vem a presença de Vossa Excelência, noticiar que o leilão encerrado em **22/02/2024** restou negativo, conforme auto anexo.

Cumpre informar que este Leiloeiro utiliza a plataforma www.megaleiloes.com.br para a realização dos certames, e embora ela receba mais de dois milhões de *views* mensais e a equipe de vendas tenha se concentrado em contatar todos os potenciais investidores da extensa carteira, não houve êxito na arrematação.

Ainda, foram realizadas diversas estratégias de divulgação do leilão, tais como, envio de e-mails marketing, publicações em redes sociais (facebook e instagram) anúncios em portais imobiliários como imóvelweb, zap+, OLX, vivareal, casa mineira, chavenaomao e wimoveis, porém mesmo assim não houve confirmação de lances no leilão.



Neste caso, verificou-se que o laudo de avaliação foi apresentado há alguns anos atras pelo Senhor Perito, e embora tenha sido confeccionado de forma satisfatória, atualmente o valor atribuído de R\$ 422.409,90 atualizado para a data do leilão **está acima da média do mercado, conforme** pesquisa comparativa de anúncios de propriedades semelhantes na mesma região.

Outrossim, o Índice de atualização da Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo aplicada sobre os valores dos imóveis, tem se mostrado bem superior em comparação com a valorização do mercado imobiliário nos últimos anos.

Diante da análise realizada pela equipe deste Leiloeiro, sugere a este M.M Juízo de Direito que eventualmente o imóvel seja reavaliado ou que seja apresentada pelo exequente TOMADA DE PREÇO, realizadas por 3 (três) corretores distintos, no intuito de auferir valor próximo a realidade do mercado imobiliário atual.

Por fim, caso não seja este o entendimento de Vossa Excelência fica à disposição para a realização de novo leilão nas mesmas condições do último certame realizado.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 04 de Março de 2024

Fernando José Cerello Gonçalves Pereira
OAB/SP nº 268.408



**Elvio Hispagnol
Rosa Maria Rosa Hispagnol
Advogados**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP.

Processo nº. 0564987-82.2000.8.26.0100

ITAU UNIBANCO SA, por seu advogado, nos autos da **EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA** que move em face de **EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS E OUTRO**, vem respeitosamente, em atenção ao ato ordinatório de fls. 827, informar que não concorda com o pedido de nova avaliação do imóvel, conforme solicitado pelo leiloeiro às fls. 823/824.

Outrossim, requer-se o prosseguimento do feito com fulcro nos artigos 881, 882 e 883 do Código de Processo Civil e no Provimento do CSM nº 1625/2009, vem, a presença de Vossa Excelência, **requerer nova designação de datas para praça do imóvel hipotecado**, com a indicação do sistema de Alienação Judicial Eletrônica MegaLeilões - Gestor Judicial (www.megaleiloes.com.br), com endereço na Alameda Franca, nº 580, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP nº 01422-002, telefone (11) 3149-4600, presidido pelo leiloeiro oficial, sr. Fernando José Cerello G. Pereira, autorizado e credenciado pela JUCESP sob nº 844, para realizar a alienação do bem avaliado às fls.

Informa, por oportuno, que o gestor judicial MegaLeilões, encontra-se devidamente habilitado junto a este E. Tribunal, conforme publicação no D.J.E dia 20/08/2012.

Em conformidade com o referido provimento e de acordo com as regras apostadas no Código de Processo Civil, requer que V. Excelência se digne determinar que:

**Elvio Hispagnol
Rosa Maria Rosa Hispagnol
Advogados**

1-) em segundo pregão, sejam aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC). Caso este não seja o entendimento de Vossa Excelência, sugere que os lances captados acima de 50% do valor da avaliação fiquem condicionados a posterior apreciação e aprovação deste juízo;

2-) a publicação do edital seja efetivada nos termos do art. 887, §2º, do Código de Processo Civil;

3-) os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado nos moldes e condições estabelecidas no art. 895 do Código de Processo Civil;

4-) os imóveis sejam, livres e desembaraçados de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, §único, do Código Tributário Nacional;

5-) o arbitramento de comissão devida ao gestor, pelo arrematante, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluído no lanço.

Aguarda, por fim, intimação pessoal do perito nos termos do art. 465, 2º, inciso III, do Código de Processo Civil, no endereço contato@megaleiloes.com.br e fernando@megaleiloes.com.br para que tome ciência dos autos e atue com a destreza de praxe.

Termos em que,

pede deferimento.

São Paulo, 17 de Maio de 2024.

TATIANA AP. DOS SANTOS

OAB/SP 283.965

(assinado digitalmente).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	0564987-82.2000.8.26.0100 - N° ordem: 2000/001207
Classe - Assunto	Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Sistema Financeiro da Habitação
Requerente:	Banco Itaú S/A
Requerido:	Wagner Mineiro dos Santos e outros

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paula Velloso Rodrigues Ferreri**

O leiloeiro sugere, sem apresentar avaliações ou estudos a respeito do imóvel, que haja uma modificação em seu valor para o leilão (fls. 823/824).

Todavia, às fls. 830/831, o exequente não concorda com a sugestão.

Isto posto, mantenho o valor atribuído ao bem, conforme decisão homologatória contida neste feito.

Defiro a realização de novo leilão judicial do bem imóvel de matrícula 188.259, do 9º CRI de São Paulo/SP, com fundamento no artigo 879, inciso II, do CPC mas com substituição do leiloeiro e conforme os parâmetros a seguir especificados.

Trata-se de praça única, valendo o preço mínimo a partir de seu início. Se não houver arrematação, a designação de nova praça avaliará a manutenção ou não do patamar mínimo.

Nomeio, para sua realização, nos termos do art. 883 do CPC, com divulgação ampla por meios eletrônicos, **Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi**, devidamente inscrito na JUCESP sob o nº 950, cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça do E. TJ/SP sob o código nº 5730, e se utiliza da plataforma eletrônica “LEILOEI.COM” (www.leiloei.com), para realização dos leilões públicos, em conformidade com o Provimento CSM 1625/2009. **Cadastre-se e intime-se pelo portal.**

O LEILOEIRO DEVERÁ, AINDA, COMPROVAR NOS AUTOS A PUBLICAÇÃO A QUE ALUDE O §5º DO ART. 887 DO CPC.

Nos termos dos artigos 884, parágrafo único, e 885 do CPC, fica estabelecido:

1. Preço mínimo: 60% do valor atualizado da avaliação;
2. Comissão do leiloeiro: 5% do valor efetivamente obtido com a alienação;
3. Pagamento: 30% no ato e o restante em 15 dias, independentemente de garantias.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

PEDIDOS DE PARCELAMENTO devem sempre ser feitos por escrito antes do início do pleito, nos termos do art. 895 do CPC. Caso não haja lances à vista, eles serão **SUBMETIDOS AO JUÍZO** para aprovação e estabelecimento de garantias.

O envio do edital deve ser feito **EXCLUSIVAMENTE** para o *e-mail* sp37cv@tjsp.jus.br, para conferência e aprovação. **ATENÇÃO: A MINUTA NÃO DEVE SER JUNTADA AO PROCESSO ANTES** de sua aprovação pelo juiz, pois isso causa tumulto processual. Isto deve ser observado pelo leiloeiro e pelos escreventes da UPJ.

Do edital deverão constar, também, todas as pendências judiciais e extrajudiciais do bem (artigos 886 e seguintes do CPC), bem como a advertência do §1º, do artigo 908 do CPC, no sentido de que **TODAS as dívidas** que recaem sobre o bem ficarão sub-rogadas no valor da arrematação.

Deverá o leiloeiro cuidar das científicas a que alude o art. 889 do CPC, comunicando ao juízo sua regularidade, com prova da sua realização.

Caso o executado se encontre na situação prevista no parágrafo único do art. 889, que será verificada pelo leiloeiro, o fato será comunicado na petição que comprova as demais científicas necessárias.

Aguarde-se, devendo o leiloeiro informar ao Juízo o andamento das diligências.

Intime-se.

São Paulo, 16 de julho de 2024

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA


TJDFT
Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
Processo: 0564987.82.2000.8.26.0100

Polo ativo: Banco Itaú S/A

Polo passivo: Wagner Mineiro dos Santos e outros

Moeda

Valores em Real (R\$): de 01/07/1994 a 02/12/2024

Atualização monetária até 10/2024

Data final do cálculo: 02/12/2024

Índices de atualização monetária:

INPC de 05/2016 até 10/2024

Demonstrativo dos valores principais

Data	Descrição	Valor	Índices de atualização	Fator da atualização	Valor da atualização	Valor atualizado	% de juros acumulado	Valor dos juros	Total
15/05/2016	AValiação DO BEM PENHORADO	R\$ 290.000,00	INPC de 05/2016 até 10/2024	50,52%	R\$ 146.499,59	R\$ 436.499,59	0,00%	R\$ 0,00	R\$ 436.499,59
	Total valores	R\$ 290.000,00			R\$ 146.499,59	R\$ 436.499,59		R\$ 0,00	R\$ 436.499,59 (A)

Agrupamento dos valores apurados

Total dos Honorários advocatícios	R\$ 0,00
Montante em favor do(a)s credor(a)(es)	R\$ 436.499,59
Total do cálculo:	436.499,59



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda
Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

SQL: 116.157.0104-3
NOME: Protegido por sigilo fiscal

Débitos por SQL

SQL: 116.157.0104-3
Endereço: R PROF CARINI, 69 AP 13 E VG - CEP: 03367-020
Situação Cadastral: Regular

Lista de SQLs ascendentes

	SQL	NL	Exercício	Nível Filiação	Situação	% da Dívida
✓	* 116.157.0074-8			1		
✓	* 116.157.0091-8			1		

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

	NL	Exercício	Valor principal remanescente	Valor devido atualizado ¹	Situação
!	01	2024	23,41	31,95	EM ABERTO
!	01	2023	22,40	--	DÍVIDA ATIVA
!	01	2022	21,18	--	DÍVIDA ATIVA

[1] Para consultar os valores atualizados, acesse os respectivos serviços da SF ou SNJ, de acordo com a situação do débito.

All = Auto de Infração; NL = Notificação de Lançamento; DAMSP = Documento de Arrecadação; OA = Obrigações Acessórias; MEI = Micro empresário individual; DASN = Declaração Anual Simples Nacional

✓ Sem Pendência

! Com pendência

🔨 Hasta pública

(**) O Valor Atualizado em Reais R\$ - não considera eventuais descontos legais por pagamento antecipado, parcelamento ou programa de incentivo

(*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

Este extrato é meramente informativo e não constitui meio hábil para comprovação de regularidade fiscal. As pendências apontadas não impedem necessariamente a emissão da Certidão de regularidade, pois até mesmo as que estão com a exigibilidade suspensa serão indicadas.



Cidade de
São Paulo

Procuradoria
Geral do Município

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 116.157.0104-3

Consolidação dos Débitos	
Dívidas Não Ajuizadas	74,38
Dívidas Ajuizadas	0,00
Encargos	7,43
Valor total de dívidas em aberto	R\$ 81,81

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
	2022	IPTU	38,93	3,89	10	Não Ajuizado	Em Aberto
	2023	IPTU	35,45	3,54	10	Não Ajuizado	Em Aberto