

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
XI – PINHEIROS DA CAPITAL - SP**

PROCESSO : Nº 1011813-13.2019.8.26.0011
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMINIAIS**
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN OFFICE JAGUARÉ
REQUERIDO : JOSÉ HELDER DE SÁ NASCIMENTO E OUTRO

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Sala comercial nº. 704, localizada no 7º andar do Condomínio Edifício Green Office Jaguaré, situado à Rua Irmã Pia, 422, Jaguaré, Zona Oeste, no 13º. Subdistrito - Butantã, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: novembro de 2.021

Valor de mercado para venda:

Vsc = R\$ 293.000,00
(duzentos e noventa e três mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um conjunto comercial situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

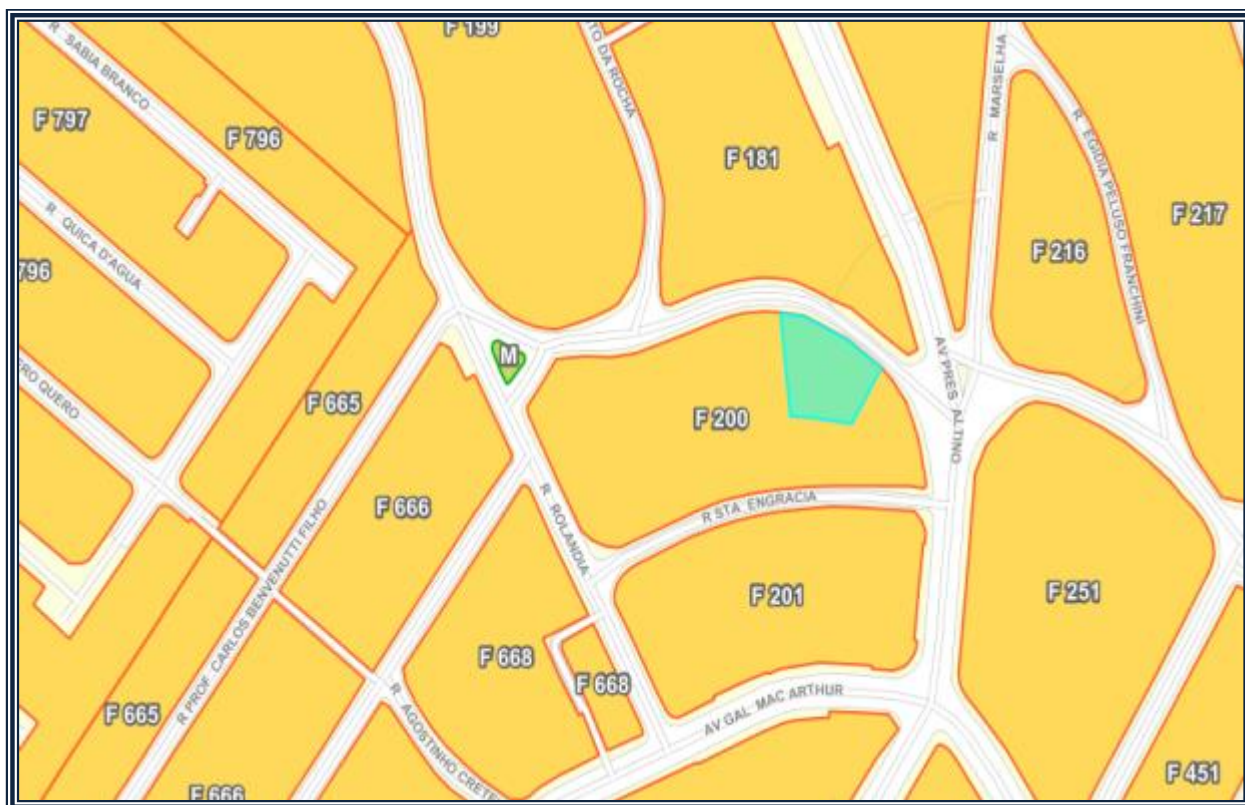
1. Localização

Sala comercial nº. 704, localizada no 7º andar do Condomínio Edifício Green Office Jaguaré, situado à Rua Irmã Pia, 422, Jaguaré, Zona Oeste, no 13º. Subdistrito - Butantã, do Município de São Paulo, SP;

2. Planta Genérica de Valores

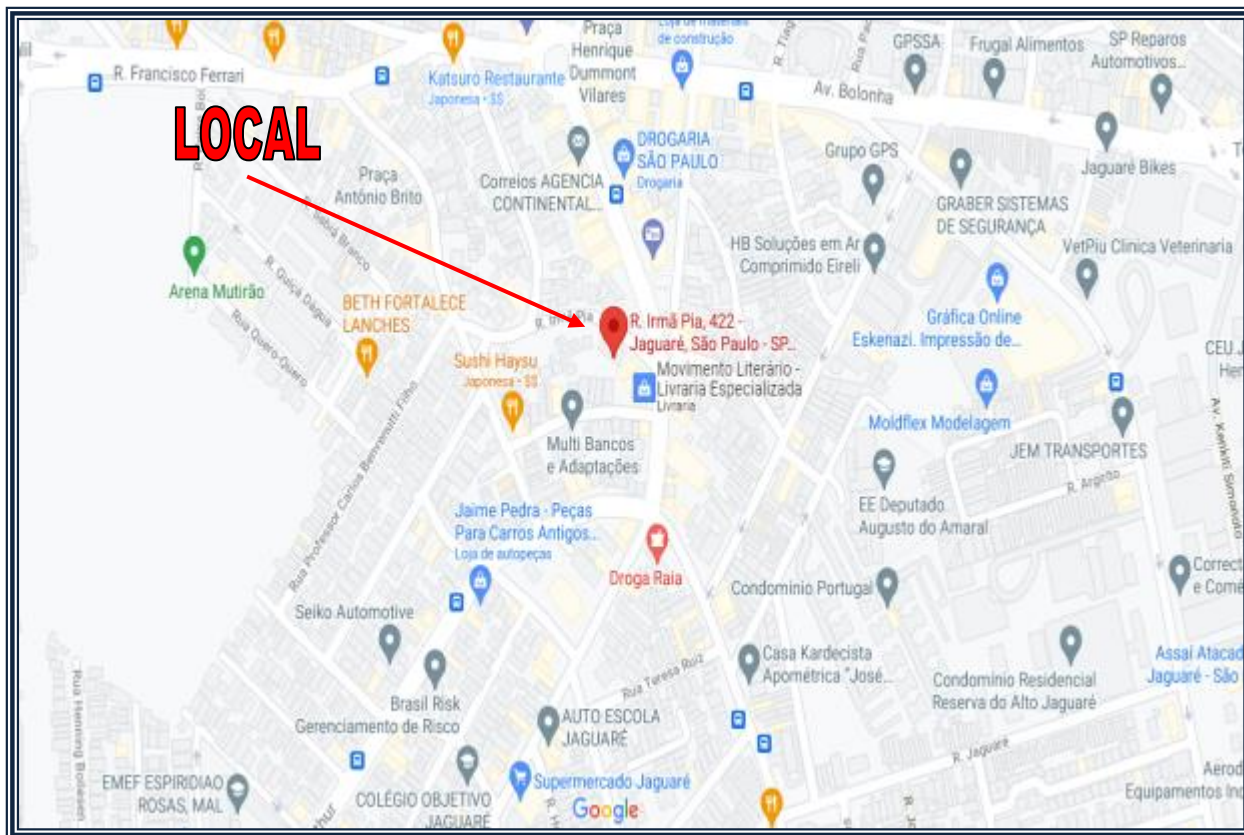
Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 079, Quadra 200, e Índice Fiscal 773,00.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2021 às 17:41, sob o número WPIN21701996790. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011813-13.2019.8.26.0011 e código F3BEC3D.

3. Plantas de localização



4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em

SQL:079.200.0087-4				R IRMA PIA,422			
ZONEAMENTO							
Sigla	Descrição	Perimetro	Lei				
ZM	ZONA MISTA	0000	L 10				
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0007	L 10				
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 10				

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando



Vista da Rua Irmã Pia, que lhe dá acesso

6. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais

7. Topografia

A topografia apresenta-se plana.

8. Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

9. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 183.817 (fls. 128) é de 1,0688 %.

10. Características do Condomínio Edifício Green Office Jaguaré

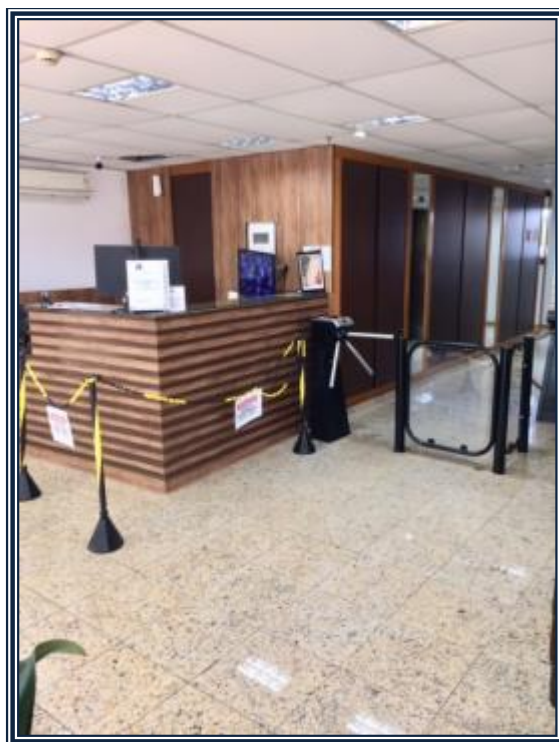
Classe / Grupo / Padrão:	Escritório superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina + pintura látex e pastilha cerâmica
Pavimentos:	Térreo mais, 14 (catorze) andares.
Blocos	1 (um)
Subsolos	3 (três)
Elevadores	3 (três) elevadores, social e serviço.
Conjunto comercial / andar:	7 (sete).
Estado da Edificação:	Regular (c).
Dispositivos de segurança:	Portaria e interfone, sistema de vídeo, cerca, cerca elétrica e monitoramento por terceiros (Fortaleza).
Dispositivos :	Sala de reunião / Work station / Espaço café

11. Características da Sala Comercial n.º 704

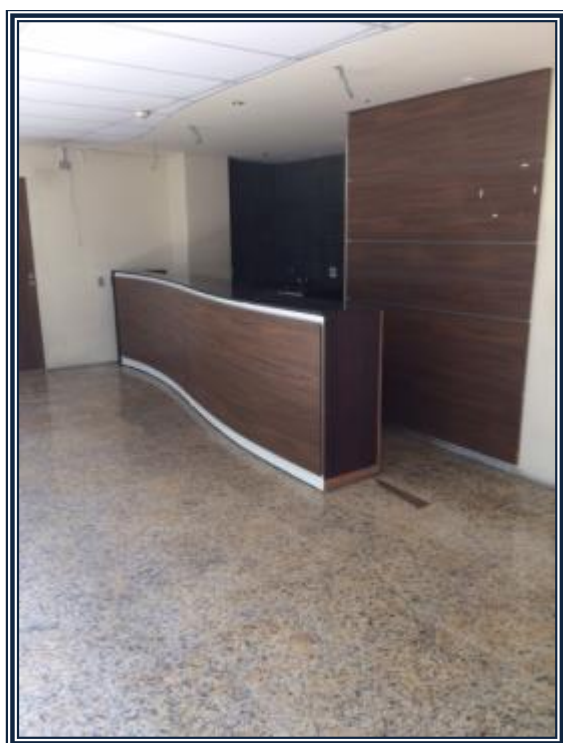
Piso:	Carpete (forração) / Cerâmico.		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / basculante		
Compartimentos	1 (um) salão e 2 (dois) banheiros		
Vagas de garagem	1 (uma) indeterminada		
Idade Estimada:	14 (catorze) anos.		
Estado da Edificação:	Entre regular e reparos simples (d).		
Área Construída:	Útil: 40,8600 m ²	Comum: 49,7950 m ²	Total: 90,6550 m ²

Observações: 1. Área útil, comum e total do sala comercial é resultado de consulta à Matrícula N^o 10.580 (fls. 191).
 2. Idade estimada é da entrega do prédio.

12. Ilustração fotográfica do Condomínio Edif. Green Office Jaguaré



Recepção / Hall dos elevadores



Espaço café

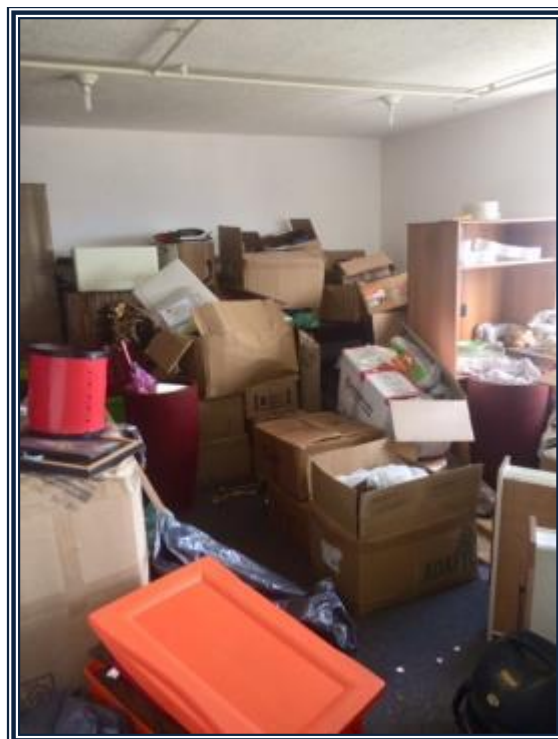


Work station

13. Ilustração fotográfica interna da unidade n.º 704

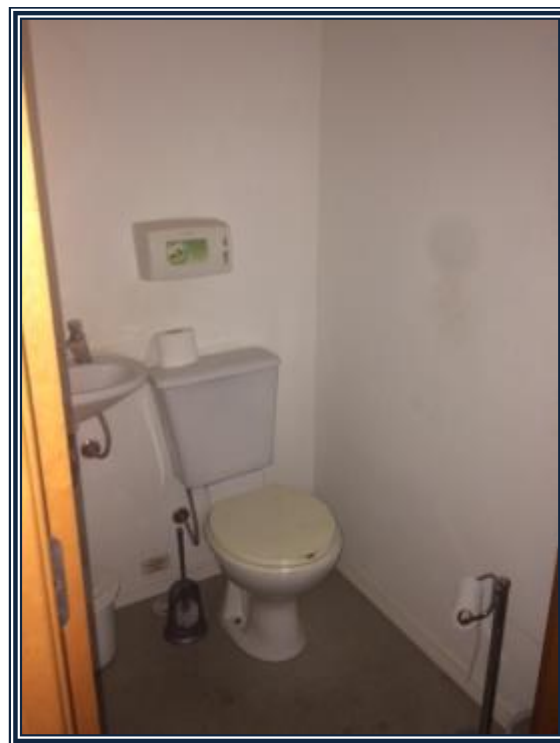
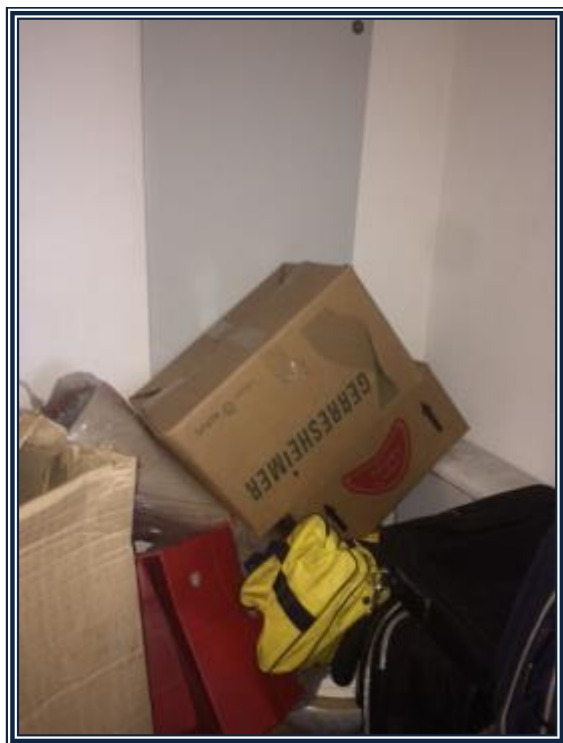


Vista interna da sala





Vista interna da sala



Banheiros I e II

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Conjuntos comerciais já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil do conjunto comercial na região onde se localiza o conjunto comercial avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos e do conjunto comercial avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do conjunto comercial foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o conjunto comercial avaliando, referente ao mês de novembro de 2.021, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.389,92 / \text{m}^2$$

3. Valor do Escritório (V_e)

$$V_e = V_u \times A_c$$

$$A_c = \text{Área homogeneizada} - \text{Área útil m}^2 + \text{Vagas de garagem m}^2 / 2$$

$$A_c = 40,8600 \text{ m}^2 + 10,0000 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 45,8600 \text{ m}^2$$

$$V_e = 6.389,92 \times 45,8600 \text{ m}^2$$

$$V_e = \text{R\$ } 293.041,73$$

Ou, em números redondos,

$$V_e = \text{R\$ } 293.000,00$$

(duzentos e noventa e três mil reais)

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 30 de novembro de 2.021



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.**

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do conjunto comercial avaliando (IF_a) e no denominador, o do conjunto comercial comparativo (IF_e).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F_{irp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

5. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Comercial
Grupo:	Escritório
Padrão:	Superior com elevador (2,286)
Área útil homogeneizada:	45,8600 m ²
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	14 (catorze) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e reparos simples (d)
F _{oc} :	0,830
Índice fiscal	773,00
Data-base	Novembro de 2.021

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2021
 SETOR: 079 QUADRA: 200 ÍNDICE DO LOCAL: 773,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: RUA IRMÃ PIA NÚMERO: 422
 COMP.: XX AND CC XXX BL XX BAIRRO: VILA LAGEADO - JAGUARÉ - ZONA OESTE/DADE: 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,286 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,868 IDADE: 14 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 36,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 265.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: OLIVER MARQUES IMOVEIS - 12448

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-43692418

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 31,0000 + 10,00 / 2 = 36,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -238,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.386,87
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9641
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2021
 SETOR: 079 QUADRA: 200 ÍNDICE DO LOCAL: 773,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA IRMÃ PIA NÚMERO: 422
 COMP.: XX AND CC XXX BL XX BAIRRO: VILA LAGEADO - JAGUARÉ - ZONA OESTE/DADE: 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,286 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,829 IDADE: 14 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 43,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: ADM

TELEFONE: (11)-947295212

OBSERVAÇÃO:

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
 AREA HOMOGENEIZADA = 38,0000 + 10,00 / 2 = 43,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.860,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.860,47
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2021
 SETOR: 079 QUADRA: 200 ÍNDICE DO LOCAL: 773,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA IRMÃ PIA NÚMERO: 422
 COMP.: XX AND CC XXX BL XX BAIRRO: VILA LAGEADO - JAGUARÉ - ZONA OESTE/DADE: 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,286 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k): 0,885 IDADE: 14 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 36,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: GOLF ADM E PART LTDA - 2715
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-36823670

OBSERVAÇÃO:
 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 31,0000 + 10,00 / 2 = 36,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -379,66	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.120,34
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9494
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2021 às 17:41, sob o número WPIN21701996790. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011813-13.2019.8.26.0011 e código F3BEC3D.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2021
 SETOR: 079 QUADRA: 200 ÍNDICE DO LOCAL: 773,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA IRMÃ PIA NÚMERO: 422
 COMP.: XX AND CC XXX BL XX BAIRRO: VILA LAGEADO - JAGUARÉ - ZONA OESTE/DADE: 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,286 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,868 IDADE: 14 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 36,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ROQUE FREITAS CONS IMOB - sa0237

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-37195000

OBSERVAÇÃO:

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
 AREA HOMOGENEIZADA = 31,0000 + 10,00 / 2 = 36,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -233,64	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.266,36
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9641
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2021
 SETOR: 079 QUADRA: 200 ÍNDICE DO LOCAL: 773,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: RUA IRMÃ PIA NÚMERO: 422
 COMP.: XX AND CC XXX BL XX BAIRRO: VILA LAGEADO - JAGUARÉ - ZONA OESTE/DADE: 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,286 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,868 IDADE: 14 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 43,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 299.999,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: DEL NEGRO MOVEIS - cj 0015

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-47028031

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 38,0000 + 10,00 / 2 = 43,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.279,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -225,70	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.053,35
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9641
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2021
 SETOR: 079 QUADRA: 200 ÍNDICE DO LOCAL: 773,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA IRMÃ PIA NÚMERO: 422
 COMP.: XX AND CC XXX BL XX BAIRRO: VILA LAGEADO - JAGUARÉ - ZONA OESTE/DADE: 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,286 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k): 0,885 IDADE: 14 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,86 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,86

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: CAMELO MOVEIS LTDA - sa164H

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-38346779

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 40,8600 + 10,00 / 2 = 45,8600

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.868,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -347,71	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.521,03
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9494
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2021
 SETOR: 079 QUADRA: 200 ÍNDICE DO LOCAL: 773,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA IRMÃ PIA NÚMERO: 422
 COMP.: XX AND CC XXX BL XX BAIRRO: VILA LAGEADO - JAGUARÉ - ZONA OESTE/DADE: 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,286 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k): 0,885 IDADE: 14 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,86 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,86

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: CAMELO MOVEIS LTDA - sa165H

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-38346779

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 40,8600 + 10,00 / 2 = 45,8600

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.868,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -347,71	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.521,03
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9494
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : COND EDIF GREEN OFFICE JAGUARE X JOSE HEKDER DE SA NASCIMEI
 DATA : DU 30/11/2021
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	773,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 14 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA IRMÃ PIA ,422	6.625,00	6.386,87	0,9641
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA IRMÃ PIA ,422	5.860,47	5.860,47	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA IRMÃ PIA ,422	7.500,00	7.120,34	0,9494
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA IRMÃ PIA ,422	6.500,00	6.266,36	0,9641
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA IRMÃ PIA ,422	6.279,05	6.053,35	0,9641
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA IRMÃ PIA ,422	6.868,73	6.521,03	0,9494
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA IRMÃ PIA ,422	6.868,73	6.521,03	0,9494



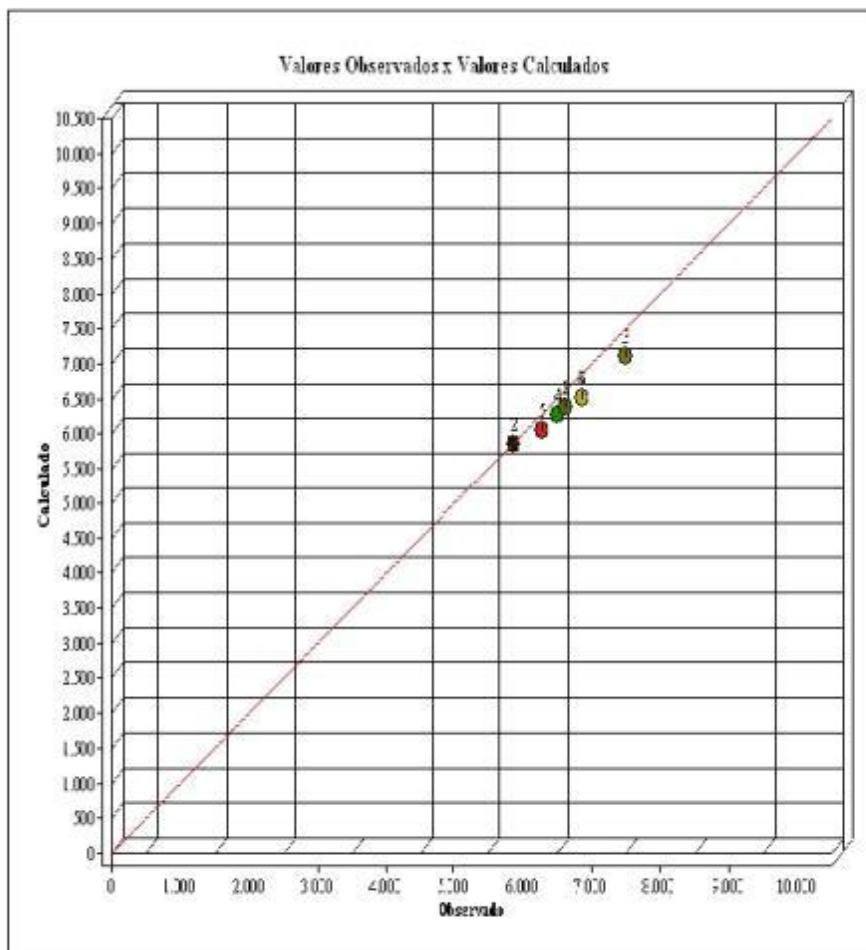
GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.625,00	6.386,87
2	5.860,47	5.860,47
3	7.500,00	7.120,34
4	6.500,00	6.266,36
5	6.279,05	6.053,35
6	6.868,73	6.521,03
7	6.868,73	6.521,03



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : RUA IRMÃ PIA 422 07 AND CC 704 BL XX VL LAGEADO - JAGUARE - Z. OESTE Data : 30/11/2021
 Cliente : 1011813-83.2019.8.26.0011
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 45,86 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.643,14
 Desvio Padrão : 516,71
 - 30% : 4.650,20
 + 30% : 8.636,08

Coefficiente de Variação : 7,7800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.389,92
 Desvio Padrão : 403,48
 - 30% : 4.472,94
 + 30% : 8.306,89

Coefficiente de Variação : 6,3100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.389,92

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.389,92000

VALOR TOTAL (R\$): 293.041,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.170,32

INTERVALO MÍNIMO : 6.170,32

INTERVALO MÁXIMO : 6.609,52

INTERVALO MÁXIMO : 6.609,52

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 6.389,92

(seis mil trezentos e oitenta e nove reais e noventa e dois centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2021 às 17:41, sob o número WPIN21701996790. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011813-13.2019.8.26.0011 e código F3BEC3D.

ANEXO IV – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU 2021



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 079.200.0087-4

Local do Imóvel:

R IRMA PIA, 422 - CJ 704 E1VG
GREEN OFFICE JAGUARE CEP 05335-050
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R IRMA PIA, 422 - CJ 704 E1VG
GREEN OFFICE JAGUARE CEP 05335-050

Contribuinte(s):

CPF 920.621.648-15 JOSE HELDER DE SA NASCIMENTO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.219	Testada (m):	49,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0108
Área total (m²):	1.219		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	92	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	891	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2006		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	850,00
- da construção:	1.802,00

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

- da área incorporada:	20.479,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	145.890,00
Base de cálculo do IPTU:	166.369,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/02/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 26/11/2021
Número do Documento: 2.2021.006076189-9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2021 às 17:41, sob o número WPIN21701996790. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011813-13.2019.8.26.0011 e código F3BEC3D.