

EXMO(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE MAUÁ – SP

CONTROLE	PROCESSO	LOCAL
000975	000961-95.2017.8.26.0348	5ª VARA CÍVEL DE MAUÁ – SP
AÇÃO	Cumprimento de Sentença	GRUPO
AUTOR	OCIRÉ COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA	1.CÍVEL
RÉU	TECNOCAIXA COMÉRCIO DE PRODUTOS EM FIBRA	DATA DA DISTRIBUIÇÃO
Nº de ORDEM	2017/000975	-

**Fábio Luiz Louzada Zampol**, Engenheiro, CREA Nº 0682160292, perito nomeado por V.Exa. no processo em referência, compromissado nos autos da presente ação, vem mui respeitosamente, apresentar seu trabalho na forma de Laudo Técnico Pericial.

Após sua análise e, se de acordo com o trabalho, solicito autorização para levantamento dos honorários periciais, já depositados nos autos, conforme a(s) guia(s) de depósito(s) judicial(is) constante nos autos na(s) página(s) 144; 147; 150 no valor de R\$ 5.800,00 , conforme MLE anexo.

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos e submeto-me às deliberações desse juízo.

Engº **Fábio L. L. Zampol**

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo** (padrão CNJ): **000961-95.2017.8.26.0348**

**Nome do beneficiário do levantamento:**

**DUX CONSULTORIA E PERÍCIAS LTDA**

**Advogado / Perito :** **Fábio Luiz Louzada Zampol**

**OAB / CREA :** **068216029**

**Nº da página do processo onde consta procuração:**

**Tipo de levantamento:** ( ) Parcial

( **X** ) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:**

**144; 147; 150**

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** **R\$ 5.800,00**

**CPF ou CNPJ:** **24.056.121/0001-13**

**Tipo de levantamento:** ( ) I - Comparecer ao banco;

( **X** ) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

( ) III – Crédito em conta para outros bancos;

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial

**Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**

**BANCO DO BRASIL**

**Agência 6857-8**

**conta corrente: 9909-0**

**Observ.:** **tel. 011-9.8483-9872/e-mail fabio.zampol@duxpericias.com.br**

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



## SUMÁRIO

1. Objetivo e Finalidade do Laudo.....	5
2. Agendamento.....	7
3. Vistoria .....	9
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	16
3.2. DIMENSÕES DO IMÓVEL : .....	17
3.3 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	19
3.4 – VISTA AÉREA.....	20
3.5 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	21
3.6 – ENQUADRAMENTO / ZONEAMENTO : .....	22
3.7 – QUADRA FISCAL .....	23
3.8 – CERTIDÕES .....	24
3.9 – CLASSIFICAÇÃO CONSTRUTIVA .....	27
3.10 – IDADE DA CONSTRUÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO .....	28
4. Avaliação .....	29
4.1 - METODOLOGIA .....	29
4.2 – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO POR FATORES: .....	30
4.3 - VALORES OBTIDOS: .....	31
4.4 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO : .....	32
5. Diagnóstico do Mercado: .....	33
6. Conclusão .....	37
7. Encerramento.....	38
8. Quesitos do Autor – fls. 140 .....	39
9. Honorários Periciais .....	<b>Erro! Indicador não definido.</b>

## 1. Objetivo e Finalidade do Laudo

O objetivo do presente trabalho é atender ao determinado pelo Exmo. Dr. Juíz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Mauá - SP, conforme os autos do processo nº 000961-95.2017.8.26.0348, de acordo com r. Despacho, fls 119, determinado a elaboração de prova pericial na qual este perito foi nomeado e chamado a proceder à presente avaliação do bem penhorado, fixando o valor de mercado do imóvel situado na Rua Goiás, 147, Pq. das Fontes – Santa Luzia, Ribeirão Pires / SP - 09430-480.

De acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Bens NBR 14.653, em sua parte 1, valor de mercado é definido como a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O imóvel em questão foi avaliado de acordo com Avaliação de Bens NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2 e Norma para Avaliação de Imóveis - 2011, IBAPE / SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, considerando ainda sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

Nomeação e determinação dos trabalhos, conforme fls. 119:

fls. 119

 **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE MAUÁ**  
**FORO DE MAUÁ**  
**5ª VARA CÍVEL**  
AV. JOÃO RAMALHO, 111, Maua-SP - CEP 09371-901  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**DESPACHO**

Processo Digital nº: 0009961-95.2017.8.26.0348  
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Inadimplemento  
Exequente: Ociré Comercio e Serviços Ltda  
Executado: Tecnocaixa Comercio de Produtos Em Fibra

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Rodrigo Soares

Fls. 118:

Considerando que os oficiais de justiça desta comarca não possuem qualificação técnica para avaliar imóveis, segundo o valor real de mercado, como se faz necessário, a avaliação do imóvel deverá ser feita por perito judicial dotado de conhecimentos técnicos ou especializados (engenheiro civil ou arquiteto), como prevê o art. 680, "in fine", do CPC.

Logo, para avaliação do bem penhorado, nomeio como perito judicial o Eng. FABIO L L ZAMPOL. Cientifique-se o expert da presente nomeação, bem como para apresentar estimativa dos seus honorários em cinco dias.

Apresentada a estimativa pelo expert judicial, dê-se ciência às partes para manifestação em cinco dias, facultada ainda a indicação de assistente técnico e formulação de quesitos em quinze dias.

Ao final, tornem conclusos para arbitramento dos honorários e do prazo para vinda do laudo de avaliação.

Int.  
Maua, 26 de setembro de 2019.

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

## 2. Agendamento

A vistoria foi previamente agendada com os representantes das partes e Assistente Técnicos, conforme e-mail com respectivas confirmações, abaixo reproduzidas:

**De:** "Edson Agnello" <agnelloedson@yahoo.com.br>

**Enviada:** 2020/05/11 09:48:10

**Para:** afonso.zampol@duxpericias.com.br

**Assunto:** Re: Agendamento Avaliação- Processo 0009961-95.2017.8.26.0348 - OCIRÉ x TECNOCAIXA - 5º Vara Cível de Mauá

Bom dia,

Confirmamos nossa presença.

Grato  
Edson Agnello

Em sexta-feira, 8 de maio de 2020 20:43:55 BRT, Afonso Zampol <afonso.zampol@duxpericias.com.br> escreveu:

Prezados,

- Sra. Kathia Pereira da Silva - Representante da Sra. Maria Francisca da Silva
- Dr. Antonio L. Pires - Advogado da Autora: OCIRÉ COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA.
- Sr. Edson Agnello - Assistente Técnico da Autora

**Ref.: Processo 0009961-95.2017.8.26.0348 - 5º Vara Cível de Mauá**  
**AUTORA: OCIRÉ COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA.**  
**RÉ: TECNOCAIXA COMÉRCIO DE PROD. EM FIBRA**

Conforme diligência realizada no endereço abaixo, sendo atendido pelas Sras. Kathia Pereira da Silva e Giane Pereira da Silva de Andrade, que se identificaram como filhas da Sra. Maria Francisca da Silva, estamos formalizando a realização da Perícia Técnica Judicial determinada pelo MM. Juiz da 5ª Vara Cível de Mauá, referente a vistoria interna para avaliação do imóvel penhorado, consoante matrícula e termo de penhora anexos:

**Data / Hora : 15/05/20 - Sexta-feira as 10H00**

**Local - Imóvel avaliando : Rua Goias, nº 147 - Bairro Santa Luzia - Ribeirão Pires - SP.**

**\*\*\* Pedimos gentilmente o retorno deste, acusando o recebimento \*\*\*\***

Atenciosamente,

Rua de Pinedo, 90 - Vila Suissa  
CEP 09424-280 - Ribeirão Pires - SP

**DUX**  
CONSULTORIA & PERÍCIAS  
www.duxpericias.com.br

**AFONSO ZAMPOL**  
Engenheiro - CREA-SP 0601801973

afonso.zampol@duxpericias.com.br

Cel.: (11) 97184-5558 (WhatsApp)

### 3. Vistoria

A Vistoria no imóvel foi realizada no dia 15 de maio de 2020, às 10h00, conforme registros fotográficos a seguir.



Vista do imóvel, correspondente a parte do lote 08, medindo 5,00 metros de frente  
confrontando do lado direito com o lote 07 e do lado esquerdo com o remanescente do lote 08



Vista da construção existente



Vista da construção existente



Sala



Banheiro



Dormitório



Cozinha



Vista externa – fundos



Depósito



Vista casa nos fundos



Cozinha- conjugada com dormitório



Dormitório



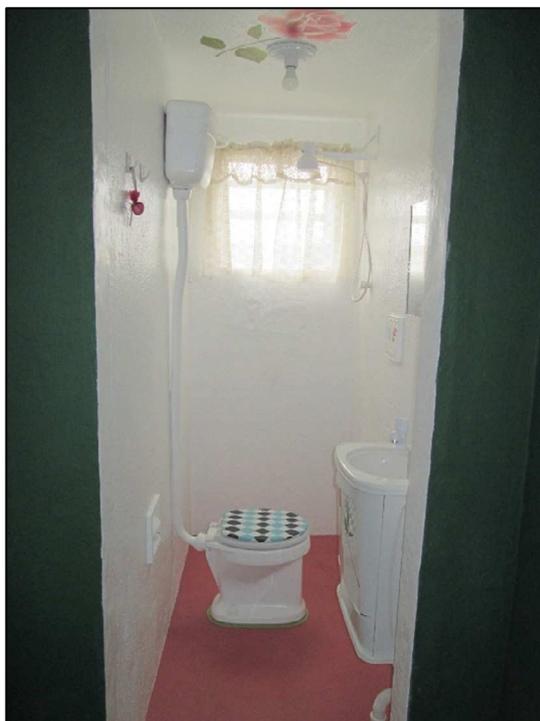
Lavanderia



Acesso pavto. superior



Cozinha – sala conjugados



Banheiro

Participaram do ato pericial:

- Sr. ANDERSON PEREIRA DA SILVA, 48 anos, divorciado, gestor de negócios, residente na Ria Elias Eid, 531 – Santa Luzia – Ribeirão Pires -SP.
- Sr. EDSON AGNELLO, Assistente, Técnico do Autor, Arquiteto - CAU nº A 81608-6.

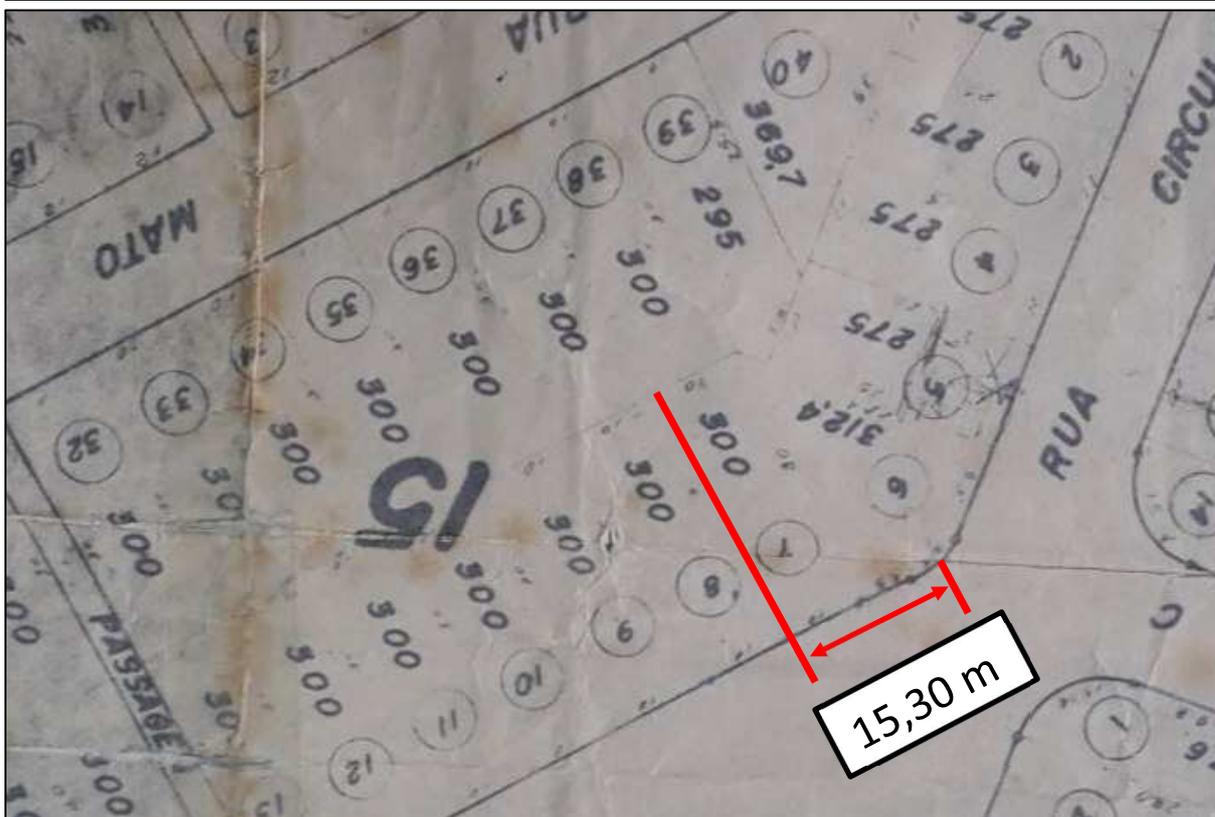
### 3.1. Localização

Logradouro/Nome:	Bairro/Distrito:	Localidade/UF:	CEP:
Rua Goiás (Pq das Fontes)	Santa Luzia	Ribeirão Pires/SP	09430-480

O imóvel avaliando, situado na Rua Goiás , nº 147 - Lado Direito – confrontante com o lote 07 - Pq. das Fontes – Santa Luzia , CEP 09430-480 , com inscrição municipal nº 344-24-16-0099-00-000, registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires, objeto da matrícula nº 14.557 , conforme fls. 109-111 dos autos.



Distância da confluência entre a Rua Goiás com a Rua Circular, correspondente a 15,30 metros, conforme planta do loteamento :



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE RIBEIRÃO PIRES

MATRICULA

14.557

FICHA

1

Ribeirão Pires, 03 de julho de 19 81

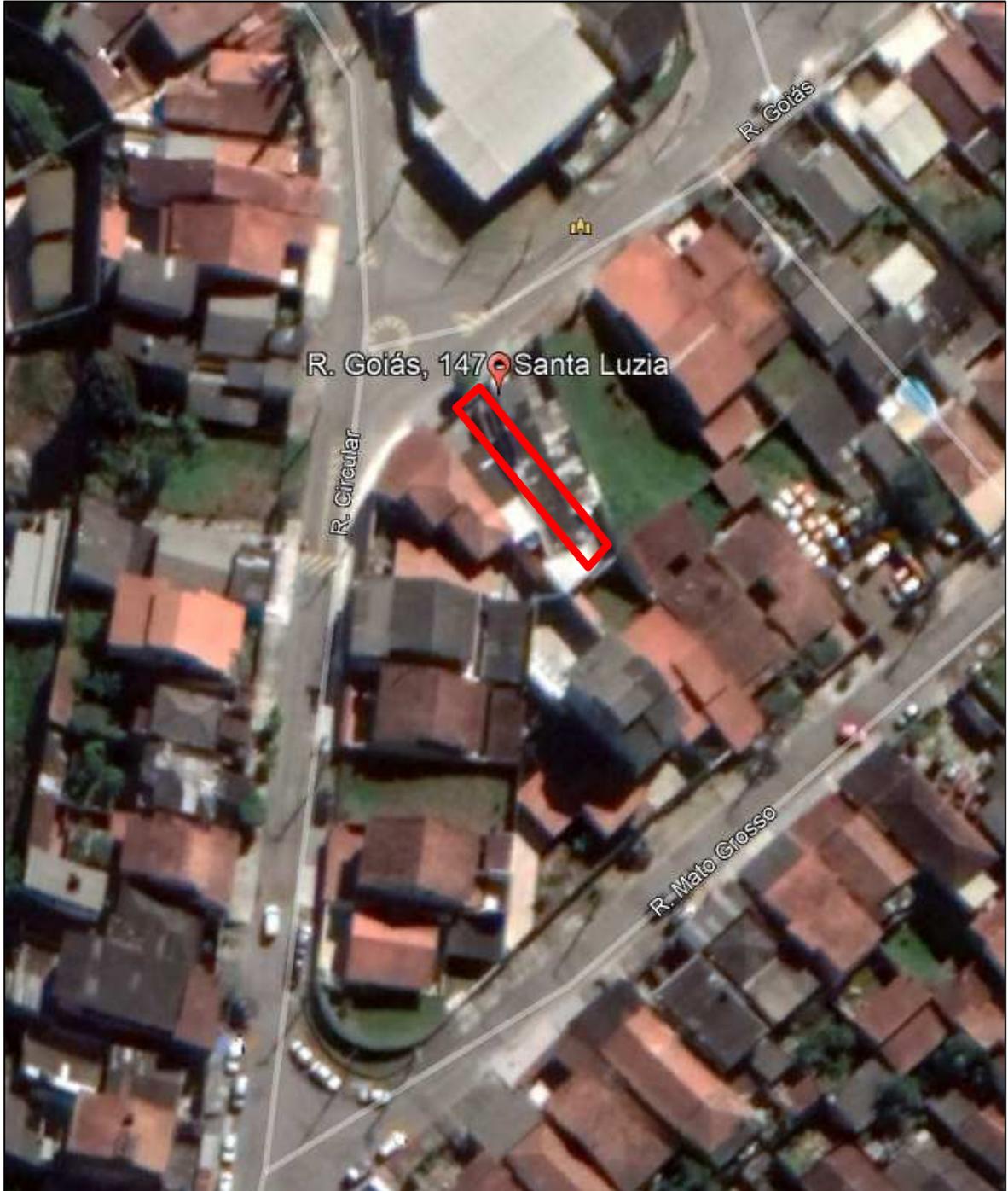
IMÓVEL: Um terreno constituído por parte do lote nº 8, da quadra 15, do loteamento PARQUE DAS FONTES, com a área de 150 metros quadrados, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires, medindo 5 metros de frente para a Rua Goiás, por 30 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote 7 do lado esquerdo com o remanescente do lote nº 8 de propriedade de Lino Jose dos Santos e nos fundos com o lote nº 37, imóvel esse localizado a 15.30 metros do início da curva formada pela Rua , digo, pela confluência da Rua Goiás com a Rua Circular, situado na quadra delimitada pelas Ruas Goiás, Circular, Mato Grosso e São Paulo, cadastrado pela Prefeitura sob. nº 433442416009900000-2. PROPRIETÁRIOS: MARIO FONSECA CARNEI-

### 3.3 – Mapa de Localização



Localização

### 3.4 – Vista Aérea



### 3.5 - Características da região

O local possui todos os melhoramentos públicos essenciais: redes de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, passeios, coleta de lixo.

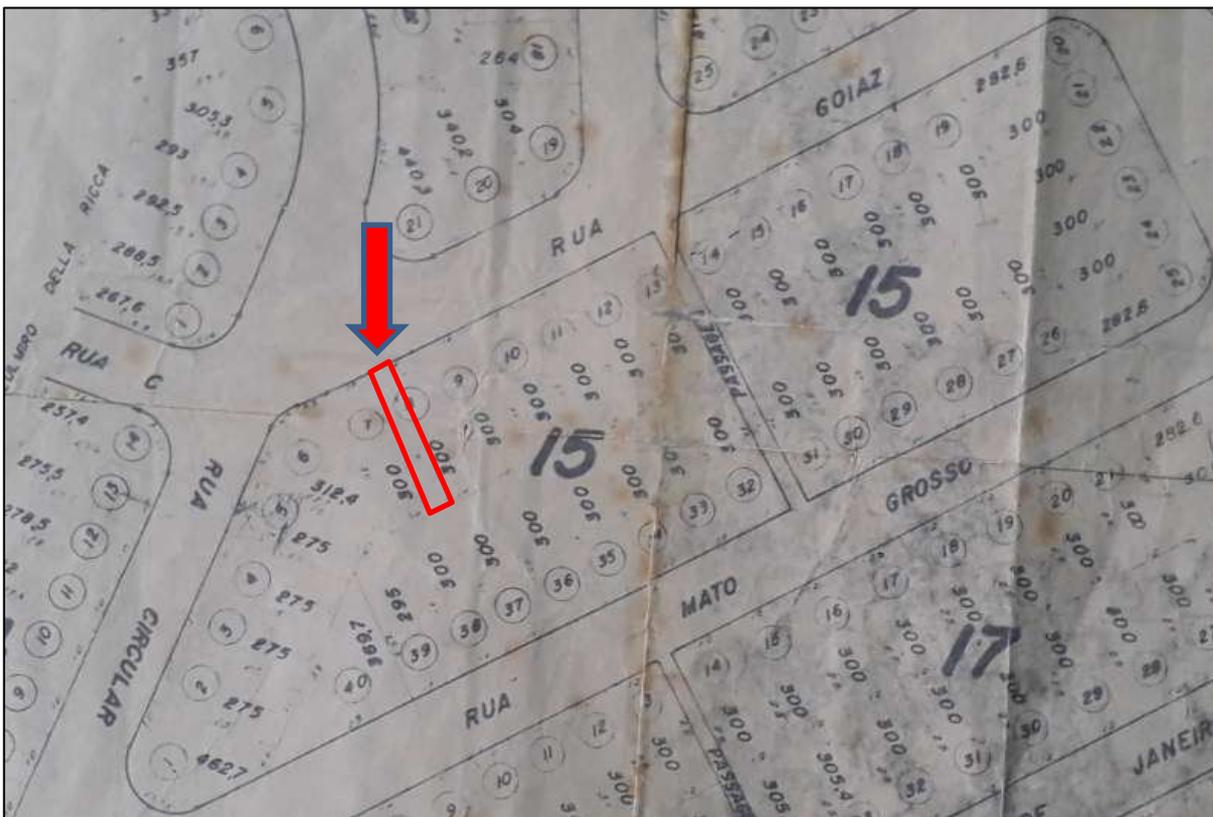


Vista do local



### 3.7 – Quadra Fiscal

Parte do Lote 08 da quadra 15 - Loteamento Pq. das Fontes



### 3.8 – Certidões

	<p><b>PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS</b> 09400-110 - RUA MIGUEL PRISCO, 288 CENTRO RIBEIRÃO PIRES SP</p>	
<h2>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</h2> <p>Número 92293/2020                      Data Geração: 14/05/2020                      Data 31/12/2020</p> <p>CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro. Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.</p>		
<b>Identificação</b>		
Inscrição 344-24-16-0099-00-0000    IdFísico: 3001427		
Proprietário ESPOLIO MANOEL PEREIRA DA SILVA		
Compromissário		
Local do Imóvel 09430-480 - RUA GOIAS, 147    00 000		
Bairro e Loteamento PARQUE DAS FONTES    Quadra: 15    Lote: P/8		
Bairro SANTA LUZIA	Cidade: RIBEIRÃO PIRES	Estado: SP
Exercício de Lancto 2020		
Vlr Venal Territorial 29.826,16		
Vlr Venal Predial 33.737,03		
Vlr Venal Imóvel 63.563,19		
Data Emissão: 14/05/2020		
Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <a href="http://www.ribeiraopires.sp.gov.br">http://www.ribeiraopires.sp.gov.br</a>		
Número: 92293/2020		
Inscrição: 3001427		
<b>ATENÇÃO:</b> Qualquer rasura ou emenda <b>INVALIDARÁ</b> este documento.		
<i>Certidão Emitida Gratuitamente</i>		

	<b>PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS</b> 09400-110 - RUA MIGUEL PRISCO, 288 CENTRO RIBEIRÃO PIRES SP				
	<b>CERTIDÃO DE ÁREAS E DATAS</b>				
Número 92294/2020	Data Geração: 14/05/2020	Data Validade: 31/12/2020			
CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar os seguintes lançamentos para o imóvel abaixo identificado.					
Esta certidão refere-se ao lançamento tributário, em conformidade com os dados constantes no Cadastro Fiscal, especificamente no lançamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.					
<b>Identificação</b>					
Inscrição 344-24-16-0099-00-0000 IdFísico: 3001427					
Proprietário ESPOLIO MANOEL PEREIRA DA SILVA					
Compromissário					
Local do Imóvel 09430-480 - RUA GOIAS, 147 00 000					
Bairro e Loteamento PARQUE DAS FONTES Quadra: 15 Lote: P/8					
Bairro SANTA LUZIA		Cidade: RIBEIRÃO PIRES	Estado: SP		
Exercício	Área Territorial	Área Predial	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Imóvel
2015	150,00	84,95	22.904,66	25.909,26	48.813,92
2016	150,00	84,95	25.353,63	28.678,70	54.032,33
2017	150,00	84,95	27.158,74	30.720,42	57.879,16
2018	150,00	84,95	27.789,75	31.411,81	59.181,56
2020	150,00	84,95	29.826,16	33.737,03	63.563,19
A presente certidão comprova a área edificada e lançada. Não serve como documento de regularização da construção, devendo para tanto o contribuinte apresentar o competente "habite-se".					
Data Emissão: 14/05/2020					
Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <a href="http://www.ribeiraopires.sp.gov.br">http://www.ribeiraopires.sp.gov.br</a>					
Número: 92294/2020 Inscrição: 3001427					
<b>ATENÇÃO:</b> Qualquer rasura ou emenda <b>INVALIDARÁ</b> este documento.					
<i>Certidão Emitida Gratuitamente</i>					

 <b>PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES</b> <b>FICHA DE LANÇAMENTO</b>			
			<b>Exercício 2020</b>
<b>Dados Gerais do Proprietário</b>			
Nº de Identificação do Imóvel	<b>3001427</b>	Inscrição Cadastral	<b>344-24-16-0099-00-0000</b>
Proprietário	<b>ESPOLIO MANOEL PEREIRA DA SILVA</b>	CRC	<b>7271</b>
Compromissário		CRC	
Endereço de Entrega	<b>09430-480 - RUA GOIAS, 147</b>		
Bairro	<b>SANTA LUZIA</b>		
Cidade	<b>RIBEIRAO PIRES</b>	Estado	<b>SP</b>
Outros Proprietarios	<b>MARIA FRANCISCA DA SILVA</b>		<b>79967</b>
	<b>ANDERSON PEREIRA DA SILVA</b>		<b>107985</b>
	<b>GIANE PEREIRA DA SILVA DE ANDRADE</b>		<b>110880</b>
	<b>VALERIA PEREIRA DA SILVA ALMEIDA</b>		<b>110881</b>
	<b>SIMONE PEREIRA DA SILVA</b>		<b>110882</b>
<b>Dados Gerais do Terreno</b>			
Logradouro	<b>09430-480 - RUA GOIAS, 147 00 000</b>		
Cód. Loteamento	<b>117 PARQUE DAS FONTES</b>	Quadra	<b>15</b>
Área do Terreno	<b>150,00</b>	Test. Principal	<b>5,00</b>
Fração Ideal	<b>1,000000</b>	Frente	<b>0,00</b>
Localização Física		Fundos	<b>0,00</b>
Pedologia		Patrimônio	
Muro		Cobrança	<b>Normal</b>
Matricula		Zona	<b>Zona42</b>
<b>Dados Gerais da Construção</b>			
Área Edificada	<b>84,95</b>	Qtde. Edificações	<b>1</b>
Total de Áreas	<b>84,95</b>	Ano Construção	<b>0</b>
		Qtde Pontos	<b>44,00</b>
		Classificação	
<b>Dados do Projeto</b>			
Nro Processo	<b>2298/77</b>	Data Habite-se	<b>20/04/1982</b>
Data Inicio		Data Encerramento	
Obs	<b>construção da residência nº 147 com área de 49,8 m²</b>		
			IdProjeto <b>13493</b>
Nro Processo	<b>3894/82</b>	Data Habite-se	<b>23/02/1990</b>
Data Inicio		Data Encerramento	
Obs	<b>aumento de construção de 16,15 m²</b>		
			IdProjeto <b>13494</b>
Nro Processo	<b>2854/89</b>	Data Habite-se	<b>21/10/1991</b>
Data Inicio		Data Encerramento	
Obs	<b>aumento de 19 m²</b>		
			IdProjeto <b>13495</b>
hadeLancamento	Usuário cspacheco	08/05/2020 11:4	

Dados Gerais do Proprietário			
Nº de Identificação do Imóvel	3001427	Inscrição Cadastral	344-24-16-0099-00-0000
Proprietário	ESPOLIO MANOEL PEREIRA DA SILVA	CRC	7271
Compromissário		CRC	
Endereço de Entrega	09430-480 - RUA GOIAS, 147		
Bairro	SANTA LUZIA		
Cidade	RIBEIRAO PIRES	Estado	SP
Outros Proprietarios	MARIA FRANCISCA DA SILVA		79967
	ANDERSON PEREIRA DA SILVA		107985
	GIANE PEREIRA DA SILVA DE ANDRADE		110880
	VALERIA PEREIRA DA SILVA ALMEIDA		110881
	SIMONE PEREIRA DA SILVA		110882
Dados Gerais do Terreno			
Logradouro	09430-480 - RUA GOIAS, 147 00 000		
Cód. Loteamento	117 PARQUE DAS FONTES	Quadra	15 Lote P/8
Área do Terreno	150,00	Test. Principal	5,00 Num. Frentes
Fração Ideal	1,000000	Frente	0,00 Lado Direito 0,00
Localização Física		Fundos	0,00 Lado Esquerdo 0,00
Pedologia		Patrimônio	Tribut. a partir
Muro		Cobrança	Normal Zona Zona42
Matricula			
Dados Gerais da Construção			
Área Edificada	84,95	Qtde. Edificações	1 Qtd Pontos 44,00
Total de Áreas	84,95	Ano Construção	0 Classificação
Fatores para Cálculo			
Conservacao	0,90	Qtd Testada	0,00
Localização Física	1,00	Equip. Urbano	0,00
		Pedologia	0,00
Valor do I.P.T.U. em Reais			
V. Venal Terreno	29.826,16	V. Venal Imóvel	63.563,19 M² Terreno 181,59
V. Venal Edificação	33.737,03	V. Venal Imovel Informado	0,00 M² Construido 612,87
Fórmulas de Cálculo			
Valor Venal Territorial I = Área do Terreno * M2 Terreno * Fração Ideal * (Fator Localização Física + Fator Qtd Testada + Fator Equip. Urbano + Fator Pedologia)			
Eventos	Aliquota	Valor Lançado	
Total Lançado		572,07	
101 Imposto Predial Urbano	0,9	572,07	
FichadeLancamento			
Usuário cspacheco		08/05/2020 11:42:32	

### 3.9 – Classificação construtiva

O imóvel foi devidamente classificado, conforme a seguir:

De acordo com as características construtivas, arquitetônicas e acabamentos, o padrão construtivo foi classificado conforme item

**CASA SIMPLES (+)**

, do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2002/2007, estudo elaborado e publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

### 3.10 – Idade da construção e estado de conservação

O cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc, é dado pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP” – 2002/2007, considerando a idade da edificação.

De acordo com o estudo acima citado em seu item V- Depreciação pelo Obsolescimento e pelo Estado de Conservação, o critério especificado é uma adequação do método Ross/ Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

A idade da edificação, no presente caso para a data determinada nos autos, é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos e o estado de conservação não deve ser considerado em sua fixação.

## 4. Avaliação

### 4.1 - Metodologia

O presente trabalho atende às seguintes normas:

Avaliação de Bens NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2, Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT .

Norma para Avaliação de Imóveis - 2011, IBAPE / SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

#### 4.2 – Método Comparativo de Dados de Mercado com tratamento por fatores:

Neste método, o valor da locação é obtido por meio da comparação direta com valores obtidos no mercado imobiliário, com base em pesquisas de ofertas ou transações realizadas, no período pretendido, para imóveis similares ao imóvel avaliando.

Pelo fato dos imóveis apresentarem características diferentes entre si, tais como testada, formato, localização e topografia, tornam-se necessárias compensações das diferenças existentes entre os imóveis pesquisados, de modo a homogeneizar a amostra obtida para viabilizar o cálculo do valor de mercado.

Para tal procedimento foi utilizado neste Laudo Técnico de Avaliação, o software “GEOAVALIAR”, consagrado no meio técnico, que permite, mediante os elementos comparativos pesquisados, efetuar a homogeneização dos dados conforme as normas técnicas informadas neste trabalho. Os parâmetros e elementos comparativos utilizados encontram-se anexos.

4.3 - Valores obtidos:

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | Resumo

Resultados | Aderência

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigma	9
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	2

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: **II**

**Resultado final da avaliação**

Média saneada: 3.488,05

**Intervalo de confiança do paradigma**

Mínimo: 3.283,99 | Máximo: 3.692,11

Valor unitário: 3.488,05 | Valor total: 296.309,85

**Intervalo de Confiança Avaliando**

Mínimo: 3.283,99 | Máximo: 3.692,11

Grau de precisão: **III**

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

#### 4.4 - Especificação da Avaliação :

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.”

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação.

De acordo com os requisitos relacionados nos itens 13.1.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, o mesmo se caracteriza como Grau II de Fundamentação.

Quanto à Precisão, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no Grau de Precisão III, conforme anexos.

## 5. Diagnóstico do Mercado:

### Pesquisa Mensal do Mercado Imobiliário

VOCÊ ESTÁ EM ▸ CAPA ▸ PESQUISAS E ÍNDICES

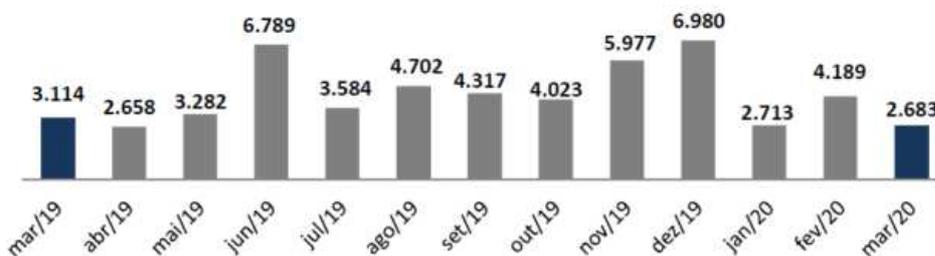
MARÇO/2020

#### Secovi-SP divulga dados de março do mercado de imóveis residenciais novos

*Lançamentos e vendas na capital paulista começaram a ser ligeiramente afetados pelos efeitos da pandemia no final do mês*

**Comercialização de Imóveis Novos – Cidade de São Paulo** A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou em março deste ano a comercialização de 2.683 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 36,0% inferior ao mês de fevereiro (4.189 unidades) e 13,8% abaixo das vendas de março de 2019 (3.114 unidades).

#### Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (abril de 2019 a março de 2020), as 51.897 unidades comercializadas representaram um aumento de 66,9% em relação ao período anterior (abril de 2018 a março de 2019), quando foram negociadas 31.088 unidades.

## DESTAQUES DO MÊS



### Índice FipeZap acelera a 0,18% em março e encerra trimestre com alta acumulada de 0,49%

*Individualmente, 12 das 16 capitais monitoradas pelo índice apresentaram elevação do preço médio de venda de imóveis residenciais no trimestre*

■ **Análise do último mês:** o Índice FipeZap, que acompanha o comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em 50 cidades, apresentou alta nominal de 0,18% em março, resultado ligeiramente superior ao observado no mês anterior (+0,15%). Comparativamente, a variação mensal do índice também superou o comportamento esperado do IPCA/IBGE para março (+0,11%), segundo expectativa publicada no último *Boletim Focus* do Banco Central do Brasil\*. Uma vez confirmada essa variação dos preços ao consumidor, calcula-se que o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará o referido mês com alta real de 0,07%. Individualmente, dentre as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, aquelas que apresentaram maior elevação de preço médio no último mês foram: Florianópolis (+0,90%), Curitiba (+0,72%) e Manaus (+0,65%). Em contraste, Recife exibiu o maior recuo no preço médio entre as capitais monitoradas (-0,55%), sendo acompanhada por Fortaleza (-0,33%) e Goiânia (-0,21%). Considerando as duas cidades de maior representatividade no Índice FipeZap, São Paulo apresentou alta de 0,29% em março, superando a variação observada no Rio de Janeiro, onde os preços permaneceram estáveis (+0,03%).

■ **Balanco do 1º trimestre de 2020:** ao final do primeiro trimestre no, o Índice FipeZap acumulou alta nominal de 0,49%, face à inflação de 0,57% esperada para o período\*. Na comparação direta entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação esperada ao consumidor, a expectativa é que o preço médio de venda dos imóveis residenciais encerre o trimestre com ligeira queda real (-0,08%). Na ótica por cidade, a maior parte das capitais monitoradas apresentou avanço no preço médio de venda de imóveis residenciais no período, com destaque para: Florianópolis (+2,23%), Maceió (+1,29%) e Brasília (+1,29%). Em contraste, apenas 4 das capitais monitoradas exibiram queda nominal no preço: Fortaleza (-1,19%), Recife (-0,87%), Manaus (-0,39%) e João Pessoa (-0,21%).

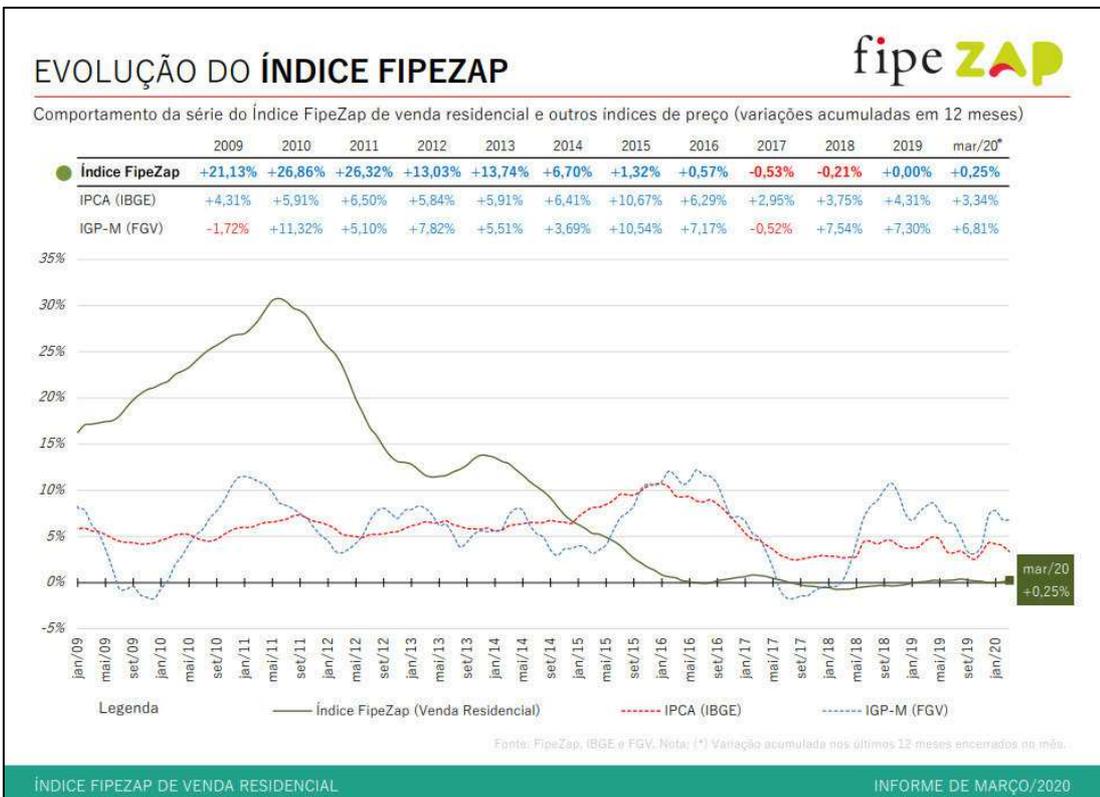
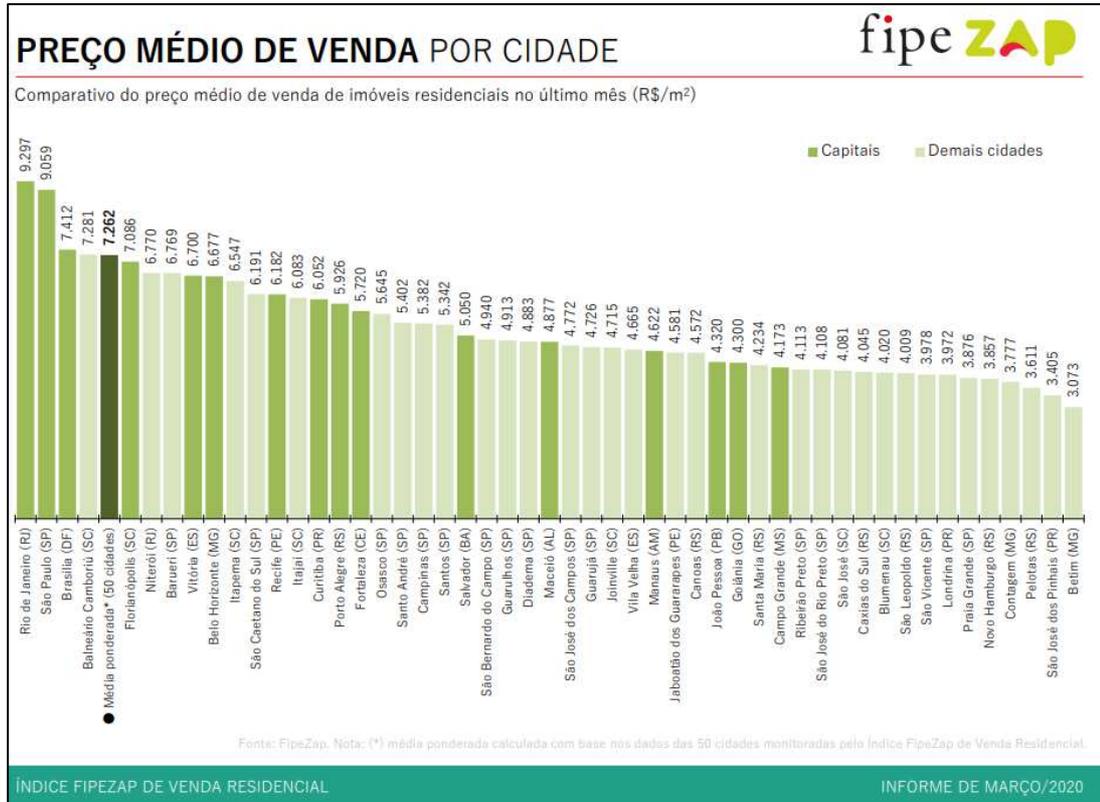
■ **Últimos 12 meses:** nesse horizonte temporal, o Índice FipeZap de Venda Residencial acumula avanço nominal de 0,25%. Comparando-se com a inflação acumulada em últimos 12 meses (+3,34%), de acordo com o IPCA (IBGE)\*, o índice exibe queda real de 2,99%. Entre as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Vitória conserva o maior aumento nominal no preço médio (+3,79%), seguida por Maceió (+3,12%) e Florianópolis (+3,12%). Em contraste, Fortaleza acumula a maior queda no preço médio de venda residencial entre as capitais (-9,00%), sendo acompanhada pelo Rio de Janeiro (-2,02%) e por Recife (-1,55%).

■ **Preço médio de venda residencial:** tendo como base a amostra de imóveis residenciais anunciados para venda em março de 2020, o preço médio calculado foi de R\$ 7.262/m<sup>2</sup> entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Dentre elas, Rio de Janeiro se manteve como a capital monitorada com o preço do m<sup>2</sup> mais elevado (R\$ 9.297/m<sup>2</sup>), seguida por São Paulo (R\$ 9.059/m<sup>2</sup>) e Brasília (R\$ 7.412/m<sup>2</sup>). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m<sup>2</sup>, figuraram: Campo Grande (R\$ 4.173/m<sup>2</sup>), Goiânia (R\$ 4.300/m<sup>2</sup>) e João Pessoa (R\$ 4.320/m<sup>2</sup>).

Nota (\*): Informações do *Boletim Focus* do Banco Central do Brasil (30/03/20). A variação real efetiva será conhecida apenas após a divulgação do IPCA/IBGE de mês.

ÍNDICE FIPEZAP DE VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE MARÇO/2020



VARIÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP												
Variação anual do preço médio de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZap e capitais monitoradas												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	mar/20*
IPCA (IBGE)	+4,31%	+5,91%	+6,50%	+5,84%	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+3,34%
IGP-M (FGV)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,82%	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+7,30%	+6,81%
<b>● Índice FipeZap</b>	<b>+21,13%</b>	<b>+26,86%</b>	<b>+26,32%</b>	<b>+13,03%</b>	<b>+13,74%</b>	<b>+6,70%</b>	<b>+1,32%</b>	<b>+0,57%</b>	<b>-0,53%</b>	<b>-0,21%</b>	<b>+0,00%</b>	<b>+0,25%</b>
São Paulo (SP)	+21,58%	+23,99%	+26,96%	+15,78%	+13,91%	+7,33%	-2,51%	+0,41%	+1,40%	+1,79%	+2,26%	+2,26%
Rio de Janeiro (RJ)	+21,39%	+39,63%	+34,90%	+15,00%	+15,21%	+7,55%	-1,36%	-2,08%	-4,45%	-3,59%	-2,25%	-2,02%
Belo Horizonte (MG)	-	+14,37%	+22,73%	+9,45%	+9,65%	+8,50%	-0,00%	+4,74%	+4,77%	-0,23%	-0,74%	+1,06%
Brasília (DF)	-	-	+14,00%	+4,04%	+4,20%	-0,35%	-1,47%	-1,15%	-2,72%	-0,86%	-1,12%	-1,51%
Salvador (BA)	-	-	+6,79%	+10,04%	+10,66%	+7,09%	+2,40%	+2,47%	-0,81%	+0,42%	+1,08%	+1,52%
Fortaleza (CE)	-	-	+18,43%	+11,11%	+14,10%	+8,00%	+5,99%	+0,84%	-3,35%	-2,25%	-8,07%	-9,00%
Recife (PE)	-	-	+30,73%	+17,82%	+13,43%	+6,96%	+0,04%	+0,79%	-1,26%	+0,14%	-1,54%	-1,55%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-	+14,01%	+4,35%	+2,92%	+3,21%	-0,08%	-1,16%	+0,12%	+0,91%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	+37,30%	+2,30%	-0,16%	+4,78%	+1,30%	+3,39%	-2,66%	-0,63%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	+17,92%	+3,82%	+8,38%	+4,67%	+4,34%	+1,10%	+3,31%	+3,12%
Vitória (ES)	-	-	-	-	+16,87%	+11,79%	+7,82%	+3,16%	+0,12%	+2,46%	+3,57%	+3,79%
Goiânia (GO)	-	-	-	-	-	+12,72%	+2,77%	-2,67%	+1,10%	+2,50%	+0,73%	-0,66%
João Pessoa (PB)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,46%	+0,51%
Campo Grande (MS)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,40%	+1,93%
Maceió (AL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+0,54%	+3,12%
Manaus (AM)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+3,61%	+0,27%

Fonte: FipeZap, IBGE e FGV. Nota: (\*) Variação acumulada nos últimos 12 meses encerrados no mês.

ÍNDICE FIPEZAP DE VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE MARÇO/2020

## 6. Conclusão

Este Perito conclui que o valor de mercado do imóvel objeto da matrícula 14.557 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires, situado na Rua Goiás, nº 147 – Pq. das Fontes – Santa Luzia, CEP 09430-480, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo, corresponde ao valor de:

**V = R\$ 297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil Reais).**

**Valor de mercado válido para o mês de MAIO DE 2020**

## 7. Encerramento

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente Laudo Técnico de Avaliação, contendo 43 folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito e os seguintes anexos :

- ✓ Avaliação Geoavaliar – Método Comparativo de Dados de Mercado - Técnica Tratamento por Fatores e Elementos Comparativos.

Engº **Fábio L. L. Zampol**

crea 0682160292

## 8. Quesitos do Autor – fls. 140

### QUESITOS PARA AVALIAÇÃO

1. Qual a área, perímetro e confrontações do imóvel.

Resposta: O imóvel avaliando, constituído por parte do lote 08 da quadra 15, possui área de 150,00 m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem da rua olha com o lote 07 e do lado esquerdo com o remanescente do lote 08.

2. O imóvel possui construção? Em afirmativo, qual sua área e para qual destino tem seu habite-se expedido? A utilização atual condiz com o habite-se? Quantos pavimentos compõe o imóvel?

Resposta: Sim. Consoante ficha de lançamento a seguir, data do habite-se: 20/04/1982 = construção da residência n° 147;

Certidão de Áreas e Datas a seguir, a área construída = 84,95 m<sup>2</sup>, sendo frente com um pavimento e fundos com dois pavimentos.

 <b>PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES</b> <b>FICHA DE LANÇAMENTO</b> <b>Exercício 2020</b>			
<b>Dados Gerais do Proprietário</b>			
Nº de Identificação do Imóvel	3001427	Inscrição Cadastral	344-24-16-0099-00-0000
Proprietário	ESPOLIO MANOEL PEREIRA DA SILVA		CRC 7271
Compromissário			CRC
Endereço de Entrega	09430-480 - RUA GOIAS, 147		
Bairro	SANTA LUZIA		
Cidade	RIBEIRAO PIRES	Estado	SP
Outros Proprietários	MARIA FRANCISCA DA SILVA		79967
	ANDERSON PEREIRA DA SILVA		107985
	GIANE PEREIRA DA SILVA DE ANDRADE		110880
	VALERIA PEREIRA DA SILVA ALMEIDA		110881
	SIMONE PEREIRA DA SILVA		110882
<b>Dados Gerais do Terreno</b>			
Logradouro	09430-480 - RUA GOIAS, 147 00 000		
Cód. Loteamento	117 PARQUE DAS FONTES	Quadra	15 Lote P/8
Área do Terreno	150,00	Test. Principal	5,00 Num. Frontes
Fração Ideal	1,000000	Frete	0,00 Lado Direito 0,00
Localização Física		Fundos	0,00 Lado Esquerdo 0,00
Pedologia		Patrimônio	Tribut. a partir
Muro		Cobrança	Normal Zona Zona42
Matricula			
<b>Dados Gerais da Construção</b>			
Área Edificada	84,95	Qtde. Edificações	1 Qtd Pontos 44,00
Total de Áreas	84,95	Ano Construção	0 Classificação
<b>Dados do Projeto</b>			
Nro Processo	2298/77	Data Habite-se	20/04/1982 IdProjeto 13493
Data Inicio		Data Encerramento	
Obs	construção da residência nº 147 com área de 49,8 m²		
Nro Processo	3894/82	Data Habite-se	23/02/1990 IdProjeto 13494
Data Inicio		Data Encerramento	
Obs	aumento de construção de 16,15 m²		
Nro Processo	2854/89	Data Habite-se	21/10/1991 IdProjeto 13495
Data Inicio		Data Encerramento	
Obs	aumento de 19 m²		
hadeLancamento      Usuário cspacheco      08/05/2020 11:4			

		<p><b>PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS</b></p> <p>09400-110 - RUA MIGUEL PRISCO, 288 CENTRO RIBEIRÃO PIRES SP</p>			
<p><b>CERTIDÃO DE ÁREAS E DATAS</b></p>					
Número 92294/2020		Data Geração: 14/05/2020			
		Data Validade: 31/12/2020			
<p>CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar os seguintes lançamentos para o imóvel abaixo identificado.</p> <p>Esta certidão refere-se ao lançamento tributário, em conformidade com os dados constantes no Cadastro Fiscal, especificamente no lançamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.</p>					
<b>Identificação</b>					
Inscrição 344-24-16-0099-00-0000 IdFísico: 3001427					
Proprietário ESPOLIO MANOEL PEREIRA DA SILVA					
Compromissário					
Local do Imóvel 09430-480 - RUA GOIAS, 147 00 000					
Bairro e Loteamento PARQUE DAS FONTES Quadra: 15 Lote: P/8					
Bairro SANTA LUZIA		Cidade: RIBEIRÃO PIRES			
Estado: SP					
<b>Exercício</b>	<b>Área Territorial</b>	<b>Área Predial</b>	<b>Valor Venal Territorial</b>	<b>Valor Venal Predial</b>	<b>Valor Venal Imóvel</b>
2015	150,00	84,95	22.904,66	25.909,26	48.813,92
2016	150,00	84,95	25.353,63	28.678,70	54.032,33
2017	150,00	84,95	27.158,74	30.720,42	57.879,16
2018	150,00	84,95	27.769,75	31.411,81	59.181,56
2020	150,00	84,95	29.826,16	33.737,03	63.563,19
<p>A presente certidão comprova a área edificada e lançada. Não serve como documento de regularização da construção, devendo para tanto o contribuinte apresentar o competente "habite-se".</p>					
Data Emissão: 14/05/2020					
<p>Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:  <a href="http://www.ribeiraopires.sp.gov.br">http://www.ribeiraopires.sp.gov.br</a></p>					
Número: 92294/2020					
Inscrição: 3001427					
<b>ATENÇÃO:</b> Qualquer rasura ou emenda <b>INVALIDARÁ</b> este documento.					
<i>Certidão Emitida Gratuitamente</i>					

3.O imóvel se encontra em que classificação de uso do solo? Encontra-se perto de focos geradores de contaminação ou poluição? Existem córregos ou riachos em um raio de 30 metros a partir das divisas?

Resposta: O imóvel encontra-se em área de ocupação dirigida: ocupação urbana consolidada (MZPRA-B):

 **ÁREA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA: OCUPAÇÃO URBANA CONSOLIDADA (MZPRA-B)**

Não se encontra perto de focos geradores de contaminação ou poluição e não existem córregos ou riachos em um raio de 30 metros.

4.Qual a distância do imóvel em linha reta de locais estratégicos, tais como: estação ferroviária, estação rodoviária, prédio prefeitura, prédio Fórum, prédio Delegacia de Polícia, prédio do Hospital Municipal ou Unidade de Pronto Atendimento.

Resposta: Distâncias conforme ilustração a seguir:

Estação Ferroviária = 3.200 mts;

Estação Rodoviária = 3.200 mts;

Prédio Prefeitura = 2.800 mts;

Prédio Fórum = 3.100 mts;

Prédio Delegacia de Polícia = 3.050 mts;

Unidade de Pronto Atendimento = 700 mts;



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

**DESCRIÇÃO :** PROCESSO 000961-95.2017.8.26.0348

**DATA :** 25/05/2020

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2020 - RIBEIRAO PIRES - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9      **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8

**OBSERVAÇÃO :**

PARTE DO LOTE 8 (LADO DIREITO DO LOTE), CONF DA DIREITA LOTE 7

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	106,06
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Idade</b> 10 <b>Estado de Conservação</b> E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	casa simples (+)
<input type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 1 <b>Acréscimo</b> 1,08

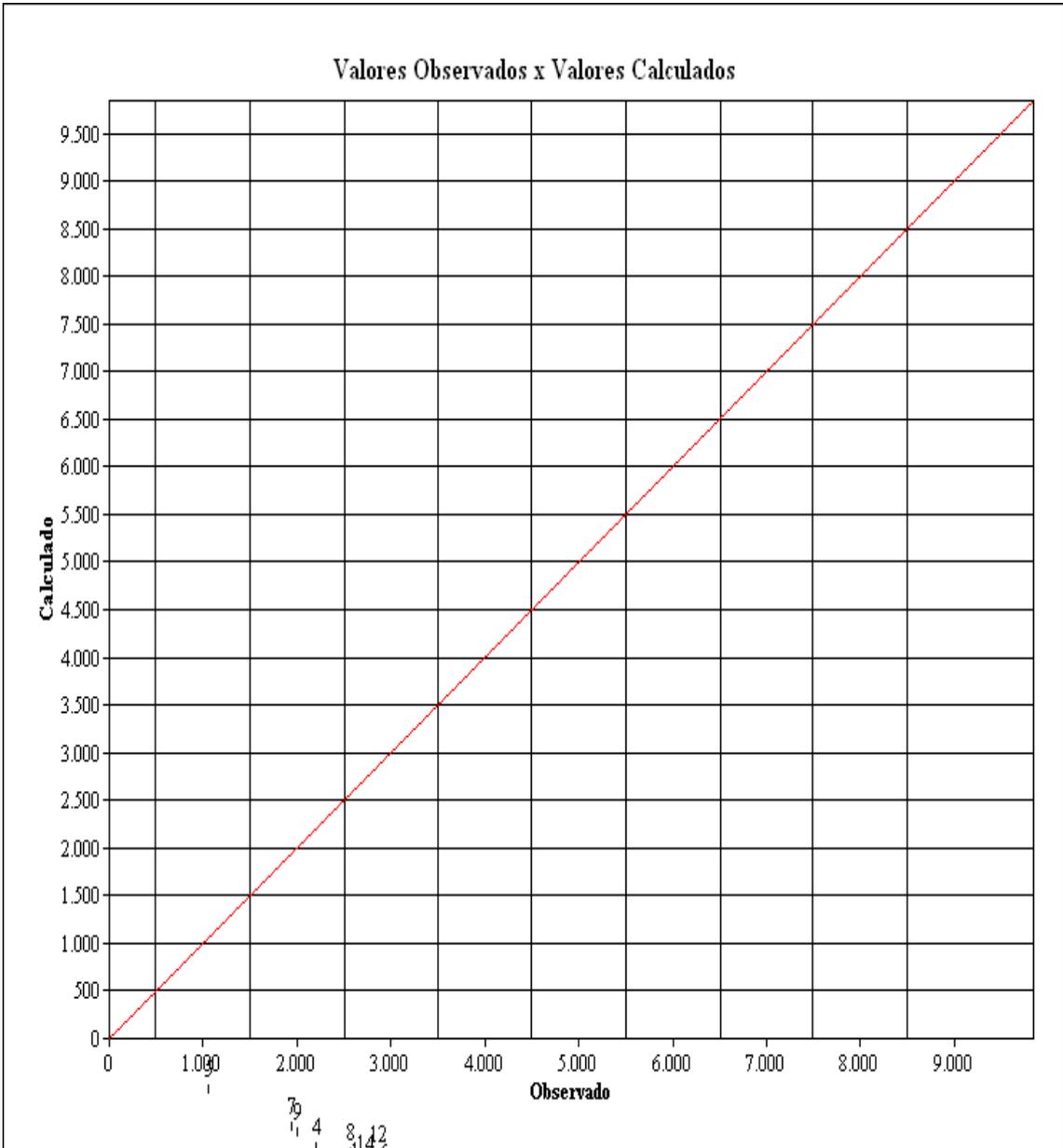
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 JARDIM MIRANTE ,722	2.620,88	2.808,96	1,0718
<input checked="" type="checkbox"/>	2 VILA SUELY ,604	3.711,34	4.213,29	1,1352
<input checked="" type="checkbox"/>	3 OURO FINO PAULISTA ,639	4.333,33	3.995,51	0,9220
<input checked="" type="checkbox"/>	4 PARQUE DAS FONTES ,840	2.204,70	3.922,05	1,7790
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA AMAZONAS ,778	1.575,00	3.428,54	2,1769
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA CIRCULAR ,1458	2.925,00	3.367,65	1,1513
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA DO ACRE ,5704	1.943,74	2.878,82	1,4811
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA MINAS GERAIS ,214	2.575,30	2.999,09	1,1646
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA SÃO PAULO ,5107	1.875,00	2.665,08	1,4214
<input checked="" type="checkbox"/>	10 SANTA LUIZA ,89	4.591,84	4.108,04	0,8946
<input checked="" type="checkbox"/>	12 SANTA LUZIA 5820 ,5820	2.853,66	3.677,32	1,2886
<input checked="" type="checkbox"/>	13 RUA IRAPURU ,175	3.521,74	4.044,93	1,1486
<input checked="" type="checkbox"/>	14 RUA SANTA CATARINA ,1221	2.725,71	3.235,36	1,1870

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

<b>Núm.</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	2.620,88	2.808,96
2	3.711,34	4.213,29
3	4.333,33	3.995,51
4	2.204,70	3.922,05
5	1.575,00	3.428,54
6	2.925,00	3.367,65
7	1.943,74	2.878,82
8	2.575,30	2.999,09
9	1.875,00	2.665,08
10	4.591,84	4.108,04
12	2.853,66	3.677,32
13	3.521,74	4.044,93
14	2.725,71	3.235,36

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



79  
11 4 8,12  
1 3142

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Construção      **Local :** RUA GOIAS 147 PARTE DO LOTE 8 SANTA LUZIA RIBEIRAO PIRES - SP      **Data :** 25/05/2020  
**Cliente :** OCIRE X TECNOCAIXA  
**Área terreno m² :** 150,00      **Edificação m² :** 84,95      **Modalidade :** Venda  
**Distribuição espacial**

### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 2.881,33  
**Desvio Padrão :** 929,95  
 - 30% : 2.016,93  
 + 30% : 3.745,72

**Coefficiente de Variação :** 32,2800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 3.488,05  
**Desvio Padrão :** 542,58  
 - 30% : 2.441,63  
 + 30% : 4.534,46

**Coefficiente de Variação :** 15,5600

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 3.488,05

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 3.488,05000

**VALOR TOTAL (R\$):** 296.309,85

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALO MÍNIMO :** 3.283,99

**INTERVALO MÁXIMO :** 3.692,11

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO :** 3.283,99

**INTERVALO MÁXIMO :** 3.692,11

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

## REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2020  
 SETOR : 344 QUADRA : 21 ÍNDICE DO LOCAL : 106,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MINAS GERAIS NÚMERO : 214  
 COMP.: CA0214 BAIRRO : PARQUE DAS FONTES - SANTA LUUZIA CIDADE : RIBEIRAO PIRES - SP  
 CEP : 09431-000 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: 214,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,40  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 166,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 18 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,750 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 475.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : IDEALIZA IMOVEIS  
 CONTATO : FRANKLIN TELEFONE : (31)-48246828  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.575,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 142,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.999,00
PADRÃO Fp : 280,94	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,16
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 FÁBIO LUIZ L DUZADA ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2020 às 18:21, sob o número WMAU20700460322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009961-95.2017.8.26.0348 e código 2F26FEA.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2020  
 SETOR : 361 QUADRA : 44 ÍNDICE DO LOCAL : 113,57 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA CATARINA NÚMERO : 1221  
 COMP.: 1221 BAIRRO : SANTA LUZIA CIDADE : RIBEIRAO PIRES - SP  
 CEP : 09431-000 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: 168,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 14,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 140,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 22 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,720 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 424.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : TOTAL CONSULTORIA IMOBILIARIA  
 CONTATO : HENRIQUE TELEFONE : (31)-34121000  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -36,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.725,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 248,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.235,00
PADRÃO Fp : 297,35	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.180,00
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 FABIO LUIZ L DUZADA ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2020 às 18:11, sob o número WMAU20700460322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009961-95.2017.8.26.0348 e código 2F26FEA.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2020  
 SETOR : 361 QUADRA : 44 ÍNDICE DO LOCAL : 123,01 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA IRAPURU NÚMERO : 175  
 COMP.: CA0175 BAIRRO : SANTA LUZIA CIDADE : RIBEIRAO PIRES - SP  
 CEP : 09422-010 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: 423,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,15  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 69,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : IDEALIZA IMOVEIS  
 CONTATO : FRANKLIN TELEFONE : (31)-48246828  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -97,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.521,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 236,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.044,88
PADRÃO Fp : 384,19	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,14
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 FABIO LUIZ L DUZADA ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2020 às 18:21, sob o número WMAU20700460322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009961-95.2017.8.26.0348 e código 2F26FEA.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2020  
 SETOR : 344 QUADRA : 21 ÍNDICE DO LOCAL : 106,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : SANTA LUZIA 5820 NÚMERO : 5820  
 COMP.: CA5820 BAIRRO : SANTA LUZIA CIDADE : RIBEIRAO PIRES - SP  
 CEP : 09431-000 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: 318,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 15,90  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 82,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : IDEALIZA IMOVEIS  
 CONTATO : FRANKLIN TELEFONE : (31)-48246828  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.853,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 512,35	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.677,73
PADRÃO Fp : 311,31	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.288,54
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 FABIO LUIZ L DUZADA ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2020 às 18:11, sob o número WMAU20700460322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009961-95.2017.8.26.0348 e código 2F26FEA.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2020  
 SETOR : 344 QUADRA : 24 ÍNDICE DO LOCAL : 106,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : SANTA LUIZA NÚMERO : 89  
 COMP.: ES0089-2 BAIRRO : SANTA LUZIA CIDADE : RIBEIRAO PIRES - SP  
 CEP : 09430-370 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: 120,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 12,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 98,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,390 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : PEDRO PAULO DE CAMARGO  
 CONTATO : PAULO TELEFONE : (31)-954742208  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.591,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 9,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.108,44
PADRÃO Fp : -492,98	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,89
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 FÁBIO LUIZ L DUZADA ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2020 às 18:11, sob o número WMAU20700460322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009961-95.2017.8.26.0348 e código 2F26FEA.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2020  
 SETOR : 344 QUADRA : 24 ÍNDICE DO LOCAL : 106,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SÃO PAULO NÚMERO : 5107  
 COMP.: CA5107 BAIRRO : SANTA LUZIA CIDADE : RIBEIRAO PIRES - SP  
 CEP : 09430-370 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: 300,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 144,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 0,786 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,802 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : IDEALIZA IMOVEIS  
 CONTATO : FRANKLIN TELEFONE : (31)-48246828  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.875,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.665,00
PADRÃO Fp : 790,08	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.424,00
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 FABIO LUIZ L DUZADA ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2020 às 18:21, sob o número WMAU20700460322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009961-95.2017.8.26.0348 e código 2F26FEA.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2020  
 SETOR : 343 QUADRA : 44 ÍNDICE DO LOCAL : 151,40 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : JARDIM MIRANTE NÚMERO : 722  
 COMP.: CA0722-SIQ8 BAIRRO : JARDIM MIRANTE CIDADE : RIBEIRAO PIRES - SP  
 CEP : 09430-370 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: 331,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,58  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 182,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 13 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,780 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 6 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : REDE X IMOVEIS  
 CONTATO : JOÃO GILBERTO TELEFONE : (31)-953335805  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :
-156,98	0,00	2.620,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :
59,14	0,00	2.808,00
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO :
285,91	0,00	1,07
VAGAS	FT ADICIONAL 04 :	
0,00	0,00	
	FT ADICIONAL 05 :	
	0,00	
	FT ADICIONAL 06 :	
	0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO LUIZ L DUZADA ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2020 às 18:11, sob o número WMAU20700460322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009961-95.2017.8.26.0348 e código 2F26FEA.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2020  
 SETOR : 344 QUADRA : 21 ÍNDICE DO LOCAL : 113,57 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO ACRE NÚMERO : 5704  
 COMP.: CA5704 BAIRRO : SANTA LUZIA CIDADE : RIBEIRAO PIRES - SP  
 CEP : 09422-010 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: 125,13 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 12,51  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 185,21  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 0,786 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,735 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : IDEALIZA IMOVEIS  
 CONTATO : FRANKLIN TELEFONE : (31)-48246828  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 1.943,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.878,00
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1.480,00
VAGAS	FT ADICIONAL 04 :	
	FT ADICIONAL 05 :	
	FT ADICIONAL 06 :	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO LUIZ L DUZADA ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2020 às 18:11, sob o número WMAU20700460322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009361-95.2017.8.26.0348 e código 2F26FEA.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2020  
 SETOR : 344 QUADRA : 24 ÍNDICE DO LOCAL : 113,57 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CIRCULAR NÚMERO : 1458  
 COMP.: 1458 BAIRRO : SANTA LUZIA CIDADE : RIBEIRAO PIRES - SP  
 CEP : 09430-300 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: 254,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,40  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 180,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 18 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,750 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ANDRE GRACIUTI IMOVEIS  
 CONTATO : JOÃO TELEFONE : (31)-23242700  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -38,68	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.925,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 162,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.367,00
PADRÃO Fp : 319,09	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.150,00
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 FABIO LUIZ L DUZADA ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2020 às 18:21, sob o número WMAU20700460322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009961-95.2017.8.26.0348 e código 2F26FEA.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2020  
 SETOR : 344 QUADRA : 22 ÍNDICE DO LOCAL : 113,57 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AMAZONAS NÚMERO : 778  
 COMP.: CA0778 BAIRRO : SANTA LUZIA CIDADE : RIBEIRAO PIRES - SP  
 CEP : 09430-370 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: 324,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 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 M²: 200,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes  
 COEF. DE PADRÃO : 0,786 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,409 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : REDE X IMOVEIS  
 CONTATO : JOÃO GILBERTO TELEFONE : (31)-953335805

OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -20,83	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.575,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.210,71	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.428,00
PADRÃO Fp : 663,66	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.174,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2020  
 SETOR : 344 QUADRA : 21 ÍNDICE DO LOCAL : 113,57 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PARQUE DAS FONTES NÚMERO : 840  
 COMP.: CA0840-SIQ8 BAIRRO : SANTA LUZIA CIDADE : RIBEIRAO PIRES - SP  
 CEP : 09430-370 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: 300,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 298,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes  
 COEF. DE PADRÃO : 0,786 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,548 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 730.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : REDE X IMOVEIS  
 CONTATO : JOÃO GILBERTO TELEFONE : (31)-953335805  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -29,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.204,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 817,51	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.922,00
PADRÃO Fp : 929,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,778
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 FABIO LUIZ L DUZADA ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2020 às 18:11, sob o número WMAU20700460322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009961-95.2017.8.26.0348 e código 2F26FEA.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2020  
 SETOR : 344 QUADRA : 13 ÍNDICE DO LOCAL : 108,14 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : OURO FINO PAULISTA NÚMERO : 639  
 COMP.: CA0639-SIQ8 BAIRRO : OURO FINO CIDADE : RIBEIRAO PIRES - SP  
 CEP : 09430-370 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: 280,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 23,33  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 54,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,770 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : REDE X IMOVEIS  
 CONTATO : JOÃO GILBERTO TELEFONE : (31)-953335805  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -16,67	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.333,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 144,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.995,00
PADRÃO Fp : -465,22	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,920
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 FABIO LUIZ L DUZADA ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2020 às 18:21, sob o número WMAU20700460322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009961-95.2017.8.26.0348 e código 2F26FEA.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2020  
 SETOR : 343 QUADRA : 44 ÍNDICE DO LOCAL : 94,63 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : VILA SUELY NÚMERO : 604  
 COMP.: CA0604-SIQ8 BAIRRO : VILA SUELY CIDADE : RIBEIRAO PIRES - SP  
 CEP : 09430-370 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

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

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 97,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : REDE X IMOVEIS  
 CONTATO : JOÃO GILBERTO TELEFONE : (31)-953335805  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 89,66	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.711,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 7,42	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.213,42
PADRÃO Fp : 404,87	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.130,00
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 FABIO LUIZ L DUZADA ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2020 às 18:21, sob o número WMAU20700460322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009961-95.2017.8.26.0348 e código 2F26FEA.