Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VII de Itaquera da Comarca de São Paulo.

Processo nº 0005193-72.2023.8.26.0007

ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA, perita engenheira, nomeada nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por FRANCISCA CUSTÓDIO ROSSI E OUTROS em face de PABLO ALVES DOS SANTOS E OUTROS, dando por concluídos seus estudos, vistorias e análises, vem, respeitosamente à presença de V. Ex., apresentar suas conclusões expressas no seguinte LAUDO.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2024.

ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA
Engenheira Civil Pós Graduada em Real Estate
Membro Titular IBAPE nº2114
Membro AACE International

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

SUMÁRIO

1. OBJETIVO 4

2. METODOLOGIA 5

2.1. Fatores de Homogeneização 5

1. Fator oferta 6

2. Fator área da construção (aplicado sobre a parcela da Construção) 6

3. Fator localização (aplicado sobre a parcela do Terreno) 6

4. Fator testada (aplicado sobre a parcela do Terreno) 6

5. Fator profundidade (aplicado sobre a parcela do Terreno) 6

6. Fator padrão construtivo 7

6. Fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação (Foc) 9

2.2. Somatório de fatores 11

3. RESUMO DOS VALORES OBTIDOS 12

3.1. Imóvel - Residência unifamiliar 12

4. DILIGÊNCIA 13

5. AVALIAÇÃO IMÓVEL 14

5.1. Informações mapeadas 14

5.1.1. Localização 14

5.1.2. Ocupação econômica da região 15

5.1.3. Infraestrutura urbana 16

5.1.4. Zoneamento 16

5.1.5. Cadastramento fiscal 17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

5.1.6. Informações detalhadas do imóvel 18

5.2. Pesquisa dos imóveis e aplicação dos fatores 19

5.3. Valor do imóvel – Residência unifamiliar 23

7. CONCLUSÃO 24

8. ANEXOS 25

9. ENCERRAMENTO 26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

1. OBJETIVO

1. Trata-se de ação de cumprimento de sentença ajuizada por FRANCISCA CUSTÓDIO ROSSI E OUTROS devido à extinção de condomínio e alienação judicial em face de PABLO ALVES DOS SANTOS E OUTROS.

2. Deferida a prova pericial, foi nomeada como Perita Oficial do MM. Juízo a subscritora do presente Laudo, tendo como objetivo detalhado em decisão[1] a avaliação do imóvel urbano indivisível registrado como matrícula de número 88.830[2], o qual está situado na Rua Marechal Renato Paquet, 937, Cidade São Matheus, em São Paulo/SP.

[1] Fls. 124 dos autos.
[2] Fls. 28/31 dos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

2. METODOLOGIA

3. As análises técnicas realizadas foram fundamentadas nas diretrizes da *Associação Brasileira de Normas Técnicas* (“ABNT”), ABNT NBR 14.653-2: 2011– Avaliações de Imóveis Urbanos, ABNT NBR 12.721 – Avaliação de Custos unitários de construção para a incorporação imobiliária. bem como diretrizes do *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias da Engenharia* (“IBAPE”).

4. Para a elaboração do presente trabalho de avaliação, levando-se em consideração a ordem de prioridade de escolha de métodos avaliatórios recomendada pelas Normas, o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, deve ser sempre a primeira opção quando encontrados elementos comparativos que atendam às exigências de similaridade em número suficiente.

5. No caso em tela foi possível obter tais elementos e por isso foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado.

6. Este método consiste em estabelecer o valor de venda do imóvel mediante detalhada pesquisa do mercado local com a coleta de dados de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando (elementos comparativos) considerando fatores como, mas não se limitando a: Localização, tipo e uso do imóvel, dimensões, padrão construtivo e idade.

7. Com os elementos comparativos definidos, é iniciado o processo de homogeneização das amostras com base em fatores pré-definidos a serem aplicados tanto ao terreno quanto as benfeitorias, cada um em sua proporção.

2.1. Fatores de Homogeneização

8. Os fatores de homogeneização foram selecionados de acordo com as características do imóvel avaliando, e contemplam quando aplicáveis os seguintes fatores:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

1. Fator oferta

9. Aplicado aos elementos comparativos em oferta no mercado, o fator oferta consiste na dedução de 10% (dez por cento) no preço obtido através de pesquisa, a fim de cobrir risco por eventual superestimativa por parte das ofertas, a chamada elasticidade dos negócios. Este fator não deve ser aplicado para elementos comparativos de natureza Transação.

2. Fator área da construção (aplicado sobre a parcela da Construção)

10. Consiste em padronizar a relação de preço por metro quadrado do imóvel com a área construída. Em maioria das vezes pode ser obtido através de regressão linear entre as áreas construídas dos elementos comparativos a fim de homogeneizar a amostra em comparação com o imóvel avaliando.

3. Fator localização (aplicado sobre a parcela do Terreno)

11. O fator localização é dimensionado com base na proporção dos valores constantes entre os imóveis (paradigmas e avaliando) na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.

4. Fator testada (aplicado sobre a parcela do Terreno)

12. O fator testada é obtido através da influência do comprimento da frente do terreno no valor do imóvel, pode ser obtido através da função exponencial da proporção entre a frente projetada e a frente de referência.

5. Fator profundidade (aplicado sobre a parcela do Terreno)

13. O fator profundidade é obtido através da influência do comprimento da profundidade do terreno no valor do imóvel, pode ser obtido através da função

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

exponencial da proporção entre a profundidade projetada e as profundidades indicadas pelas zonas[3] do imóvel (Pmi e Pma).

6. Fator padrão construtivo

14. Este fator utiliza como base o “Valores de edificações de Imóveis Urbanos”, realizado pelo IBAPE-SP.

15. Os intervalos de valores serão correspondentes ao padrão construtivo e ao grupo no qual se enquadra cada um dos imóveis paradigmas e o imóvel avaliando, conforme a tabela representada a seguir:

[3] Conforme Tabela 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/2011 e de acordo comas dimensões do lote, o imóvel pertence a 2ª Zona (Residencial Horizontal Médio) – Grupo I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1– Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Tabela 1: Tabela VEIU IBAPE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

6. Fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação (Foc)

16. Trata-se da obtenção do fator de depreciação do imóvel (paradigma ou avaliando) com base em sua idade e vida útil através da aplicação dos coeficientes e equações de Ross/Heideck, conforme abaixo:

Foc = R + K*(1-R), onde:

R = Coeficiente residual, correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido da Tabela de Vida Referencial e Valor Residual;

K = Coeficiente de ROSS/HEIDECK;

$$K = (1 - Ec) \times \{1 - [I_E / I_R + (I_E / I_R)^2] / 2\}$$

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem (Tabela 2 e Tabela 3).

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tabela 2: Parte 01 tabela de depreciação

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiuição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Tabela 3: Parte 02 tabela de depreciação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

2.2. Somatório de fatores

17. O somatório de fatores é obtido através da seguinte fórmula:

SPF = (SFC - NC + 1) x C% + (SFT – NT + 1) x T%

Onde:

SPF = Somatório Ponderado de Fatores;

SFC Somatório simples dos fatores que afetam o valor do capital Construção (exemplo: fatores área construção, padrão e Foc);

SFT = Somatório simples dos fatores que afetam o valor do capital Terreno (fatores localização);

NC = Número de fatores que afetam o valor do capital Construção

NT = Número de Fatores que afetam o valor do capital Terreno

T% = Participação percentual do capital Terreno no valor do imóvel (para o caso em estudo, este valor foi obtido através da proporção aplicada pela Prefeitura Municipal para o cálculo do valor venal obtido através da Ficha de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura Municipal de São Paulo);

C% = Participação percentual do capital Construção no valor do imóvel (para o caso em estudo, este valor foi obtido através da proporção aplicada pela Prefeitura Municipal para o cálculo do valor venal obtido através da Ficha de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura Municipal de São Paulo);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

3. RESUMO DOS VALORES OBTIDOS

18. O presente capítulo descreve, de maneira suscinta o imóvel objeto da avaliação, bem como o valor final de venda, base fevereiro de 2024, obtido após a avaliação detalhada no capítulo 5.

3.1. Imóvel - Residência unifamiliar

19. Um imóvel denominado como uma casa de residência unifamiliar, localizado na Rua Marechal Renato Paquet, número 937, Cidade São Matheus, no município de São Paulo/SP, possuindo uma área construída de 100 m^2 em um terreno com área de 209 m^2, registrado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo perante a matrícula nº 88.830.



Figura 1: Fachada[4] do imóvel

DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO (R$/m^2)	VALOR DO IMÓVEL (R$)
IMÓVEL 01 - Casa	R$ 2.668,10	R$ 266.811,00

[4] Fonte: Google Maps

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

4. DILIGÊNCIA

20. Considerando as particularidades do caso, a finalidade da perícia e aderente aos requisitos exigidos pela Norma IBAPE/SP:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, a vistoria externa do imóvel foi realizada através de imagens disponibilizadas no Google Maps, permitindo que a avaliação do imóvel ocorresse a partir de uma situação presumida, sem a necessidade de diligência ao local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

5. AVALIAÇÃO IMÓVEL

21. O imóvel em tela consiste em uma residência unifamiliar, identificada como número 937, e situado na Rua Marechal Renato Paquet, Cidade São Matheus, no município de São Paulo/SP.



Figura 2: Fachada[5] do imóvel

5.1. Informações mapeadas

5.1.1. Localização

22. A casa está localizada na Rua Marechal Renato Paquet, número 937, Cidade São Matheus, no município de São Paulo/SP, registrada no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo perante a matrícula nº 88.830.

23. A Figura 3 abaixo ilustra a localização do imóvel avaliando, obtida através do serviço Google Maps:

[5] Fonte: Google Maps

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

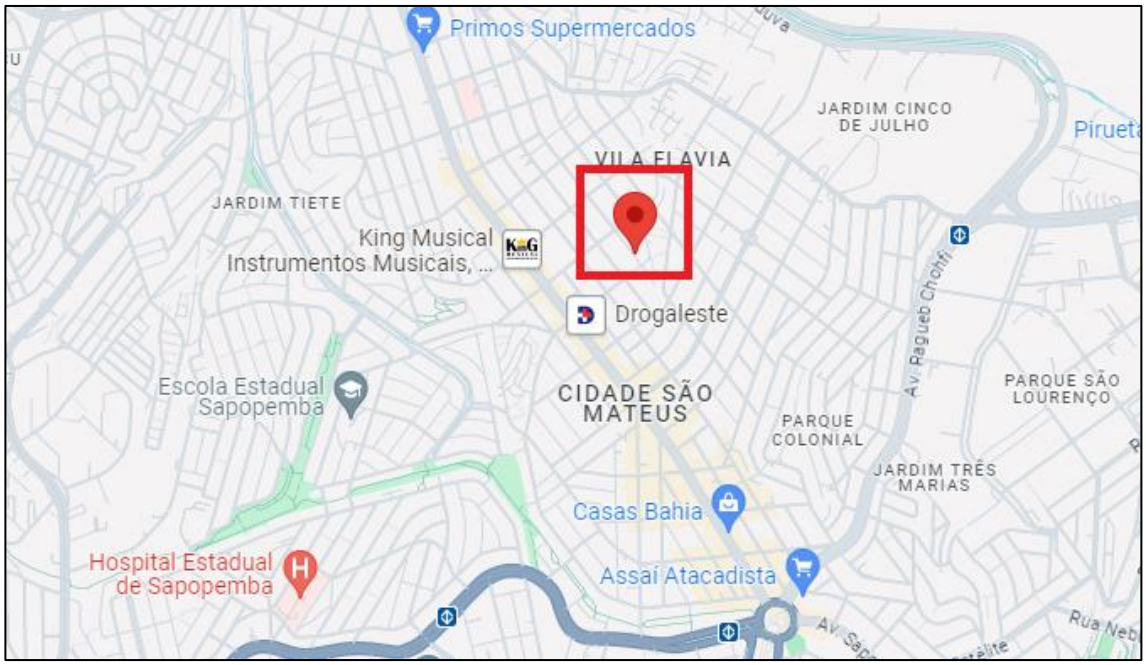


Figura 3: Localização do imóvel avaliando[6]

5.1.2. Ocupação econômica da região

24. Conforme Figura 4 abaixo, a casa está inserida em uma região com destinação de uso predominante residencial horizontal de baixo padrão, composto por edificações de idades aparentes entre 10 a 30 anos.



Figura 4: Uso predominante do solo fiscal[7] *- Imóvel*

[6] Fonte: Google Maps
[7] Fonte: GeoSampa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

5.1.3. Infraestrutura urbana

25. O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos, como pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, educação, e etc.

5.1.4. Zoneamento

26. O zoneamento do imóvel, conforme capítulo II Art. 11 da Lei 16.402/16 de uso e ocupação do solo, corresponde a ZM (Zona Mista), são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.



Figura 5: Zoneamento obtido do mapa digital – GeoSampa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

5.1.5. Cadastramento fiscal

27. O cadastramento fiscal da casa avaliando junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, conforme Figura 6, apresentam os seguintes registros:

a. **Setor:** 150

b. **Quadra:** 140

c. **Lote:** 0016

d. **Dígito:** 8

e. **CodLog:** 16.987-0

f. **Código do Contribuinte:** 150.140.0016-8



Figura 6: Informações[8] do imóvel avaliando

[8] Fonte: GeoSampa acessado em fevereiro de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

28. A Certidão de dados Cadastrais do imóvel[9] possui o número 150.140.0016-8, a qual indica 100 m² de área construída de padrão 1B, e ano da construção corrigido de 1996.

5.1.6. Informações detalhadas do imóvel

29. De acordo com informações dos Autos[10], o imóvel avaliando consiste em uma casa e seu respectivo terreno, situados na Rua Marechal Renato Paquet, nº 937, e registrados no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo perante a matrícula nº 88.830, a qual indica um terreno com área de 209 m². Ademais, a Certidão de dados Cadastrais nº 150.140.0016-8 demonstra que a casa possui uma área construída de 100 m².

30. O estado de conservação foi presumido, aderente as condições mapeadas através das imagens da fachada, conforme critérios do IBAPE em "Necessitando de reparos simples a importantes".

[9] Anexo 1: CDC – Imóvel
[10] Fls 33/47 dos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

5.2. Pesquisa dos imóveis e aplicação dos fatores

31. Após minuciosa pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, e, obtenção de dados de 13 imóveis semelhantes[11] para aplicação do Método Comparativo, foi elaborada uma planilha de cálculo para aplicação dos fatores homogeneizantes conforme descrito no capítulo 2, e detalhado na Tabela a seguir.

32. Após a aplicação dos fatores homogeneizantes, o coeficiente de variação da amostra diminuiu, ou seja, a aplicação conjunta dos fatores selecionados resultou em amostra mais homogênea às características do imóvel avaliando, conforme dados demonstrados a seguir.

Dados	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Elementos comparativos	**R$ 3.320,47**	**598,27**	**18,02%**
Elementos comparativos homogeneizados	**R$ 2.668,10**	**395,83**	**14,84%**

Tabela 4: Redução do coeficiente de variação

33. A qualidade da amostra selecionada, conforme o gráfico a seguir que demonstra o Poder de Predição[12] dos valores calculados frente aos valores observados.

[11] Anexo 2: Elementos Comparativos – Imóvel
[12] Conforme Item 9.2.2.1 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

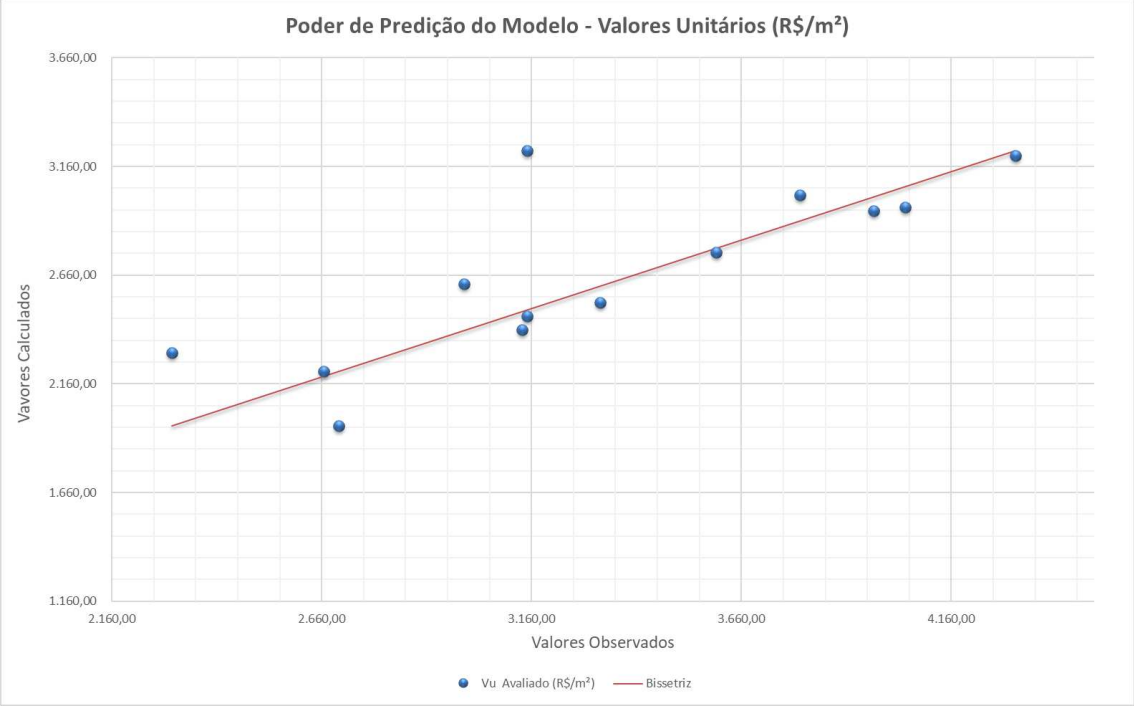


Gráfico 1: Poder de predição do modelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

Tabela 5: Avaliação – Imóvel (Parte 01/02)

Elemento	Endereço	Valor	Modalidade	Fator Fonte	Área Construída (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R$/m²)	Validação	1		2		3		4	
								Fator Transposição - FI		Fator Testada		Fator Profundidade		Fator Garagem	
								Índice Fiscal	FI	Frente	Fator Testada	Prof.	Fator Prof.	Quant.	Fator Garagem
AVALIANDO	R. Mal. Renato Paquet, 937				100,00			1.420,00		6,00		35,00		1,00	
1	R. Dr. Raul Manso Sayão Filho, 248	R$ 450.000,00	Oferta	0,9	100,00	R$ 4.050,00	1,22	1.420,00	1,0000	5,00	1,0371	32,60	1,0000	2,00	0,89
2	Rua Vitório Azzalin , 663	R$ 350.000,00	Oferta	0,9	100,00	R$ 3.150,00	0,95	1.274,00	1,1146	10,00	0,9029	23,80	0,9757	2,00	0,89
3	Rua Filipe Marinetti, 900	R$ 400.000,00	Oferta	0,9	100,00	R$ 3.600,00	1,08	1.420,00	1,0000	11,00	0,8858	18,00	0,8485	1,00	1,00
4	Rua Filipe Marinetti, 884	R$ 320.000,00	Oferta	0,9	125,00	R$ 2.304,00	0,69	1.521,00	0,9336	5,00	1,0371	26,80	1,0000	2,00	0,89
5	Rua Luís Rosseti, 581	R$ 380.000,00	Oferta	0,9	90,00	R$ 3.800,00	1,14	1.521,00	0,9336	5,00	1,0371	30,00	1,0000	2,00	0,89
6	Rua Enes Silveira de Mello, 218	R$ 350.000,00	Oferta	0,9	100,00	R$ 3.150,00	0,95	1.274,00	1,1146	7,50	0,9564	24,53	0,9906	2,00	0,89
7	Rua Alice Consoni do Nascimento , 64	R$ 460.000,00	Oferta	0,9	96,00	R$ 4.312,50	1,30	1.420,00	1,0000	5,00	1,0371	25,00	1,0000	2,00	0,89
8	Rua Adão Lorenzini, 86	R$ 499.000,00	Oferta	0,9	113,00	R$ 3.974,34	1,20	1.420,00	1,0000	5,00	1,0371	35,00	1,0000	2,00	0,89
9	Rua Carlo Fontana , 88	R$ 450.000,00	Oferta	0,9	150,00	R$ 2.700,00	0,81	1.274,00	1,1146	6,00	1,0000	30,00	1,0000	2,00	0,89
10	Rua João Peres Calhamares, 544	R$ 370.000,00	Oferta	0,9	125,00	R$ 2.664,00	0,80	1.521,00	0,9336	10,00	0,9029	25,00	1,0000	2,00	0,89
11	R. Srg. Aíres Silva Dias, 40	R$ 380.000,00	Oferta	0,9	114,00	R$ 3.000,00	0,90	1.420,00	1,0000	6,60	0,9811	17,73	0,8421	2,00	0,89
12	R. Francisco Antônio Renda, 181	R$ 480.000,00	Oferta	0,9	130,00	R$ 3.323,08	1,00	1.521,00	0,9336	7,50	0,9564	20,00	0,8944	2,00	0,89
13	R. João Lopes de Lima, 786	R$ 530.000,00	Oferta	0,9	152,00	R$ 3.138,16	0,95	1.521,00	0,9336	7,50	0,9564	23,07	0,9606	2,00	0,89
Média						**R$ 3.320,47**									
DP						598,27									
CV						18,02%									

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

Elemento	Endereço	5		6		7				Vu Final homogeneizado (R$/m²)	Vu Final (R$/m²) após valição Fatores	Vu Final Homogeneizado e Saneado (R$/m²) após validação Fatores
		Fator Área		Fator Padrão		Fator de adequação ao obsoletismo (FOC)						
		Área (m2)	Fator Area	Padrão	Va	Padrão	Idade Aparente	Estado de conservação	Fator FOC			
AVALIANDO	R. Mal. Renato Paquet, 937	100,00		1,07		ECONÔMICO	25,00	Necessitando de reparos simples a importantes				
1	R. Dr. Raul Manso Sayão Filho, 248	100,00	1,0000	1,50	0,71	SIMPLES	15,00	Regular	0,689	**2.861,01**	**2.972,69**	**R$ 2.972,69**
2	Rua Vitório Azzalin , 663	100,00	1,0000	1,07	1,00	ECONÔMICO	30,00	Necessitando de reparos simples a importantes	1,060	**3.070,28**	**3.233,86**	**R$ 3.233,86**
3	Rua Filipe Marinetti, 900	100,00	1,0000	1,50	0,71	SIMPLES	25,00	Regular	0,765	**2.234,82**	**2.764,74**	**R$ 2.764,74**
4	Rua Filipe Marinetti, 884	125,00	0,8265	1,07	1,00	ECONÔMICO	25,00	Necessitando de reparos simples a importantes	1,000	**1.977,45**	**2.304,00**	**R$ 2.304,00**
5	Rua Luís Rosseti, 581	90,00	1,0694	1,50	0,71	SIMPLES	28,00	Entre regular e necessitando de reparos simples	0,829	**2.900,48**	**3.027,50**	**R$ 3.027,50**
6	Rua Enes Silveira de Mello, 218	100,00	1,0000	1,50	0,71	SIMPLES	30,00	Entre nova e regular	0,803	**2.428,45**	**2.472,65**	**R$ 2.472,65**
7	Rua Alice Consoni do Nascimento , 64	96,00	1,0278	1,50	0,71	SIMPLES	20,00	Entre nova e regular	0,711	**3.142,48**	**3.208,02**	**R$ 3.208,02**
8	Rua Adão Lorenzini, 86	113,00	1,0278	1,50	0,71	SIMPLES	20,00	Entre nova e regular	0,711	**2.896,06**	**2.956,46**	**R$ 2.956,46**
9	Rua Carlo Fontana , 88	150,00	0,9098	1,50	0,71	SIMPLES	15,00	Nova	0,675	**1.898,40**	**1.965,57**	**R$ 1.965,57**
10	Rua João Peres Calhamares, 544	125,00	0,6530	1,50	0,71	SIMPLES	15,00	Necessitando de reparos simples a importantes	0,910	**1.436,18**	**2.218,04**	**R$ 2.218,04**
11	R. Srg. Aíres Silva Dias, 40	114,00	0,8265	1,50	0,71	SIMPLES	25,00	Necessitando de reparos simples a importantes	1,000	**1.948,00**	**2.618,47**	**R$ 2.618,47**
12	R. Francisco Antônio Renda, 181	130,00	0,9028	1,50	0,71	SIMPLES	25,00	Entre nova e regular	0,752	**1.832,24**	**2.533,27**	**R$ 2.533,27**
13	R. João Lopes de Lima, 786	152,00	0,7918	1,50	0,71	SIMPLES	25,00	Regular	0,765	**1.707,64**	**2.410,05**	**R$ 2.410,05**
Média										**R$ 2.333,35**	**R$ 2.668,10**	**R$ 2.668,10**
DP										580,60	395,83	395,83
CV										24,88%	14,84%	14,84%
												R$ 266.810,03

Tabela 6: Avaliação – Imóvel (Parte 02/02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

5.3. Valor do imóvel – Residência unifamiliar

34. De acordo com a matrícula 88.830, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel avaliando consiste em uma casa, identificada como número 937, a qual está construída em um terreno com área de 209 m². E a Certidão de dados Cadastrais nº 150.140.0016-8, demonstra que a residência possui uma área construída de 100 m².

35. A avaliação realizada através dos elementos comparativos possui GRAU III de precisão, conforme norma do IBAPE, sendo que a amplitude da amostra é de 16,79%.

Estatística	Valor
Valor Unitário da Casa (R$/m²)	R$ 2.668,10
DP da Amostra	598,27
Elementos Usados	13
Graus de liberdade	13
Amplitude Total	448,07
Amplitude (%)	16,79%
Grau de Precisão	III

Tabela 7: Grau de precisão e amplitude da análise

36. Pondera-se que a depender das condições do mercado, é razoável adotar campo de arbítrio de 15% para mais ou para menos, resultando nos valores representados na tabela a seguir.

IMÓVEL 01	ÁREA DA CASA (m²)	UNITÁRIO (R$)	VALOR VENDA (arredondado)
CASA	**100,00**	**R$ 2.668,10**	**R$ 266.811,00**
Campo de arbítrio (15% para mais ou para menos)			**R$ 306.833,00**
			R$ 226.789,00

Tabela 8: Valor final de venda do imóvel 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

7. CONCLUSÃO

37. Frente ao objetivo do presente trabalho, o valor de venda do imóvel foi calculado com base no Método Comparativo Direto de Mercado, considerando uma pesquisa detalhada dos principais elementos, tais como: Localização, padrão construtivo, estado de conservação, dimensões e área construída.

38. A seguir foram resumidos na tabela os valores finais obtidos, considerando o campo de arbítrio de 15%.

Imóveis	Valor unitário (R$/m²)	Valor Avaliado	Campo de Arbítrio (-15%)	Campo de Arbítrio (+ 15%)
IMÓVEL 01	R$ 2.668,10	R$ 266.811,00	R$ 226.789,00	R$ 306.833,00

IMÓVEL 01: R$ 266.811,00 (duzentos e sessenta e seis mil oitocentos e onze reais), base fevereiro de 2024. Matrícula 88.830, residência situada na Rua Marechal Renato Paquet, nº 937 com área construída de 100 m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

8. ANEXOS

ANEXO

Anexo 1: CDC – Imóvel

Anexo 2: Elementos Comparativos – Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

9. ENCERRAMENTO

Encerro o presente Laudo composto de 26 páginas e 02 anexos, sendo todas rubricadas e esta última, datada e assinada pela Perita Judicial.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2024.



Andressa Danielle Maluf Figueira

ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA

Engenheira Civil Pós Graduada em Real Estate

Membro Titular IBAPE nº2114

Membro AACE International



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código l1gwvmWB.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

Anexo 01 - CDC – Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código ai7eyfHE.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 150.140.0016-8

Local do Imóvel:
R MARECHAL RENATO PAQUET, 937 - LT 12 QD DF
ITAQUERA CID S MATHEUS CEP 03959-010
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARECHAL RENATO PAQUET, 937 - LT 12 QD DF
ITAQUERA CID S MATHEUS CEP 03959-010

Contribuinte(s):
CPF 309.408.268-87 ANTONIO DE QUEIROZ

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	210	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	210		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	100	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1996		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	437,00
- da construção:	1.420,00

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

- da área incorporada:	91.770,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	73.840,00
Base de cálculo do IPTU:	165.610,00

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 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/05/2024, em

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 02/02/2024
Número do Documento: 2.2024.000912904-5
Solicitante: LETICIA DORTE BUZAN (CPF 438.988.488-33)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUE FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código ai7eyfHE.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

ANEXO 02. ELEMENTOS COMPARATIVOS – IMÓVEL

Imóvel 01					
Localização					
Data Acesso:	02/02/2024			**Tipo:**	Casa
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo
Endereço:	R. Dr. Raul Manso Sayão Filho			**Nº:**	248
Bairro:	Cidade São Matheus				
Dados Econômicos					
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	Oferta
Valor Venda R$:	R$ 450.000,00			**Valor Venda R$/m²:**	R$ 4.500,00
Locação R$/mês:	R$ -				
Dados Construção					
Padrão:	SIMPLES	**Idade Aparente:**	15	**Conservação:**	Regular
Área Construção:	100,00 m²	**Vagas:**	2	**Testada:**	5,00 m
Características:	CASA TÉRREA COM 3 DORMÍTÓRIOS EM SÃO MATEUS - CASA TÉRREA - LOCALIZADA EM SÃO MATEUS - ACEITA FINANCIAMENTO - UTILIZE O FGTS - 3 DORMITÓRIOS (2 SUÍTE) - 1 SALA - 1 COZINHA - 1 BANHEIROS - 1 ÁREA DE SERVIÇO - 2 VAGAS				
Cadastro Fiscal					
Setor:	150	**Quadra:**	222	**Lote:**	0054
Ano Construção:	2012			**Idade Real:**	12
CODLOG:	16.900-5			**Índice Fiscal:**	R$ 1.420,00
Contribuinte:	150.222.0054-5			**Padrão Const. CDC :**	1-B
Fonte de Informação					
Imobiliária:	AMARAL & AMARAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EPP				
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS450000-id-2586796939/?__ab=exp-aa-test-viva%3AB%2Clqsv3%3Alqs				
OBS.	O imóvel da R. Dr. Raul Manso Sayão Filho, 248, localiza-se aproximadamente 650 m do imóvel da R. Mal. Renato Paquet, 937				

Figura 1: Descrição Imóvel 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

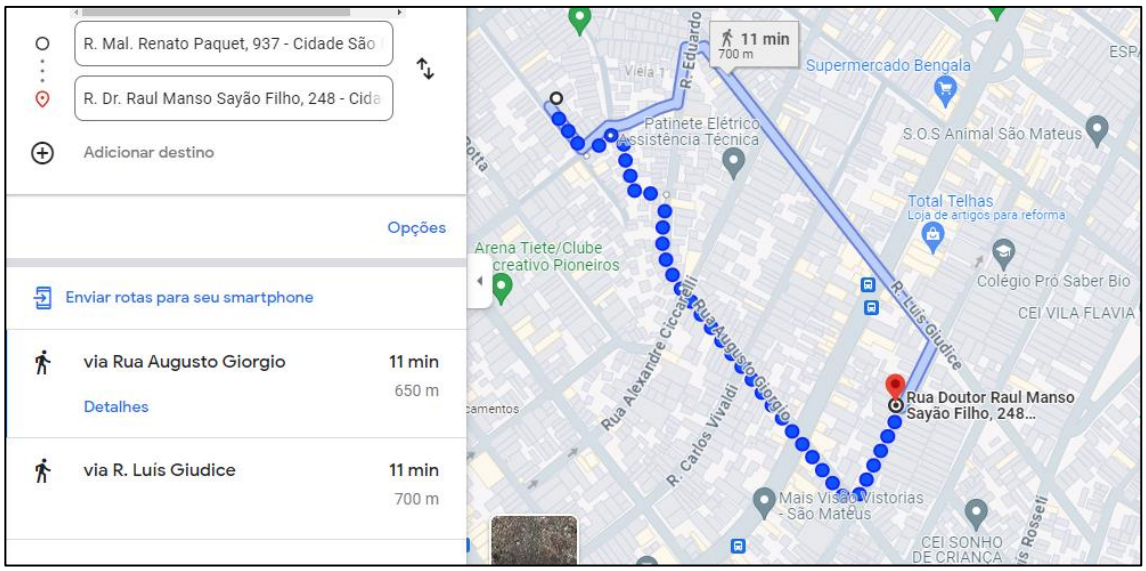


Figura 2: Localização Imóvel 01

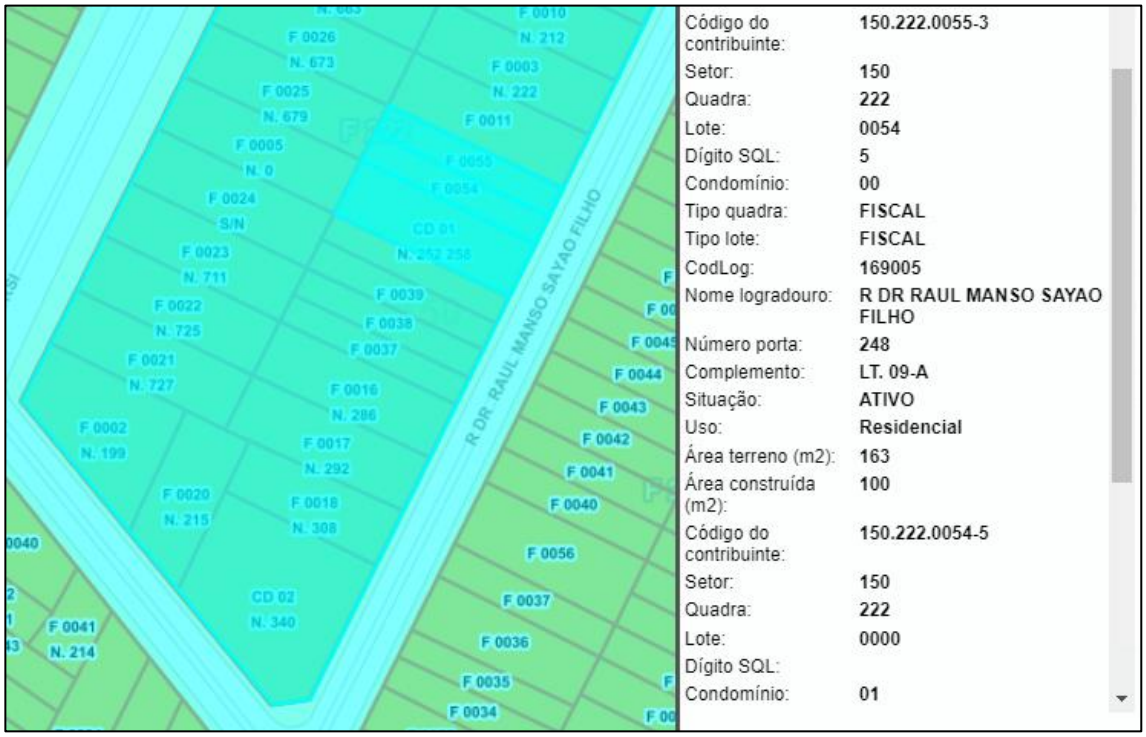


Figura 3: Informações GeoSampa Imóvel 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.



Figura 4: Anúncio do Imóvel 01



Figura 5: Fachada Imóvel 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Imóvel 02					
Localização					
Data Acesso:	02/02/2024		**Tipo:**	Casa	
Estado:	São Paulo		**Município:**	São Paulo	
Endereço:	Rua Vitório Azzalin		**Nº:**	663	
Bairro:	Cidade São Matheus				
Dados Econômicos					
Modalidade:	Venda		**Natureza:**	Oferta	
Valor Venda R$:	R$	350.000,00	**Valor Venda R$/m²:**	R$	3.500,00
Locação R$/mês:	R$	-			
Dados Construção					
Padrão:	Econômico - Médio	**Idade Estimada:** 30	**Conservação:**	Necessitando de reparos simples a importantes	
Área Construção:	100,00 m²	**Vagas:** 2	**Testada:**	10,00 m	
Características:	Casa à venda, 3 quartos, 4 vagas, Cidade São Mateus - São Paulo/SP Terreno com 02 moradias. casa da frente com 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços. Edícula nos fundos com quarto, cozinha, banheiro e área de serviços. Terreno de 10X23,80. 02 vagas cobertas + 02 descobertas. Confira. Negociação somente a vista.				
Cadastro Fiscal					
Setor:	150	**Quadra:** 146	**Lote:**	0037	
Ano Construção:	1986		**Idade Real:**	38	
CODLOG:	19.868-4		**Índice Fiscal:**	R$	1.274,00
Contribuinte:	150.146.0037-8		**Padrão Const. CDC :**	1-A	
Fonte de Informação					
Imobiliária:	NUCLEAR ORGANIZACAO IMOBILIARIA LTDA - EPP				
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS350000-id-2647760265/				
OBS.	O imóvel da Rua Vitório Azzalin, 663, localiza-se aproximadamente 600 m do imóvel da R. Mal. Renato Paquet, 937				

Figura 6: Descrição Imóvel 02

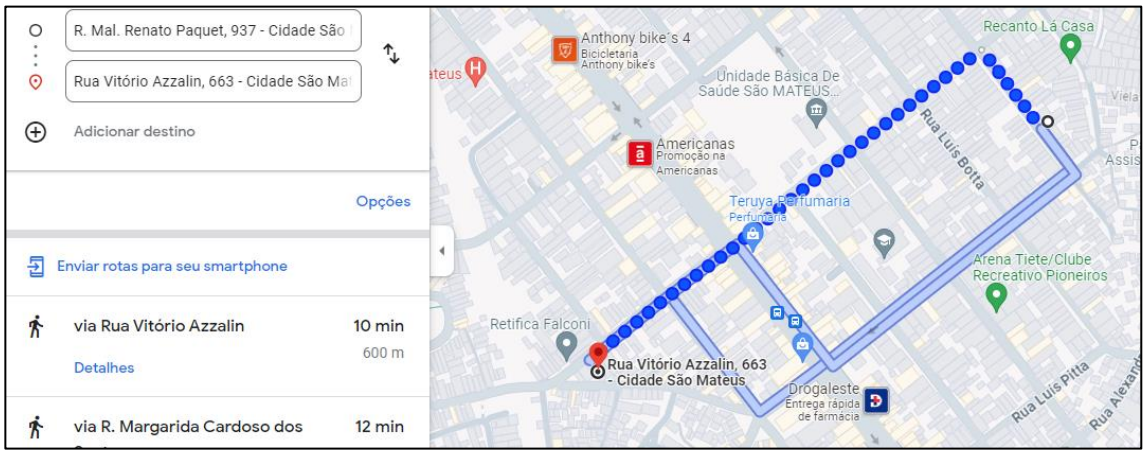


Figura 7: Localização Imóvel 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

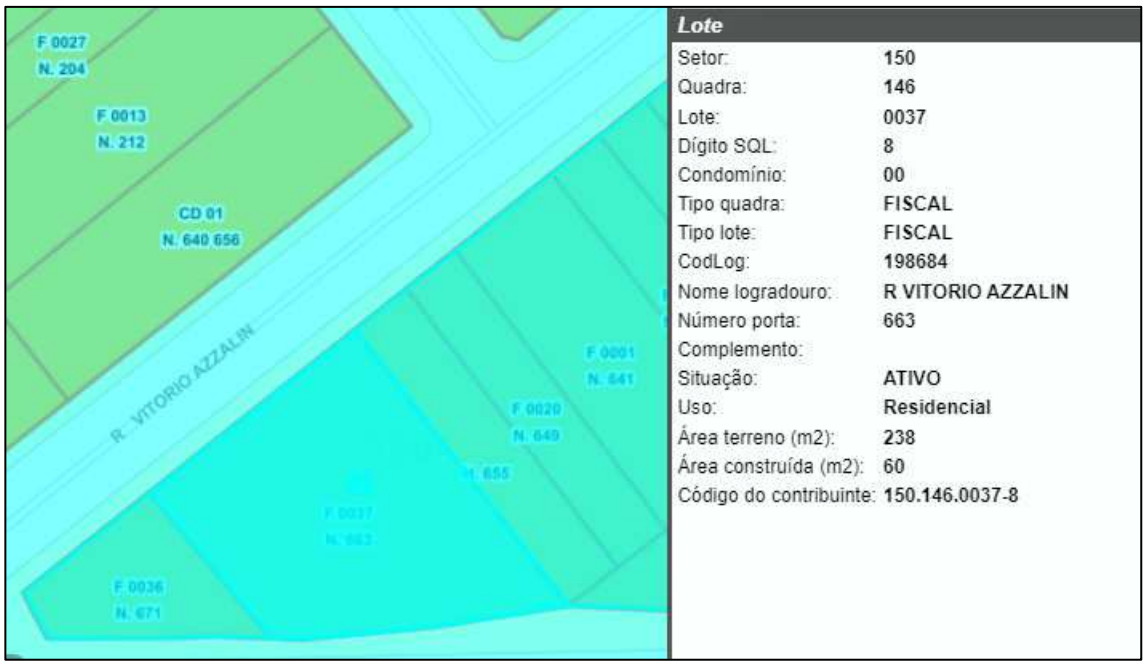


Figura 8: Informações GeoSampa Imóvel 02



Figura 9: Anúncio do Imóvel 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

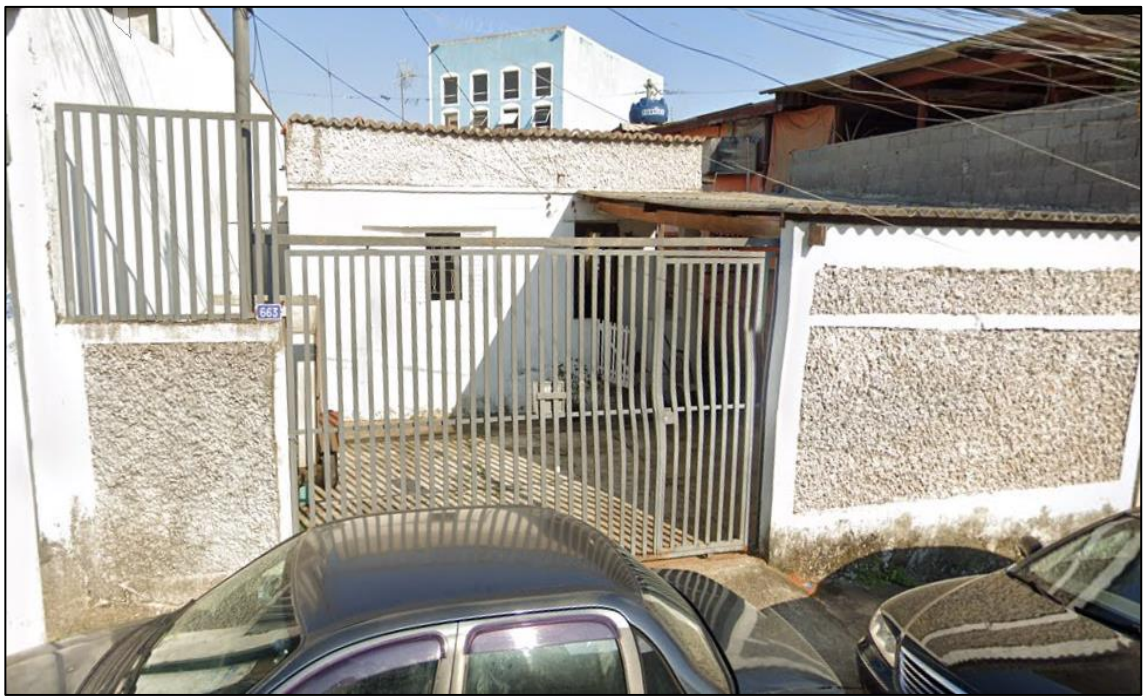


Figura 10: Fachada Imóvel 02

Imóvel 03					
Localização					
Data Acesso:	02/02/2024			**Tipo:**	Casa
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo
Endereço:	Rua Filipe Marinetti			**Nº:**	900
Bairro:	Cidade São Matheus				
Dados Econômicos					
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	Oferta
Valor Venda R$:	R$ 400.000,00			**Valor Venda R$/m²:**	R$ 4.000,00
Locação R$/mês:	R$ -				
Dados Construção					
Padrão:	SIMPLES	**Idade Estimada:**	25	**Conservação:**	Regular
Área Construção:	100,00 m²	**Vagas:**	1	**Testada:**	11,00 m
Características:	Excelente casa térrea com 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviços, 04 vagas, sendo 01 coberta e 03 descobertas!! Próximo ao monotrilho Jardim Colonial. Ótimo para investimento (construção sobrados) ou moradia!! Confira e faça a sua proposta.				
Cadastro Fiscal					
Setor:	150	**Quadra:**	237	**Lote:**	0051
Ano Construção:	1987			**Idade Real:**	37
CODLOG:	06.977-9			**Índice Fiscal:**	R$ 1.420,00
Contribuinte:	150.237.0051-7			**Padrão Const. CDC :**	1-B
Fonte de Informação					
Imobiliária:	NUCLEAR ORGANIZACAO IMOBILIARIA LTDA - EPP				
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS400000-id-2647760264/				
OBS.	O imóvel da Rua Filipe Marinetti, 900, localiza-se aproximadamente 1,5 km do imóvel da R. Mal. Renato Paquet, 937				

Figura 11: Descrição Imóvel 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

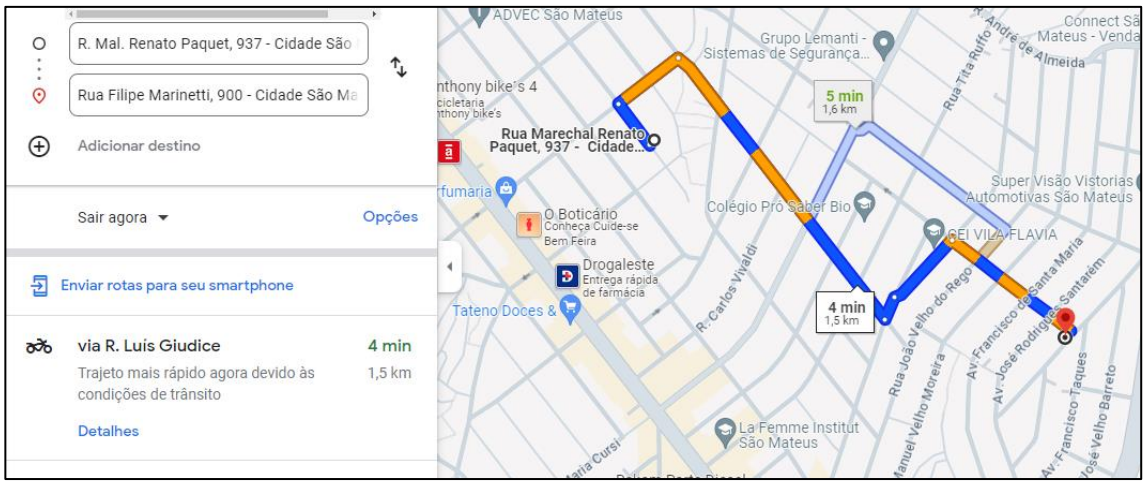


Figura 12: Localização Imóvel 03

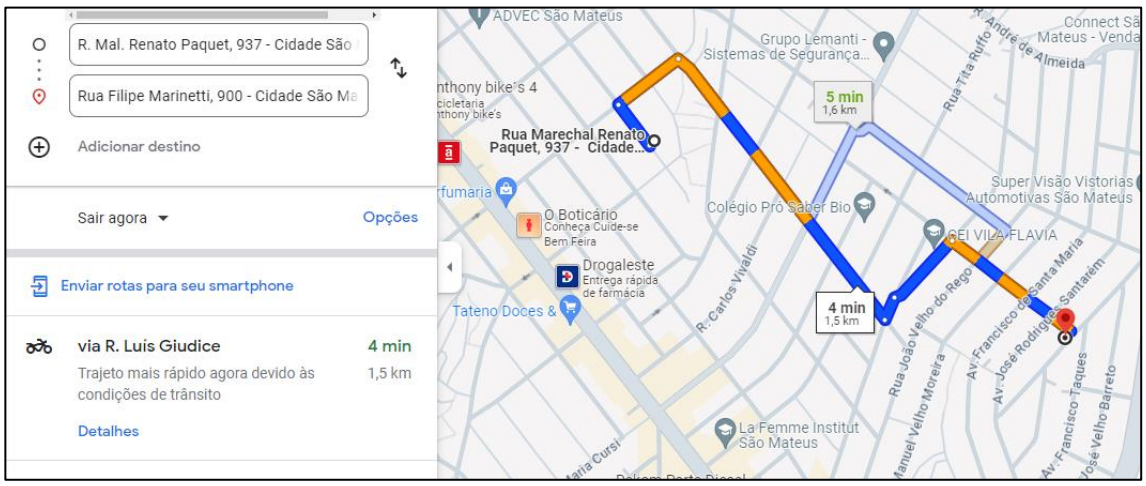


Figura 13: Informações GeoSampa Imóvel 03



Figura 14: Anúncio do Imóvel 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.



Figura 15: Fachada Imóvel 03

Imóvel 04					
Localização					
Data Acesso:	02/02/2024		**Tipo:**	Casa	
Estado:	São Paulo		**Município:**	São Paulo	
Endereço:	Rua Filipe Marinetti		**Nº:**	884	
Bairro:	Cidade São Matheus				
Dados Econômicos					
Modalidade:	Venda		**Natureza:**	Oferta	
Valor Venda R$:	R$	320.000,00	**Valor Venda R$/m²:**	R$	2.560,00
Locação R$/mês:	R$	-			
Dados Construção					
Padrão:	Econômico - Médio	**Idade Estimada:** 25	**Conservação:**	Necessitando de reparos simples a importantes	
Área Construção:	125,00 m²	**Vagas:** 2	**Testada:**	5,00 m	
Características:	Casa com 3 dormitórios à venda por R$ 320.000 - São Mateus - São Paulo/SP Código do Imóvel: CA0572. Sobrado com 03 Dormitórios, 02 Salas, Cozinha, 03 Banheiros, Área de Serviços e 02 Vagas Cobertas de Garagem! Ideal para investimento!				
Cadastro Fiscal					
Setor:	150	**Quadra:** 237	**Lote:**	0048	
Ano Construção:	1996		**Idade Real:**	28	
CODLOG:	06.977-9		**Índice Fiscal:**	R$	1.521,00
Contribuinte:	150.237.0048-7		**Padrão Const. CDC :**	1-C	
Fonte de Informação					
Imobiliária:	ETRURIA IMÓVEIS				
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS320000-id-2506031136/				
OBS.	O imóvel da Rua Filipe Marinetti, 884, localiza-se aproximadamente 1,5 km do imóvel da R. Mal. Renato Paquet, 937				

Figura 16: Descrição Imóvel 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

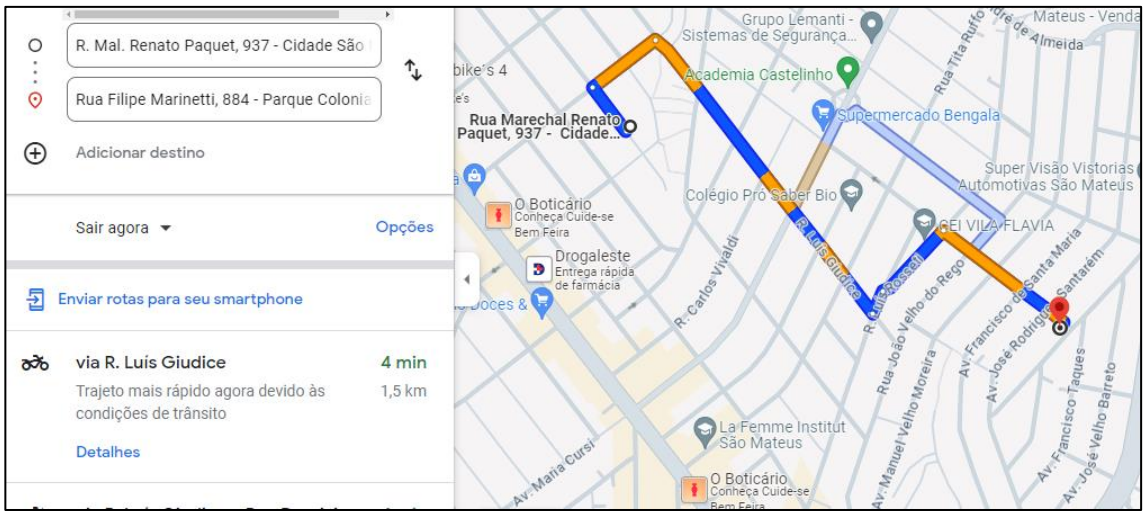


Figura 17: Localização Imóvel 04



Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	069779
Nome logradouro:	R FILIPE MARINETTI
Número porta:	886
Complemento:	
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	274
Área construída (m2):	106
Código do contribuinte:	150.237.0041-1
Setor:	150
Quadra:	237
Lote:	0048
Dígito SQL:	7
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	069779
Nome logradouro:	R FILIPE MARINETTI
Número porta:	884
Complemento:	
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	134
Área construída (m2):	169
Código do contribuinte:	150.237.0048-7

Figura 18: Informações GeoSampa Imóvel 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.



Figura 19: Anúncio do Imóvel 04



Figura 20: Fachada Imóvel 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Imóvel 05					
Localização					
Data Acesso:	02/02/2024			**Tipo:**	Casa
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo
Endereço:	Rua Luís Rosseti			**Nº:**	581
Bairro:	Cidade São Matheus				
Dados Econômicos					
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	Oferta
Valor Venda R$:	R$	380.000,00		**Valor Venda R$/m²:**	R$ 4.222,22
Locação R$/mês:	R$	-			
Dados Construção					
Padrão:	SIMPLES	**Idade Estimada:**	28	**Conservação:**	Entre regular e necessitando de reparos simples
Área Construção:	90,00 m²	**Vagas:**	2	**Testada:**	5,00 m
Características:	Sobrado ótimo para residir duas familias, 1 moradia com 3 dormitórios, sala, coz. e wc. na parte superior 2 dormitórios, sala, cozinha e wc. 2 vagas de garagem				
Cadastro Fiscal					
Setor:	150	**Quadra:**	233	**Lote:**	0057
Ano Construção:	1993			**Idade Real:**	31
CODLOG:	12.296-3			**Índice Fiscal:**	R$ 1.521,00
Contribuinte:	150.233.0057-8			**Padrão Const. CDC :**	1-C
Fonte de Informação					
Imobiliária:	NUCLEAR ORGANIZACAO IMOBILIARIA LTDA - EPP				
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS380000-id-2647760383/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto#gallery				
OBS.	O imóvel da Rua Luís Rosseti, 581, localiza-se aproximadamente 850 m do imóvel da Rua Luís Rosseti, 581				

Figura 21: Descrição Imóvel 05

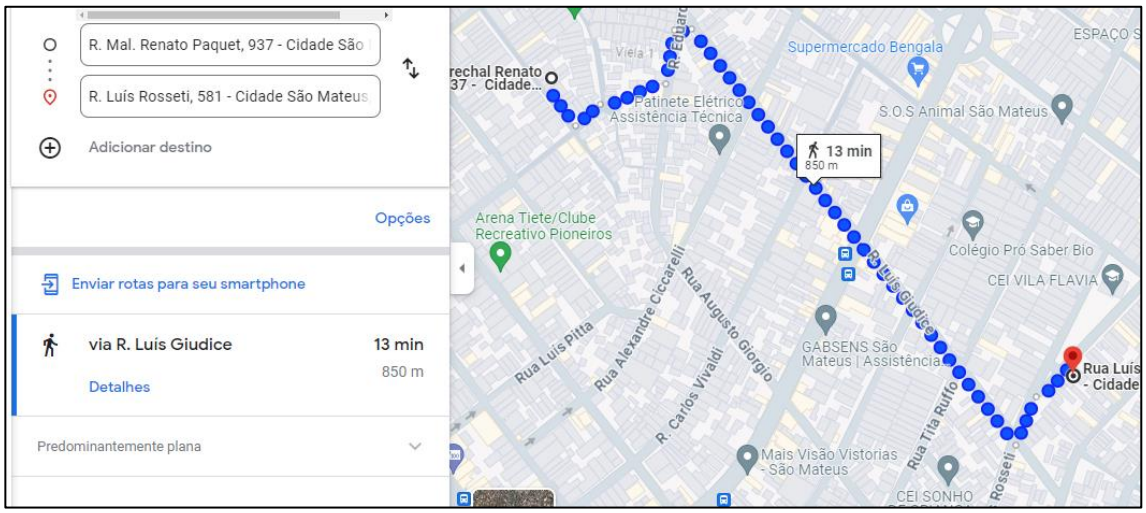


Figura 22: Localização Imóvel 05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463



Figura 23: Informações GeoSampa Imóvel 05



Figura 24: Anúncio do Imóvel 05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.



Figura 25: Fachada Imóvel 05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Imóvel 06					
Localização					
Data Acesso:	02/02/2024			**Tipo:**	Casa
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo
Endereço:	Rua Enes Silveira de Mello			**Nº:**	218
Bairro:	Jardim Santa Adelia				
Dados Econômicos					
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	Oferta
Valor Venda R$:	R$	350.000,00		**Valor Venda R$/m²:**	R$ 3.500,00
Locação R$/mês:	R$	-			
Dados Construção					
Padrão:	SIMPLES	**Idade Estimada:**	30	**Conservação:**	Entre nova e regular
Área Construção:	100,00 m²	**Vagas:**	2	**Testada:**	7,50 m
Características:	Código do Imóvel: CA0473. Imóvel com 02 Casas com Entradas e Relógios de Água e Luz independentes. A primeira com 01 Dormitório, Sala, Cozinha, 01 Banheiro e Lavanderia; A segunda com 02 Dormitórios, Sala, Cozinha, Copa, 01 Banheiro e Lavanderia. 02 Vagas na Garagem.				
Cadastro Fiscal					
Setor:	153	**Quadra:**	055	**Lote:**	0001
Ano Construção:	1970			**Idade Real:**	54
CODLOG:	06.487-4			**Índice Fiscal:**	R$ 1.274,00
Contribuinte:	153.055.0001-9			**Padrão Const. CDC :**	1-A
Fonte de Informação					
Imobiliária:	ETRURIA IMÓVEIS				
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-santa-adelia-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS350000-id-2506033988/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto				
OBS.	O imóvel da Rua Enes Silveira de Mello, 218, localiza-se aproximadamente 2,3 km do imóvel da R. Mal. Renato Paquet, 937				

Figura 26: Descrição Imóvel 06

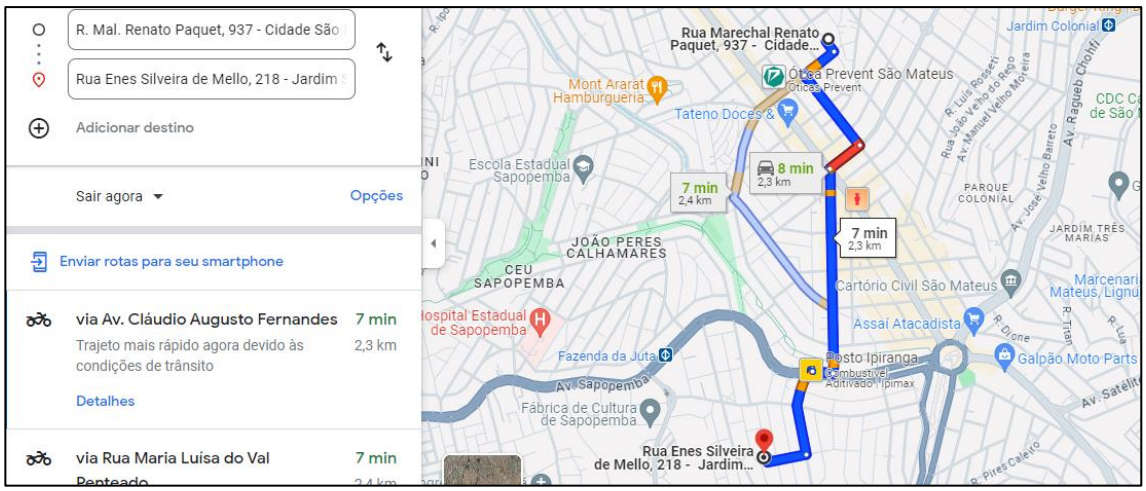


Figura 27: Localização Imóvel 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

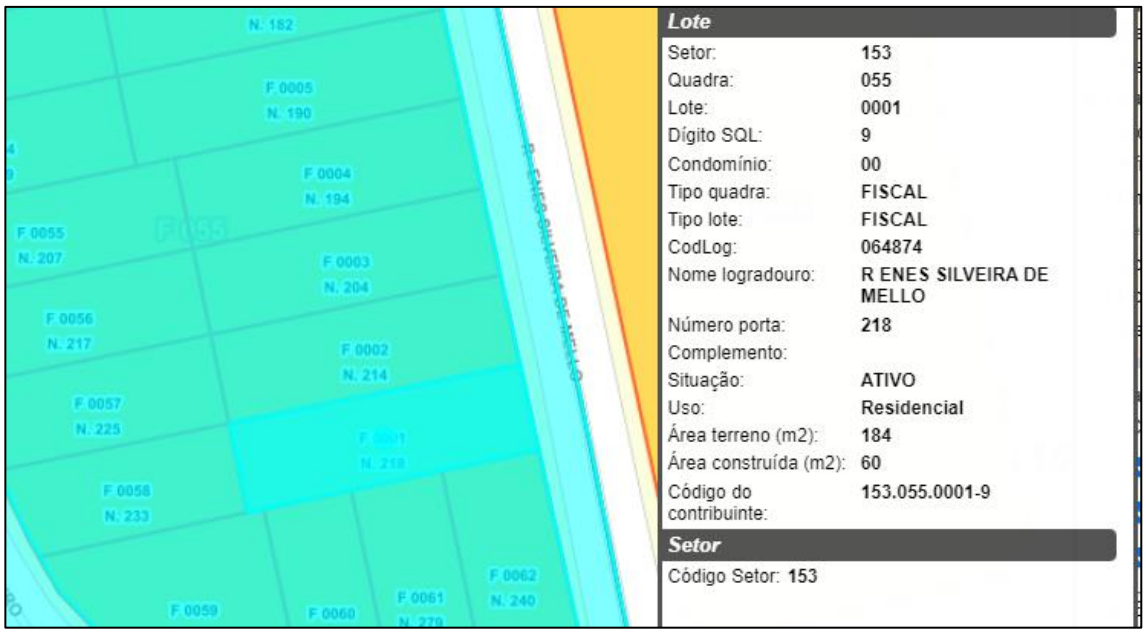


Figura 28: Informações GeoSampa Imóvel 06



Figura 29: Anúncio do Imóvel 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.



Figura 30: Fachada Imóvel 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Imóvel 07					
Localização					
Data Acesso:	05/02/2024			**Tipo:**	Casa
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo
Endereço:	Rua Alice Consoni do Nascimento			**Nº:**	64
Bairro:	Sapopemba				
Dados Econômicos					
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	Oferta
Valor Venda R$:	R$	460.000,00		**Valor Venda R$/m²:**	R$ 4.791,67
Locação R$/mês:	R$	-			
Dados Construção					
Padrão:	Simples	**Idade Estimada:**	20	**Conservação:**	Entre nova e regular
Área Construção:	96,00 m²	**Vagas:**	2	**Testada:**	5,00 m
Características:	Bom estado de conservação! Imóvel à venda, com 3 quartos, sendo 2 suítes, possui 02 vagas de garagem coberta, com portão automatizado. Situado (a 04 min) da estação Sapopemba do monotrilho, e a (a 1 min) da Avenida Sapopemba. Região oferece diversas opções de serviços e lazer, como escolas, padarias, bancos, lotérica, supermercado (a 2 min), Shopping Leste Aricanduva (a 10 min). Também está próximo do parque do Carmo, Sesc Itaquera e Arena Neo Química. Aceita Financiamento. Agende já uma visita com um de nossos corretores.				
Cadastro Fiscal					
Setor:	152	**Quadra:**	085	**Lote:**	0063
Ano Construção:	1997			**Idade Real:**	27
CODLOG:	71.323-6			**Índice Fiscal:**	R$ 1.420,00
Contribuinte:	152.085.0063-8			**Padrão Const. CDC :**	1-B
Fonte de Informação					
Imobiliária:	NUCLEAR ORGANIZACAO IMOBILIARIA LTDA - EPP				
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sapopemba-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-96m2-venda-RS460000-id-2647760766/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto				
OBS.	O imóvel da Rua Alice Consoni do Nascimento, 64, localiza-se aproximadamente 2,5 km do imóvel da R. Mal. Renato Paquet, 937				

Figura 31: Descrição Imóvel 07

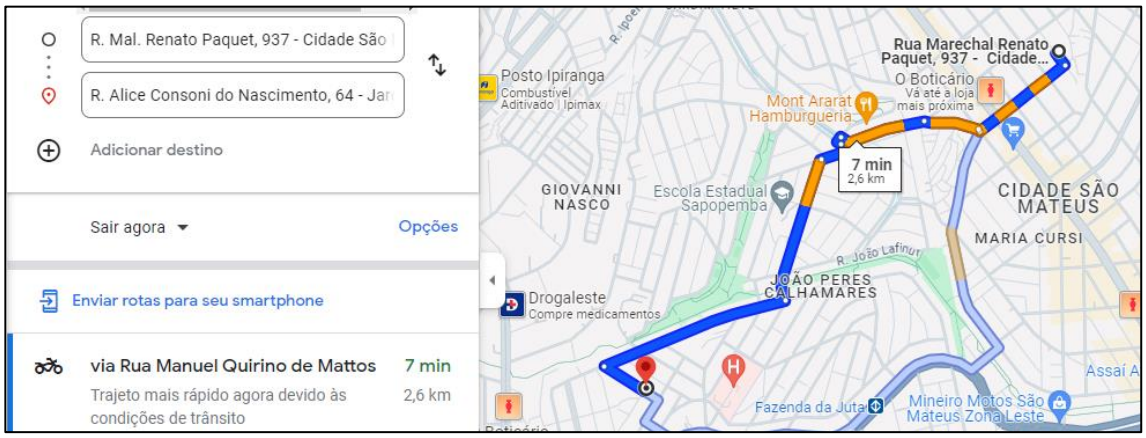


Figura 32: Localização Imóvel 07

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

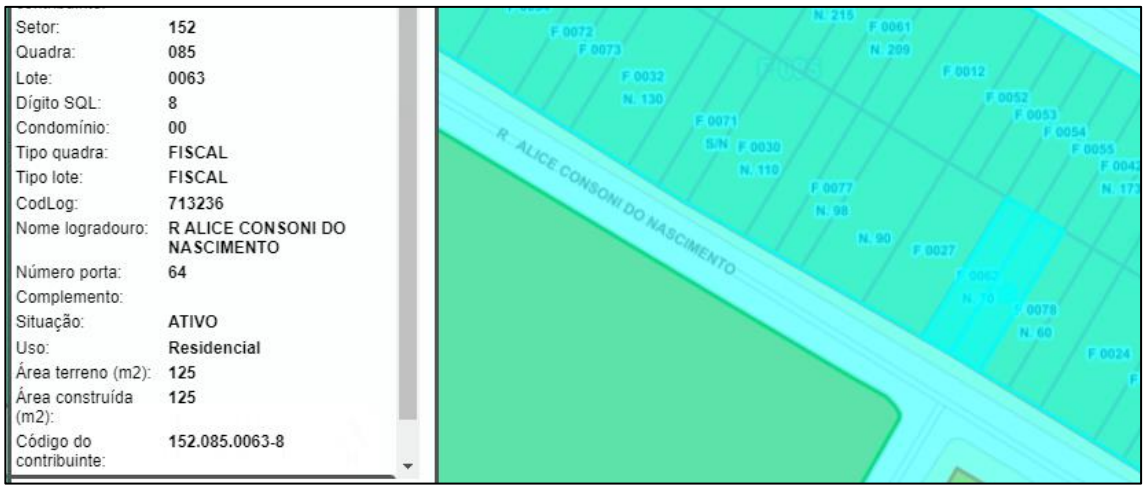


Figura 33: Informações GeoSampa Imóvel 07

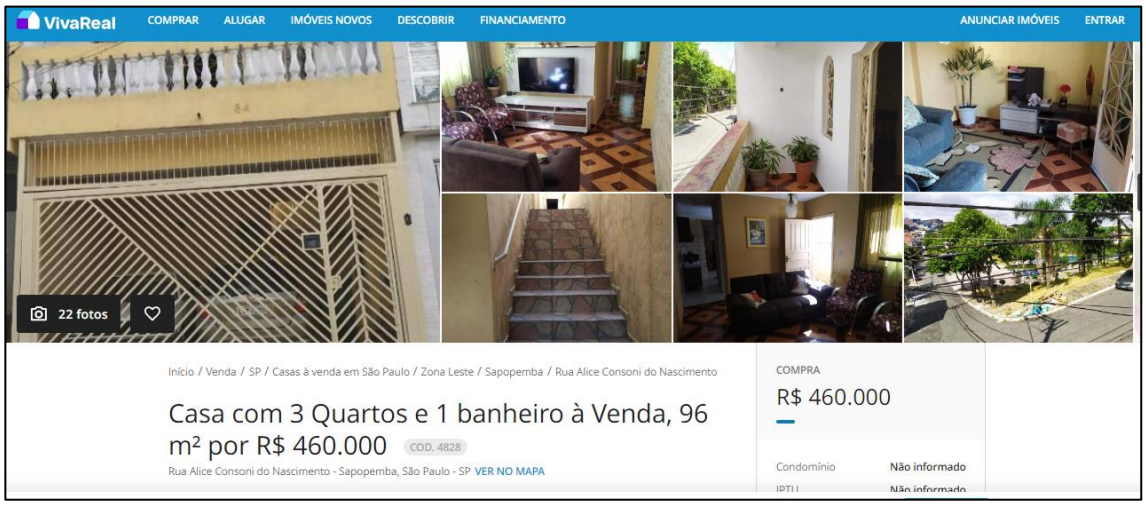


Figura 34: Anúncio do Imóvel 07

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463



Figura 35: Fachada Imóvel 07

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Imóvel 08					
Localização					
Data Acesso:	05/02/2024			**Tipo:**	Casa
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo
Endereço:	Rua Adão Lorenzini			**Nº:**	86
Bairro:	Cidade São Matheus				
Dados Econômicos					
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	Oferta
Valor Venda R$:	R$	499.000,00		**Valor Venda R$/m²:**	R$ 4.415,93
Locação R$/mês:	R$	-			
Dados Construção					
Padrão:	Simples	**Idade Estimada:**	20	**Conservação:**	Entre nova e regular
Área Construção:	113,00 m²	**Vagas:**	2	**Testada:**	5,00 m
Características:	Casa térrea 113m², ótima localização próximo a avenida principal Mateo Bei, AMA, UBS, Escolas, Creches, Mercado, transporte para várias regiões. Com 02 dormitórios (sendo 1 suíte), 01 banheiro social, sala 02 ambientes, cozinha ampla e iluminada com piso frio, lavanderia, quintal com churrasqueira, edícula, 02 vagas de garagem coberta com portão automático.				
Cadastro Fiscal					
Setor:	149	**Quadra:**	244	**Lote:**	0060
Ano Construção:	1989			**Idade Real:**	35
CODLOG:	00.159-7			**Índice Fiscal:**	R$ 1.420,00
Contribuinte:	149.244.0060-1			**Padrão Const. CDC :**	1-B
Fonte de Informação					
Imobiliária:	Parceiro Imóveis				
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-113m2-venda-RS499000-id-2633016762/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto#gallery				
OBS.	O imóvel da Rua Adão Lorenzini, 86, localiza-se aproximadamente 2,0 km do imóvel da R. Mal. Renato Paquet, 937				

Figura 36: Descrição Imóvel 08

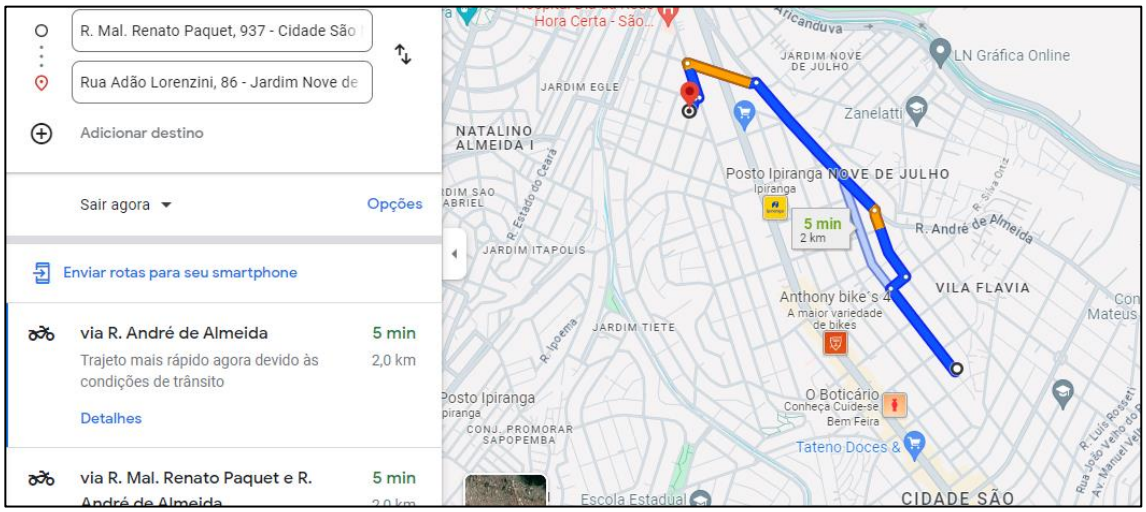


Figura 37: Localização Imóvel 08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.



Figura 38: Informações GeoSampa Imóvel 08



Figura 39: Anúncio do Imóvel 08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463



Figura 40: Fachada Imóvel 08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

Imóvel 09					
Localização					
Data Acesso:	05/02/2024			**Tipo:**	Casa
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo
Endereço:	Rua Carlo Fontana			**Nº:**	88
Bairro:	Cidade São Mateus				
Dados Econômicos					
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	Oferta
Valor Venda R$:	R$	450.000,00		**Valor Venda R$/m²:**	R$ 3.000,00
Locação R$/mês:	R$	-			
Dados Construção					
Padrão:	Simples	**Idade Estimada:**	15	**Conservação:**	Nova
Área Construção:	150,00 m²	**Vagas:**	2	**Testada:**	6,00 m
Características:	CASA RESIDENCIAL em SÃO PAULO - SP, JARDIM TIETÊ Casa em Terreno De 6x30! 2 Dormitórios, Sendo Uma Suíte - 2 Vagas! No terreno possuem duas casas: A casa principal contém 2 dormitórios, sendo uma suíte - sala de estar e copa/cozinha em conceito aberto - banheiro social - lavanderia e varanda com área para churrasco e lazer. ACABAMENTO DE BOM GOSTO E QUALIDADE!!! A casa segundaria, que fica no mesmo nível da rua e da garagem, possui 1 dormitório - sala e cozinha conjugadas - lavanderia e um banheiro. A infraestrutura do bairro conta com padarias, farmácias, mercados, boas escolas e serviços em geral. Além de facilidade no transporte público com ônibus disponíveis para os bairros paralelos e principais terminais.				
Cadastro Fiscal					
Setor:	149	**Quadra:**	216	**Lote:**	0017
Ano Construção:	1987			**Idade Real:**	37
CODLOG:	33.000-0			**Índice Fiscal:**	R$ 1.274,00
Contribuinte:	149.216.0017-0			**Padrão Const. CDC :**	1-A
Fonte de Informação					
Imobiliária:	Terra da garoa Imóveis				
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-tiete-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS450000-id-2443135886/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto				
OBS.	O imóvel da Rua Carlo Fontana, 88, localiza-se aproximadamente 1,3 km do imóvel da R. Mal. Renato Paquet, 937				

Figura 41: Descrição Imóvel 09

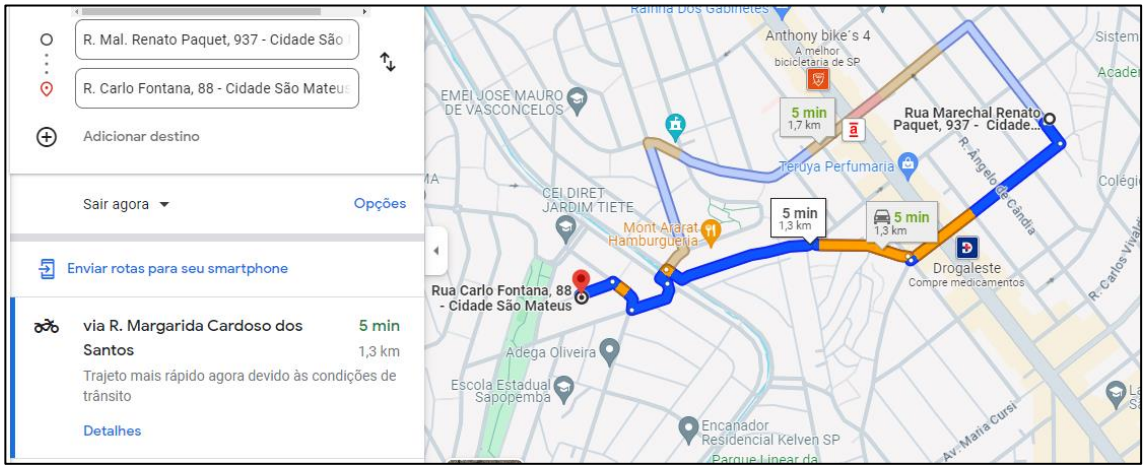


Figura 42: Localização Imóvel 09

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

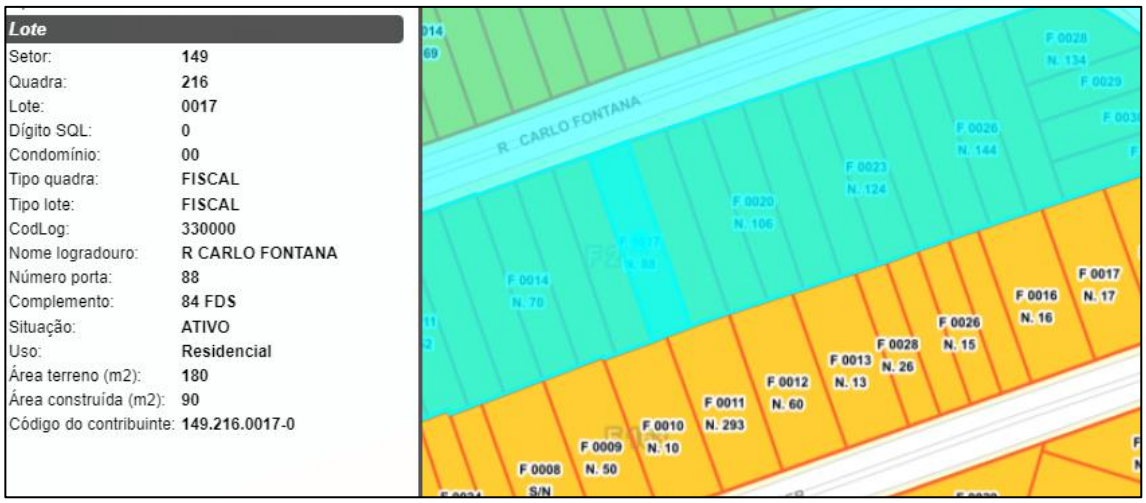


Figura 43: Informações GeoSampa Imóvel 09

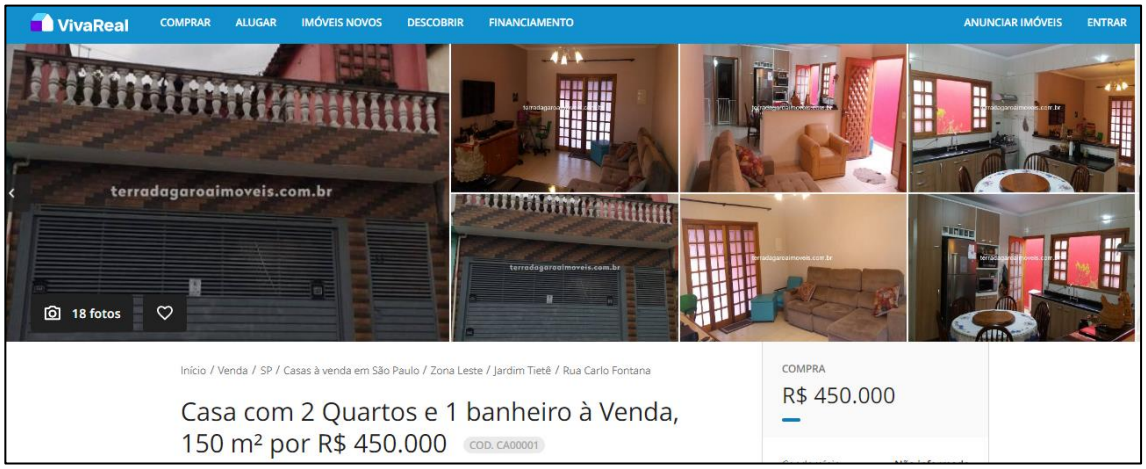


Figura 44: Anúncio do Imóvel 09

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.



Figura 45: Fachada Imóvel 09

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Imóvel 10					
Localização					
Data Acesso:	05/02/2024		**Tipo:**	Casa	
Estado:	São Paulo		**Município:**	São Paulo	
Endereço:	Rua João Peres Calhamares		**Nº:**	544	
Bairro:	Jardim Sapopemba				
Dados Econômicos					
Modalidade:	Venda		**Natureza:**	Oferta	
Valor Venda R$:	R$	370.000,00	**Valor Venda R$/m²:**	R$	2.960,00
Locação R$/mês:	R$	-			
Dados Construção					
Padrão:	Simples	**Idade Estimada:** 15	**Conservação:**	Necessitando de reparos simples a importantes	
Área Construção:	125,00 m²	**Vagas:** 2	**Testada:**	10,00 m	
Características:	Casa à Venda - Sapopemba, 3 Quartos, 125 m2. Sobre o imóvel: Casa super arejada, bate sol o dia todo, cômodos bem amplos e espaçosos, reformada com porcelanato nos quartos e cozinha, janelas de vidro, box de vidro no banheiro, parte superior totalmente livre para construção de outros cômodos ou de uma área gourmet para a família. O imóvel está há 2 quadras da estação do Monotrilho Fazenda da Juta e da Avenida Sapopemba, com diversos comércios, mercados, lojas, feira livre, escolas, creches, tudo com fácil acesso, inclusive fica há 1 quarteirão do Hospital Estadual Sapopemba, da UPA24hs e UBS Sapopemba.				
Cadastro Fiscal					
Setor:	152	**Quadra:** 101	**Lote:**	0055	
Ano Construção:	1996		**Idade Real:**	28	
CODLOG:	79.044-3		**Índice Fiscal:**	R$	1.521,00
Contribuinte:	152.101.0055-2		**Padrão Const. CDC :**	1-C	
Fonte de Informação					
Imobiliária:	QuintoAndar Vendas				
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sapopemba-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS370000-id-2561275659/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto				
OBS.	O imóvel da Rua João Peres Calhamares, 544, localiza-se aproximadamente 2,3 km do imóvel da R. Mal. Renato Paquet, 937				

Figura 46: Descrição Imóvel 10

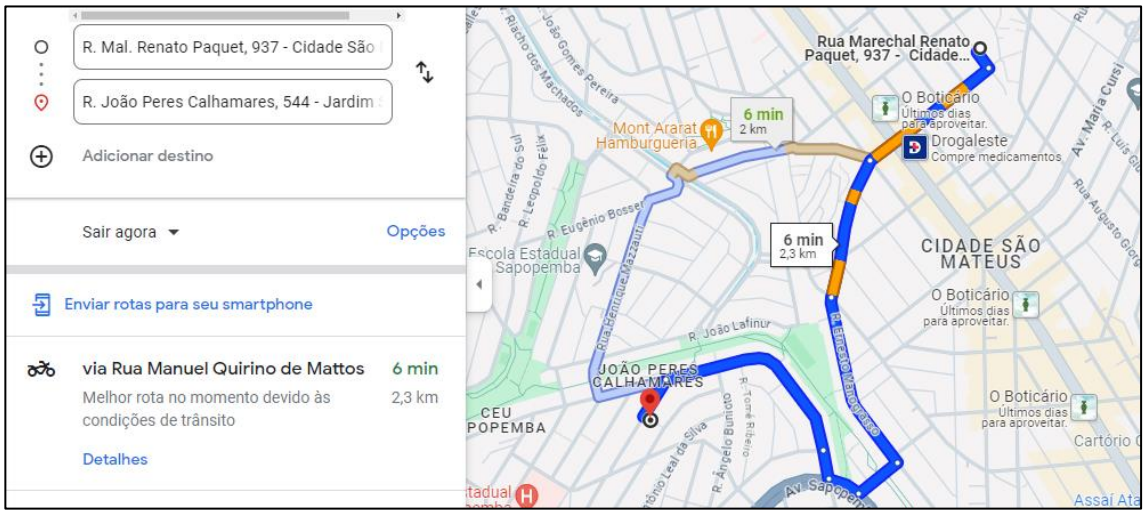


Figura 47: Localização Imóvel 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.



Figura 48: Informações GeoSampa Imóvel 10

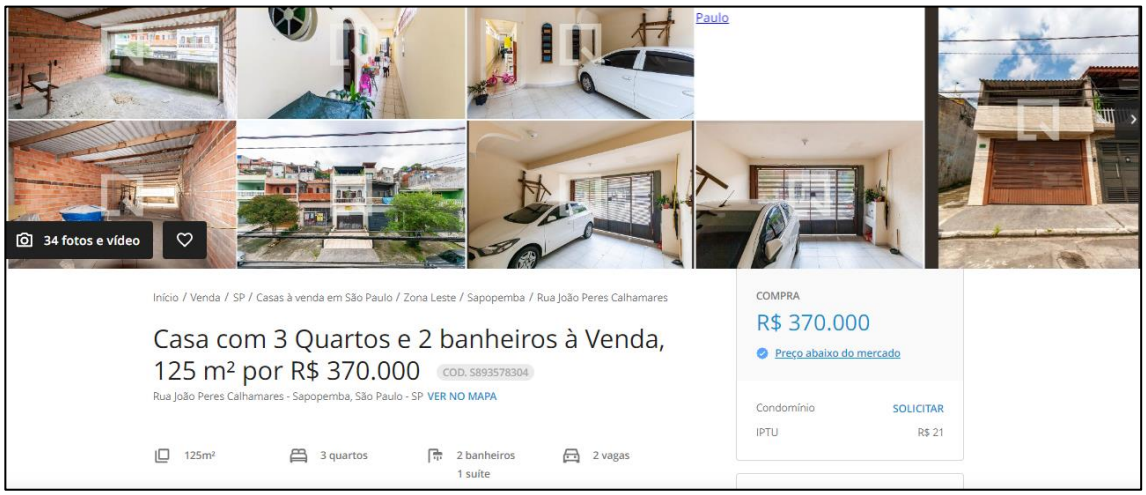


Figura 49: Anúncio do Imóvel 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463



Figura 50: Fachada Imóvel 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Imóvel 11					
Localização					
Data Acesso:	05/02/2024		**Tipo:**	Casa	
Estado:	São Paulo		**Município:**	São Paulo	
Endereço:	R. Srg. Aíres Silva Dias		**Nº:**	40	
Bairro:	Conjunto Habitacional Marechal Mascarenhas de Morais				
Dados Econômicos					
Modalidade:			**Natureza:**	Oferta	
Valor Venda R$:	R$	380.000,00	**Valor Venda R$/m²:**	R$	3.333,33
Locação R$/mês:	R$	-			
Dados Construção					
Padrão:	Simples	**Idade Estimada:** 25	**Conservação:**	Necessitando de reparos simples a importantes	
Área Construção:	114,00 m²	**Vagas:** 2	**Testada:**	6,60 m	
Características:	Casa à Venda - Sapopemba, 3 Quartos, 114 m2. Sobre o imóvel:				
Cadastro Fiscal					
Setor:	153	**Quadra:** 012	**Lote:**	0003	
Ano Construção:	1987		**Idade Real:**	37	
CODLOG:	75.116-2		**Índice Fiscal:**	R$	1.420,00
Contribuinte:	153.012.0003-7		**Padrão Const. CDC :**	1-B	
Fonte de Informação					
Imobiliária:	QuintoAndar Vendas				
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-conjunto-habitacional-marechal-mascarenhas-de-morais-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-114m2-venda-RS380000-id-2551420361/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto				
OBS.	O imóvel da R. Srg. Aíres Silva Dias, 40, localiza-se aproximadamente 3,3 km do imóvel da R. Mal. Renato Paquet, 937				

Figura 51: Descrição Imóvel 11

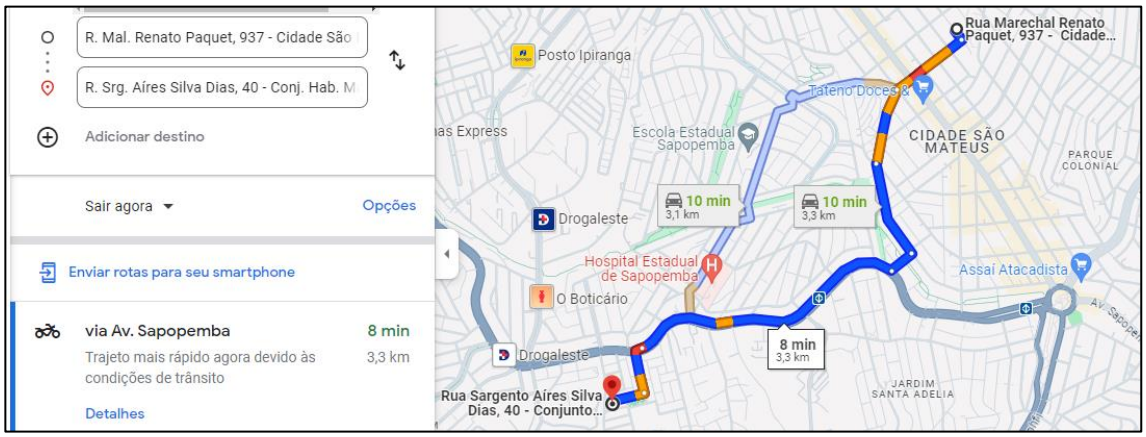


Figura 52: Localização Imóvel 11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

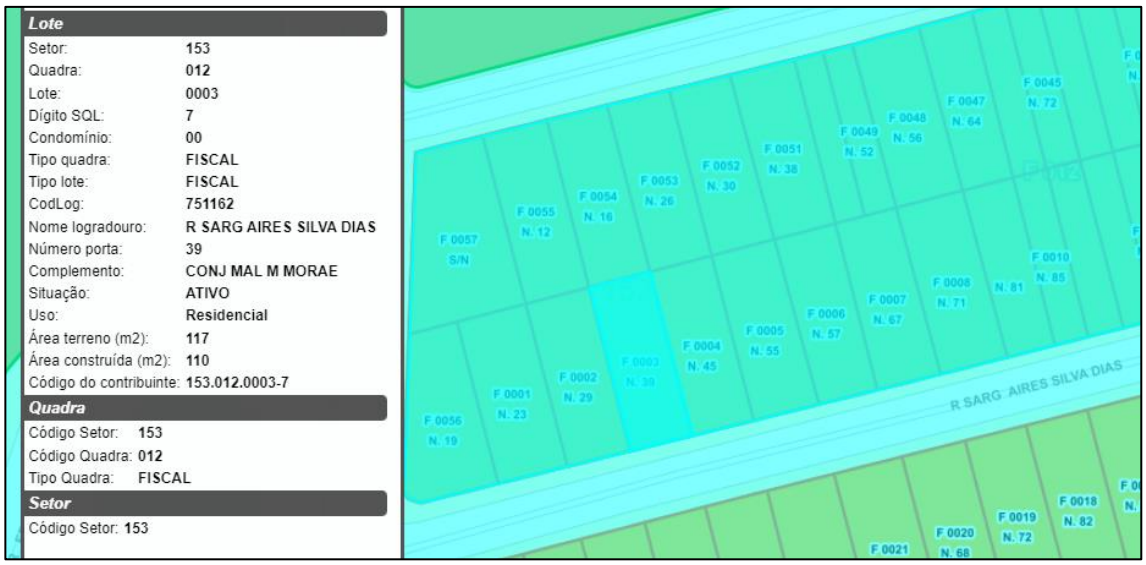


Figura 53: Informações GeoSampa Imóvel 11

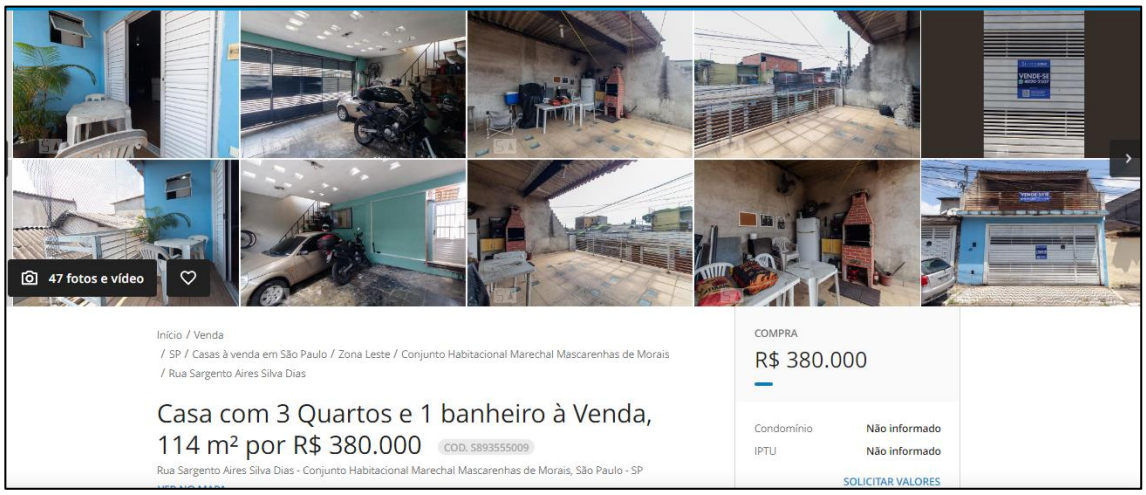


Figura 54: Anúncio do Imóvel 11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.



Figura 55: Fachada Imóvel 11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Imóvel 12					
Localização					
Data Acesso:	05/02/2024			**Tipo:**	Casa
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo
Endereço:	R. Francisco Antônio Renda			**Nº:**	181
Bairro:	Jardim Santa Adelia				
Dados Econômicos					
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	
Valor Venda R$:	R$	480.000,00		**Valor Venda R$/m²:**	R$ 3.692,31
Locação R$/mês:	R$	-			
Dados Construção					
Padrão:	Simples	**Idade Estimada:**	25	**Conservação:**	Entre nova e regular
Área Construção:	130,00 m²	**Vagas:**	2	**Testada:**	7,50 m
Características:	Trata-se de imóvel localizado no bairro de São Mateus, na Zona Leste de São Paulo, próximo ao terceiro maior centro comercial da Capital (Av. Mateo Bei) e temos na localidade riquíssima oferta de modais de transporte público. O ultimo deles foi a chegada da Linha 15 Prata do Metrô (Monotrilho). A casa possui cozinha ampla com dispensa, extensa sala de jantar, sala de estar, 2 dormitórios, sendo um deles suíte, churrasqueira, outros 2 banheiros, escritório, lavanderia, garagem para 2 autos, sistema de captação de água da chuva (uso em descargas, regas de plantas e lavação de quintal). O imóvel fica a 800 m de duas estações do Monotrilho (Fazenda da Juta e São Mateus). A casa é recém reformada e promove conforto e comodidade. Muitas escolas, padarias, mercadinhos, supermercados no entorno, o que facilita o dia-a-dia. Agede uma visita. -				
Cadastro Fiscal					
Setor:	153	**Quadra:**	053	**Lote:**	0023
Ano Construção:	1996			**Idade Real:**	28
CODLOG:	07.352-0			**Índice Fiscal:**	R$ 1.521,00
Contribuinte:	153.053.0023-0			**Padrão Const. CDC :**	1-C
Fonte de Informação					
Imobiliária:	CIANO IMOVEIS				
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-santa-adelia-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS480000-id-2623965136/				
OBS.	O imóvel da R. Francisco Antônio Renda, 181, localiza-se aproximadamente 2,9 km do imóvel da R. Mal. Renato Paquet, 937				

Figura 56: Descrição Imóvel 12

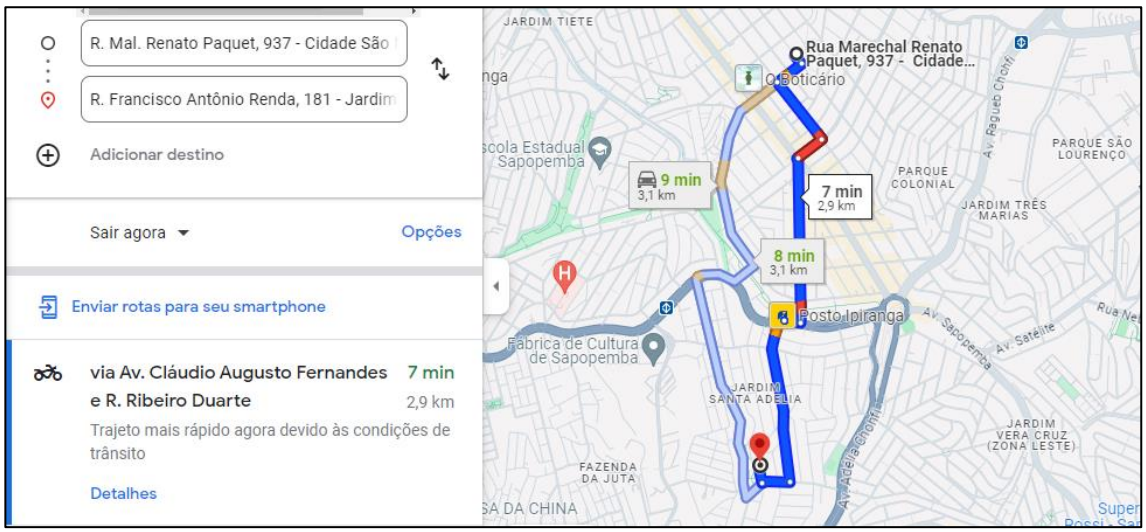


Figura 57: Localização Imóvel 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

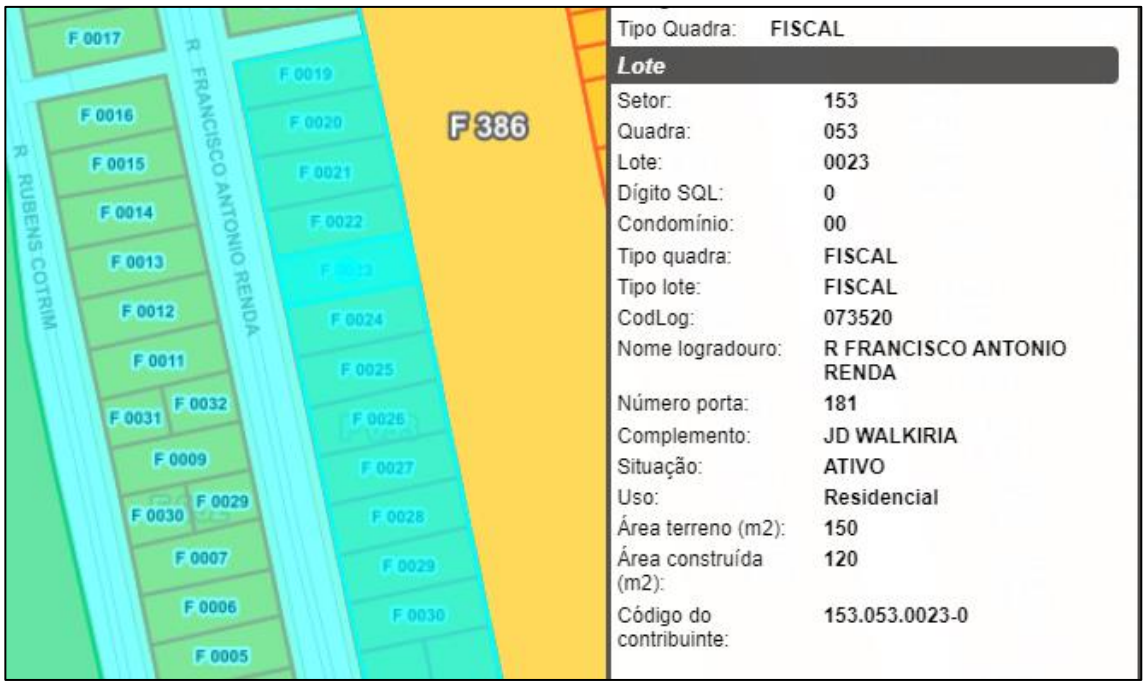


Figura 58: Informações GeoSampa Imóvel 12



Figura 59: Anúncio do Imóvel 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.



Figura 60: Fachada Imóvel 12

Imóvel 13					
Localização					
Data Acesso:	05/02/2024			**Tipo:**	Casa
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo
Endereço:	R. João Lopes de Lima			**Nº:**	786
Bairro:	Sapopemba				
Dados Econômicos					
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	
Valor Venda R$:	R$	530.000,00		**Valor Venda R$/m²:**	R$ 3.486,84
Locação R$/mês:	R$	-			
Dados Construção					
Padrão:	Simples	**Idade Estimada:**	25	**Conservação:**	Regular
Área Construção:	152,00 m²	**Vagas:**	2	**Testada:**	7,50 m
Características:	indo sobrado recém reformado no Jardim Sapopemba! Uma planta bem distribuída com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 3 banheiros, sala para dois ambientes, copa e cozinha, lavanderia, churrasqueira e garagem para 3 carros pequenos. A região oferece ainda um forte comércio composto de supermercado, padaria, farmácia, lotérica, hospital, academia, além do fácil deslocamento, pois conta com a Estação do Monotrilho e o Terminal de Sapopemba!Aceita Financiamento!Venha conhecer! Agende sua visita! Corretores colegas, faço parceria. Entre em contato! Preço e disponibilidade do imóvel sujeitos a alteração sem aviso prévio.				
Cadastro Fiscal					
Setor:	152	**Quadra:**	081	**Lote:**	0035
Ano Construção:	1983			**Idade Real:**	41
CODLOG:	63.261-9			**Índice Fiscal:**	R$ 1.521,00
Contribuinte:	152.081.0035-4			**Padrão Const. CDC :**	1-C
Fonte de Informação					
Imobiliária:	Doorz Serviços Imobiliários				
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sapopemba-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-152m2-venda-RS530000-id-2668408999/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto				
OBS.	O imóvel da R. João Lopes de Lima, 786, localiza-se aproximadamente 2,9 km do imóvel da R. Mal. Renato Paquet, 937				

Figura 61: Descrição Imóvel 13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

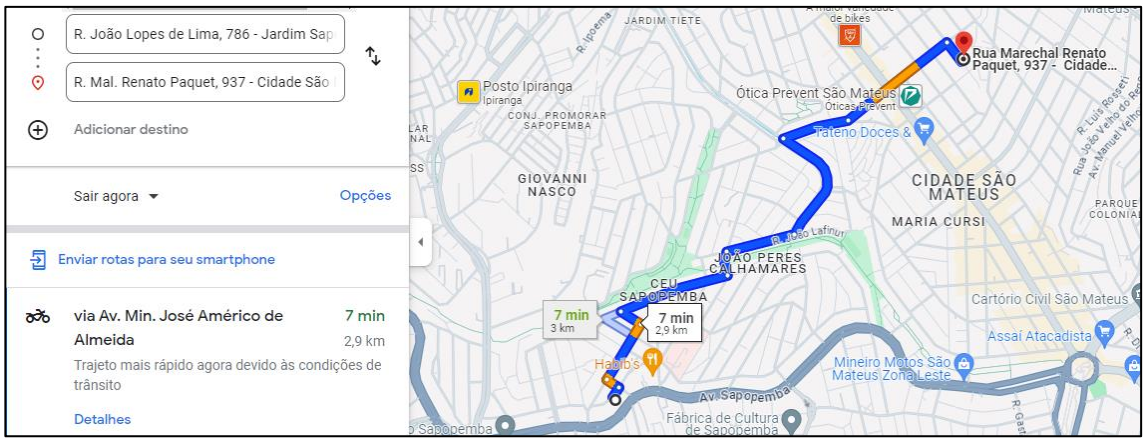


Figura 62: Localização Imóvel 13

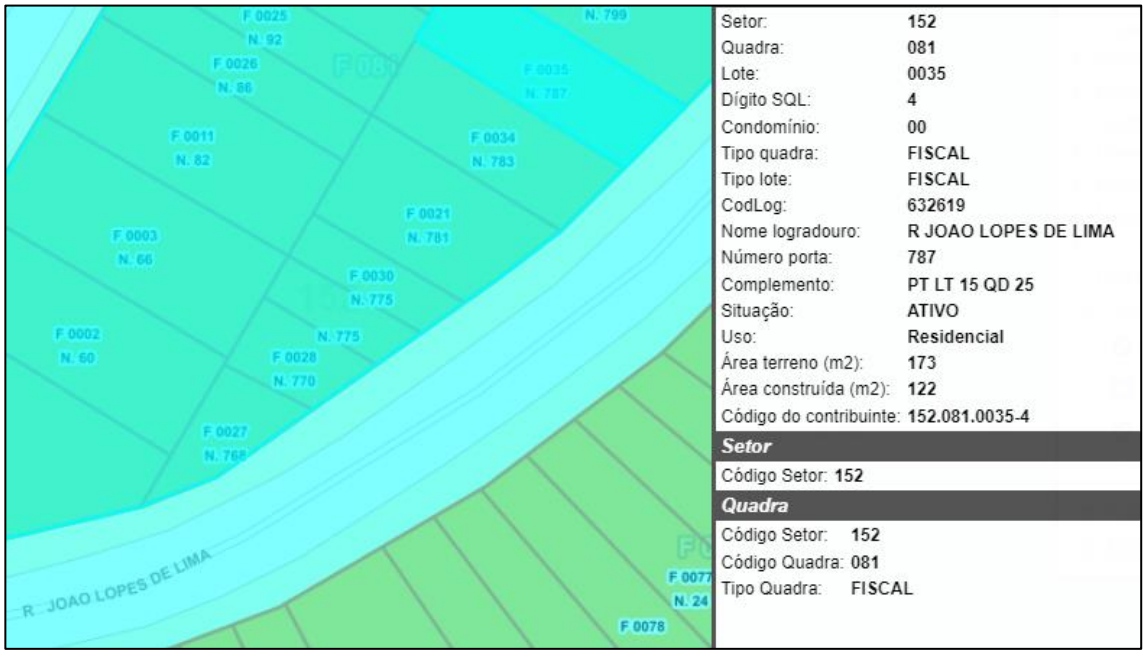


Figura 63: Informações GeoSampa Imóvel 13

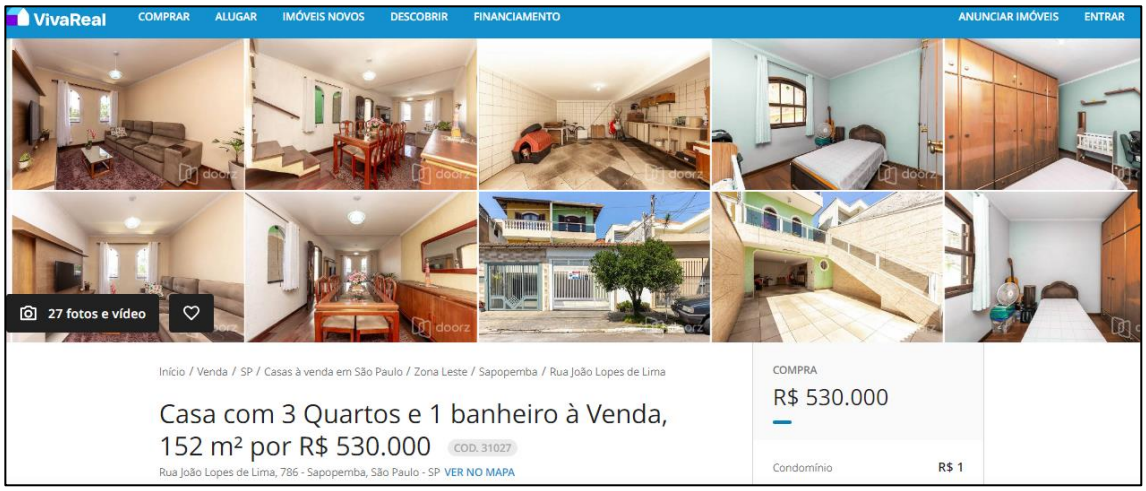


Figura 64: Anúncio do Imóvel 13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.



Figura 65: Fachada Imóvel 13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 , sob o número WITA24700483369
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005193-72.2023.8.26.0007 e código 7FIP4NZ9.