

# **LAUDO PERICIAL**

# **AVALIAÇÃO DE**

# **IMÓVEL URBANO**

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

Processo Digital: **0107496-49.2009.8.26.0010**

Exequente: **Saven Comercial e Imóveis Ltda**

Executado: **Olívio Pires Pitta e outros**

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

**LAUDO PERICIAL – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

**Resumo  
Valor Total do Imóvel**

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

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

**Referência:** setembro | 2023

## Sumário

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

### **Anexos:**

**Anexo 1** – Planilha de Método comparativo e dados de mercado

**Anexo 2** – Pesquisa de imóveis, set/2023

**Anexo 3** – IPTU do imóvel objeto da avaliação

**Anexo 4** – Anotação de Responsabilidade Técnica | ART

## 1) Identificação das Partes

### 1.1) Dados do Exequente

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

### 1.2) Dados do Executado

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

## 2) Agendamento e local das Inspeção Pericial

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

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

### Quadro 01 – Duração da inspeção pericial

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

## 3) Acompanhamento da avaliação do imóvel

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

#### 4) Identificação do solicitante

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

#### 5) Considerações iniciais

O imóvel objeto da avaliação – **Casa assobradada, está situado numa VI LA**. Conforme a Lei nº 16.439/2016, Artigo 2º, conceitua:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6) Objetivo de avaliação

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

**Considerando as justificativas e metodologias descritas no Item 5 deste documento**, avaliamos o **imóvel residenciais horizontal – casa assobradada em Vila**, situado à **Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12**, Ipiranga, CEP 04204-001, com a **Matrícula nº 55.951, Fichas 01 e 02** do referido imóvel objeto da avaliação.

## 7) Finalidade da avaliação

O presente **Laudo de Avaliação** tem por finalidade apurar o valor real e atual de mercado do imóvel avaliando, objeto da **Matrícula nº 55.951, Fichas 01 e 02 do imóvel residenciais horizontal – casa assobradada em Vila**, situado à **Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12**, Ipiranga, CEP 04204-001, possuindo a **área construída de 211,00 m<sup>2</sup> (duzentos e onze metros quadrados)**, conforme IPTU.

## 8) Identificação e caracterização do bem avaliado

- 8.1)** O imóvel encontra-se **ocupado pelos Executados Sr Olívio Pires Pitta e Sr<sup>a</sup> Tercia de Tasso Moreira Pitta**, que acompanharam a vistoria do imóvel objeto da referida **Matrícula nº 55.951, Fichas 01 e 02, imóvel residencial horizontal – casa assobradada em Vila**, situado à **Rua Costa Aguiar nº 1.534, Casa 12**, Ipiranga, CEP 04204-001.
- 8.2)** Estado de Conservação adotado para o imóvel avaliando para a Homogeneização dos Fatores: **Necessitando de Reparos Simples (E)**.  
**Fonte:** Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo | IBAPE SP.
- 8.3) Caracterização do Terreno**
- 8.3.1) Localização** – O terreno do imóvel avaliando encontra-se em local ou situação no contexto urbano, em vila e acesso por via pública com indicação de limites e divisas, definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada.

**8.3.2) Aspectos físicos** – Dimensões aproximadas de 5,30m (testada) x 14,10m (comprimento), totalizando de 74,70 m<sup>2</sup> de área do terreno; com formato geométrico retangular, topografia nivelada e aclive em relação ao logradouro público e consistência aparente do solo de boa coesão e seco.

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

#### **8.4) Caracterização das edificações e benfeitorias existentes**

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

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

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

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

#### **8.5) Caracterização da região**

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

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



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

### **8.5.3) Uso e ocupação do solo / Zoneamento**

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

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

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

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

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

### **8.5.4) Infraestrutura urbana disponível**

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

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

### 8.5.5) Atividades existentes no entorno

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

### 8.5.6) Equipamento comunitário à população

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

## 9) Documentação analisada

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

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

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

PREFEITURA DE SÃO PAULO		GeoSampa Mapa		Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo	
CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON					
R COSTA AGUIAR,1534			SQL: 040.087.0038-2		
ZONEAMENTO					
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação		
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016		
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016		
MA	SUBSETOR MEM ARCO TAMANDUATEÍ	0010	L 16050/2014		

**Fonte:** Prefeitura do Município de São Paulo



**Setor: 040**

**Quadra: 087**

**Zona: ZM | Zona Mista**

**Índice Fiscal | IF: 2.931,00 / 23**



**Figura 01** – Setor, Quadra e Código Condomínio

Fonte: GeoSampa | PMSP, 2023

## **10) Pressupostos e condições limitantes da avaliação**

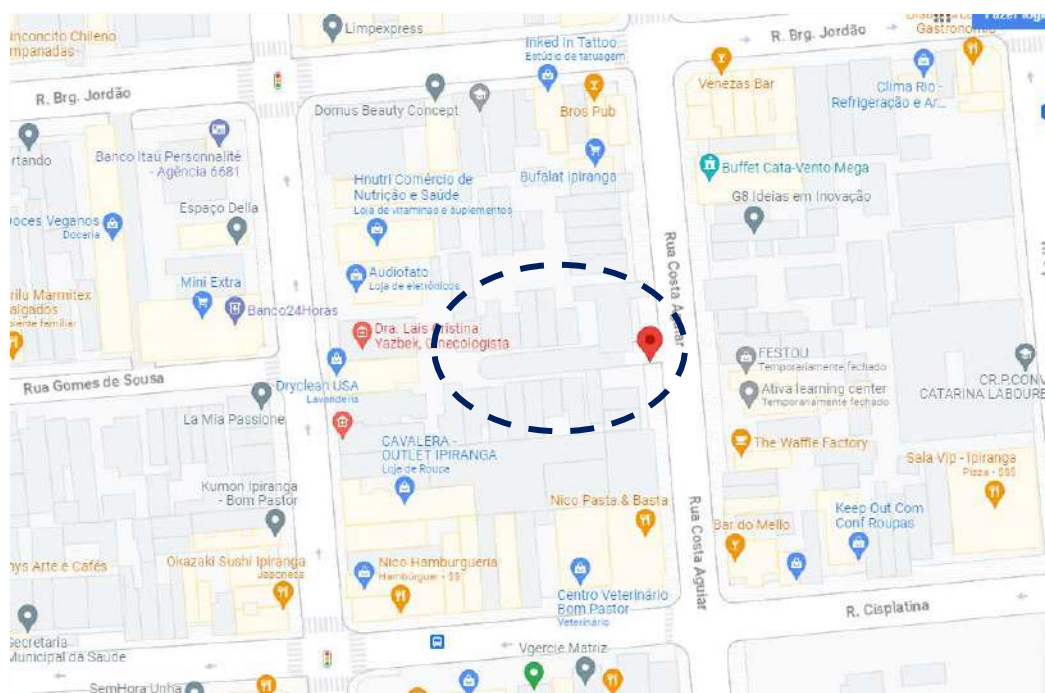
- 10.1)** O presente laudo de avaliação é resultado de observações visuais e das medições do avaliador e baseado na documentação descrita no **item 9**, da inspeção pericial “in loco”, que tem como objetivo nortear a solicitação da **1ª Vara Cível – Foro Regional X | Ipiranga**, para determinação do valor de Penhora do imóvel objeto deste documento.
- 10.2)** Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.
- 10.3) Este laudo segue os requisitos das Normas Técnicas:**
- ABNT NBR 14653-1:2019 Versão corrigida:2019 – Parte 1 Procedimentos Gerais.
  - ABNT NBR 14653-2:2011 – Parte 2: Imóveis urbanos
- 10.4)** Tem como subsídios a documentação e informações obtidas:
- **Matrícula nº 55.951, Fichas 01 e 02;** área total de terreno com 74,70 m<sup>2</sup>, medindo 5,30 m de frente (testada) e 14,10m da frente aos fundos.
  - Imóvel documentado no 6º Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Avenida Doutor Francisco Mesquita nº 1.000, Sala Âncora N, Central Plaza Shopping São Paulo | SP, CEP 03153-001.
  - Informações constatadas “in loco”, quando da vistoria ao imóvel, realizada em 30/08/2023;
  - Informações obtidas durante a pesquisa de mercado, no período de setembro de 2023;
- 10.5)** Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

## 11) Acessibilidade

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

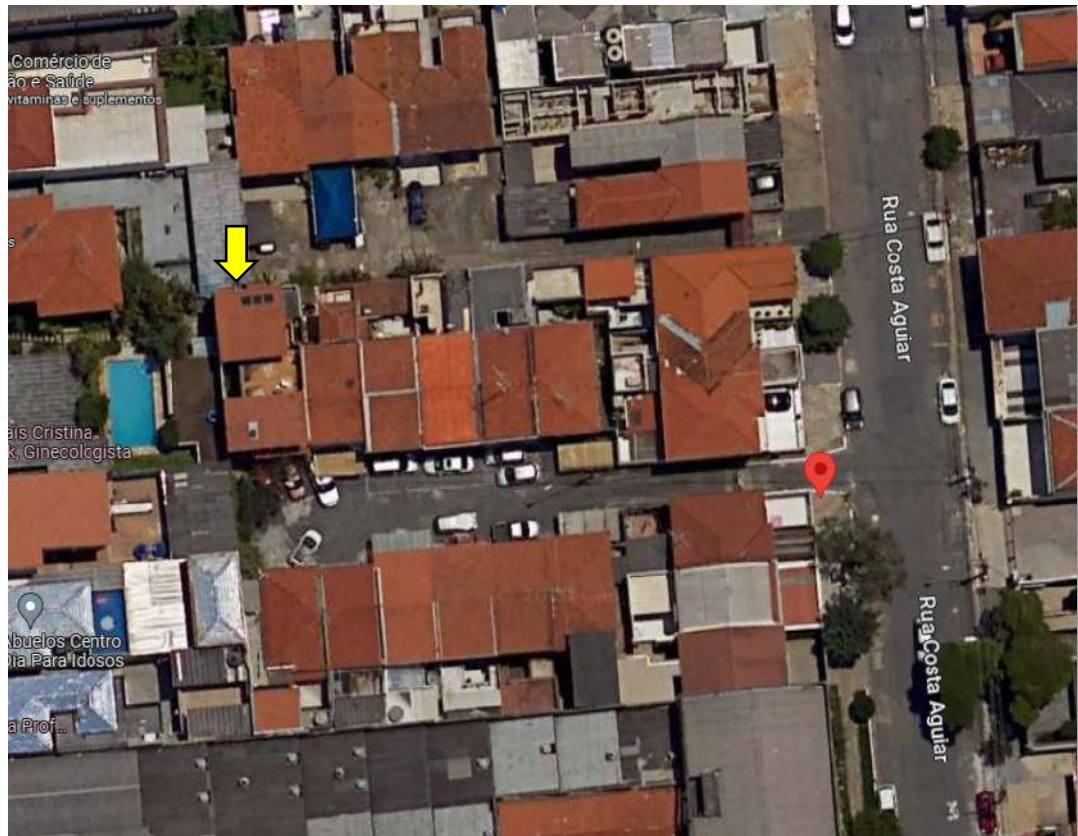
Na região do bairro Ipiranga, existem várias linhas de Transportes Públicos – Ônibus coletivos e Metrô, e o endereço do imóvel avaliando fica em média a 06 minutos de veículo e 18 minutos de transporte coletivo – ônibus, até a Estação Alto do Ipiranga e da Estação Sacomã do Metrô.

## 12) Mapa de localização do imóvel



**Figura 02** – Localização do imóvel avaliando (Mapa)

Fonte: Google Maps (2023)



**Figura 03** – Localização do imóvel avaliando (Satélite)

**Fonte:** Google Earth Pro (2023)

### 13) Normas de referenciadas

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

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

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

#### 14) Metodologia utilizada

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

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

A avaliação se fez segundo o critério do **valor médio do metro quadrado (m<sup>2</sup>) de área útil**, empregando-se os fatores de ajuste, de conformidade com as normas vigentes referidas anteriormente e para tanto utilizou-se o **software AVALURB 5.1**, cuja homogeneização encontra-se no corpo do **Planilhas de Avaliação – Anexo 1**.

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

#### 15) Especificação da avaliação

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

#### 16) Diagnóstico de mercado

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

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

O Ipiranga possui aproximadamente 11,01 km<sup>2</sup> (454,96 alqueires paulista) e atualmente tem uma população de aproximadamente de 106.865 habitantes (censo de 2.010), portanto uma densidade demográfica de 10.178 (hab/km<sup>2</sup>). **Fonte:** INFOCIDADE | PMSP.



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

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

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

## **17) Elementos comparativos pesquisados**

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

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

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

## 18) Resultado da avaliação

### 18.1) Cálculo do Valor Unitário do Imóvel

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

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

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

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

- a) **R\$ 6.874,46/ m<sup>2</sup>** (seis mil, oitocentos e setenta e quatro Reais e quarenta e seis centavos), por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de área útil.

### 18.2) Cálculo do Valor Total do Imóvel

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

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

**Valor total de venda do imóvel = área do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>) x valor unitário arbitrado (R\$/ m<sup>2</sup>)**

Área útil = **211,00 m<sup>2</sup> (conforme IPTU)**

Valor médio (subitem 18.1 – “a”) = **R\$ 6.874,46/ m<sup>2</sup>**

211,00 m<sup>2</sup> x R\$ 6.874,46/m<sup>2</sup> = **1.450.511,06**

**a) Valor total de venda do imóvel objeto da avaliação – Casa assobradada em Vila:**

**R\$ 1.450.511,06**

**b) Valor total de venda em números redondos:**

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

### **18.3) Data de referência da avaliação**

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

**19) Relatório Fotográfico**



**Imagem 01** – Vista do imóvel da avaliação



**Imagem 02** – Vista frontal do acesso ao imóvel



**Imagem 03** – Identificação do imóvel objeto da avaliação



**Imagem 04** – Sacada posterior 3º pavimento



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



**Imagem 06** – Dormitório de hóspede no 3º pavimento



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



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



**Imagem 09** – Área da churrascueira



**Imagem 10** – Lavanderia no 3º pavimento



**Imagem 11** – Jardim interno



**Imagem 12** – Escadas de acesso entre os pavimentos



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



**Imagem 14** – Vista dormitório 01 no 2º pavimento



**Imagem 15** – Banho suíte dormitório 01 no 2º pavimento



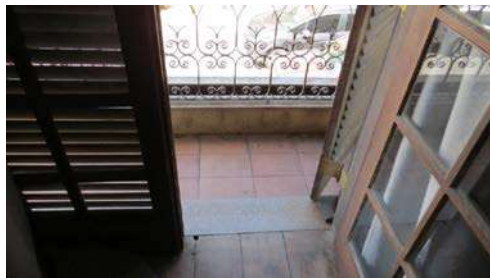
**Imagem 16** – Vista do dormitório 02 no 2º pavimento



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



**Imagem 18** – Acesso ao dormitório 03 no 2º pavimento



**Imagem 19** – Sacada dormitório 03 no 2º pavimento



**Imagem 20** – Banho suíte dormitório 03 no 2º pavimento



**Imagem 21** – Área de serviços no 1º pavimento



**Imagem 22** – Quintal no 1º pavimento



**Imagem 23** – Cozinha no 1º pavimento



**Imagem 24** – Cozinha no 1º pavimento





**Imagem 25** – Lavabo no 1º pavimento



**Imagem 26** – Sala de estar no 1º pavimento



**Imagem 27** – Sala de Estar no 1º pavimento



**Imagem 28** – Sala de Estar no 1º pavimento



**Imagem 29** – Sala de Jantar no 1º pavimento



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

## 20) Encerramento

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

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

São Paulo, 30 de agosto de 2023.

### **Wagner Luiz Baratella**

Eng Civil e Eng Segurança do Trabalho

CREA SP 0641946483

Membro do IBAPE SP nº 1.703

ART nº 28027230231413441

Wagner Luiz Baratella

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

1) **Ident:** Casa assobrada **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 1ª VC-Foro Ipiranga  
**Lograd.:** Rua Costa Aguiar **Nº:** 1534 **Complemento:** Casa 12  
**Bairro:** Ipiranga **Cidade:** São Paulo **Estado:** São Paulo  
 Proc. 0107496-49.2009.8.26.0010

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)**

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

**F1:** Testada**F2:** Área**F3:** Índice Fiscal**F4:** Conservação**F5:** Oferta

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

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

**Onde:****a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado****d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

$$g) \text{ Desvio Médio} = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M | ) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

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

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

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

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

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

**4.3) CONCLUSÃO:**

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

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

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

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

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

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) (ud)} = 1,371$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 6.277,68$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 6.874,46$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 7.471,24$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 8,68$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 8,68$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 5.843,29$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 6.874,46$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 7.905,63$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{ )} = 211,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{ )} = 6.874,46$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 1.450.511,06$$

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

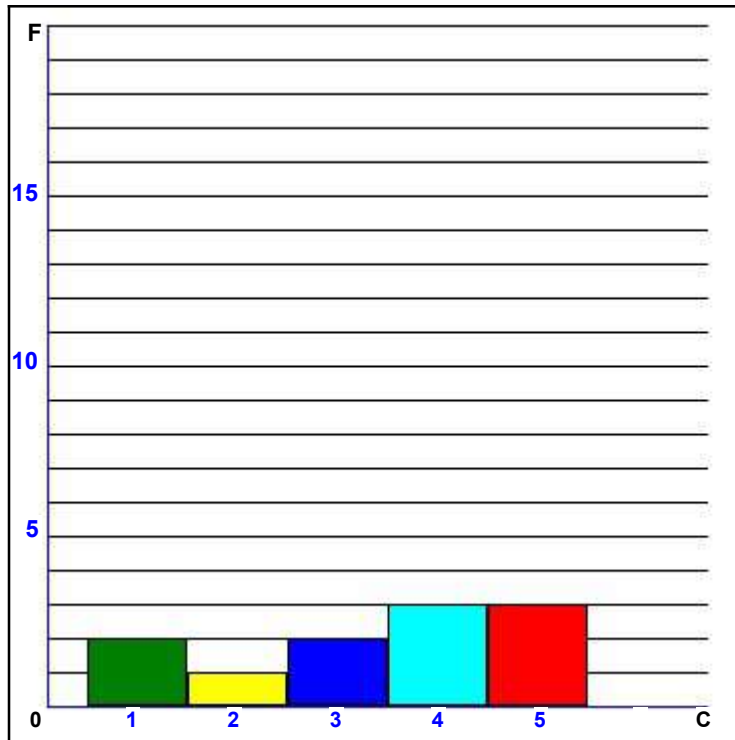
**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

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

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))

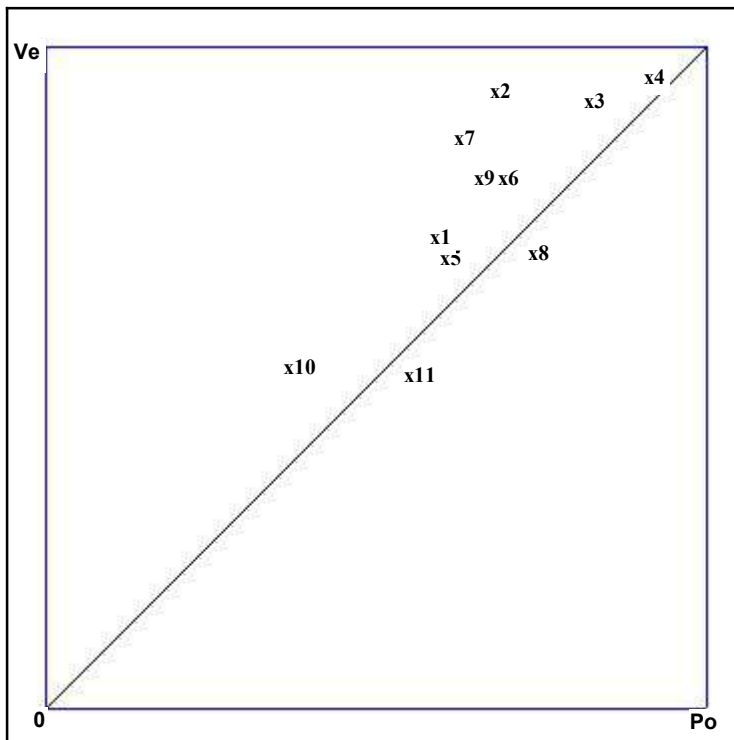


INTERVALO

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

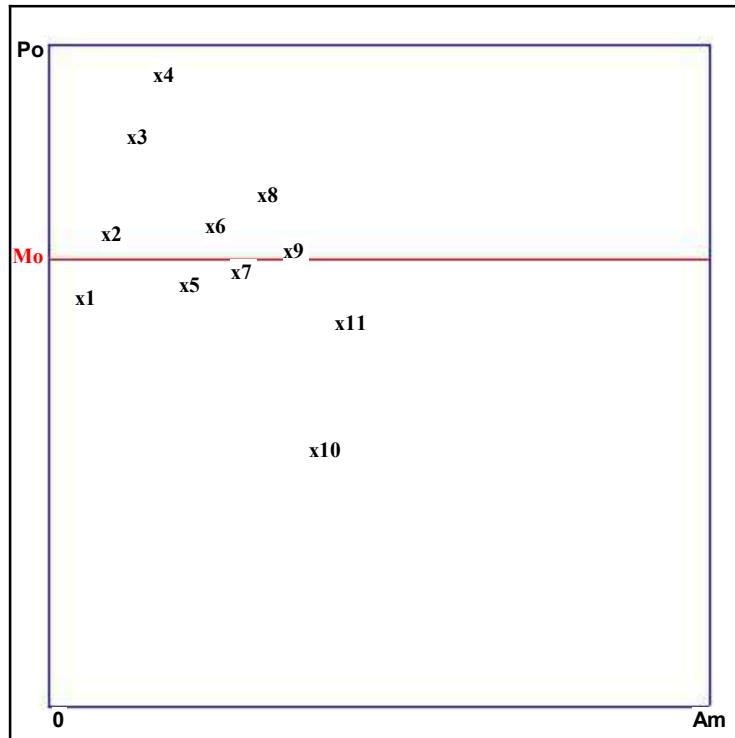
**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

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



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



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 5.991,52**

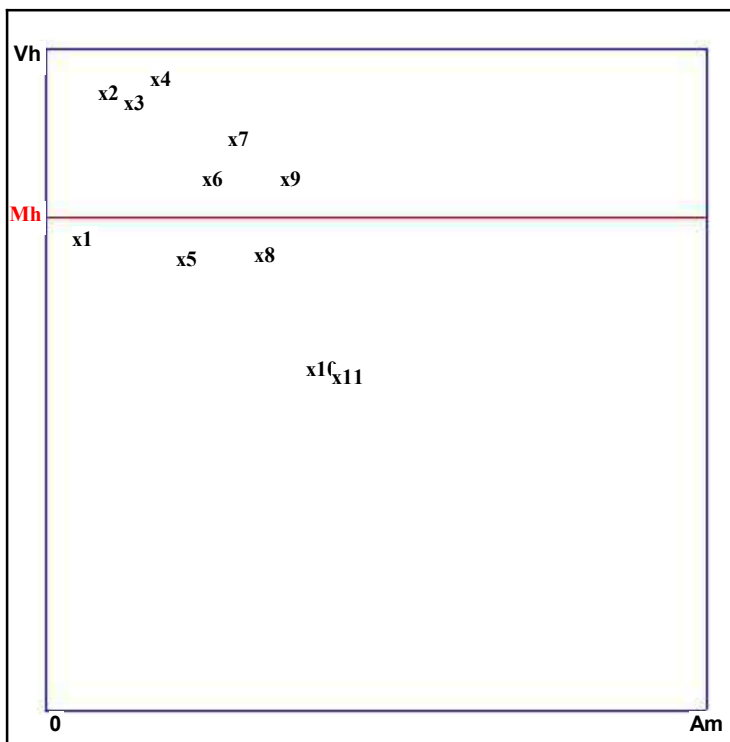
**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

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

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 6.874,46**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

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

Data: 11/09/2023

**Wagner Luiz Baratella**  
**CREA SP 0641946483**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUIZ BARATELLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2023 às 10:52, sob o número WPI23700812760. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0107496-49.2009.8.26.0010 e código 5GTH5NZh.

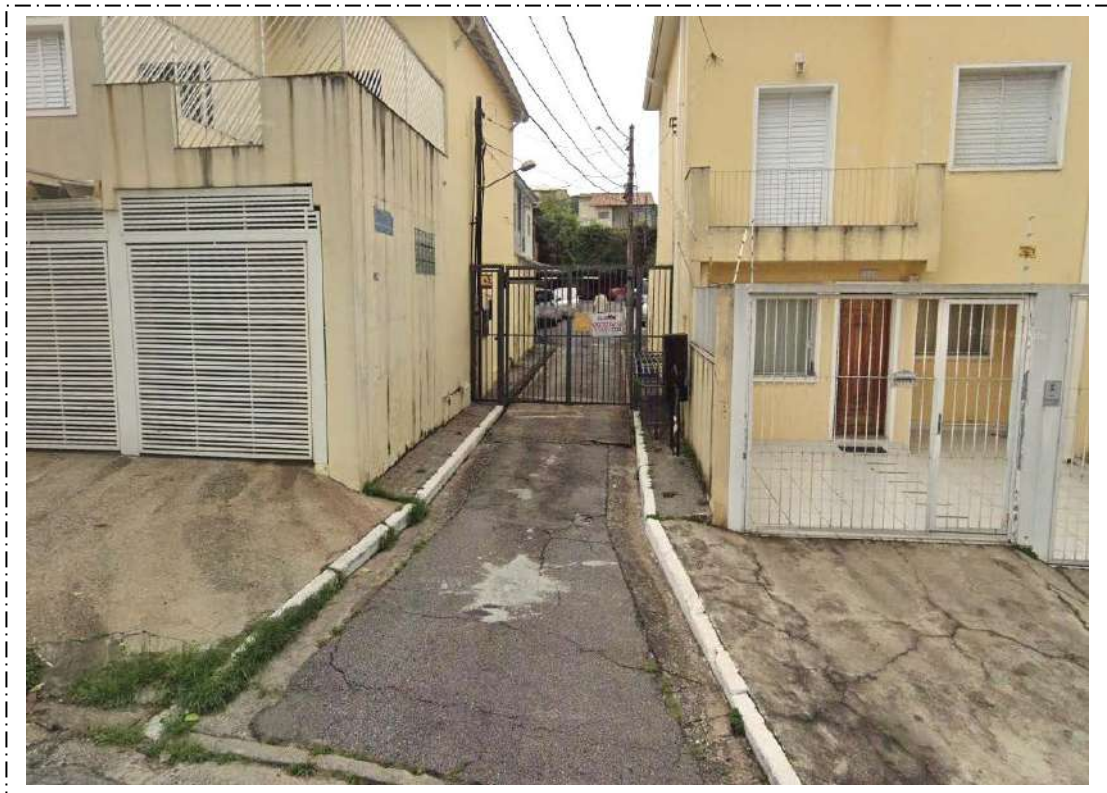
**AD7** - Pesquisas para Avaliações e Perícias

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

# **PESQUISA VENDA DE RESIDÊNCIAS**

Avaliando

Rua Costa Aguiar, 1534  
(Casa 12)



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

# AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias

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



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 001

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

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 965.000,00  
 Natureza : **Suspensa**

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Novo Stillo Imóveis  
 Endereço - Avenida Paes de Barros, 2045  
 Contato - Sr. Flávio

Fone: (11) 2060-0989

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - Casa 11 - Condomínio R\$ 30,00 - Área construída no IPTU de 133 m<sup>2</sup>
- 4 - **VENDA SUSPENSA**



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 002

Tipo : Residência - **VILA**  
 Endereço : Rua Ituiutaba, 38  
 Bairro : Ipiranga  
 Setor : 043  
 Quadra : 017

Zona : ZM  
 I.F. : 2.957,00 / 23

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.300.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis  
 Endereço - Rua Girassol, 555  
 Contato - Sra. Mariana

Fone: (11) 4020-1955

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - Condomínio R\$ 42,00 - Área construída no IPTU de 120 m<sup>2</sup>



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 003

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

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 744.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Alexandra Imóveis  
 Endereço - Rua Muriaé, 125  
 Contato - Sr. André

Fone: (11) 5068-0219

## OBSERVAÇÕES

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



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 004

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 750.000,00  
 Natureza : **Transação**

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Trade House Imóveis  
 Endereço - Rua Ribeiro Lacerda, 560  
 Contato - Sr. André

Fone: (11) 5061-9011

OBSERVAÇÕES

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





**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 005

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

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.200.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

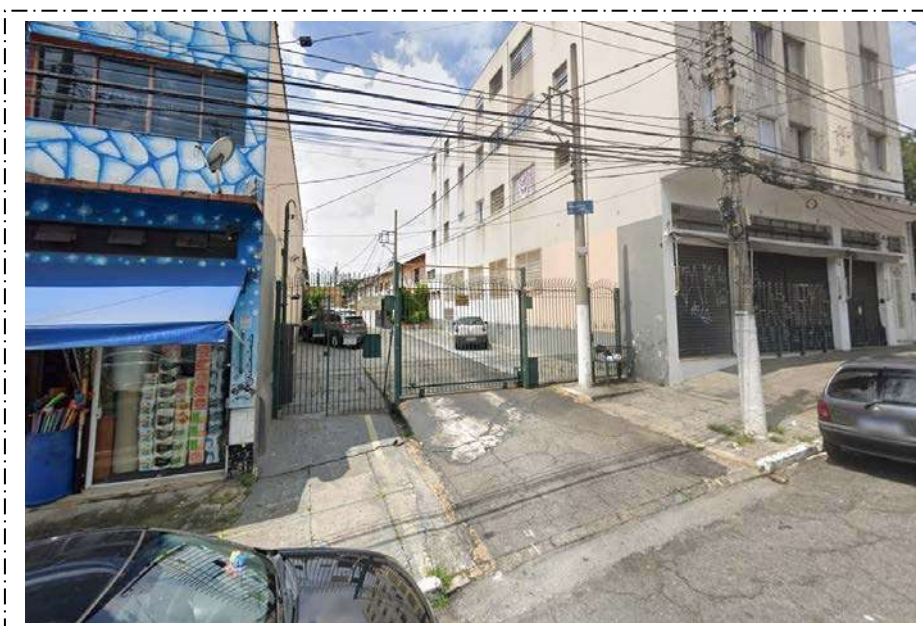
## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis  
 Endereço - Rua Girassol, 555  
 Contato - Sra. Mariana

Fone: (11) 4020-1955

## OBSERVAÇÕES

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



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 006

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

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.100.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Consultor autônomo de Imóveis  
 Endereço - -  
 Contato - Sr. Roberto

Fone: (11) 5070-0202

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - Área construída no IPTU de 123 m<sup>2</sup>



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 007

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

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 950.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Novo Stillo Imóveis  
 Endereço - Avenida Paes de Barros, 2045  
 Contato - Sr. Flávio

Fone: (11) 2060-0989

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
- 2 - Imóvel com conservação regular
- 3 - Casa 1 - Área construída no IPTU de 92 m<sup>2</sup>



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 008

Tipo : Residência - **VILA**  
 Endereço : Travessa Padre Pietro Alfonso Zamberlan, 1  
 Bairro : Ipiranga  
 Setor : 043 Zona : ZC  
 Quadra : 032 I.F. : 2.053,00 / 23

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.010.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Novo Stillo Imóveis  
 Endereço - Avenida Paes de Barros, 2045  
 Contato - Sr. Flávio

Fone: (11) 2060-0989

## OBSERVAÇÕES

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



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 009

Tipo : Residência - **VILA**  
 Endereço : Rua Gomes Nogueira, 523  
 Bairro : Ipiranga  
 Setor : 040 Zona : ZM  
 Quadra : 185 I.F. : 2.507,00 / 23

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 970.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Novo Stillo Imóveis  
 Endereço - Avenida Paes de Barros, 2045  
 Contato - Sr. Flávio

Fone: (11) 2060-0989

## OBSERVAÇÕES

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



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 010

Tipo : Residência - **VILA**  
 Endereço : Rua João Yasbek, 75  
 Bairro : Ipiranga  
 Setor : 050  
 Quadra : 052

Zona : ZEM  
 I.F. : 2.101,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 380.000,00  
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Marcelo Kavalesky Imóveis  
 Endereço - Rua Moreira de Godói, 225  
 Contato - Sra. Adriana

Fone: (11) 2373-1546

OBSERVAÇÕES

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



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 011

Tipo : Residência - **VILA**  
 Endereço : Rua João Yasbek, 88  
 Bairro : Ipiranga  
 Setor : 050  
 Quadra : 052

Zona : ZEM  
 I.F. : 2.101,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 360.000,00  
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

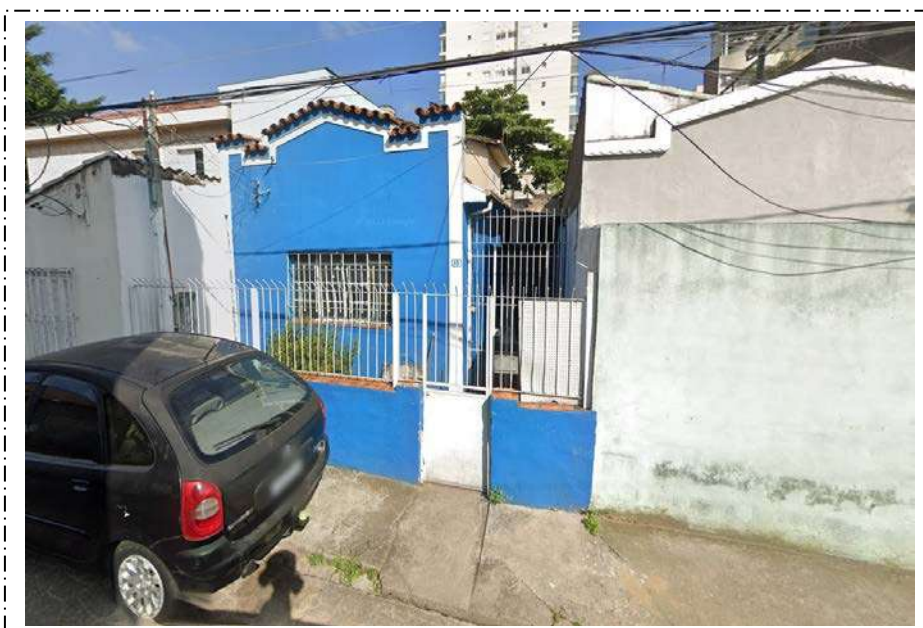
FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Marcelo Kavalesky Imóveis  
 Endereço - Rua Moreira de Godói, 225  
 Contato - Sra. Adriana

Fone: (11) 2373-1546

OBSERVAÇÕES

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



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 012

Tipo : Residência  
 Endereço : Rua Costa Aguiar, 191  
 Bairro : Ipiranga  
 Setor : 035  
 Quadra : 079

Zona : ZM  
 I.F. : 2.414,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 650.000,00  
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imóvel UP  
 Endereço - Alameda Santos, 1773  
 Contato - Sra. Letícia

Fone: (11) 99648-9218

OBSERVAÇÕES

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





**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

FICHA DE PESQUISA - Nº 013

Tipo : Residência  
 Endereço : Rua Costa Aguiar, 1788  
 Bairro : Ipiranga  
 Setor : 040  
 Quadra : 109

Zona : ZM  
 I.F. : 2.969,00 / 23

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 800.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Trade House Imóveis  
 Endereço - Rua Ribeiro Lacerda, 560  
 Contato - Sra. Sônia

Fone: (11) 5061-9011

## OBSERVAÇÕES

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



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 014

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

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.000.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

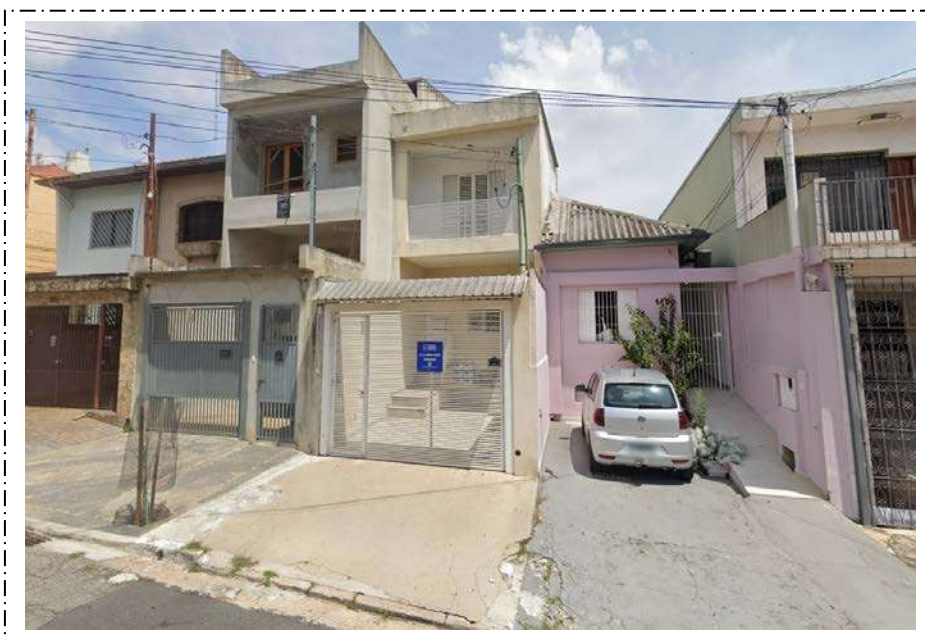
## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - A.B. Imóveis  
 Endereço - Rua Lino Coutinho, 828  
 Contato - Sra. Valéria

Fone: (11) 2272-6899

## OBSERVAÇÕES

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



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 015

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

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 880.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Barão Imóveis  
 Endereço - Rua Barão de Itapetininga, 120  
 Contato - Sra. Célia

Fone: (11) 99908-9437

## OBSERVAÇÕES

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



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 016

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

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.280.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

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

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - Área construída no IPTU de 115 m<sup>2</sup>



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 017

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

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.490.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - ARK Imóveis  
 Endereço - Rua Vergueiro, 3558 - cjto. 110  
 Contato - Sra. Ivete

Fone: (11) 4285-0112

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - Área construída no IPTU de 200 m<sup>2</sup>



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 018

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

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 725.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Castan Imóveis  
 Endereço - Rua da Mooca, 2879  
 Contato - Sra. Maju

Fone: (11) 2694-0655

## OBSERVAÇÕES

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



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 019

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

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.500.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

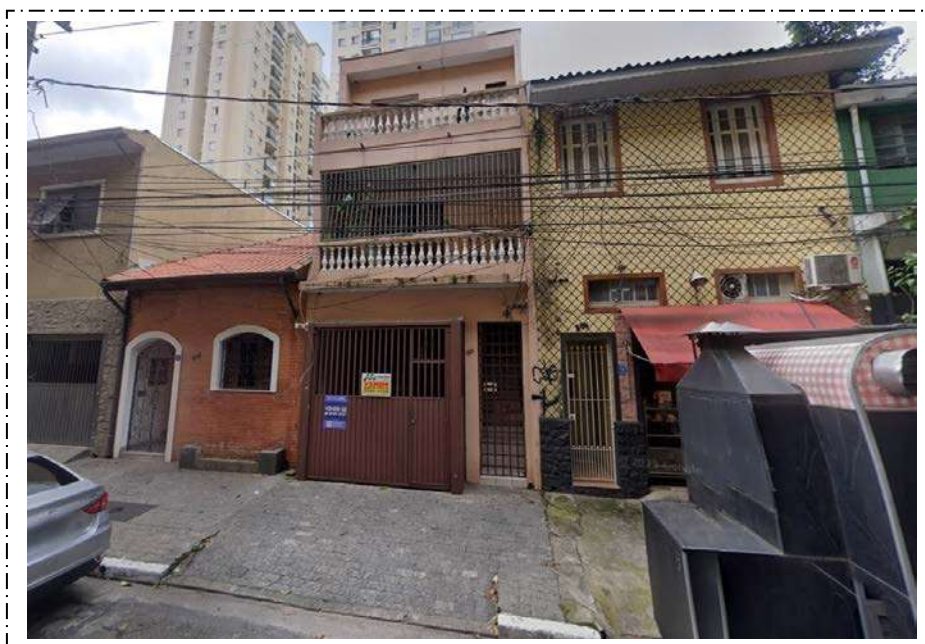
## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Trade House Imóveis  
 Endereço - Rua Ribeiro Lacerda, 560  
 Contato - Sra. Sônia

Fone: (11) 5061-9011

## OBSERVAÇÕES

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



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 020

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

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 650.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Trade House Imóveis  
 Endereço - Rua Ribeiro Lacerda, 560  
 Contato - Sra. Sônia

Fone: (11) 5061-9011

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - Área construída no IPTU de 89 m<sup>2</sup> - (estavam pedindo R\$ 765.000,00)





**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 021

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

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.100.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Castan Imóveis  
 Endereço - Rua da Mooca, 2879  
 Contato - Sra. Maju

Fone: (11) 2694-0655

## OBSERVAÇÕES

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



**AD7 - Pesquisas para Avaliações e Perícias**E-mail: [pesquisad7@gmail.com](mailto:pesquisad7@gmail.com) - Telefone: (11) 9 7218-8373**Arquivo: São Paulo - 2023****Data: 06-09-2023**

## FICHA DE PESQUISA - Nº 022

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

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 890.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Nova São Paulo  
 Endereço - Avenida Jabaquara, 1947  
 Contato - Sra. Luiza

Fone: (11) 2198-4970

## OBSERVAÇÕES

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





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

Anexo 3 - Processo 0107496-49.2009.8.26.0010

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

**Cadastro do Imóvel: 040.087.0038-2**

**Local do Imóvel:**

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

**Endereço para entrega da notificação:**

R COSTA AGUIAR, 1534 - CS 12  
CEP 04204-001

**Contribuinte(s):**

CPF 895.325.208-30 OLIVIO PIRES PITTA

**Dados cadastrais do terreno:**

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

**Dados cadastrais da construção:**

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

**Valores de m² (R\$):**

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

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

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





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

**CREA-SP**

**ART de Obra ou Serviço**  
**28027230231413441**

**1. Responsável Técnico**

**WAGNER LUIZ BARATELLA**

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

RNP: **2603093797**

Registro: **0641946483-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Praça DA SÉ**

Nº: **0**

Complemento:

Bairro: **SÉ**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01001-000**

Processo Judicial: **0107496-49.2009.8.26.0010** Data de Nomeação: **25/04/2023**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **3.000,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: **Rua COSTA AGUIAR**

Nº: **1534**

Complemento: **Casa 12**

Bairro: **IPIRANGA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04204-001**

Data de Início: **30/08/2023**

Previsão de Término: **06/10/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **OLÍVIO PIRES PITTA**

CPF/CNPJ: **895.325.208-30**

**4. Atividade Técnica**

**Elaboração**

**1**

**Laudo**

**de edificação**

**em materiais mistos**

Quantidade

Unidade

**211,00000**

**metro quadrado**

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

**5. Observações**

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

**6. Declarações**

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

7. Entidade de Classe

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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data

WAGNER LUIZ BARATELLA - CPF: 007.489.578-80

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

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

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

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

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 10/09/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 28027230231413441

Versão do sistema

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