JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA DA CAPITAL - SP

PROCESSO	**:**	**Nº 1033439-89.2017.8.26.0001**
CARTÓRIO	**:**	**7º OFÍCIO**
AÇÃO	**:**	**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**
REQUERENTE	**:**	**CONJUNTO DOS BANCÁRIOS HORTO FLORESTAL**
REQUERIDO	**:**	**MARIA CRISTINA CORREIA SAMPAIO**

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

L A U D O

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: **Apartamento nº. 71, localizado no 7º andar do Bloco C, Edifício Ipê, no Conjunto dos Bancários Horto Florestal, localizado à Avenida Santa Inês, 1969, Parque Mandaqui, Zona Norte no 8º. Subdistrito - Santana, do Município de São Paulo, SP;**

Data da Avaliação: **janeiro de 2.024**

Valor de mercado do apartamento para venda:

Va = R$ 360.000,00
(trezentos e sessenta mil reais)

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de 1 (um) imóvel urbano residencial localizado na Avenida Santa Inês, nº 1969, no Conjunto dos Bancários Horto Florestal no 7º andar apartamento nº 71, do Bloco C, Edifício Ipê, Parque Mandaqui, Zona Norte, Subdistrito Santana do Município de São Paulo, SP, devido a uma ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS.**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

CAPÍTULO III – VISTORIA

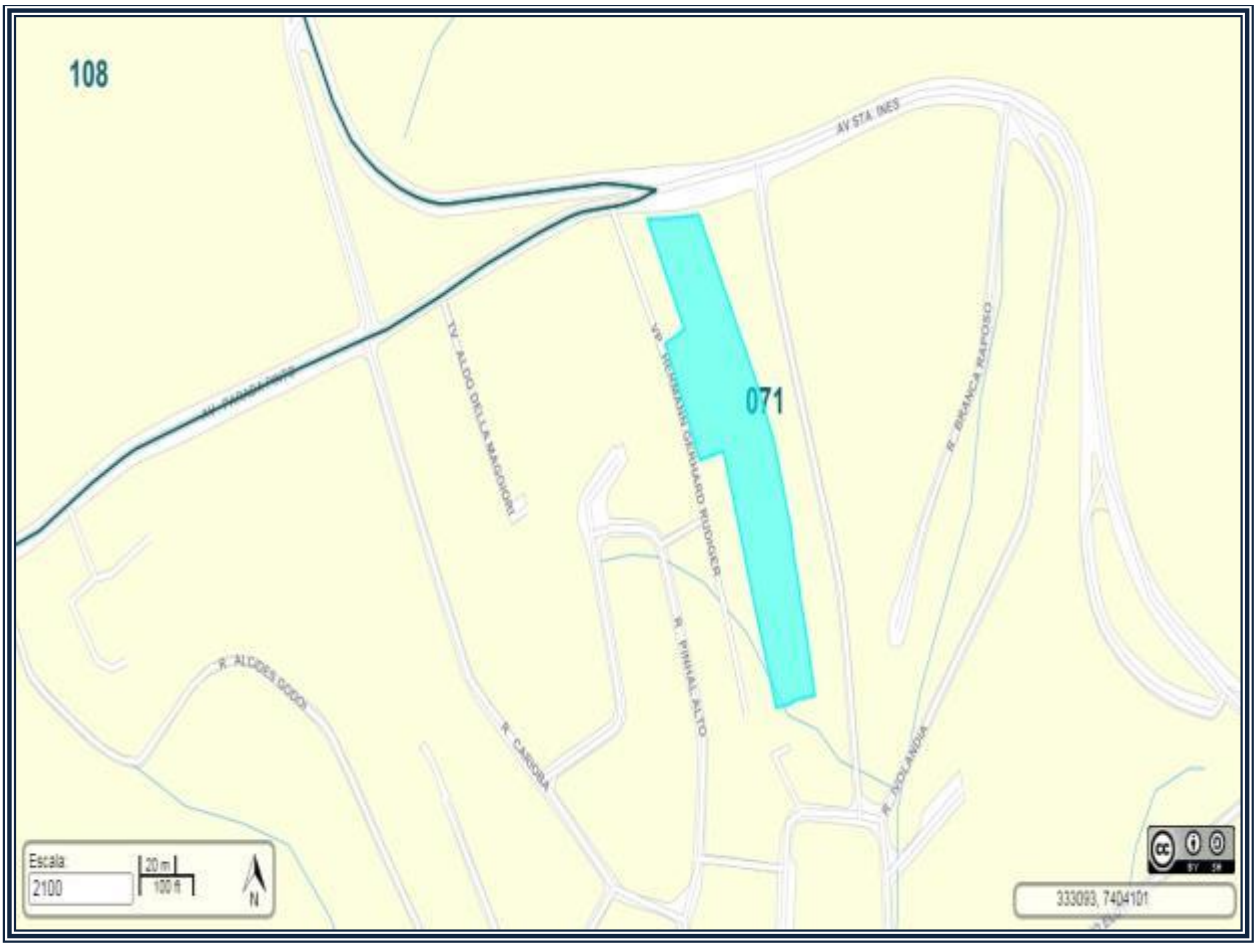
1. Localização

Apartamento nº. 71, localizado no 7º andar do Bloco C, Edifício Ipê, no Conjunto dos Bancários Horto Florestal, localizado à Avenida Santa Inês, 1969, Parque Mandaqui, Zona Norte no 8º. Subdistrito - Santana, do Município de São Paulo, SP;

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 071, Quadra 064, e Índice Fiscal 1.541,00

3. Planta setor

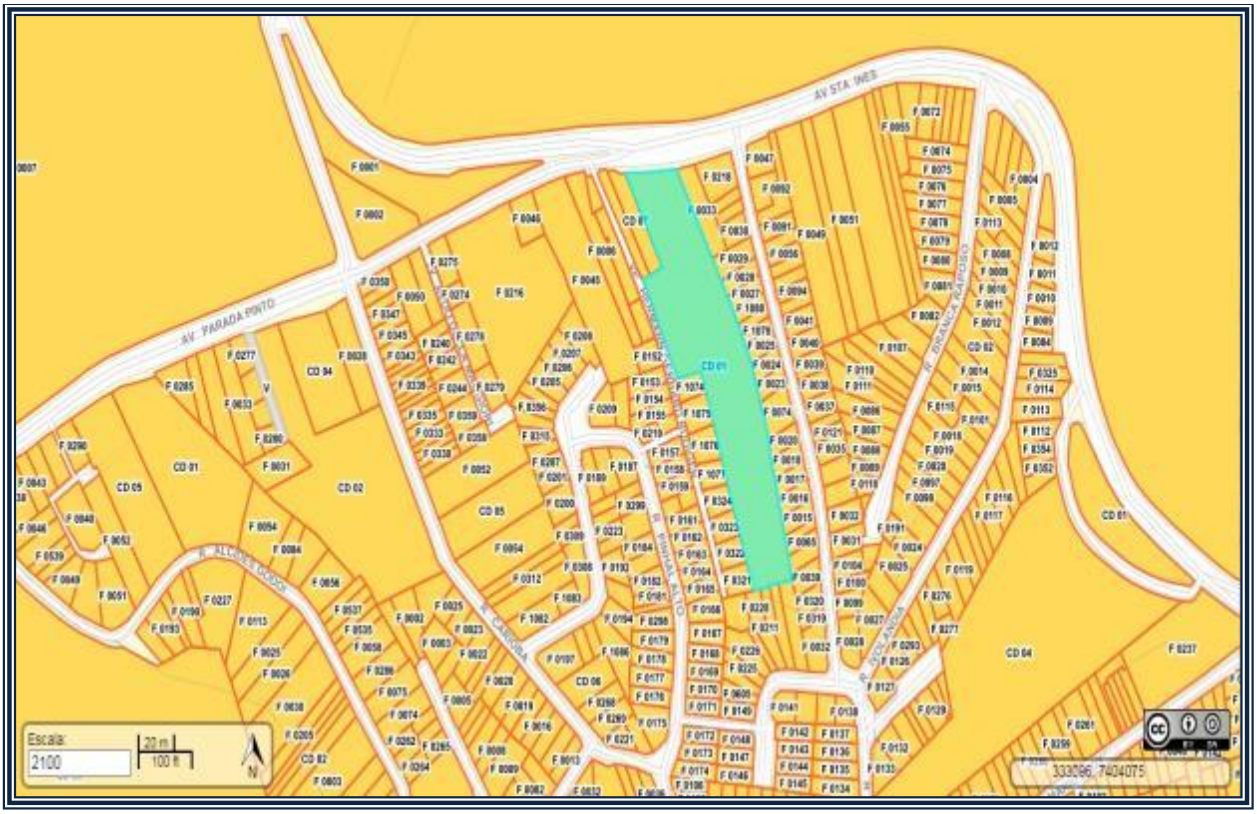


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

4. Planta de quadra fiscal municipal

5. Planta do lote CD 01

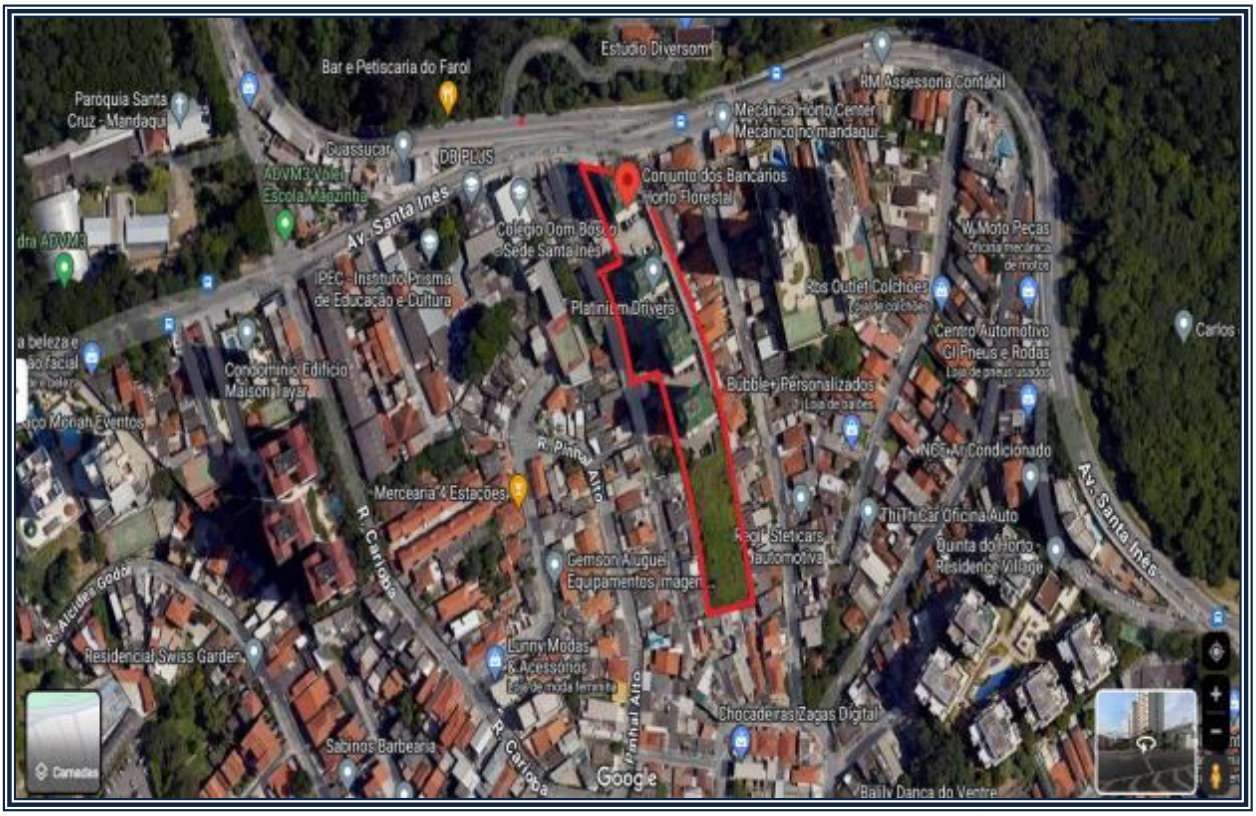


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

6. Planta de localização

7. Foto aérea



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

8. Zoneamento

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

PREFEITURA DE SÃO PAULO — GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV STA INES,1969 — SQL: 071.064.0445-4

ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/

Para lotes em ZEPEC também consultar:
http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

9. Ilustração fotográfica externa

Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

Vista da Avenida Santa Inês, que lhe dá acesso.

10. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais

11. Topografia

A topografia apresenta-se plana.

12. Características do Solo

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

13. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 157.763 (fls.175) é de 0,4633 %.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

14. Características do Conjunto dos Bancários Horto Florestal

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina / texturizada com pintura látex
Pavimentos:	Térreo mais, 15 (quinze) andares
Blocos :	4 (quatro)
Subsolos	Nenhum
Elevadores	2 (dois) social e serviço
Apartamentos / andar:	4 (quatro)
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando reparos simples (d)
Dispositivos de segurança:	Guarita, Interfone, CFTV, grade de proteção e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

15. Características do apartamento n.º 71 do bloco C

Piso:	Cerâmico / Laminado de madeira		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio / PVC.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Varanda, sala de estar / jantar, 1 (uma) suíte, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.		
Vagas de garagem	1 (uma)		
Idade estimada:	21 (vinte e um) anos		
Estado da edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)		
Área construída do apartamento	Útil: 60,400 m^2	Comum: 37,696 m^2	Total: 98,096 m^2

Observações: *Área útil, comum e total, do apartamento é resultado de consulta à matrícula nº. 157.763 (fls. 175).*

.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

16. Ilustração fotográfica interna do Conj. dos Bancários Horto Florestal.

Vista do bloco C

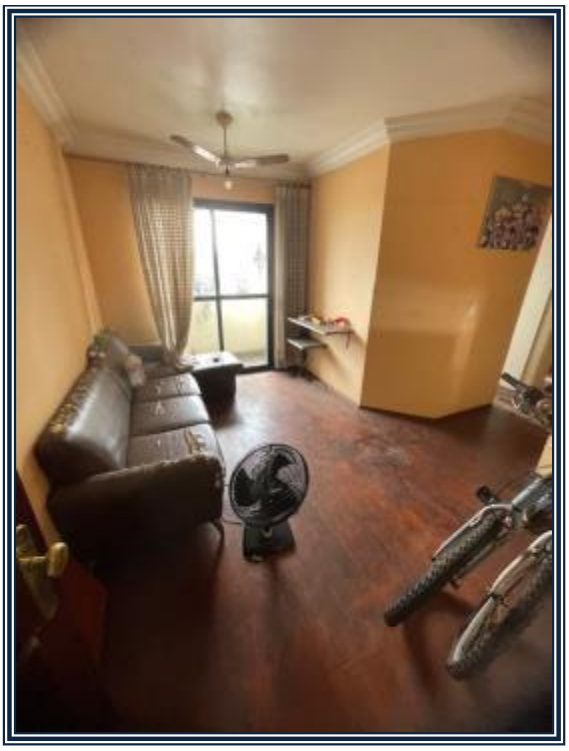
Hall social

Salão de festas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

16.1 Ilustração fotográfica interna da unidade nº. 71 do bloco C

Varanda



Sala de estar / jantar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

Dormitório I

Dormitório II

Banheiro

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

Suíte

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

Cozinha

Área de serviço

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de janeiro de 2.024, é de:

$$V_u = R\$\ 5.498{,}77\ /m^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$V_a = V_u \times A_c$

A_c = Área homogeneizada – Área útil m² + Vagas de garagem m² / 2

A_c = 60,400m² + 10,00 m² / 2

A_c = 65,400 m²

V_a = 5.498,77 x 65,400 m²

V_a = R$ 359.619,56

Ou, em números redondos,

V_a = R$ 360.000,00

(trezentos e sessenta mil reais)

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 19 (dezenove) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 30 de janeiro de 2.024

JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

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

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

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

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

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

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

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

5. FATOR ATUALIZAÇÃO

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

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

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

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

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Médio com elevador (1,926)
Área útil homogeneizada:	65,400 m^2
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	21 (vinte e um) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
F_{oc}:	0,762
Índice fiscal	1.541,00
Data-base	Janeiro de 2.024

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 27/01/2024
SETOR : 071 **QUADRA :** 064 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.541,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SANTA INÊS **NÚMERO :** 1969
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX **BAIRRO :** PARQUE MANDAQUI - ZONA NORTE **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,160 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,796 **IDADE :** 21 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,40 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 65,40

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 420.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : LELLO IMOVEIS - COD 259613
CONTATO : CORRETOR **TELEFONE :** (11)-30180000

OBSERVAÇÃO :

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 60,400 + 10,00 / 2 = 65,400

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.779,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-197,50	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.582,32
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9658
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 27/01/2024
SETOR : 071 **QUADRA :** 064 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.541,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SANTA INÊS **NÚMERO :** 1969
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX **BAIRRO :** PARQUE MANDAQUI - ZONA NORTE **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,160 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,796 **IDADE :** 21 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,40 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 65,40

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 **SUITES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 415.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : NEW LIFE CONS IMOBIL -
CONTATO : SR AGUIAR **TELEFONE :** (11)-22318685
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 60,400 + 10,00 / 2 = 65,400

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.711,01
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-195,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.515,86
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9658
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 27/01/2024
SETOR : 071 **QUADRA :** 064 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.541,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SANTA INÊS **NÚMERO :** 1969
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX **BAIRRO :** PARQUE MANDAQUI - ZONA NORTE **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,160 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,796 **IDADE :** 21 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,40 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 65,40

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 **SUITES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 413.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : REVENDA IMOVEIS / RI PRIME DIGITAL - RI171584
CONTATO : SRA ALESSANDRA **TELEFONE :** (11)-920018557
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 60,400 + 10,00 / 2 = 65,400

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.683,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-194,21	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.489,28
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9658
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 27/01/2024
SETOR : 071 **QUADRA :** 064 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.541,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SANTA INÊS **NÚMERO :** 1969
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX **BAIRRO :** PARQUE MANDAQUI - ZONA NORTE **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,160 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,796 **IDADE :** 21 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,40 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 65,40

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 **SUITES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 409.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : MARRETA MIRANTTE - CR384513
CONTATO : CORRETOR **TELEFONE :** (11)-949904364
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 60,400 + 10,00 / 2 = 65,400

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.628,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-192,33	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.436,11
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9658
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 27/01/2024
SETOR : 071 **QUADRA :** 064 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.541,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SANTA INÊS **NÚMERO :** 1969
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX **BAIRRO :** PARQUE MANDAQUI - ZONA NORTE **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,160 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,796 **IDADE :** 21 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,40 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 65,40

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 **SUITES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 415.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : MANU IMOVEIS - MB4687
CONTATO : CORRETOR **TELEFONE :** (11)-974035640
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 60,400 + 10,00 / 2 = 65,400

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.711,01
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-195,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.515,86
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9658
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 27/01/2024
SETOR : 071 **QUADRA :** 064 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.541,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SANTA INÊS **NÚMERO :** 1969
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX **BAIRRO :** PARQUE MANDAQUI - ZONA NORTE **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,160 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,796 **IDADE :** 21 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,40 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 65,40

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 414.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : PARRA IMOVEIS - AP3325
CONTATO : CORRETOR **TELEFONE :** (11)-29500049
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 60,400 + 10,00 / 2 = 65,400

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.697,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-194,68	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.502,57
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9658
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 27/01/2024
SETOR : 071 **QUADRA :** 064 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.541,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SANTA INÊS **NÚMERO :** 1969
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX **BAIRRO :** PARQUE MANDAQUI - ZONA NORTE **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,160 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,796 **IDADE :** 21 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,40 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 65,40

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 **SUITES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 410.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : MIRANTTE IMOVEIS AG SANTANA - 384513
CONTATO : CORRETOR **TELEFONE :** (11)-29717963

OBSERVAÇÃO :

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 60,400 + 10,00 / 2 = 65,400

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.642,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-192,80	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.449,40
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9658
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☐ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 27/01/2024
SETOR : 071 **QUADRA :** 064 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.541,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SANTA INÊS **NÚMERO :** 1969
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX **BAIRRO :** PARQUE MANDAQUI - ZONA NORTE **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,160 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,796 **IDADE :** 21 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,40 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 65,40

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 **SUITES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 380.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : NORTELAR IMOVEIS ADM E ASSESSORIA - AP7996
CONTATO : CORRETOR **TELEFONE :** (11)-39720000
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 60,400 + 10,00 / 2 = 65,400

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.229,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-178,69	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.050,67
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9658
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : CONJ DOS BANCARIOS H FLORESTAL X Mª CRISTINA C SAMPAIO **DATA :** 30/01/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.541.00
☒ Obsolescência	**Idade** 21
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
☐ Vagas	**Vagas** 0
	Acréscimo 0

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AVENIDA SANTA INÊS ,1969	5.779,82	5.582,32	0,9658
☒ 2	AVENIDA SANTA INÊS ,1969	5.711,01	5.515,86	0,9658
☒ 3	AVENIDA SANTA INÊS ,1969	5.683,49	5.489,28	0,9658
☒ 4	AVENIDA SANTA INÊS ,1969	5.628,44	5.436,11	0,9658
☒ 5	AVENIDA SANTA INÊS ,1969	5.711,01	5.515,86	0,9658
☒ 6	AVENIDA SANTA INÊS ,1969	5.697,25	5.502,57	0,9658
☒ 7	AVENIDA SANTA INÊS ,1969	5.642,20	5.449,40	0,9658
☐ 8	AVENIDA SANTA INÊS ,1969	5.229,36	5.050,67	0,9658

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.779,82	5.582,32
2	5.711,01	5.515,86
3	5.683,49	5.489,28
4	5.628,44	5.436,11
5	5.711,01	5.515,86
6	5.697,25	5.502,57
7	5.642,20	5.449,40
8	5.229,36	5.050,67

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

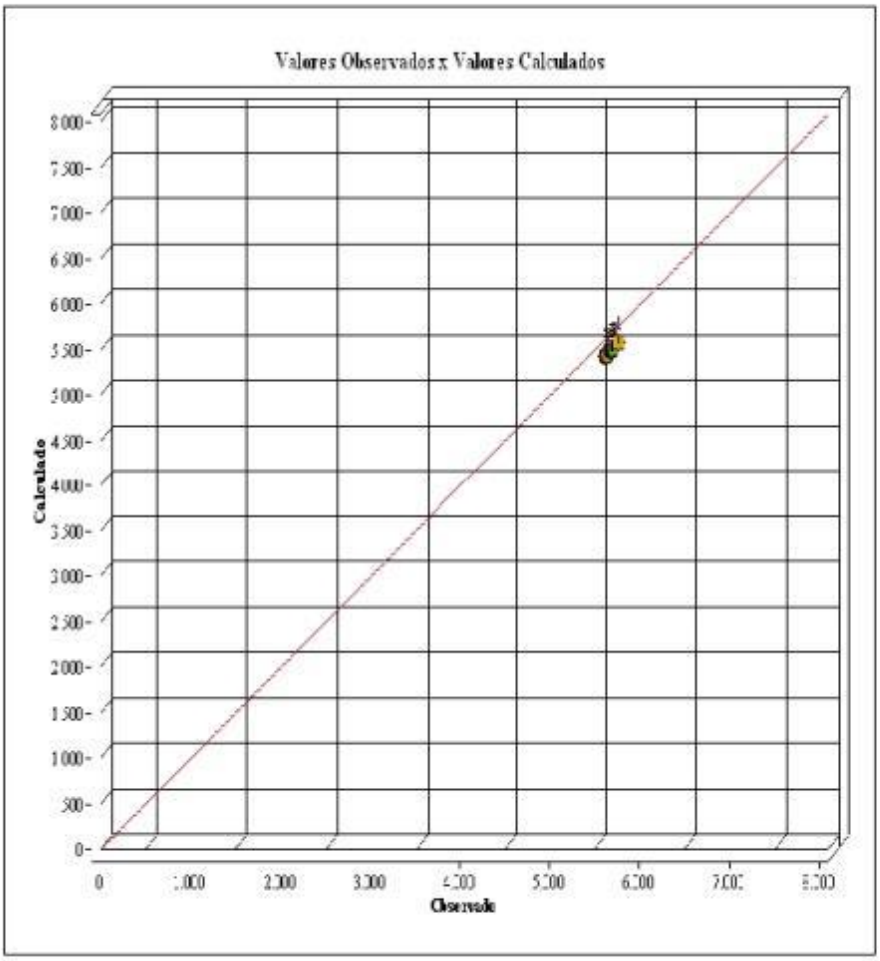
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** AV SANTA INÊS 1969 07 AND APTO 71 BL C PQ MANDAQUI - ZONA NORTE **Data :** 30/01/2024
Cliente : 1033439-89.2017.8.26.0001
Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 65,40 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.693,32
Desvio Padrão : 50,07
- 30% : 3.985,32
+ 30% : 7.401,31
Coeficiente de Variação : 0,8800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.498,77
Desvio Padrão : 48,36
- 30% : 3.849,14
+ 30% : 7.148,40
Coeficiente de Variação : 0,8800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Caracc. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 °a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 5.498,77
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 5.498,77000 **VALOR TOTAL (R$) :** 359.619,56

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.472,45
INTERVALO MÁXIMO : 5.525,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.472,45
INTERVALO MÁXIMO : 5.525,09

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO

Vu = R$ 5.498,77

(cinco mil quatrocentos e noventa e oito reais e setenta e sete centavos)

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO IV – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – PMSP

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 071.064.0445-4

Local do Imóvel:
AV SANTA INES, 1969 - AP 71 E VG
PQ MANDAQUI ED IPE CEP 02415-002
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV SANTA INES, 1969 - AP 71 E VG
PQ MANDAQUI ED IPE CEP 02415-002

Contribuinte(s):
CPF 126.366.458-02 MARIA CRISTINA SANTOS SAMPAIO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	6.482	Testada (m):	109,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0046
Área total (m²):	6.482		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	72	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.524	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.694,00
- da construção:	2.291,00

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

- da área incorporada:	66.545,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	133.612,00
Base de cálculo do IPTU:	200.157,00

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 28/04/2024, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 29/01/2024
Número do Documento: 2.2024.000643025-9

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 17:12 , sob o número WSAN24700292687
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033439-89.2017.8.26.0001 e código fSwEfw0B.