

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

776
e

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0536077-45.2000.8.26.0100 (695/00)

*Obs. digo,
J. Ligam
sobre o laudo.
2015.*

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO
requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OURO VERDE
contra UNIMOV EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES
S/A., dando por terminados seus estudos, diligências e
vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões
substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual
chegou ao valor avaliatório de **R\$ 1.200.000,00 (UM
MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS)** – Data Base: **Abril de
2015**, para o imóvel situado na Alameda Tietê nº 588,
Apartamento 41, Edifício Ouro Verde, 34º Subdistrito da
Cerqueira César, São Paulo - SP, CEP: 01417-020.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 23 de Abril de 2015.

J. Ligam
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

SUMÁRIO:

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

II.1. Do local

- II.1.1. Características geral do imóvel
- II.1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
- II.1.3. Melhoramentos Públicos
- II.1.4. Características da Região
- II.1.5. Zoneamento

II.2. Do imóvel

- II.2.1. Terreno
- II.2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

IV. Avaliação

V. Conclusão

VI. Encerramento

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OURO VERDE contra UNIMOV EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A., processo nº 0536077-45.2000.8.26.0100 (695/2000) em curso perante a 19ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Alameda Tietê nº 588, Apartamento 41, Edifício Ouro Verde, 34º Subdistrito da Cerqueira César, São Paulo - SP, CEP: 01417-020.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 752, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.

II.- VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos levantados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade e está situado na região sul da Cidade de São Paulo, tendo como principal via de acesso as Avenidas Rebouças, Doutor Enéas de Carvalho Aguiar, Paulista, Doutor Arnaldo e Rua da Consolação.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Alameda Tietê nº 588, Apartamento 41, Edifício Ouro Verde, 34º Subdistrito da Cerqueira César, São Paulo - SP, CEP: 01417-020, na quadra formada pelas vias: Rua da Consolação, Alameda Franca, Rua Melo Alves e a respectiva Alameda Tietê.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

781
@

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Alameda Tietê nº 588, Apartamento 41, Edifício Ouro Verde, 34º Subdistrito da Cerqueira César, São Paulo - SP, CEP: 01417-020 possui a seguinte situação:

SETOR: **013**

QUADRA: **011**

ZONA: **PI ZM-3b/16**

ÍNDICE FISCAL: **5.754,00/2015**

Alameda Tietê nº 588

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **013.011.0254-7**

Apartamento 41 - Edifício Ouro Verde

MATRÍCULA: **79.558**

Do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	<input checked="" type="checkbox"/>
Guias	<input checked="" type="checkbox"/>
Sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação asfáltica	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação articulada	<input checked="" type="checkbox"/>
Passeios	<input checked="" type="checkbox"/>
Rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/>
Rede de esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>
Rede telefônica	<input checked="" type="checkbox"/>
Rede de gás	<input checked="" type="checkbox"/>
Correios	<input checked="" type="checkbox"/>
Rede de energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>
Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/>
Ônibus urbanos	<input checked="" type="checkbox"/>
Ônibus Intermunicipal	<input type="checkbox"/>
Estação de Trem Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>
Estação de Metrô	<input checked="" type="checkbox"/>
Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/>

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde está localizado o condomínio fica posicionado na região sul da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 3,5 (três e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da cidade.

A região onde está situado o Edifício Ouro Verde, é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e estação do metrô.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Alameda Tietê e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais cujos padrões construtivos são médios, superiores e finos.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, os imóveis pertencem à Zona "PI ZM-3b/16 - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

785
e

Característica: Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas

Zona de Uso: PI ZM-3b/16

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 2,00

Máximo = 2,50

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,15

Lote Mínimo: 125,00 m²

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: Sem limite

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido

O quadro a seguir define as diretrizes básicas da zona de uso:

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pinheiros - PRE - PI
 Quadro 04 do Livro XI, Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUSOS MÍNIMOS (m)		
		MÍNIMO	BÁSICO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE (m)	ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	FUNGOS E LATERAIS ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	0,05	1,00	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(M)
ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDEIRA A ZER	ZCL-I ou ZCL-II	0,05	(f)	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(M)
ZONA FREDOMINANTE INDUSTRIAL	ZPI	0,10	1,00	0,70	0,15	500,00	15,00	Sem limite	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO	(M) (f)
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1	0,20	1,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	9,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (f)	(M) (f)
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	25,00 (c)	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (f)	(M) (f)
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	0,20	1,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	SEM LIMITE	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (f)	(M) (f)
	ZM - 3b	0,20	2,00	0,5 (c)	0,15 (e)	125,00	5,00	SEM LIMITE (b)	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (f)	(M) (f)
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP ou ZCL - a	0,20	1,00	0,70	0,15	125,00	5,00	25,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (f)	(M) (f)
	ZCP ou ZCL - b	0,20	2,00	0,70	0,15	125,00	5,00	SEM LIMITE	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (f)	(M) (f)
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BRI) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP) enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da resolução de tombamento quando houver.									
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCP e ZCLp	0,05	1,00	0,50	0,15	250,00	10,00	15,00	5,00	NÃO EXIGIDO (f)	(M) (f)

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo *EDIFÍCIO OURO VERDE*, possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de **662,80 m²** tendo uma frente projetada para a via pública de 16,57 metros, em linha reta.

Área = 662,80 m²

O Apartamento 41 do Edifício Ouro Verde possui uma fração ideal de 0,036464 na totalidade da área do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

II.2.2. - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso estritamente residencial, denominado *EDIFÍCIO OURO VERDE*, composto por apenas 01 (uma) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Alameda Tietê.

O EDIFÍCIO OURO VERDE é composto por unidades habitacionais, áreas comuns, garagem, moradia do zelador e portaria.

O EDIFÍCIO OURO VERDE está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores, medidores, salão de festas, jardins, portaria e garagem para os condôminos.

O EDIFÍCIO OURO VERDE, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

- DO EDIFÍCIO: -

O Edifício Ouro Verde compreende em 02 (dois) subsolos, 01 (um) andar térreo, 14 (quatorze) andares superiores e ático com cobertura.

Nos subsolos do edifício, encontram-se: área de garagem, rampas de acesso de veículos, "halls", escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque, poço de elevador e depósitos.

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada (social e serviço), jardins, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, salão de festas, apartamento do zelador e portaria.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo duas por andar), "hall", extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

As escadarias do prédio possuem corrimão de ferro e portas do tipo corta-fogo.

No ático, encontram-se: cobertura, casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

A portaria do Edifício Ouro Verde está situada no "hall" de entrada do prédio e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

791
e

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

APARTAMENTO 41 - MATRÍCULA: 79.558

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 41, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO OURO VERDE, possui a área útil de 172,63 m², área comum de 35,80 m², totalizando a área construída de 208,43 m².

ÁREA ÚTIL = 172,63 m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontra-se com estado regular de conservação e uso, que segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006)", enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: *Necessitando de Reparos Simples.*

792
e

O Apartamento 41, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO OURO VERDE, possui 02 (duas) vagas de garagem para a guarda de veículos de passeio.

O Apartamento 41 localizado no 4º andar do EDIFÍCIO OURO VERDE, compreende:

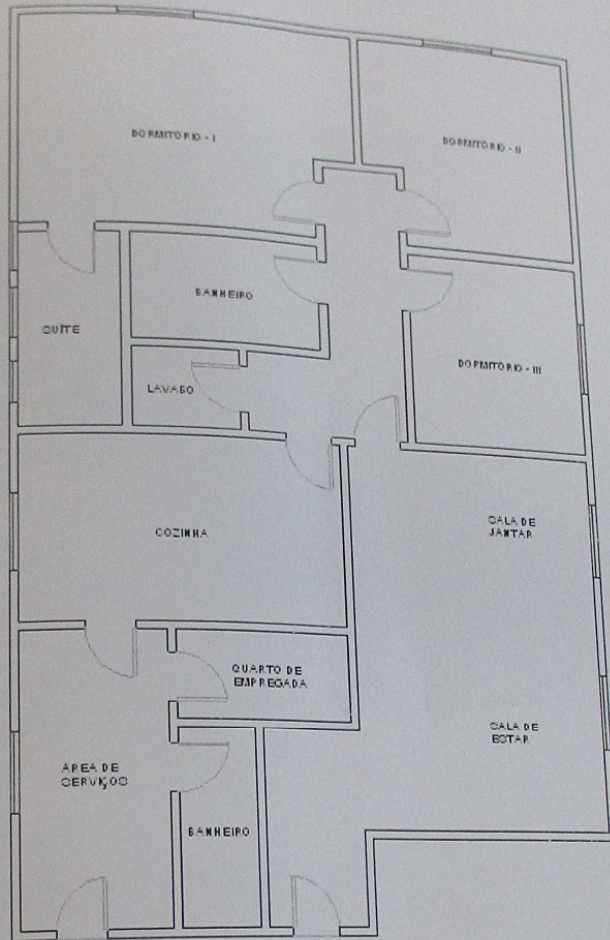
01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (um) lavabo, 01 (um) banheiros, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (uma) dependência de empregada com 01 (um) dormitório e 01 (um) banheiro.

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.4.- Apartamento Padrão SUPERIOR, classificação esta contida no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2002/2006”.

Para melhor visualização das características físicas do imóvel avaliando, reportar-se do croqui, sem escala, que segue:

793
e

CROQUI DO APARTAMENTO



Situação sem escala

LOCAL DO IMÓVEL: Alameda Tietê nº 588, Apartamento 41,
Edifício Ouro Verde, 34º Subdistrito da Cerqueira César, São
Paulo - SP, CEP: 01417-020.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

799
e

Na ocasião da vistoria no imóvel avaliando (Apartamento 41), este signatário verificou as seguintes características construtivas e de acabamento.

SALA DE ESTAR/JANTAR:

PISO: Revestido com tacos de madeira
PAREDES: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada

LAVABO:

PISO: Revestido em mármore
PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com forro em gesso
JANELA: Nihil
PORTA: De madeira pintada

BANHEIRO SOCIAL:

PISO: Revestido em mármore
PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com forro em gesso
JANELA: Nihil
PORTA: De madeira pintada

395

DORMITÓRIO – I (suite):

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada

SUÍTE:

PISO: Revestido em mármore
PAREDES: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com forro em gesso
JANELA: De abertura zenital
PORTA: De madeira pintada

DORMITÓRIO – II:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada

DORMITÓRIO – III:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada

X

796
Q

COZINHA:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada

QUARTO DE EMPREGADA:

PISO: Revestido com tacos de madeira
PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada

BANHEIRO DE EMPREGADA:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada

As características de acabamentos das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Alameda Tietê, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Ouro Verde, vistas da fachada do prédio e em anexo os aspectos da unidade avaliada.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA ALAMEDA TIETÊ, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OURO VERDE.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

798
e

Foto de nº 02 – Vista do sentido contrário da Alameda Tietê, no trecho de estudo.



Foto de nº 03 – Vista da fachada do Edifício Ouro Verde, de quem olha da Alameda Tietê.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

799
e

FOTO DE Nº 04:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO OURO VERDE, DE QUEM
OLHA DA ALAMEDA TIETÊ.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

800

Foto de nº 05 – Vista da portaria do Condomínio Edifício Ouro Verde, de quem olha da Alameda Tietê.



Foto de nº 06 – Outra vista da portaria do Condomínio Edifício Ouro Verde, observando o acesso à garagem.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

802

Foto de nº 07 – Outra vista da fachada do Edifício Ouro Verde, de quem olha da Alameda Tietê.



Foto de nº 08 – Vista do “hall” de elevadores, localizado no piso térreo do Edifício Ouro Verde.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. “M” - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

804
e

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006".

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

205

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "qmf", o Perito coletou 16 (dezesesseis) paradigmas localizados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, sofrerão as seguintes transformações:

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

806

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2002/2006", a partir de Fevereiro de 2007, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.4. - Apartamento Padrão SUPERIOR - limite médio", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,406.

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

802

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação "I_e" e a vida referencial "I_r".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 40 (quarenta) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (e) *Necessitando de reparos simples.*

F) TRANSPOSIÇÃO: - No transporte dos elementos que serviram de amostra, o fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de São Paulo;

300

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980".

Conforme o "Estudo" do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

> PLANTA BAIXA	: 0,85
> 1º E 2º ANDARES	: 0,90
> 3º E 4º ANDARES	: 0,95
> 5º E 6º ANDARES	: 1,00
> 7º E 8º ANDARES	: 1,10
> 9º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o imóvel em questão (Apartamento 41), localizado no 4º andar do Edifício Ouro Verde, foi adotado o fator = 0,95.

H) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP - 2002/2006", no item III.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.

809

III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

Características do imóvel avaliando:

PADRÃO CONSTRUTIVO ..	1.3.4. Apartamento Padrão SUPERIOR (médio)
	Para prédios com elevador
	$V_u = 2,406 \times R_8N$
IDADE APARENTE	40 anos VIDA ÚTIL ESTIMADA 60 anos
CONSERVAÇÃO (e)	Necessitando de Reparos Simples
	Coefficiente = 0,365
	$F_{OB} = 0,20 + [0,365 \times (1 - 0,20)]$
	$F_{OB} = 0,492$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

810

IV.- AVALIAÇÃO: -

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{apartamento}} = S \times \text{qmf} \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto.}} = 208,43 \text{ m}^2 = 172,63 \text{ m}^2 \text{ de área útil} \\ 35,80 \text{ m}^2 \text{ de área comum} \\ 20,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (2 vagas)}$$

$$\text{Qmf} = \text{R\$ } 6.579,50/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apartamento}} = (172,63 + \frac{20,00}{2}) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.579,50/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apartamento}} = \text{R\$ } 1.201.614,09$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{Apartamento 41}} = \text{R\$ } 1.200.000,00$$

**(UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS).
PARA ABRIL / 2015.**

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a **R\$ 6.579,50/m² (Seis Mil, Quinhentos e Setenta e Nove Reais e Cinquenta Centavos)**, reportar-se da Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

800

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Alameda Tietê nº 588, Apartamento 41, Edifício Ouro Verde, 34º Subdistrito da Cerqueira César, São Paulo - SP, CEP: 01417-020, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OURO VERDE contra UNIMOV EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A., processo nº 0536077-45.2000.8.26.0100 (695/2000), em curso perante a 19ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Alameda Tietê nº 588, Apartamento 41, Edifício Ouro Verde, 34º Subdistrito da Cerqueira César, São Paulo - SP, CEP: 01417-020. Matrícula: 79.558 - 13º CRISP.	R\$ 1.200.000,00 (Um Milhão e Duzentos Mil Reais)
DATA BASE: ABRIL / 2015	

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

812
00

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 35 (trinta e cinco) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

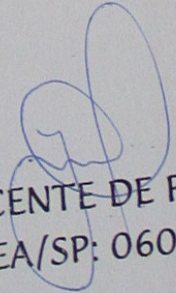
ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 23 de Abril de 2015.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

813
e

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Local: Alameda Tietê nº 588, Apartamento 41
34º Subdistrito da Cerqueira César, São Paulo - SP

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

814
C

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Apartamento em Cerqueira César

DATA: 22/04/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFETORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

Apartamento 41 - Edifício Ouro Verde
34º Subdistrito de Cerqueira César, São Paulo - SP.
Matrícula 79.558 - 13º CRISP.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	5.754,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 40 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Vagas 2
<input type="checkbox"/> Vagas	Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do Apartamento.	0,95	Parcela de Benefetorias
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta IPC/Fipe.	418,88	Parcela de Benefetorias

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SIS
C/P

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Alameda Franca .1314	8.756,76	7.489,06	0,8552
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Alameda Tietê .588	7.391,99	5.759,13	0,7791
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Alameda Tietê .588	7.367,35	5.884,99	0,7988
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Alameda Tietê .621	9.084,51	7.297,62	0,8033
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Alves Guimarães .470	10.800,00	6.989,73	0,6472
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Alves Guimarães .642	9.692,31	8.175,30	0,8435
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Alves Guimarães .682	9.818,98	7.497,79	0,7636
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Alves Guimarães .682	9.091,64	7.395,60	0,8135
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Alves Guimarães .718	9.729,73	6.062,41	0,6231
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Cônego Eugênio Leite .873	8.198,90	7.574,26	0,9238
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Francisco Leitão .614	7.800,00	5.724,38	0,7339
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Alameda Lorena .846	8.867,00	6.261,47	0,7062
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Sarandi .78	9.125,87	6.137,54	0,6725
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Tatuí .123	8.100,00	5.119,38	0,6320
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Rua da Consolação .2796	6.666,67	5.359,81	0,8040
<input checked="" type="checkbox"/>	16 Alameda Santos .1018	5.062,50	6.543,53	1,2925

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

5-9
800

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.756,76	7.489,06
2	7.391,99	5.759,13
3	7.367,35	5.884,99
4	9.084,51	7.297,62
5	10.800,00	6.989,73
6	9.692,31	8.175,30
7	9.818,98	7.497,79
8	9.091,64	7.395,60
9	9.729,73	6.062,41
10	8.198,90	7.574,26
11	7.800,00	5.724,38
12	8.867,00	6.261,47
13	9.125,87	6.137,54
14	8.100,00	5.119,38
15	6.666,67	5.359,81
16	5.062,50	6.543,53

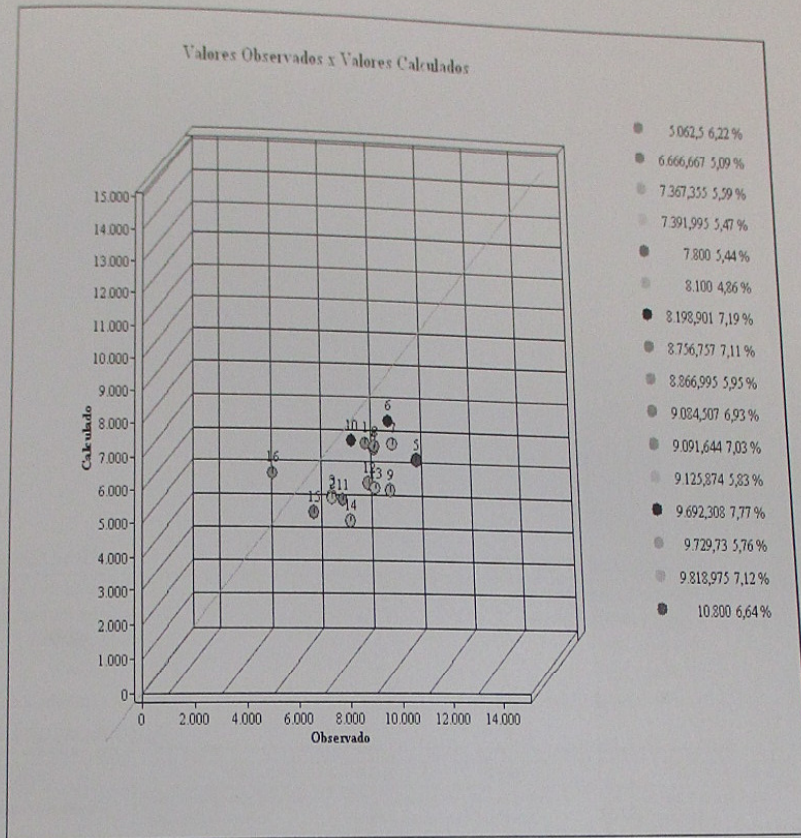
X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

8/17
ce

GRÁFICO DE DISPERSÃO



8

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Alameda Tietê 588 Apto. 41 Cerqueira César SAO PAULO - SP Data: 22/04/2015
 Cliente: Proc: 0536077-45.2000.8.26.0100
 Área terreno m²: 662,80 Edificação m²: 182,60 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.472,14
 Desvio Padrão : 1.406,27
 - 30% : 5.930,50
 + 30% : 11.013,78

Coefficiente de Variação : 16,6000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.579,50
 Desvio Padrão : 917,53
 - 30% : 4.605,65
 + 30% : 8.553,35

Coefficiente de Variação : 13,9500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.579,50
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.579,50000

VALOR TOTAL (R\$): 1.201.416,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.271,90
 INTERVALO MÁXIMO : 6.887,10

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.271,90
 INTERVALO MÁXIMO : 6.887,10

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

819
e

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015
SETOR : 70 QUADRA : 093 ÍNDICE DO LOCAL : 6.501,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2015
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Franca
COMP. : Apto. no 5º Andar BARRIO : Cerqueira César NÚMERO : 1314
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 185,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 205,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 418,88 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.800.000,00

MOBILIÁRIA : Informações com corretor - Placa no Local

CONTATO : Sr. Mauro

TELEFONE : (11)-78860866

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO RIO DAS PEDRAS

Auh = Área Útil Apto.: 175,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 185,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -201,24	FT ADICIONAL 01 : -350,27	VALOR UNITÁRIO : 8.756,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -717,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.489,06
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8552
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600390772

30
e

DADOS DA FICHA 2 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

SETOR: 13 QUADRA: 011 ÍNDICE DO LOCAL: 5.754,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/04/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Tietê
COMP.: Apto. 141 BARRO: Cerqueira César NÚMERO: 588
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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 (A_T) M²: 662,80 TESTADA - (ct) m: 16,57 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 182,63 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 202,63

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 418,88 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.500.000,00

MOBILIÁRIA: Informações no Local

CONTATO: Sr. Antonio Pereira - Zelador TELEFONE: (11)-30628758

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO OURO VERDE
Auh = Área Útil Apto.: 172,63m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 182,63m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: -1.028,45	VALOR UNITÁRIO: 7.391,99
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-605,41 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.759,13
PADRÃO Fp:	1,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7791
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

875
C

ANEXO - II

**DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA**

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

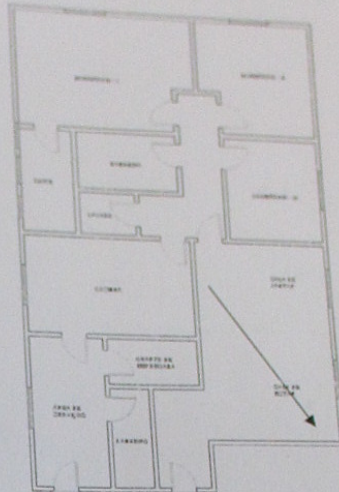
Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

36

FOTO DE Nº 09:

VISTA DA SALA DE ESTAR.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



X

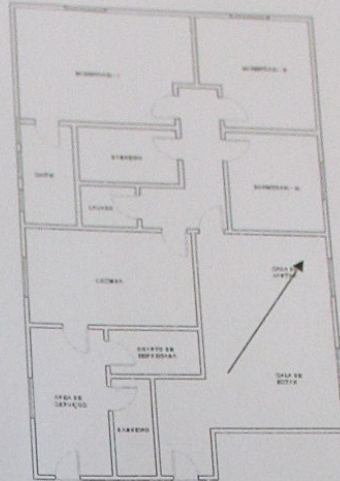
RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

237

FOTO DE Nº 10:

VISTA DA SALA DE JANTAR.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

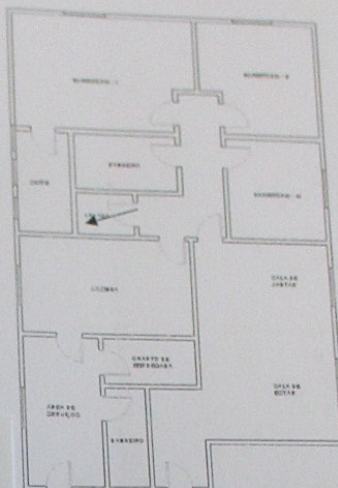


Handwritten initials

FOTO DE Nº 11:

VISTA DO LAVABO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



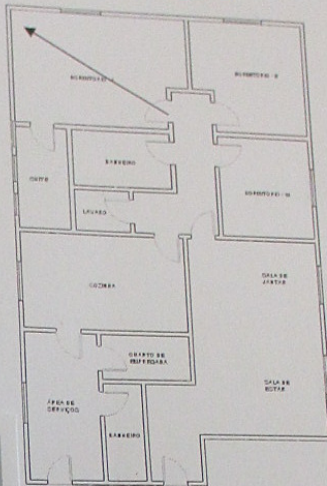
Handwritten signature

839
e

FOTO DE Nº 12:

VISTA DO DORMITÓRIO - I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

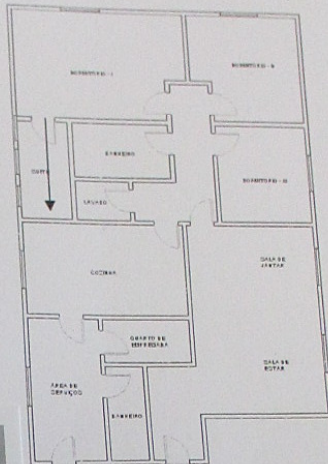


840
2

FOTO DE Nº 13:

VISTA DA SUÍTE.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



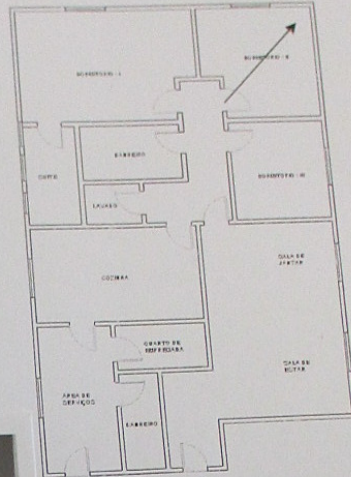
X

241
P

FOTO DE Nº 14:

VISTA DO DORMITÓRIO - II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

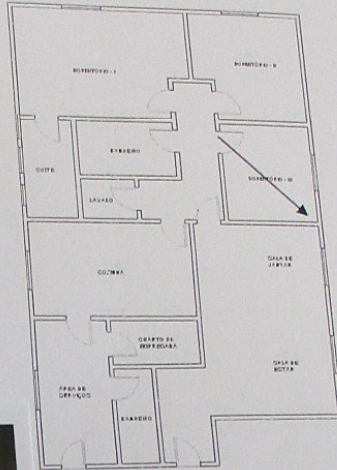
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

842
C

FOTO DE Nº 15:

VISTA DO DORMITÓRIO - III.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



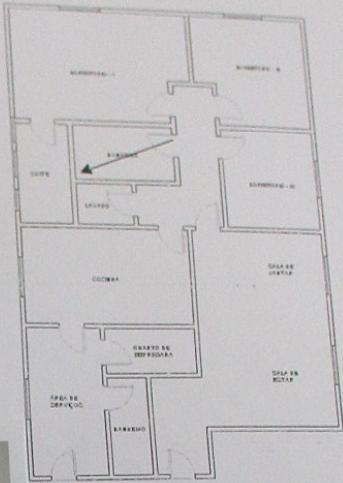
X

Sub
2

FOTO DE Nº 16:

VISTA DO BANHEIRO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



X

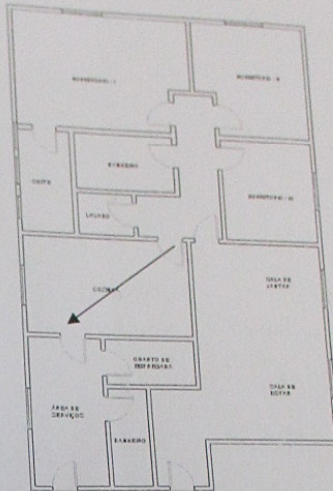
Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

844
P

FOTO DE Nº 17:

VISTA DA COZINHA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



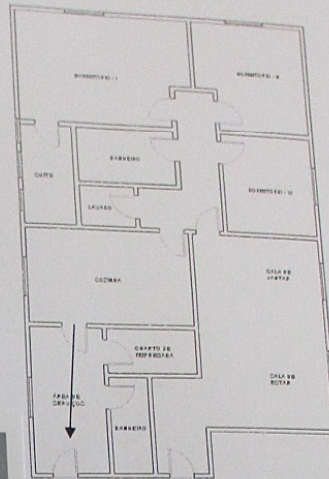
RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

84

FOTO DE Nº 18:

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

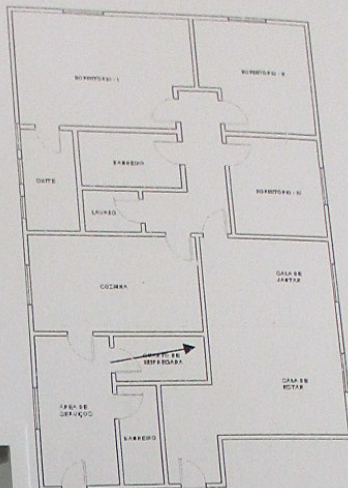
CREA 0600590772

846

FOTO DE Nº 19:

VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



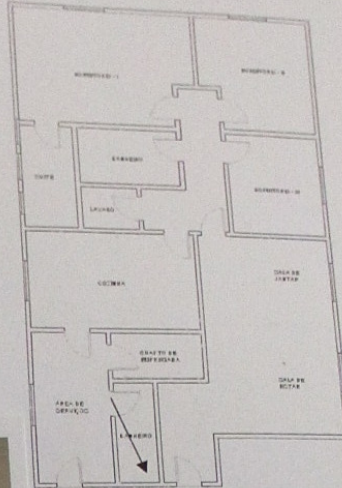
X

8/18
C

FOTO DE Nº 20:

VISTA DO BANHEIRO DE EMPREGADA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



X

Dra. Elizabeth Aparecida Zibordi

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

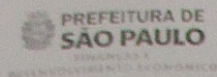
By8
C

ANEXO - III

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**

Emitidos via internet pela municipalidade

X



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do Imóvel: 013.011.0254.7

Local do imóvel:
AL TIETE, 588 - AP 41 E GARAGEM
CEP 01417-020
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL TIETE, 588 - AP 41 E GARAGEM
CEP 01417-020

Contribuinte(s):
CNPJ 34.131.608/0001-40 UNIMOV - EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S/A

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	663	Testada (m):	15,57
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0364
Área total (m²):	663		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	209	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso:	residência
Ano da construção concluído:	1974		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	5.754,00
- da construção:	2.020,00

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

- da área incorporada:	222.180,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	227.978,00
Base de cálculo do IPTU:	450.158,00

Reservado 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 Secretária Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2015.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/07/2015, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>