

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL DO BUTANTÃ - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 1000976-90.2015.8.26.0704

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,  
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos  
AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida  
pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO QUINTA AVENIDA contra  
EVARISTO RODRIGUES PINTO FILHO e outro, dando por  
terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário  
vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte  
**LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de  
**R\$ 657.000,00 (SEISCENTOS E CINQUENTA E SETE MIL  
REAIS)**, para o imóvel situado na Rua Doutor Oscar Monteiro de  
Barros nº 328, apartamento 42, Edifício 5ª Avenida, Vila Suzana,  
13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 21 de Agosto de 2017.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## **I. - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -**

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO QUINTA AVENIDA** contra **EVARISTO RODRIGUES PINTO FILHO e outro**, processo nº 1000976-90.2015.8.26.0704, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

*Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros nº 328, apartamento 42, Edifício 5ª Avenida, Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP.*

Deferida a Prova Pericial, à fls. 22, 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.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## **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 na ocasião da vistoria, este signatário pôde, com segurança, caracterizar o apartamento em questão nos padrões segundo as normas técnicas de avaliação utilizadas e apresentar o presente trabalho.

### **1. - DO LOCAL: -**

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Giovanni Gronchi e José Galante.

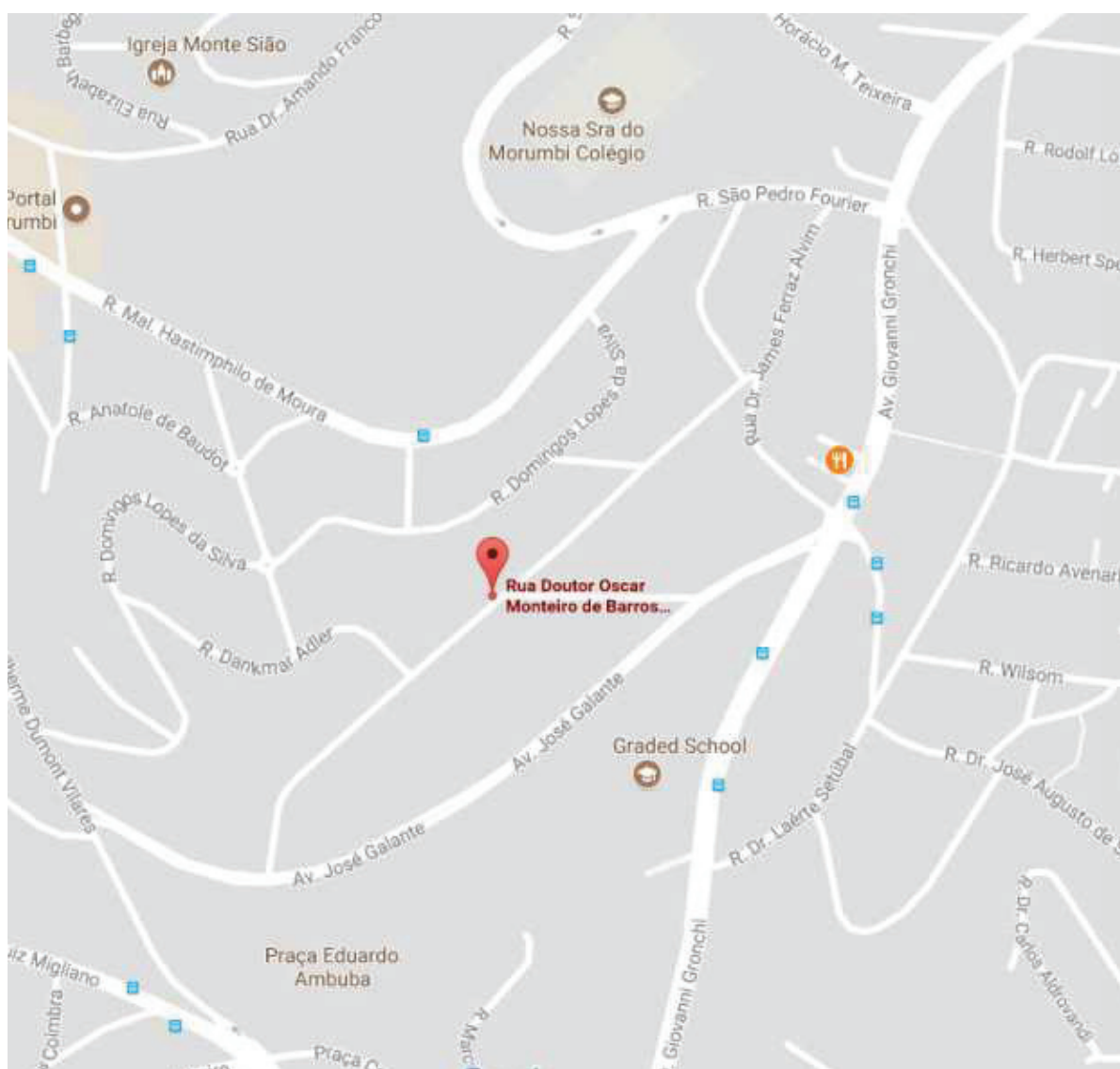
#### **1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -**

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros nº 328, apartamento 42, Edifício 5ª Avenida, Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Dankmar Adler, Rua Professor Hilário Veiga de Carvalho, Rua Domingos Lopes da Silva, Rua Domingos da Rocha e a respectiva Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do Edifício 5ª Avenida, onde se encontra o imóvel avaliando.





# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## 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 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros n<sup>o</sup> 328, apartamento 42, Edifício 5<sup>a</sup> Avenida, Vila Suzana, 13<sup>o</sup> Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP possui a seguinte situação:

SETOR: **171**

QUADRA: **183**

ZONA: **ZC**

ÍNDICE FISCAL: **1.512,00/2014**

Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros n<sup>o</sup> 328

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **171.183.0121-2**

Apartamento 42

Edifício 5<sup>a</sup> Avenida

MATRÍCULA: **150.470**

Do 18<sup>o</sup> Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## 1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

Drenagem	[ x ]
Guias	[ x ]
Sarjetas	[ x ]
Pavimentação asfáltica	[ x ]
Pavimentação articulada	[ x ]
Passeios	[ x ]
Rede de água potável	[ x ]
Rede de esgoto sanitário	[ x ]
Rede telefônica	[ x ]
Rede de gás	[ x ]
Correios	[ x ]
Rede de energia elétrica	[ x ]
Iluminação pública	[ x ]
Ônibus urbanos	[ x ]
Ônibus Intermunicipal	[ x ]
Estação de Trem Urbano	[ ]
Estação de Metrô	[ ]
Coleta de lixo	[ x ]

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## 1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde está situado o condomínio fica posicionado na região sul da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 13,0 (treze) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Edifício 5ª Avenida é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificado, 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 dos logradouros adjacentes à Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros.

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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.

## 1.5.- ZONEAMENTO: -

Conforme a Lei do Zoneamento nº 16.402, de 22 de Março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE), o imóvel pertence à Zona **“ZC – Zona Centralidade”**, conforme ilustração a seguir:



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O quadro a seguir define os parâmetros de ocupação:

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
		ZPI	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
	ZPI	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	
		ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
ZPDS		ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM		ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (l)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

**Notas:**

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAmáx será igual a 2 nos casos dispostos no §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## 2.- DO IMÓVEL: -

### 2.1.- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo *EDIFÍCIO 5ª AVENIDA* possui formato irregular e topografia em declive, 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 **1.758,00 m<sup>2</sup>**, tendo uma frente projetada para a via pública de 47,00 m.

$$\text{Área} = 1.758,00 \text{ m}^2$$

O Apartamento 42 do Edifício 5ª Avenida possui uma fração ideal de 3,6331% na totalidade da área do terreno.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## 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 residencial, denominado *EDIFÍCIO 5<sup>a</sup> AVENIDA*, 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, Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros.

O EDIFÍCIO 5<sup>a</sup> AVENIDA é composto por unidades habitacionais, lazer, moradia do zelador e portaria.

O EDIFÍCIO 5<sup>a</sup> AVENIDA está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores, medidores, salão de festas, sala de ginástica, brinquedoteca, playground, quadra poliesportiva, piscina, churrasqueira e garagem para os condôminos.



# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O Edifício 5ª Avenida, 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 indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

## - DO EDIFÍCIO: -

O Edifício 5ª Avenida compreende em 02 (dois) subsolos, 01 (um) andar térreo, 13 (treze) andares superiores e ático com cobertura. Os quais estão servidos por 03 (três) elevadores.

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.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

No andar térreo do edifício, encontram-se: “hall” de entrada, lazer, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, moradia do zelador e portaria.

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

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

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

A portaria do **Edifício 5ª Avenida** está situada próxima do alinhamento público e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

- DA UNIDADE AVALIANDA:

## **Apartamento 42 – Matrícula: 150.470 - 18º CRI-SP**

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 42, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO 5ª AVENIDA, encerra a área total construída de 325,40 m<sup>2</sup>, sendo 156,41 m<sup>2</sup> de área útil e mais 168,99 m<sup>2</sup> de área comum e de garagem.

ÁREA ÚTIL = 156,41 m<sup>2</sup>

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

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O Apartamento 42, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO 5ª AVENIDA possui 03 (três) vagas de garagem para guarda de veículos de passeio.

O imóvel em questão (apartamento 42) compreende:

*01 (uma) sala de estar / jantar com lareira e sacada, 01 (uma) sala de TV, 01 (um) lavabo, 03 (três) suítes, sendo 01 (uma) com sacada, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada.*

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 apartamento avaliando, reportar-se do croqui, sem escala, que segue:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## CROQUI DO IMÓVEL

Situação: Sem escala



LOCAL: Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros nº 328, apartamento 42,  
Edifício 5ª Avenida, Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros, no trecho onde está situado o Edifício 5<sup>a</sup> Avenida, bem como, vistas gerais do referido edifício.

FOTO DE N.º 01:



VISTA DA RUA DOUTOR OSCAR MONTEIRO DE BARROS, NO TRECHO  
ONDE ESTÁ SITUADO O EDIFÍCIO 5<sup>a</sup> AVENIDA.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N.º 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA DOUTOR OSCAR MONTEIRO  
DE BARROS, NO TRECHO EM ESTUDO.



# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N.º 03:



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO 5<sup>a</sup> AVENIDA, DE QUEM OBSERVA DA  
RUA DOUTOR OSCAR MONTEIRO DE BARROS.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N.º 04:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO 5<sup>a</sup> AVENIDA, DE QUEM  
OBSERVA DA RUA DOUTOR OSCAR MONTEIRO DE BARROS.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N.º 05:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO 5<sup>a</sup> AVENIDA, DE QUEM  
OBSERVA DA RUA DOUTOR OSCAR MONTEIRO DE BARROS.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N.º 06:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO 5<sup>a</sup> AVENIDA, DE QUEM  
OBSERVA DA RUA DOUTOR OSCAR MONTEIRO DE BARROS.



# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N.º 07:



VISTA DA ENTRADA DE PEDESTRES DO EDIFÍCIO 5ª AVENIDA, DE QUEM OBSERVA DA RUA DOUTOR OSCAR MONTEIRO DE BARROS.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N.º 08:



VISTA DA ENTRADA DE VEÍCULOS DO EDIFÍCIO 5<sup>a</sup> AVENIDA, DE QUEM  
OBSERVA DA RUA DOUTOR OSCAR MONTEIRO DE BARROS.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## **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*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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 “qm²”, o Perito coletou 08 (oito) paradigmas localizados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:*

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

**B) ATUALIZAÇÃO:** - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita 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 060059072

**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:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

$$F_{OB} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

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<sub>e</sub>” e a vida referencial “I<sub>r</sub>”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 18 (dezoito) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (d) *Entre Regular e Necessitando Reparos Simples*.

**F) TRANSPOSIÇÃO:** - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa em anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário deixou de considerar o fator de transposição.

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**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
➤ 1.º E 2.º ANDARES .....	: 0,90
➤ 3.º E 4.º ANDARES .....	: 0,95
➤ 5.º E 6.º ANDARES .....	: 1,00
➤ 7.º E 8.º ANDARES .....	: 1,10
➤ 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR .....	: 1,15

Para o imóvel em questão (Apartamento 42), localizado no 4º andar do Edifício 5ª Avenida, 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 m<sup>2</sup> para cada vaga.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## **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.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## IV.- AVALIAÇÃO: -

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

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

$$S_{\text{apto.}} = 325,40 \text{ m}^2 = \mathbf{156,41 \text{ m}^2 \text{ de área útil}}$$

168,99 m<sup>2</sup> de área comum

30,00 m<sup>2</sup> de área de garagem (3 vagas)

$$Qmf = \text{R\$ } 3.832,51 / \text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apartamento}} = (156,41 + \frac{30,00}{2}) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.832,51 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{apartamento}} = \mathbf{\text{R\$ } 656.930,54}$$

*Ou, em números redondos:*

$$V_{\text{Apartamento 42}} = \mathbf{\text{R\$ } 657.000,00}$$

(SEISCENTOS E CINQUENTA E SETE MIL REAIS).

PARA JULHO / 2017.

**Observação:** Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a **R\$ 3.832,51/m<sup>2</sup>** (**Três Mil, Oitocentos e Trinta e Dois Reais e Cinquenta e Um Centavos**), reportar-se da Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo – I.



# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 060059072

## V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros nº 328, apartamento 42, Edifício 5ª Avenida, Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP, descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO QUINTA AVENIDA** contra **EVARISTO RODRIGUES PINTO FILHO e outro**, processo nº 1000976-90.2015.8.26.0704, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã – Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

<b>IMÓVEL:</b>	<b>VALOR:</b>
<i>Imóvel situado na Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros nº 328, apartamento 42, Edifício 5ª Avenida, Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP.</i>	<b><u>R\$ 657.000,00</u></b> <i>(Seiscentos e Cinquenta e Sete Mil Reais).</i>

**PARA JULHO / 2017.**

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## **VI.- ENCERRAMENTO: -**

Consta o presente Laudo de 33 (trinta e três) 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= 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, 21 de Agosto de 2017.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **ANEXO - I**

### **PESQUISA DE MERCADO**

Local: Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros nº 328,  
apartamento 42, Edifício 5ª Avenida, Vila Suzana,  
13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA</b> 1						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/7/2017			
SETOR : 171	QUADRA : 183	ÍNDICE DO LOCAL : 1.512,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros				NÚMERO : 220		
COMP. : Apto. no 11º andar		BAIRRO : Vila Suzana	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :		UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
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					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,782	IDADE :	19 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :		0,00	VAGAS COB. :	4	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>						
A. PRIVATIVA M²:	162,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M² :		162,00				
<b>EDIFÍCIO</b>						
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	2	W.C. :	3	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	1	
SUPERIORES :		12	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
APTO/ANDAR :		1	SUB-SOLOS :		1	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	1,15	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00
MOBILIÁRIA :	Corretor					
CONTATO :	Sr. Danilo				TELEFONE :	(11)-995646160
<b>OBSERVAÇÃO :</b>						
Edifício Beverly Hills						
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 142,00 m² + (40,00 m² / 2) * 4 vagas = 162,00 m²						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	-618,36	VALOR UNITÁRIO :	4.444,44	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	45,47	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.871,55	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8711	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00			
		FT ADICIONAL 05 :	0,00			
		FT ADICIONAL 06 :	0,00			

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/7/2017  
SETOR : 171 QUADRA : 183 ÍNDICE DO LOCAL : 1.512,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros NÚMERO : 328  
COMP.: Apto. no 11º andar BAIRRO : Vila Suzana 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: 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: FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,792 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 171,41 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 171,41

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Monteiro Rizzo Imóveis

CONTATO : Sra. Adriana - Cel. (11) 9.8106-2063

TELEFONE : (11)-27379674

#### OBSERVAÇÃO :

Edifício 5ª Avenida

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 156,41 m² + (30,00 m² / 2) \* 3 vagas = 171,41 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : -496,75	VALOR UNITÁRIO : 3.570,39
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.073,64
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8609
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/7/2017

SETOR : 171 QUADRA : 183 ÍNDICE DO LOCAL : 1.512,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros NÚMERO : 328

COMP.: Apto. no 7º andar BAIRRO : Vila Suzana CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE LUMINAÇÃO 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 : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,792 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 171,41 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 171,41

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 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\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Monteiro Rizzo Imóveis

CONTATO : Sra. Adriana - Cel. (11) 9.8106-2063

TELEFONE : (11)-27379674

#### OBSERVAÇÃO:

Edifício 5ª Avenida

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 156,41 m² + (30,00 m² / 2) \* 3 vagas = 171,41 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : -400,95	VALOR UNITÁRIO : 3.675,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.274,45
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8909
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/7/2017  
 SETOR : 171 QUADRA : 183 ÍNDICE DO LOCAL : 1.512,00 CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros NÚMERO : 328  
 COMP. : Apto. no 4º andar BAIRRO : Vila Suzana 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: 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 : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,792 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 171,41 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 171,41

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Century 21 Imóveis

CONTATO : Sra. Mag

TELEFONE : (11)-37443685

#### OBSERVAÇÃO :

Edifício 5ª Avenida

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 156,41 m² + (30,00 m² / 2) \* 3 vagas = 171,41 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
		4.462,98
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		4.462,98
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
		1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/7/2017

SETOR : 171 QUADRA : 193 ÍNDICE DO LOCAL : 1.474,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros NÚMERO : 569

COMP.: Apto. no 10º andar BAIRRO : Vila Suzana 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: 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: FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,782 IDADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 171,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 171,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Fórmula Imóveis

CONTATO : Sr. Ricardo

TELEFONE : (11)-27766845

#### OBSERVAÇÃO:

Edifício Evergreen

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 156,00 m² + (30,00 m² / 2) \* 3 vagas = 171,00 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -549,20	VALOR UNITÁRIO : 3.947,37
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 40,38	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.778,77
PADRÃO Fp : 340,22	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9573
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/7/2017	
SETOR : 171	QUADRA : 193	ÍNDICE DO LOCAL : 1.474,00	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros		NÚMERO : 569	
COMP. : Apto. no 15º andar	BAIRRO : Vila Suzana	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento superior cf elev. (-)	COEF. PADRÃO :	2,172
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,782	IDADE :	19 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	3	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	171,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	171,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	3	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	2
SUPERIORES :	16	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,15	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	750.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Fórmula Imóveis		
CONTATO :	Sr. Ricardo	TELEFONE : (11)-27766845	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
Edifício Evergreen			
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 156,00 m² + (30,00 m² / 2) * 3 vagas = 171,00 m²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	-549,20
VALOR UNITÁRIO :		FT ADICIONAL 02 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	40,38	FT ADICIONAL 03 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		FT ADICIONAL 04 :	0,00
PADRÃO Fp :	340,22	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VARIAÇÃO :		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VAGAS	0,00		



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/7/2017  
 SETOR : 171 QUADRA : 193 ÍNDICE DO LOCAL : 1.474,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros NÚMERO : 569  
 COMP.: Apto. no 13º andar BAIRRO : Vila Suzana 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: 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 : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,782 IDADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 171,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 171,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : 4 Torres Imóveis

CONTATO : Sra. Soraia

TELEFONE : (11)-37454444

#### OBSERVAÇÃO:

Edifício Evergreen

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 156,00 m² + (30,00 m² / 2) \* 3 vagas = 171,00 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -622,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	45,77	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	385,58	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.473,68
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.282,60
		VARIAÇÃO : 0,9573

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/7/2017

SETOR : 171 QUADRA : 193 ÍNDICE DO LOCAL : 1.474,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros NÚMERO : 617

COMP.: Apto. no 8º andar BAIRRO : Vila Suzana 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: 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 : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,564 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 140,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 140,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor

CONTATO : Sr. Thiago

TELEFONE : (11)-970778778

#### OBSERVAÇÃO :

Edifício Giuseppe Verdi

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 130,00 m² + (20,00 m² / 2) \* 2 vagas = 140,00 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -371,69	VALOR UNITÁRIO : 3.407,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.101,88	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.137,34
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2143
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO :** Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros nº 328, Apto. 42      **DATA :** 10/7/2017  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9      **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8  
**OBSERVAÇÃO :**  
 Edifício 5ª Avenida

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1.512,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 18 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0

### FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do apartamento.	0,95	Parcela de Benfeitorias



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 060059072

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,220	4.444,44	3.871,55	0,8711
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,328	3.570,39	3.073,64	0,8609
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,328	3.675,40	3.274,45	0,8909
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,328	4.462,98	4.462,98	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,569	3.947,37	3.778,77	0,9573
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,569	3.947,37	3.778,77	0,9573
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,569	4.473,68	4.282,60	0,9573
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,617	3.407,14	4.137,34	1,2143

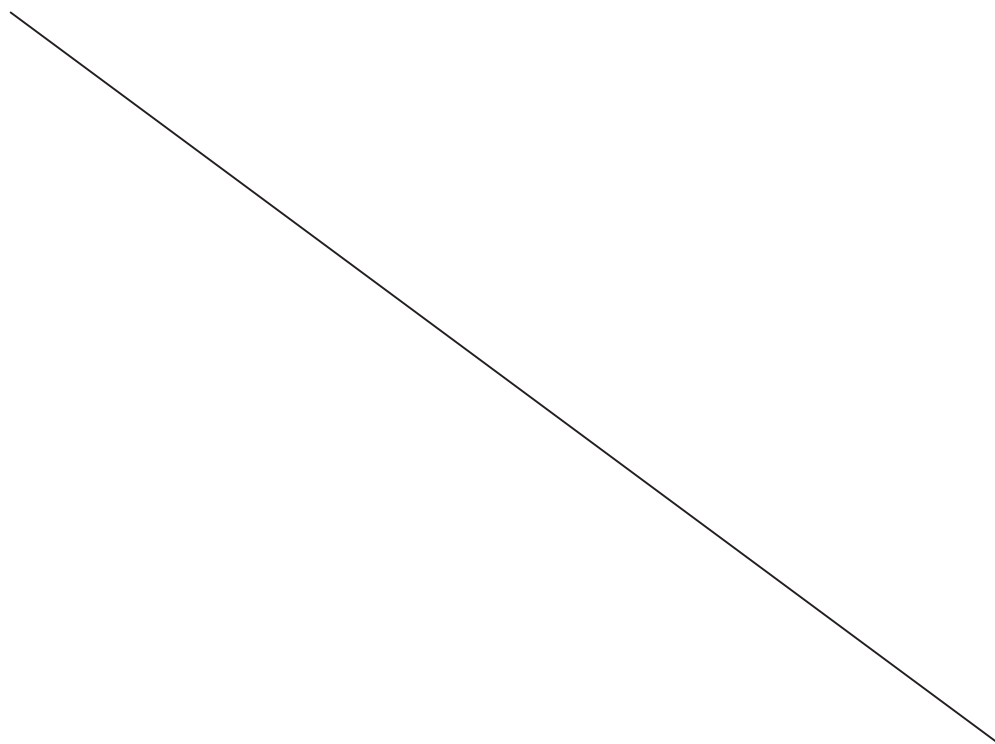
# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

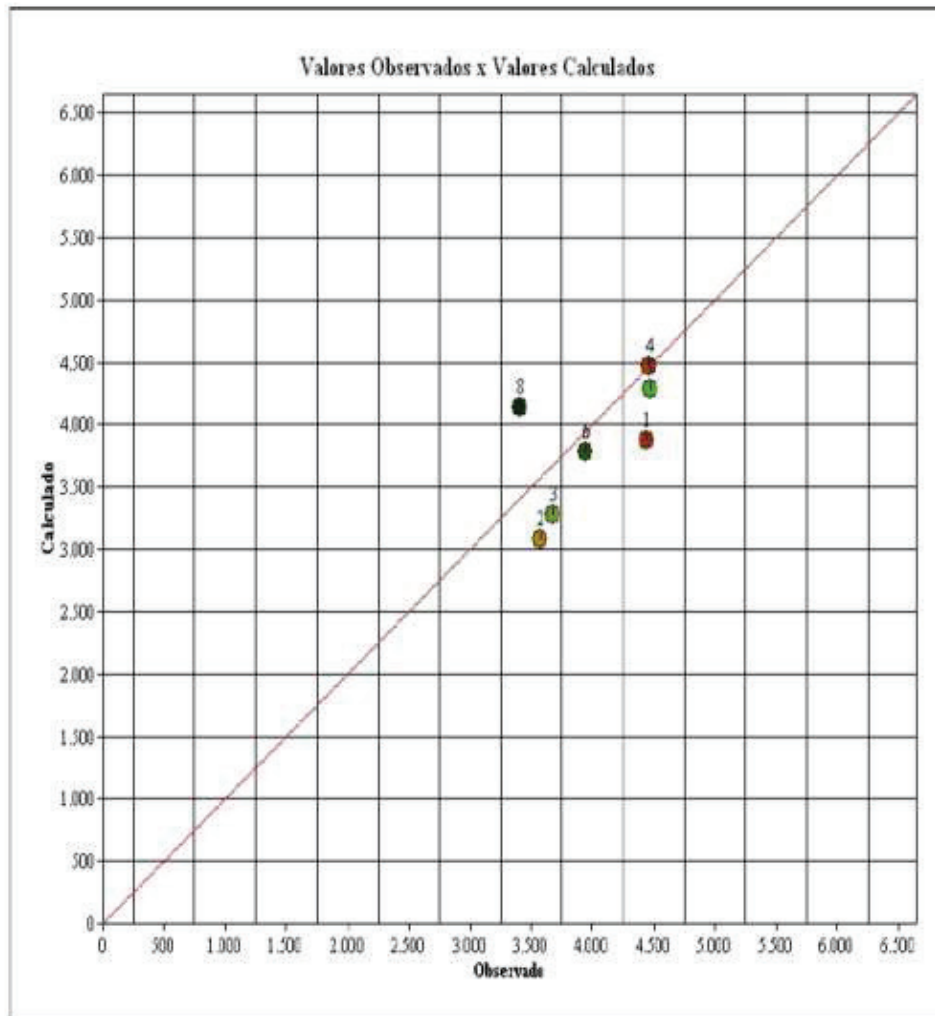
Núm.	X	Y
1	4.444,44	3.871,55
2	3.570,39	3.073,64
3	3.675,40	3.274,45
4	4.462,98	4.462,98
5	3.947,37	3.778,77
6	3.947,37	3.778,77
7	4.473,68	4.282,60
8	3.407,14	4.137,34



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 060059072

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento      **Local :** Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros 328 Apartamento 42 Vila Suzana      **Data :** 10/7/2017  
**Cliente :** Proc. 1000976-90.2015.8.26.0704  
**Área terreno m<sup>2</sup> :** 1.758,00      **Edificação m<sup>2</sup> :** 171,41      **Modalidade :** Venda  
**Distribuição espacial**

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.991,10  
Desvio Padrão : 428,05  
- 30% : 2.793,77  
+ 30% : 5.188,43

Coefficiente de Variação : 10,7300

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.832,51  
Desvio Padrão : 476,24  
- 30% : 2.682,76  
+ 30% : 4.982,27

Coefficiente de Variação : 12,4300

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	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"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref 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 checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.832,51

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 3.832,51000

VALOR TOTAL (R\$): 656.930,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.594,26

INTERVALO MÍNIMO : 3.594,26

INTERVALO MÁXIMO : 4.070,76

INTERVALO MÁXIMO : 4.070,76

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**ANEXO - II**

**DADOS CADASTRAIS DO  
IMÓVEL**

Emitidos via internet pela municipalidade.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 060059072



## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

**Cadastro do Imóvel: 171.183.0121-2**

**Local do Imóvel:**

R DR OSCAR MONTEIRO DE BARROS, 328 - AP 42 3 VG  
VILA SUZANA EDIFÍCIO 5A AVENIDA CEP 05641-010  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R DR OSCAR MONTEIRO DE BARROS, 328 - AP 42 3 VG  
VILA SUZANA EDIFÍCIO 5A AVENIDA CEP 05641-010

**Contribuinte(s):**

CPF 250.376.508-44                      EVARISTO RODRIGUES PINTO FILHO

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	1,758	Testada (m):	47,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0364
Área total (m²):	1,758		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	326	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1,158	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1999		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.754,00
- da construção:	1.740,00

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

- da área incorporada:	179.585,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	476.482,00
Base de cálculo do IPTU:	656.067,00



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 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 2017.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/10/2017, em

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