

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DO SETOR UNIFICADO
DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0009500-42.2014.8.26.0021
CONTROLE Nº 9456/2012

Vistos

J. Manifestou-se sobre a conclusão
da avaliação, no prazo de dez dias.

Int.
SP. 26/05/14.

GILSA ELENA RIOS
Juíza de Direito

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA DE SÃO VICENTE - SP
requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUCÊ contra
GUILHERME PASCOAL BOSCO e outro(s), 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\$ 700.000,00 (SETECENTOS MIL REAIS) –
para Maio de 2014**, para o imóvel situado na Rua Lourenço
de Almeida nº 900, Apartamento 144, Edifício Maria
Eugênia, Vila Nova Conceição, 28º Subdistrito do Jardim
Paulista, São Paulo - SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 21 de Maio de 2014.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.07

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

12/6/14
[Signature]

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 CARTA PRECATÓRIA DE SÃO VICENTE - SP requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUCÊ contra GUILHERME PASCOAL BOSCO e outro(s), processo nº 0009500-42.2014.8.26.0021 (9456/2014) em curso perante o Setor Unificado de Cartas Precatórias Cíveis - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Lourenço de Almeida nº 900, Apartamento 144, Edifício Maria Eugênia, Vila Nova Conceição, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 114, 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

1269
[Handwritten signature]

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 pode, com segurança, concluir o presente trabalho.

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 Santo Amaro, República do Líbano e Hélio Pelegrino.

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Lourenço de Almeida nº 900, Apartamento 144, Edifício Maria Eugênia, Vila Nova Conceição, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Afonso Braz, Rua Jerusalém, Rua Baltazar da Veiga e a respectiva Rua Lourenço de Almeida.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

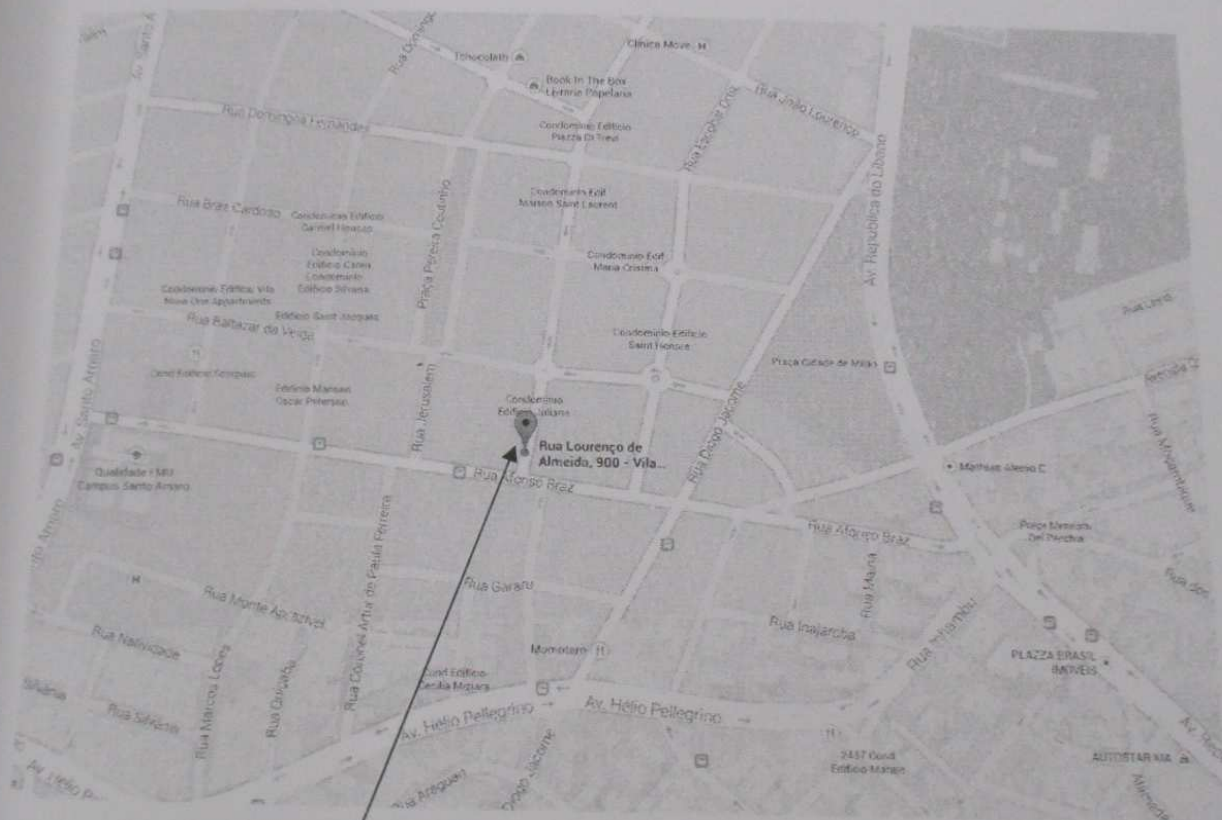
CREA 0600590772

127

133
P

- A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do Edifício Maria Eugênia, onde se encontra o imóvel avaliando.

- Fonte: Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Lourenço de Almeida nº 900, Apartamento 144, Edifício Maria Eugênia, Vila Nova Conceição, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

127/6
SAF
P

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 Lourenço de Almeida nº 900, Apartamento 144, Edifício Maria Eugênia, Vila Nova Conceição, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP possui a seguinte situação:

SETOR: **041**

QUADRA: **012**

ZONA: **VM ZM-3b/01**

ÍNDICE FISCAL: **2.064,00/2010**

Rua Lourenço de Almeida nº 900

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **041.012.0155-2**

(Antigo: 041.012.0046-7 - Em área maior)

MATRÍCULA: **22.966**

Do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1272
10/10
P

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

1273
106
P

1.4. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde está localizado o condomínio fica posicionado na região sul da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 6,0 (seis) quilômetros, em linha reta, do marco zero da cidade.

A região onde está situado o Edifício Maria Eugênia, é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus, em especial no corredor da Avenida Santo Amaro.

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 Rua Lourenço de Almeida e dos logradouros adjacentes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

224
6
A
P

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

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

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

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, o imóvel pertence à Zona *“VM ZM-3b/01 - Zona Mista de Alta Densidade”*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1275
A6
P

Característica: Zona Mista de Alta Densidade

Zona de Uso: VM ZM-3b/01

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1278
6

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

139
P

CARACTERÍSTICAS DA ZONA DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					REGRAS MÍNIMAS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCU-PAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	CARATÉTER DE ALTO MÍNIMO (m)	FRENTE	ALTEZAS E LARGURAS	ALTURA DA EDIFICAÇÃO MÍNIMA OU MÁXIMA (m)	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 5,00 m
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZM-3a01 V. Nova Conceição (VITACOS)												
	ZM-3a04 Pilarum Euria												
	ZM-3a05 Moema												
	ZM-3a06 Befrouza												
	ZM-3a07 Paralobos V. Mariana	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,16	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)			(c) (d)
	ZM-3a08 V. Clementino Mirandópolis												
	ZM-3a09 Chikara do Castelo												
	ZM-3a10 Ribeirão Jafar												
	ZM-3a11 Chibozza Marim												
	ZM-3a12 V. dos Sábios Pq. Imperial												
	ZM-3a13 Instituto Belo Horizonte	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,16	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (b)			(c) (d)
	ZM-3b01 Lourabomba												
	ZM-3b02 Moema												
	ZM-3b03 Indenópolis												
	ZM-3b04 Paralobos												
ZM-3b05 Alta Rosa													
ZM-3b06 V. Mariana													
ZM-3b07 Linha dos Velococrossos													
ZM-3b08 Arimassô	0,20	2,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)			(c) (d)	
ZM-3b09 Loisgrach													
ZM-3b10 V. Clementino													
ZM-3b11 Chibozza Imipelas													
ZM-3b12 Mirandópolis													
ZM-3b13 V. São João													
ZM-3b14 Pq. Imperial													
ZM-3b15 V. São João													

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1278
6

2.- DO IMÓVEL: -

140
p

2.1.- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo condomínio denominado *EDIFÍCIO MARIA EUGÊNIA*, 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 $1.050,00 \text{ m}^2$ tendo uma frente projetada para a via pública de 23,00 metros, em linha reta.

Área = $1.050,00 \text{ m}^2$

O Apartamento 144 -Edifício Maria Eugênia, possui uma fração ideal de 1,78571% ($18,5270 \text{ m}^2$) na totalidade da área do terreno.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

127E
↓

2.2. - BENFEITORIAS: -

24L
P

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 MARIA EUGÊNIA*, 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 Lourenço de Almeida.

O EDIFÍCIO MARIA EUGÊNIA é composto por unidades habitacionais, áreas comuns, jardins, garagem, moradia do zelador e portaria.

O EDIFÍCIO MARIA EUGÊNIA está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores, medidores, jardins, portaria e garagem para os condôminos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1279

142
P

O EDIFÍCIO MARIA EUGÊNIA, 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;*
- *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 Maria Eugênia compreende em 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 14 (quatorze) andares superiores e ático com cobertura.

No subsolo do edifício, encontram-se: área de garagem, rampa 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

1280
18/6
C

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

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo quatro 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: coberturas, casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

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

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1289
5/1
6
p

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

APARTAMENTO 144 – EDIFÍCIO MARIA EUGÊNIA

MATRÍCULA: 22.966 – 4º CRISP

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 144, localizado no 14º andar do EDIFÍCIO MARIA EUGÊNIA, contém a área útil de uso exclusivo 66,56m², mais 35,41m² de área comum, encerrando a área total de 101,97m².

ÁREA ÚTIL = 66,56 m²

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

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1282
6

18/5

O Apartamento 144, localizado no 14º andar do EDIFÍCIO MARIA EUGÊNIA possui 01 (uma) vaga de garagem para guarda de veículos de passeio em local indeterminado.

O Apartamento 144 localizado no 14º andar do EDIFÍCIO MARIA EUGÊNIA, compreende:

01 (uma) sala de estar / jantar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços e 01 (uma) dependência de empregada com dormitório e banheiro.

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.4.- Apartamento Padrão SUPERIOR - *limite mínimo*, 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:

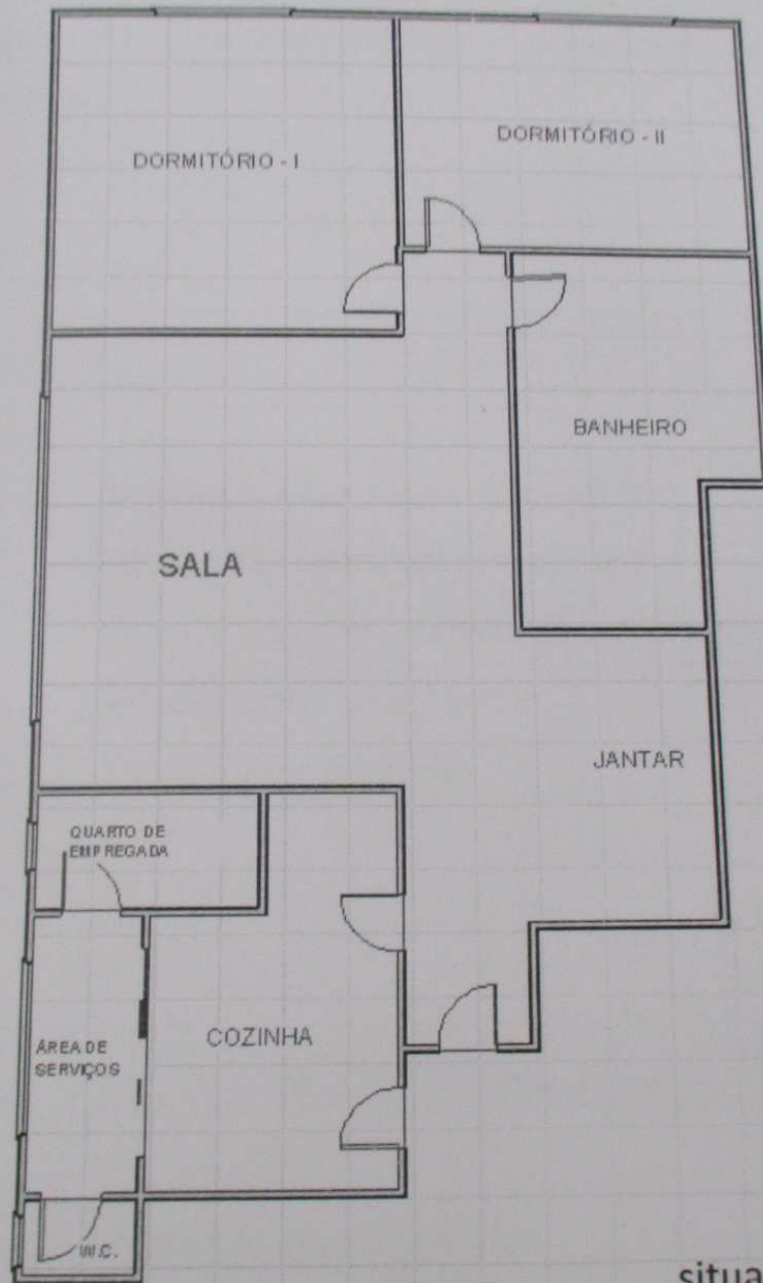
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1283
P

CROQUI DO IMÓVEL:



situação: sem escala

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Lourenço de Almeida nº 900,
Apartamento 144, Edifício Maria Eugênia, Vila Nova Conceição,
28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1284

~~10~~
P

Na ocasião da vistoria no imóvel avaliando (Apartamento 144), este signatário verificou as seguintes características construtivas e de acabamento.

SALA:

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:

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

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

12857

5/10
P

DORMITÓRIO - I:

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*

DORMITÓRIO - II:

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*

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 tipo balcão*
PORTA: *De madeira pintada*

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1286

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*

1311

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 alumínio, com vidros tipo balcão*

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

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1287
6
10

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Lourenço de Almeida, no trecho onde está situado o Edifício Maria Eugênia e vistas da fachada do prédio e em anexo, os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA LOURENÇO DE ALMEIDA, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O EDIFÍCIO MARIA EUGÊNIA.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1788
6

15/11

Foto de nº 02 - Vista do sentido contrário da Rua Lourenço de Almeida, no trecho onde está situado o Edifício Maria Eugênia.



Foto de nº 03 - Vista da portaria do Edifício Maria Eugênia, de quem olha da Rua Lourenço de Almeida.



X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1289
13/0

FOTO DE Nº 04:



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO MARIA EUGÊNIA, DE QUEM
OLHA DA RUA LOURENÇO DE ALMEIDA.

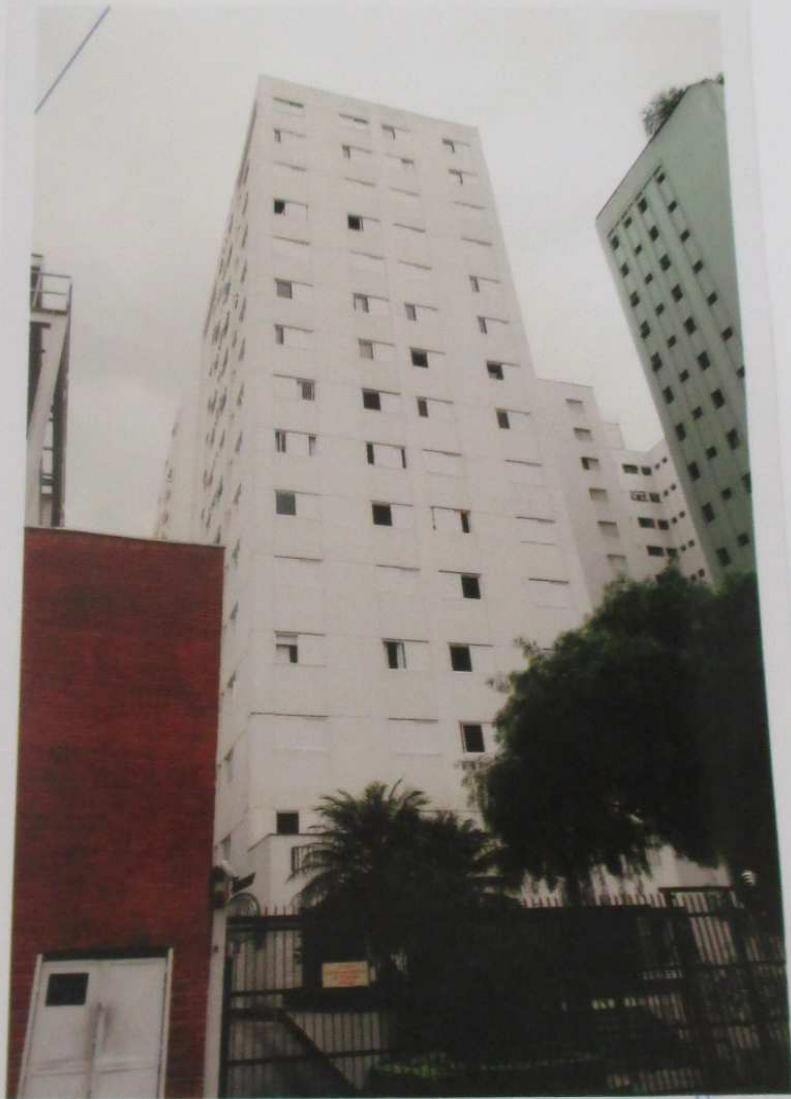
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

353
1290
5

FOTO DE Nº 05:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO MARIA EUGÊNIA, DE
QUEM OLHA DA RUA LOURENÇO DE ALMEIDA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1291
6

121
/ 0

FOTO DE Nº 06:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO MARIA EUGÊNIA, DE
QUEM OLHA DA RUA LOURENÇO DE ALMEIDA.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1702
6

155
P

Foto de nº 07 - Outra vista da portaria do Edifício Maria Eugênia, de quem olha da Rua Lourenço de Almeida.



Foto de nº 08 - Vista do "hall" de entrada do Edifício Maria Eugênia.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1293
↓

150
/ C

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

1794
↓

157
/ P

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 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, 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 0600590772

1795

158

0

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 mínimo", resultando o valor unitário igual a 2,172.

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

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PA
P
1296
6

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

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 37 (trinta e sete) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (c) Regular.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que o imóvel 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, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição.

1297
140
6

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 144), localizado no 14º andar do Edifício Maria Eugênia, foi adotado o fator = 1,15.

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.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

12/04
/p

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 SUPERIOR (mínimo)		
	$V_u = 2,172 \times R_8N$		
IDADE APARENTE	37 anos	VIDA ÚTIL ESTIMADA	60 anos
CONSERVAÇÃO (c)	Regular		
	Coeficiente = 0,485		
	$F_{OB} = 0,20 + [0,485 \times (1 - 0,20)]$		
	$F_{OB} = 0,588$		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

10/0
12/19

IV.- AVALIAÇÃO: -

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

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

$$S_{\text{apto.}} = 233,956 \text{ m}^2 = 66,56 \text{ m}^2 \text{ de área útil} \\ 35,41 \text{ m}^2 \text{ de área comum} \\ 10,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (1 vaga)}$$
$$Qmf = \text{R\$ } 9.814,76/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apartamento}} = (66,56 + 10,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.814,76/\text{m}^2 \\ V_{\text{apartamento}} = \text{R\$ } 702.344,23$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{Apartamento 144}} = \text{R\$ } 700.000,00$$

(SETECENTOS MIL REAIS).

PARA MAIO / 2014.

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a **R\$ 9.814,76/m²** (Nove Mil, Oitocentos e Quatorze Reais e Setenta e Seis Centavos), reportar-se da Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

R\$ 700
144 / 8
P

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor atual de mercado para o imóvel localizado na Rua Lourenço de Almeida nº 900, Apartamento 144, Edifício Maria Eugênia, Vila Nova Conceição, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA DE SÃO VICENTE - SP requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUCÊ contra GUILHERME PASCOAL BOSCO e outro(s), processo nº 0009500-42.2014.8.26.0021 (9456/2014), em curso perante o Setor Unificado de Cartas Precatórias Cíveis - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Rua Lourenço de Almeida nº 900, Apartamento 144, Edifício Maria Eugênia, Vila Nova Conceição, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP. Matrícula: 22.966 – 4º CRISP.	<u>R\$ 700.000,00</u> (SETECENTOS MIL REAIS)

DATA BASE: MAIO / 2014.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30/6
A
P

VI.- ENCERRAMENTO: -

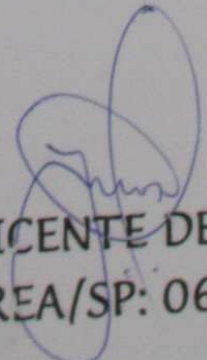
Consta o presente Laudo de 35 (trinta e cinco) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanha o presente Laudo, o seguinte anexo:

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, 21 de Maio de 2014.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

1302
6
163
P

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

V

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1307
4

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

INSCRIÇÃO: Apartamento na Vila Nova Conceição

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SÃO PAULO - SP

DATA: 16/05/2014

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Edifício Maria Eugênia

166
/P

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.064,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 37
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Vagas	apartamento superior c/ elev. (-)
	Vagas 1
	Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do apartamento.	1,15	Parcela de Benfeitorias
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta IPC/Fipe.	395,02	Parcela de Benfeitorias

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

12/20

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Quatã ,345	12.391,79	8.610,77	
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Bueno Brandão ,366	10.865,85	9.244,64	0,6949
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Jacques Félix ,408	9.774,44	9.358,81	0,8508
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Jacques Félix ,96	12.500,00	9.480,07	0,9575
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua João Lourenço ,239	9.849,06	9.591,72	0,7584
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Baltazar de Veiga ,273	11.086,96	10.876,52	0,9739
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Baltazar de Veiga ,273	8.695,65	10.462,97	0,9810
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Baltazar de Veiga ,301	11.123,60	10.782,73	1,2032
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Domingos Leme ,661	8.756,76	7.666,80	0,9694
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Gararu ,202	14.046,42	9.602,60	0,8755
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Gararu ,202	14.456,73	9.883,11	0,6836
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Gararu ,202	14.046,42	9.602,60	0,6836
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Jerusalém ,53	8.571,43	8.262,26	0,9639
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Lourenço de Almeida ,657	14.800,00	9.957,19	0,6728
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Rua Lourenço de Almeida ,900	9.432,64	11.821,55	1,2533
<input checked="" type="checkbox"/>	16 Rua Lourenço de Almeida ,900	10.690,33	11.831,87	1,1068

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	12.391,79	8.610,77
2	10.865,85	9.244,64
3	9.774,44	9.358,81
4	12.500,00	9.480,07
5	9.849,06	9.591,72
6	11.086,96	10.876,52
7	8.695,65	10.462,97
8	11.123,60	10.782,73
9	8.756,76	7.666,80
10	14.046,42	9.602,60
11	14.456,73	9.883,11
12	14.046,42	9.602,60
13	8.571,43	8.262,26
14	14.800,00	9.957,19
15	9.432,64	11.821,55
16	10.690,33	11.831,87

305
760
/0

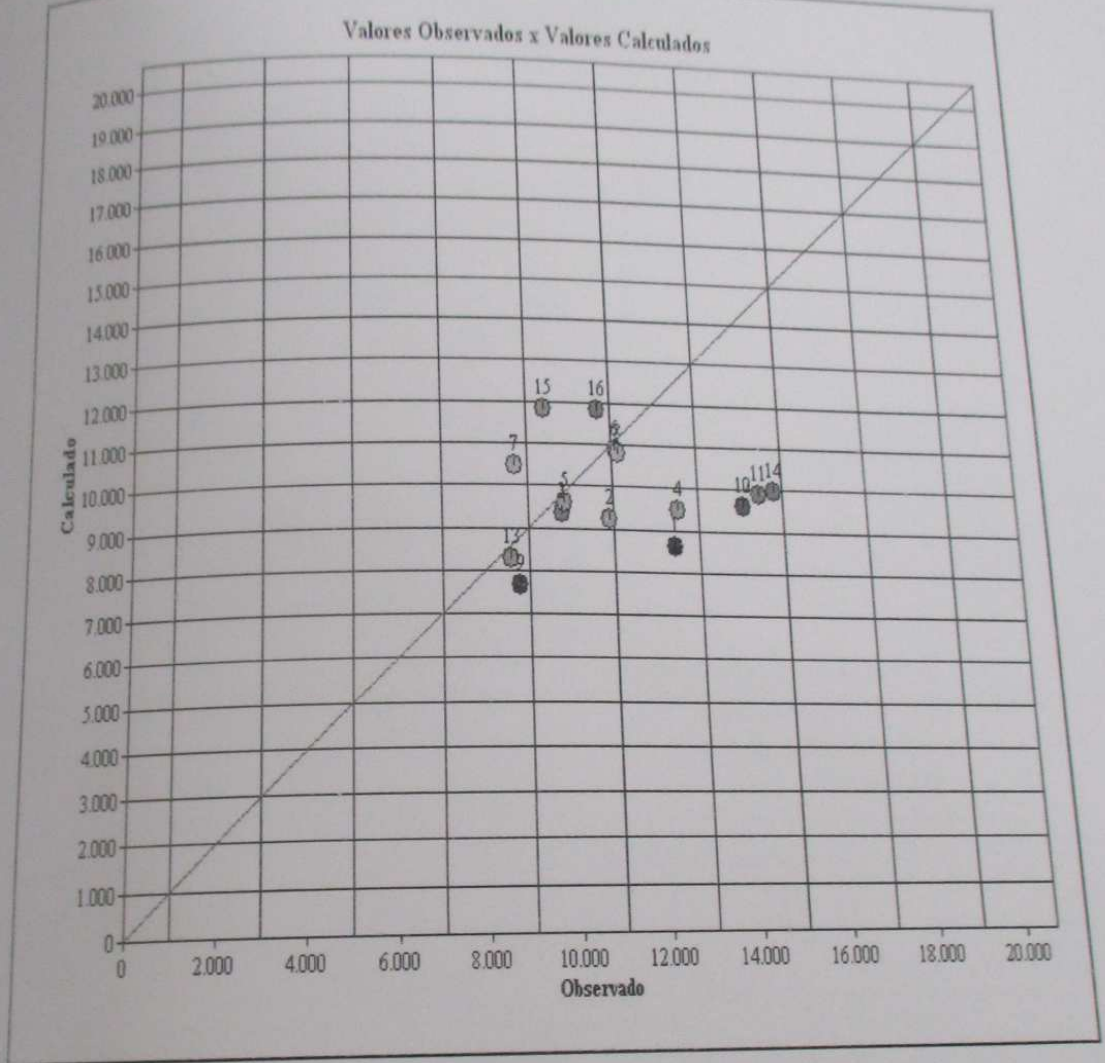
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Prof
11/13



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Box
[Handwritten signature]

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento
Cidade: Proc: 0009500-42.2014.8.26.0021
Área terreno nº: 1.050,00

Local: Rua Lourenço de Almeida 900 Apartamento 144 Vila Nova Conceição

Data: 16/05/2014

Edificação m²: 71,56

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 11.318,00
Desvio Padrão: 2.147,55
- 30%: 7.922,60
+ 30%: 14.713,41
Coeficiente de Variação: 18,9700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 9.814,76
Desvio Padrão: 1.150,76
- 30%: 6.870,33
+ 30%: 12.759,19
Coeficiente de Variação: 11,7200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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 checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
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\$): 9.814,76

VALOR TOTAL (R\$): 702.344,23

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.814,76000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 9.428,97

INTERVALO MÍNIMO: 9.428,97

INTERVALO MÁXIMO: 10.200,55

INTERVALO MÁXIMO: 10.200,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

Boa
8/12/14
6

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
QUADRA: 094 ÍNDICE DO LOCAL: 1.137,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Quarta
COMP.: Apto. no 16º Andar
CEP: UF: SP
BAIRRO: Vila Olímpia
CIDADE: SAO PAULO - SP
NÚMERO: 345

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 - (ct) 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: Novo FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento fino (-) COEF. PADRÃO: 2,652 CONSERVAÇÃO: a - novo

COEF. DEP. (K): 0,992 IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 61,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 71,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 395,02 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\$): 839.888,00
MOBILIÁRIA: Gafisa Imóveis
CONTATO: Sr. Nelson da Costa - Celular: (11) 99912-5630 TELEFONE: (11)-982907927

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Residencial IGLOO VILA OLÍMPIA
Auh = Área Útil Apto.: 56,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 61,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 2.020,61	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 12.391,79
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -4.007,35	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.610,77
PADRÃO Fp: -1.794,29	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6949
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

172
172
172

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SECTOR: 38 QUADRA: 122 ÍNDICE DO LOCAL: 2.005,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Bueno Brandão
COMP.: Apto. no 3º Andar BAIRRO: Vila Nova Conceição NÚMERO: 366
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 (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 fino (-) COEF. PADRÃO: 2,652 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,761 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 164,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 184,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 1 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 395,02 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\$): 1.980.000,00

IMOBILIÁRIA: Ibirapuera Imóveis 2

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-960400000

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO DU CHAMP VILON - Código: V154B / IV:1002623657
Auh = Área Útil Apto.: 154,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 164,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 63,95	FT ADICIONAL 01: 1.830,04	VALOR UNITÁRIO: 10.865,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.941,86	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.244,64
PADRÃO Fp: -1.573,34	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8508
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

1310
173
P

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
LITORAL: 38 QUADRA: 128 ÍNDICE DO LOCAL: 1.985,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/05/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Jacques Félix
COMP.: Apto. no 7^o Andar
CEP: UF: SP
BAIRRO: Vila Nova Conceição, Jardim Paulista
CIDADE: SAO PAULO - SP
NÚMERO: 408

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: 5.100,00 TESTADA - (ct) m: 63,00 PROF. EQUIV. (Pe): 80,95
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,553 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 133,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 143,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 22 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 395,02 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.300.000,00

MOBIILIÁRIA: Informações com corretora

CONTATO: Sra. Nívea

TELEFONE: (11)-962024929

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO CITADELLA - Esquina com a Rua Domingos Fernandes
Auh = Área Útil Apto.: 128,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 133,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 77,80	FT ADICIONAL 01: 355,43	VALOR UNITÁRIO: 9.774,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 537,33	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.358,81
PADRÃO Fp: -1.386,19	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9575
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772
 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

B11
 4
 174
 P

DADOS DA FICHA 4
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
 QUADRA: 117 ÍNDICE DO LOCAL: 2.124,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/05/2014
 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Jacques Félix
 COMP.: Apto. Andar Intermediário
 UF: SP
 BAIRRO: Vila Nova Conceição, Jardim Paulista
 CIDADE: SAO PAULO - SP
 NÚMERO: 96

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE GÁS
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (At) M²: 2.500,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 126,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 146,00

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	395,02	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\$): 1.750.000,00

MOBILIÁRIA: Informações com corretora - Creci: 91.765

CONTATO: Sra. Márcia Rosimeire - Celular: (11) 97409-0235

TELEFONE: (11)-58448783

OBSERVAÇÃO:

Condomínio VILA NOVA CONCEIÇÃO - EDIFÍCIOS CLASSIC E REGENCY - Condomínio: R\$ 1.200,00 - Código: W-1002697515.
 Auh = Área Útil Apto.: 116,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 126,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-70,62	FT ADICIONAL 01: 1.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-2.676,58	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-1.772,73	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: 12.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.480,07
		VARIAÇÃO: 0,7584

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

1374
8

DADOS DA FICHA 5
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
QUADRA: 126 ÍNDICE DO LOCAL: 2.416,00
UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/05/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua João Laurencço
COMPL: Apto. em Andar Baixo BARRO: Vila Nova Conceição, Jardim Paulista
CIDADE: SAO PAULO - SP
NÚMERO: 239
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 (A) M²: 1.968,84 TESTADA - (cf) m: 54,69 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento fino COEF. PADRÃO: 3,066 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,516 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 265,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 30,00 TOTAL M²: 295,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 5 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 1 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 395,02 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 2.900.000,00

MOBIILIÁRIA: Unique Jardins Imóveis - Creci: 23.884

CONTATO: Corretor - Celular: (11) 99973-0313

TELEFONE: (11)-30820066

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO MAISON PLACE CONCORD - Condomínio: R\$ 2.800,00 - Código: AP44306 / IV:1002638847.
Auh = Área Útil Apto.: 250,00m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² = Auh = 265,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -286,99	FT ADICIONAL 01: 1.181,89	VALOR UNITÁRIO: 9.849,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.145,24	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.591,72
PADRÃO Fp: -2.297,47	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9739
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

1317
176
P

ÍNDICE DA FICHA: 6
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
QUADRA: 012
ÍNDICE DO LOCAL: 2.025,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/05/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Baltazar de Veiga
COMPL: Adm. no 10º Andar
CIP: UF: SP
BAIRRO: Vila Nova Conceição, Jardim Paulista
CIDADE: SAO PAULO - SP
NÚMERO: 273

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) M²: 1.920,00
ACCESSIBILIDADE: Direta
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco
TESTADA - (cf) m: 48,00
FORMATO: Regular
PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ESQUINA: Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento
ESTADO: Original
FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev.
COEF. DEP. (k): 0,553
IDADE: 35 anos
FRAÇÃO: 0,00
TAXA: 0,00
VAGAS COB.: 2
VAGAS DESCOB.: 0
COEF. PADRÃO: 2,406
CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 138,00
ÁREA COMUM M²: 0,00
GARAGEM M²: 20,00
TOTAL M²: 158,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2
SUÍTES: 1
W.C.: 3
QUARTO EMPREGADAS: 1
PISCINA: 0
SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2
PLAYGROUND: 1
SUPERIORES: 13
APTO/ANDAR: 4
SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15
ADICIONAL 02: 395,02
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\$): 1.700.000,00

MOBLIÁRIA: Informações com corretora

CONTATO: Sra. Nivea

TELEFONE: (11)-982024929

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO BRIGGS

Auh = Área Útil Apto.: 128,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 138,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 42,71	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.086,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 609,48	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.876,52
PADRÃO Fp: -862,63	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9810
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

1314
6

NUMERO DA FICHA: 7
 NUMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
 QUADRA: 012
 INDICE DO LOCAL: 2.025,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/05/2014
 CHAVE GEOGRAFICA:

ENDREÇO: Rua Baltazar de Veiga
 COMP: Apto. no 1º Andar
 UF: SP
 BAIRRO: Vila Nova Conceição, Jardim Paulista
 CIDADE: SAO PAULO - SP
 NUMERO: 273

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
 AREA (A) M²: 1.920,00
 TESTADA - (cf) m: 48,00
 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 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: e - reparos simples

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 138,00
 COEF. DEP. (K): 0,553
 IDADE: 35 anos
 FRAÇÃO: 0,00
 TAXA: 0,00
 VAGAS COB.: 2
 VAGAS DESCOB.: 0

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2
 SUÍTES: 1
 W.C.: 3
 QUARTO EMPREGADAS: 1
 PISCINA: 0
 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2
 PLAYGROUND: 1
 SUPERIORES: 13
 APTO/ANDAR: 4
 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 0,90
 ADICIONAL 02: 395,02
 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00
 ADICIONAL 05: 1,00
 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Transação
 VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.200.000,00

MOBILIÁRIA: Informações com corretora
 CONTATO: Sra. Nívea

TELEFONE: (11)-982024929

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO BRIGGS - Imóvel vendido.
 Auh = Área Útil Apto.: 128,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 138,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	33,49	FT ADICIONAL 01:	1.932,37	VALOR UNITÁRIO:	8.695,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	478,03	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	10.462,97
PADRÃO Fp:	-676,57	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.2032
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

1245
6

OBJETO DA FICHA 8
CIDADE DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/05/2014
QUADRA: 012 **ÍNDICE DO LOCAL:** 2.025,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**
OBJETO DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Baltazar de Veiga **BARRIO:** Vila Nova Conceição, Jardim Paulista **CIDADE:** SAO PAULO - SP
COMPL. APTO. em Andar Médio **NÚMERO:** 301
UF: SP

170
P

DADOS DA REGIÃO
IMPROVAMENTOS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO
ESTRUTURAÇÃO DE GÁS
DADOS DO TERRENO
ÁREA (A) M²: 1.024,00 **TESTADA - (cf) m:** 25,60 **PROF. EQUIV. (Pe):** 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:**

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento fino (-) **COEF. PADRÃO:** 2,652 **CONSERVAÇÃO:** e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,541 **IDADE:** 30 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
A PRIVATIVA M²: 178,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 20,00 **TOTAL M²:** 198,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 4 **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:** 2

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,10 **ADICIONAL 02:** 395,02 **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\$):** 2.200.000,00

MOBILIÁRIA: OK Imóvel Imóveis - Creci: 82.645
CONTATO: Corretor - Celular: (11) 98089-7788 **TELEFONE:** (11)-38678052

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO GREEN FIELD - Condomínio: R\$ 1.680,00 - Código: 87 / M:1002723657.
 Auh = Área Útil Apto.: 168,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 178,00m² - Esquina com a Rua Jerusalém.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			VALORES/VARIAÇÃO		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS				
LOCALIZAÇÃO Floc:	42,85	FT ADICIONAL 01:	404,49	VALOR UNITÁRIO:	11.123,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	822,45	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	10.782,73
PADRÃO Fp:	-1.610,66	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9694
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

12/16
8

INDICE DA FICHA: 9
 MUNICÍPIO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
 QUADRA: 008
 INDICE DO LOCAL: 2.081,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/05/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Domingos Leme
 COMP. Apto. no 1º Andar
 UF: SP
 BARRIO: Vila Nova Conceição, Jardim Paulista
 CIDADE: SAO PAULO - SP
 NÚMERO: 661

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (A) M²: 632,00
 TESTADA - (cl) m: 16,00
 ACESIBILIDADE: Direta
 FORMATO: Regular
 TOPOGRAFIA: plano
 PROF. EQUIV. (Pe): 39,50
 CONSISTÊNCIA: seco
 ESQUINA: Não

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento
 ESTADO: Original
 FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento fino
 COEF. PADRÃO: 3,066
 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,687
 IDADE: 25 anos
 FRAÇÃO: 0,00
 TAXA: 0,00
 VAGAS COB.: 3
 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A PRIVATIVA M²: 185,00
 ÁREA COMUM M²: 0,00
 GARAGEM M²: 30,00
 TOTAL M²: 215,00

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 3
 SUÍTES: 3
 W.C.: 5
 QUARTO EMPREGADAS: 1
 PISCINA: 1
 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2
 PLAYGROUND: 1
 SUPERIORES: 8
 APTO/ANDAR: 1
 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 0,90
 ADICIONAL 02: 395,02
 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: Unique Jardins Imóveis - Creci 23.884

CONTATO: Corretor - Celular: (11) 99973-0313

TELEFONE: (11)-30620066

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO MONTPARNASSE - Condomínio: R\$ 3.300,00 - Código: MV:1002638989.
 Auh = Área Útil Apto.: 170,00m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² = Auh = 185,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-14,31	FT ADICIONAL 01: 1.945,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-978,92	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-2.042,67	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: 8.756,76
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.646,80
		VARIAÇÃO: 0,8755

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

1318
8

ÍNDICE DA RCHA: 10
ÍNDICE DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
QUADRA: 280

ÍNDICE DO LOCAL: 1.893,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2014
CHAVE GEGRÁFICA:

ENDEREÇO: Vila Gararu
Cidade: Apia, 11

BARRO: Vila Nova Conceição

CIDADE: SAO PAULO - SP

NÚMERO: 202

ÍNDICE DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

TIPO DE GÁS

ÁREA (Aj) M²: 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m: 0,00
FORMATO: Regular

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ESQUINA: Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Novo

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento fino

COEF. PADRÃO: 3,066 CONSERVAÇÃO: a - novo

COEF. DEP. (K): 0,992

IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 122,00

ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 142,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 7 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90	ADICIONAL 02: 395,02	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 1.904.070,00

MOBILIÁRIA: Consultora Imobiliária Private - Creci: 87.450-F

CONTATO: Sra. Rebeca Florian - Celular: (11) 98106-2671

TELEFONE: (11)-50549254

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Residencial HELBOR EDITION VILA NOVA

Auh = Área Útil Apto.: 112,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 122,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 253,77	FT ADICIONAL 01: 3.121,43	VALOR UNITÁRIO: 14.046,42
OBsolescência Fobs: -4.542,43	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.602,60
PADRÃO Fp: -3.276,58	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6836
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

1315
A

PARTE DA FICHA 11

LOCAL DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

QUADRA: 280

ÍNDICE DO LOCAL: 1.893,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

AVENIDA: Rua Gararu

BARRO: Vila Nova Conceição

NÚMERO: 202

COMP. Nº: 21

UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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) M²: 0,00

TESTADA - (cf) m: 0,00

0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plana

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Novo

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento fino

COEF. PADRÃO: 3,066

CONSERVAÇÃO: a - novo

COEF. DEP. (k): 0,992

IDADE: 1

anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 122,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 20,00

TOTAL M²: 142,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3

SUÍTES: 1

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 3

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 7

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90

ADICIONAL 02: 395,02

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\$): 1.959.690,00

MOBILIÁRIA:

Consultora Imobiliária Private - Creci: 87.450-F

CONTATO:

Sra. Rebeca Florian - Celular: (11) 98106-2671

TELEFONE: (11)-50549254

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Residencial HELBOR EDITION VILA NOVA

Auh = Área Útil Apto.: 112,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 122,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 261,18	FT ADICIONAL 01: 3.212,61	VALOR UNITÁRIO: 14.456,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -4.675,12	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.883,11
PADRÃO Fp: -3.372,29	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6836
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

1319
X

QUANTIDADE DA FICHA: 12
 LOCAL DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
 QUADRA: 280
 ÍNDICE DO LOCAL: 1.893,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO DA LOCALIZAÇÃO: Rua Gararu
 BAIRRO: Vila Nova Conceição
 CIDADE: SAO PAULO - SP
 NÚMERO: 202

182
P

CONDIÇÕES DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (At) M²: 0,00
 TESTADA - (cf) m: 0,00
 FORMATO: Regular
 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ESQUINA: Não
 ACCESSIBILIDADE: Direta
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento
 ESTADO: Novo
 FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento fino
 COEF. PADRÃO: 3,066
 CONSERVAÇÃO: a - novo
 COEF. DEP. (K): 0,992
 IDADE: 1 anos
 FRAÇÃO: 0,00
 TAXA: 0,00
 VAGAS COB.: 2
 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A PRIVATIVA M²: 122,00
 ÁREA COMUM M²: 0,00
 GARAGEM M²: 20,00
 TOTAL M²: 142,00

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 3
 SUÍTES: 1
 W.C.: 2
 QUARTO EMPREGADAS: 0
 PISCINA: 1
 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 3
 PLAYGROUND: 1
 SUPERIORES: 7
 APTO/ANDAR: 4
 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 0,90
 ADICIONAL 02: 395,02
 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\$): 1.904.070,00

IMOBILIÁRIA: Consultora Imobiliária Private - Creci: 87.450-F

CONTATO: Sra. Rebeca Florian - Celular: (11) 98106-2671

TELEFONE: (11)-50549254

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio Residencial HELBOR EDITION VILA NOVA
 Auh = Área Útil Apto.: 112,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 122,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP				VALOR UNITÁRIO:	14.046,42
LOCALIZAÇÃO Floc:	253,77	FT ADICIONAL 01:	3.121,43	HOMOGENEIZAÇÃO:	9.602,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-4.542,43	FT ADICIONAL 02:	0,00	VARIAÇÃO:	0,6836
PADRÃO Fp:	-3.276,58	FT ADICIONAL 03:	0,00		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

1320
6

DADOS DA FICHA 13
NUMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
QUADRA: 012 **INDICE DO LOCAL:** 2.145,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/05/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Jerusalém
COMP: Apto. de Cobertura
UF: SP
BARRO: Vila Nova Conceição, Jardim Paulista
CIDADE: SAO PAULO - SP
NÚMERO: 53

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAYMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO
ÁREA (A1) M²: 1.500,00 **TESTADA - (cf) m:** 30,40 **PROF. EQUIV. (Pe):** 49,34
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:**
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento fino (-) **COEF. PADRÃO:** 2,652 **CONSERVAÇÃO:** c - regular

COEF. DEP. (K): 0,516 **IDADE:** 35 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
ÁREA PRIVATIVA M²: 315,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 30,00 **TOTAL M²:** 345,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 5 **SUÍTES:** 2 **W.C.:** 3 **QUARTO EMPREGADAS:** 1 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 3 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 20 **APTO/ANDAR:** 2 **SUB-SOLOS:** 2

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,15 **ADICIONAL 02:** 395,02 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta **VALOR DO MÓVEL (R\$):** 3.000.000,00
MOBIILIÁRIA: Abyara BrasilBrokers Imóveis - Creci: 474.831
CONTATO: Corretor **TELEFONE:** (11)-30770777

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO PLAZA MAIOR - Condomínio: R\$ 2.700,00 - Código: IV:1002611857.
 Auh = Área Útil Apto.: 300,00m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² = Auh = 315,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP		FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.571,43
LOCALIZAÇÃO Floc :	-64,74	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.282,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	996,68	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9639
PADRÃO Fp :	-1.241,11	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
VAGAS	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

ÍNDICE DA FICHA 14
LOCAL DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014
QUADRA: 013 **ÍNDICE DO LOCAL:** 2.125,00 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 16/05/2014
CHAVE GEGRÁFICA:

LOCAL DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Lourenço de Almeida
BAIRRO: Vila Nova Conceição, Jardim Paulista **CIDADE:** SÃO PAULO - SP
UF: SP **NÚMERO:** 657

IMPROVAMENTOS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO
ÁREA (A) M²: 984,00 **TESTADA - (cf) m:** 24,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 41,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Reformado **FACE:**

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento fino **COEF. PADRÃO:** 3,066 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,700 **IDADE:** 25 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
ÁREA PRIVATIVA M²: 225,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 30,00 **TOTAL M²:** 255,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 **SUÍTES:** 2 **W.C.:** 5 **QUARTO EMPREGADAS:** 1 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 12 **APTO/ANDAR:** 1 **SUB-SOLOS:** 1

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,10 **ADICIONAL 02:** 395,02 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta **VALOR DO MÓVEL (R\$):** 3.700.000,00

MOBILIÁRIA: Coelho da Fonseca Imóveis - Placa no Local **TELEFONE:** (11)-37405000
CONTATO: Corretor

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO MAISON SAINT LAURENT - Aluguel: R\$ 17.000,00 - Código: 567853.
 Auh = Área Útil Apto.: 210,00m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² = Auh = 225,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP				VALOR UNITÁRIO:	14.800,00
LOCALIZAÇÃO Floc:	-84,97	FT ADICIONAL 01:	538,18	HOMOGENEIZAÇÃO:	9.957,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.843,66	FT ADICIONAL 02:	0,00	VARIAÇÃO:	0,6728
PADRÃO Fp:	-3.452,37	FT ADICIONAL 03:	0,00		
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

1322
4

NUMERO DA FICHA: 15
 NUMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
 QUADRA: 012
 INDICE DO LOCAL: 2.064,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2014
 CHAVE GEOGRAFICA:

ENDEREÇO: Rua Laureço de Almeida
 COM. Apto. 11
 UF: SP
 BAIRRO: Vila Nova Conceição, Jardim Paulista
 CIDADE: SAO PAULO - SP
 NUMERO: 900

105
P

MELHORAMENTOS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE RUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 AREA (Aq) M²: 1.050,00
 TESTADA - (cf) m: 23,00
 PROF. EQUIV. (Pe): 45,65
 ACCESSIBILIDADE: Direta
 FORMATO: Regular
 ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTENCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento
 ESTADO: Original
 FACE:

CARACTERISTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-)
 COEF. PADRÃO: 2,172
 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,569
 IDADE: 37 anos
 FRAÇÃO: 0,00
 TAXA: 0,00
 VAGAS COB.: 1
 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A PRIVATIVA M²: 71,56
 ÁREA COMUM M²: 0,00
 GARAGEM M²: 10,00
 TOTAL M²: 81,56

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

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 0,90
 ADICIONAL 02: 395,02
 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\$): 750 000,00

MOBILIÁRIA: Informações no Local
 CONTATO: Sr. José
 TELEFONE: (11)-30441694

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO MARIA EUGÊNIA
 Auh = Área Útil Apto: 66,56m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 71,56m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALOR UNITÁRIO:	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	2.096,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	291,77	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	11.821,55
		VARIAÇÃO:	1.2533
			9.432,64

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

1373
4

NUMERO DA FICHA 16

NUMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

QUADRA: 012

INDICE DO LOCAL: 2,064,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/05/2014
CHAVE GEOGRAFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Lourenço de Almeida

UF: SP

BAIRRO: Vila Nova Conceição, Jardim Paulista

CIDADE: SAO PAULO - SP

NÚMERO: 900

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: 1,050,00 TESTADA - (cf) m: 23,00 PROF. EQUIV. (Pe): 45,65
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior cf elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,601 IDADE: 37 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 71,56 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 81,56

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 395,02 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\$): 850.000,00

MOBILIÁRIA: Informações com Corretora - Creci: 73908

CONTATO: Sra. Leonor A. Zacharias

TELEFONE: (11)-992918006

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO MARIA EUGÊNIA

A_ut = Área Útil Apto: 66,56m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = A_ut = 71,56m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 1.282,84	VALOR UNITÁRIO: 10.690,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -142,30	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.831,87
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,063
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

B24
8

187
P

ANEXO - II

**DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

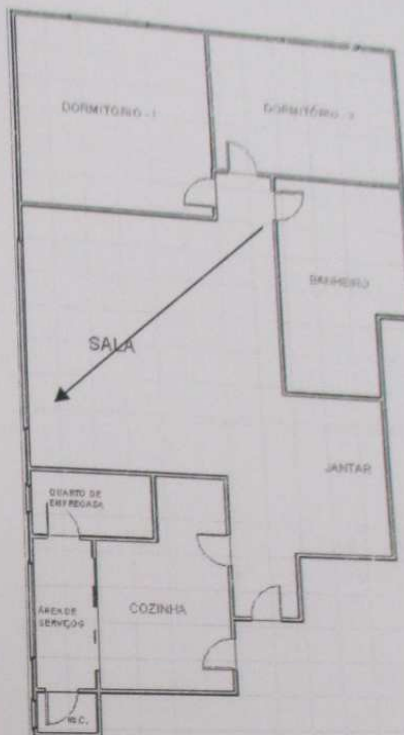
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09:

VISTA DA SALA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

126
8

FOTO DE Nº 10:

129
P

OUTRA VISTA DA SALA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1327
190
P

FOTO DE Nº 11:

VISTA DO DORMITÓRIO - I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



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

1328
19/0/6

FOTO DE Nº 12:

VISTA DO DORMITÓRIO - II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

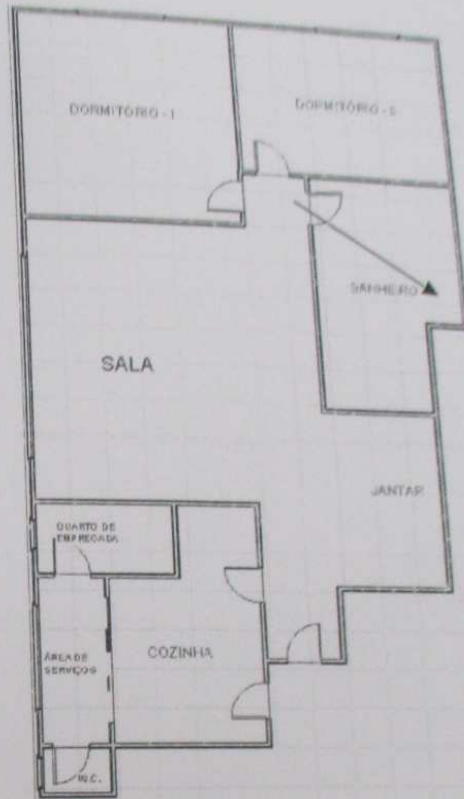
CREA 0600590772

1329
192
/C

FOTO DE Nº 13:

VISTA DO BANHEIRO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

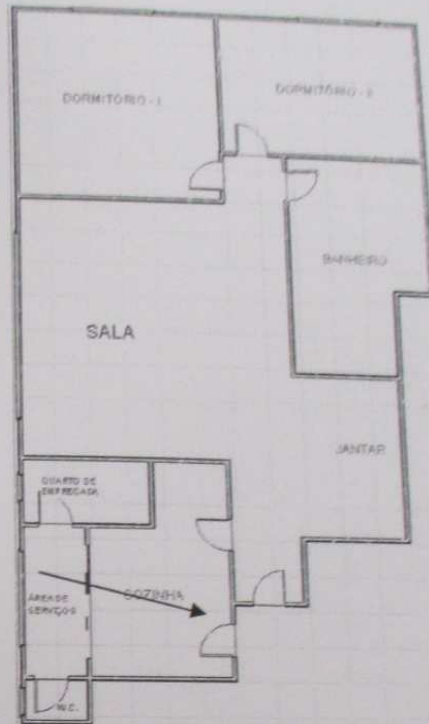
CREA 0600590772

1370
18/0

FOTO DE Nº 14:

VISTA DA COZINHA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1397
100
C

FOTO DE Nº 15:

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joachim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0660590772

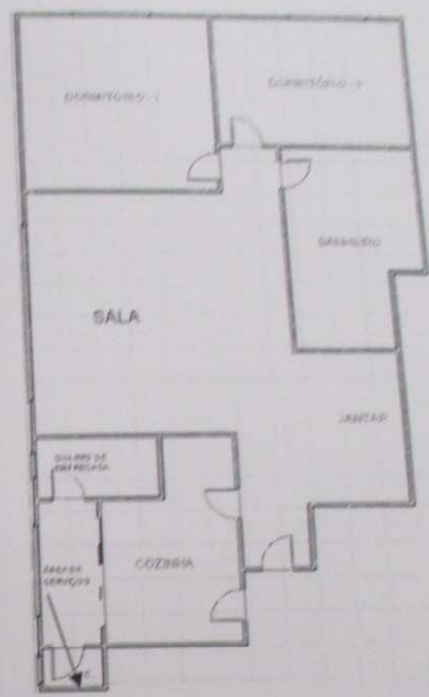
1337
2

FOTO DE Nº 16:

165
P

VISTA DO BANHEIRO DE
EMPREGADA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



13297
2

196
P

FOTO DE Nº 17:

VISTA DO QUARTO DE
EMPREGADA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGRº CIVIL E MECÂNICO
CREA 060090772

13394

152
C

ANEXO - III

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**

Apartamento 144 - Edifício Maria Eugênia

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

12/2014
198
P



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 041.012.0155-2
Nome do(s) contribuinte(s)	: JOAO FRANCISCO NEGRAO TRAD
CNPJ/CPF	: 206.100.258-72
	: LIDIA BOSCO DE OLIVEIRA PASSOS
	: 116.051.518-23
Local do Imóvel	: R LOURENCO DE ALMEIDA , 900 AP 144 E BOX
CEP	: 04508-001
Código	: 12023-5
Área do Terreno (m²)	: 1.050
Testada(m)	: 23,00
Fração Ideal	: 0,0179
Área Construída (m²)	: 102
Ano da Construção	: 1977
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 131.844,00
Uso do Imóvel	: 20 - APARTAMENTO EM CONDOMÍNIO
Data de Emissão	: 20/05/2014

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2014.

Certidão expedida via Internet com base na Portaria SF nº 003/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).