

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

173
P

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA - SP.

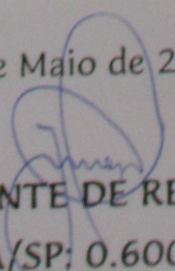
PROCESSO: Nº 003.05.014297-9

TJ-SP-0F. CIVEL.F.A. 111. JPB-25/MOI/2011 13:11-04/2195

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA,
requerida por BANCO BRADESCO S/A, em face de YARA
DA CRUZ BURGOS MARTINS, dando por terminados seus
estudos, diligências e vistorias, este signatário vêm apresentar
suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em
anexo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 23 de Maio de 2.011.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0.600.590.772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

134
P

RESUMO

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PADRE JERÔNIMO VERNIN, Nº 224, CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES, EDIFÍCIO PRIMAVERA, BLOCO 3, 1º ANDAR, APARTAMENTO DE Nº 17 E RESPECTIVA VAGA DE GARAGEM, JARDIM MARIA ESTELA, NO 21º SUBDISTRITO SAÚDE, NESTA CAPITAL.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

VI = R\$ 137.000,00

(cento e trinta e sete mil reais)

VÁLIDO PARA MAIO DE 2.011



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo avaliar o imóvel abaixo relacionado, ofertados nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, requerida por BANCO BRADESCO S/A, em face de YARA DA CRUZ BURGOS MARTINS, processo nº 003.05.014297-9, em curso na 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA - SP.

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PADRE JERÔNIMO VERNIN, Nº 224, CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES, EDIFÍCIO PRIMAVERA, BLOCO 3, 1º ANDAR, APARTAMENTO DE Nº 17 E RESPECTIVA VAGA DE GARAGEM, JARDIM MARIA ESTELA, NO 21º SUBDISTRITO SAÚDE, NESTA CAPITAL.

Deferida a Prova Pericial foi o subscritor do presente laudo honrado com a nomeação pelo MM. Juízo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

126
P

II - VISTORIA

2.1- DO LOCAL:

O imóvel objeto da lide está localizado na **Rua Padre Jerônimo Vernin, nº 224, Condomínio Jardim das Flores, Edifício Primavera, Bloco 3, 1º andar, apartamento de nº 17 e respectiva vaga de garagem, Jardim Maria Estela, no 21º Subdistrito Saúde, nesta Capital**, na quadra formada pela citada via e mais: Rua Dezoito de Outubro, Rua Kurt Engelhart, Avenida Nossa Senhora da Encarnação, Avenida Padre Arlindo Vieira, Rua Filippino Lippi, Avenida Bogaert, Avenida Deputado Rubens Granja e Avenida Marginal Direita da Rodovia Anchieta.

A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077/D

127
P

CADASTRAMENTO FISCAL:

O cadastramento fiscal dos imóveis na Prefeitura Municipal de São Paulo apresenta o seguinte registro:

CONTRIBUINTE (ÁREA MAIOR)	119.349.0051-7 / 0052-5
SETOR	119
QUADRA	349
ÍNDICE LOCAL	208,00/2010

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região apresenta características de uso misto (residencial/comercial).

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas assobradadas e edifícios de apartamentos de padrão construtivo 'Simple e Médio', de acordo com a classificação preconizada no Estudo de Edificações Valores de Venda - IBAPE- versão 2.002

A atividade comercial é de âmbito local, predominando bares, padarias, drogarias, lojas, empresas prestadoras de serviços, dentre outros.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

179
C

INFRA ESTRUTURA URBANA:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Pavimentação asfáltica	X
Guias e sarjetas	X
Rede de água	X
Rede de esgoto	X
Energia elétrica	X
Gás de botijão	X
Telefone	X
Iluminação pública	X
Cabeamento para transmissão de dados	X
Serviços postais	X
Transporte coletivo próximo	X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 / D

180

C

A reprodução apresentada a seguir ilustra o zoneamento da região.



2.2- DO IMÓVEL:

De acordo com os Dados Cadastrais emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, apresentado a seguir, o terreno ocupado pelo Condomínio Jardim das Flores encerra a área total de 10.949,00m², com 164,16 metros de frente para a Rua Padre Jerônimo Vernin.

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

121
C



Prefeitura do Município de São Paulo

Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Nro do Contribuinte	: 119.349.0199-6
Local do Imóvel	: R PDE JERONIMO VERNIN 224, AP 17
Cep	: 04180-020
Codlog	: 10064-1
Área do Terreno (m ²)	: 10.949
Testada	: 164,16
Fração Ideal	: 0,0049
Área Construída (m ²)	: 65
Ano da Construção	: 1984
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 36.873,00
Data de Emissão	: 11/05/2011

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 1º de janeiro de 2011.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, 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>).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

182
C

CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES

DESTINAÇÃO	RESIDENCIAL
NOME DO CONDOMINIO	JARDIM DAS FLORES
BLOCOS	DIVERSOS
SEGURANÇA	PORTARIA
	INTERFONE/CIRCUITO TV
INFRA ESTRUTURA	SALÃO DE FESTAS
	PLAYGROUND
	QUADRA POLIESPORTIVA
	PISCINA

CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO PRIMAVERA - BLOCO 3

NOME DO EDIFÍCIO	PRIMAVERA
Nº. DE PAVIMENTOS	05 (CINCO)

CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO DE Nº 17:

APARTAMENTO	17 - 1º ANDAR
MATRÍCULA	75.284 DO 14º CRI
ÁREA PRIVATIVA	48,44m ²
ÁREA COMUM	16,36m ²
ÁREA TOTAL	64,80m ²
FRAÇÃO IDEAL (TERRENO)	0,4886%

VAGA DE GARAGEM	
MATRÍCULA	75.285 DO 14º CRI
ÁREA TOTAL	6,64m ²
FRAÇÃO IDEAL (TERRENO)	0,670%

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

173
C

Importante consignar que este perito dirigiu-se ao local em estudo e na ocasião o imóvel objeto da lide encontrava-se fechado.

Em contato com a moradora Sra Rosemary (Tel 7161-8328), a mesma informou ser a atual proprietária da referida unidade e que havia adquirido dos requeridos por Instrumento Particular de Compra e Venda.

Cumprir informar que a Sra Rosemary não permitiu que a unidade fosse vistoriada internamente e informou que somente após consultar seu advogado permitiria o acesso ao imóvel.

Para não retardar os trabalhos este perito percorreu as dependências do condomínio e vistoriou uma unidade similar a avalianda, tendo coligido os subsídios necessários para elaboração do laudo de avaliação.

Foram observadas na unidade avalianda as seguintes características construtivas e detalhes de acabamento:

DEPENDÊNCIA	SALA
PISO	CARPETE
PAREDES	REVESTIDAS COM MASSA E PINTURA LÁTEX
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	ALUMÍNIO / VIDRO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 / D

124
97

DEPENDÊNCIA	DORMITÓRIO I
PISO	CARPETE
PAREDES	REVESTIDAS COM MASSA E PINTURA LÁTES
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	ALUMÍNIO / VIDRO

DEPENDÊNCIA	DORMITÓRIO II
PISO	CARPETE
PAREDES	REVESTIDAS COM MASSA E PINTURA LÁTES
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	ALUMÍNIO / VIDRO

DEPENDÊNCIA	BANHEIRO
PISO	CERÂMICO
PAREDES	REVESTIDAS COM AZULEJO
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	ALUMÍNIO / VIDRO

DEPENDÊNCIA	COZINHA
PISO	CERÂMICO
PAREDES	REVESTIDAS COM AZULEJO
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	FERRO / VIDRO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 / D

125
P

DEPENDÊNCIA	ÁREA DE SERVIÇO
PISO	CERÂMICO
PAREDES	REVESTIDAS COM AZULEJO
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	FERRO / VIDRO

DEPENDÊNCIA	DORMITÓRIO DE EMPREGADA
PISO	CARPETE
PAREDES	REVESTIDAS COM MASSA E PINTURA LÁTES
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	ALUMÍNIO / VIDRO

DEPENDÊNCIA	BANHEIRO DE EMPREGADA
PISO	CERÂMICO
PAREDES	REVESTIDAS COM AZULEJO
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	ALUMÍNIO / VIDRO

As fotografias apresentadas a seguir ilustram os principais aspectos da região e do apartamento objeto da lide.

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

186/187
P

FOTO 01 - VISTA DA RUA PADRE JERÔNIMO VERNIN, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL .



FOTO 02 - VISTA DO CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES .



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077/D

188/189

FOTO 03 - VISTA DA PORTARIA E ENTRADA PRINCIPAL DO CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES .



FOTO 04 - VISTA EXTERNA DO EDIFÍCIO PRIMAVERA ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL EM ESTUDO .



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

190/191
P

FOTO 05 - VISTA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO PRIMAVERA .



FOTO 06 - OUTRA VISTA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO PRIMAVERA .



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

192/193
C

FOTO 07 - VISTA INTERNA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO PRIMAVERA .



FOTO 08 - VISTA DO HALL DO APARTAMENTO EM ESTUDO .



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

194/195

FOTO 09 - VISTA DAS VIAS INTERNAS DE CIRCULAÇÃO .



FOTO 10 - VISTA DO ESTACIONAMENTO UTILIZADO PELOS MORADORES .



III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com 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 "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - versão 2002".

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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 imobiliárias, corretores e proprietários, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

197
P

Os comparativos pesquisados foram inseridos no programa de computador GEOAVALIAR, para obtenção de homogeneizações e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

No processo de homogeneização foram utilizados os seguintes parâmetros:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super-estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Aplicação dos índices constantes na Planta Genérica de Valores, publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo, no transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação em estudo.

Será estimado em 20% a parcela do terreno que incide na composição no preço de venda do imóvel.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077/D

198
0

C) VAGAS. As áreas de garagem serão avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o Item III.2.11 do "Estudo de Edificações Valores de Venda - 2.002".

D) PADRÃO CONSTRUTIVO: No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI SE ANEXAMENTO PÚBLICO 2022.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES	
			Mínimo	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Básico	5.000	5.000
		1.1.2- Padrão Simples	5.100	5.100
		1.2.1- Padrão Básico	5.300	5.300
		1.2.2- Padrão Padrão	5.400	5.400
		1.2.3- Padrão Conforto	5.500	5.500
		1.2.4- Padrão Simples	5.600	5.600
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Básico	5.700	5.700
		1.2.2- Padrão Médio	5.800	5.800
		1.2.3- Padrão Superior	5.900	5.900
		1.2.4- Padrão Fino	6.000	6.000
		1.2.5- Padrão Luxo	6.100	6.100
		1.2.6- Padrão Econômico	6.200	6.200
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Simples	6.300	6.300
		1.3.2- Padrão Médio	6.400	6.400
		1.3.3- Padrão Superior	6.500	6.500
		1.3.4- Padrão Fino	6.600	6.600
		1.3.5- Padrão Luxo	6.700	6.700
		1.3.6- Padrão Econômico	6.800	6.800
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.0- ESCRITÓRIO	2.0.1- Padrão Básico	6.900	6.900
		2.0.2- Padrão Simples	7.000	7.000
		2.0.3- Padrão Médio	7.100	7.100
		2.0.4- Padrão Superior	7.200	7.200
		2.0.5- Padrão Fino	7.300	7.300
		2.0.6- Padrão Luxo	7.400	7.400
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Básico	7.500	7.500
		2.2.2- Padrão Simples	7.600	7.600
		2.2.3- Padrão Médio	7.700	7.700
		2.2.4- Padrão Superior	7.800	7.800
		2.2.5- Padrão Fino	7.900	7.900
		2.2.6- Padrão Luxo	8.000	8.000
3- ESPECIAL	3.0- COBERTURA	3.0.1- Padrão Básico	8.100	8.100
		3.0.2- Padrão Simples	8.200	8.200
		3.0.3- Padrão Superior	8.300	8.300

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

199
P

- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left(x + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077/B

26
C

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL I _r (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)	
RESIDENCIAL	BARRACÃO	RÚSTICO	5	0	
		SIMPLES	10	0	
	CASA	RÚSTICO	60	20	
		PROLETÁRIO	60	20	
		ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	70	20	
		SUPERIOR	70	20	
		FINE	80	20	
		LUXO	80	20	
		APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
			SIMPLES	60	20
	MÉDIO		60	20	
	SUPERIOR		60	20	
	FINE		60	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	LUXO	80	20	
		ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINE	60	20	
		LUXO	60	20	
		GALPÕES	RÚSTICO	60	20
			SIMPLES	60	20
			MÉDIO	60	20
	SUPERIOR		60	20	
	COBERTURAS		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10	
		SUPERIOR	20	10	

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 / D

201
P

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número d relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077/D

2022
P

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	b	c	d	e	f	G	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

W

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077/D

203
P

IV - CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO:

4.1 - VALOR DE VENDA DO APARTAMENTO: -

4.1.1 - VALOR UNITÁRIO DE VENDA: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado de venda, 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.

De acordo com a pesquisa de mercado apresentada a seguir, conduziu o preço unitário de venda homogeneizado para o imóvel em estudo no valor de:

$$Vu = R\$ 2.655,45/m^2$$

(dois mil, seiscientos e cinquenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos)

DATA BASE: MAIO DE 2011

Segue relação dos elementos pesquisados na região

RUA ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - C.A. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-100 - FONE (11) 3168-4522

e-mail: joaquimlopes@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

204
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2010

SETOR : 119 QUADRA : 338 ÍNDICE DO LOCAL : 367,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/5/2011

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JERONIMO VERNIM

COMP.: 1º ANDAR

BAIRRO : SAUDE

NÚMERO : 224

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 54,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 160.000,00

IMOBILIÁRIA : NO LOCAL

CONTATO : ZELADOR

TELEFONE : (11)2351-5560

OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = (Sútil apto + S garagem/2) = (49,00 m² + 10,00 m²/2) = 54,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -231,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.666,67
OBSCOLESCÊNCIA Fobs : 134,82	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.570,42
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9639
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 59177/D

20
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2010

SETOR: 119 QUADRA: 338 ÍNDICE DO LOCAL: 367,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 1/5/2011
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA PADRE JERONIMO VERNIM

COMP: 4º ANDAR

BAIRRO: SAUDE

NÚMERO: 224

CSP: UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) M²: 1,00 TESTADA - (c_t) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: NÃO

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (H) COEF. PADRÃO: 1,500 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (N): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Overta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 140.000,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: ZELADOR

TELEFONE: (11) 2051-6580

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = (Subt. apto + S. garagem) = (48,00 m² + 10,00 m²) = 58,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 2.350,00
0312,18	0,00	
ORIENTAÇÃO Foc:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.049,12
1.17,57	0,00	
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 0,9639
0,00	0,00	
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	
0,00	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	
	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	
	0,00	

ALLA ALVARÉS MACHADO, 41 - 4º ANDAR - CA. 94 - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP: 01500-000 - FONE: (11) 2051-6580

e-mail: joaquim@engencivil.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

206
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2010

SETOR : 119

QUADRA : 338

ÍNDICE DO LOCAL : 367,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/5/2011

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JERONIMO VERNIM

COMP. : 4º ANDAR

BAIRRO : SAUDE

NÚMERO : 224

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,500 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 160.000,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: SRA ELIANA

TELEFONE: (11)8921-6297

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = (Sútil apto + S garagem/2) = (49,00 m² + 10,00 m²/2) = 54,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 231,06	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.666,67
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: 134,82	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.570,42
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9639
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

RUA ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - C.J. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4571

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

207
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2010

SETOR : 119

QUADRA : 338

ÍNDICE DO LOCAL : 367,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/5/2011

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JERONIMO VERNIM

COMP.: 3º ANDAR

BAIRRO : SAUDE

NÚMERO : 204

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 54,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 170.000,00

IMOBILIÁRIA : NO LOCAL

CONTATO : SR MOURA

TELEFONE : (11)8921-6297

OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = (Sútil apto + S garagem/2) = (49,00 m² + 10,00 m²/2) = 54,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -245,50	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.833,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -308,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.279,67
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8046
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

RUA ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - C.J. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4532

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

PROF. CIVIL - 9.000.000.000
CREA-SP/07/09

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

TIPO DE TERREIRO: 500 PAVOIS - SP - 00000 VITUAIS DATA DA FISCALIAÇÃO: 10/07/09
 MUNIC: 100 QUADRA: 000 IMPOSTO DO LOCAL: 00/000 CARTE CADASTRAL:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA PADRE JOAQUIM REZENDE NÚMERO: 70A
 COM: FUNDOS BARRIO: SAO JOSE CIDADE: SÃO PAULO - SP
 UF: SP M: SP

DADOS DA RESIDÊNCIA

NECESSIDADES:

ALUMBRAMENTO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DISTRIBUIÇÃO PÙBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA FI E CABO

DADOS DO TERREIRO

ÁREA (M²): 1,00 TERREIRO (M²): 1,00 FICHA: 50001 (M²): 1,00
 ACABAMENTO: Cimento FORMAÇÃO: Regular ESCALA: 1000
 TOPOGRAFIA: 10000
 CONDIÇÃO: 1000

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO: Apartamento BARRIO: FUNDOS FAÇA:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples de 02m (m) CORR. PADRÃO: 1,00 CONVERSÃO: 5 - regular
 CORR. M²: 5,00 QUADRA: 20 MENS. PADRÃO: 5,00 MENS. TAXA: 5,00 VAGAS COB: 5 VAGAS DESCOB: 0
DIMENSÕES
 A. FRENTE M: 5,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 SERVIDOR M²: 0,00 TOTAL M²: 5,00
EDIFÍCIO
 DOMÍNIOS: 2 SÔCIOS: 1 M.S.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALA DE FESTAS: 0
 BELEZAS: 2 PLOTAMENTO: 1 SUPERIORES: 0 APIGIANDAS: 6 SÔC. SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

REQUERER: Glória VALOR DO IMÓVEL (R\$): 110.000,00
 INTERMEDIÁRIA: IMOBILIZ
 CORRETOR: SRA ELIANA TELEFONE: (11) 9921-6297

RESERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = (CORR. M² + 5 qm²) = (5,00 M² + 10,00 M²) = 5,00 M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAISRES NORMA IMPL/SP	FAISRES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
REGULAMENTAÇÃO IMPL: 1,00 (M ²)	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.823,00
REGULAMENTAÇÃO IMPL: 1,00 (M ²)	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.731,00
FAISRES IMPL: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,00 (R\$)
VAGAS: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO
CREA 59977/19

259
C

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/5/2011
SÍMBOLO : 119 QUADRA : 338 ÍNDICE DO LOCAL : 367,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JERONIMO VERHIM COND START LIFE NÚMERO : 204
COMP. ZANUAR BAIRRO : SAUDE CIDADE : SÃO 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 (At) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
FABRÃO: apartamento simples s/ elev. (*) COEF. PADRÃO: 1,500 CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. DEP. (K): 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00
IMOBILIÁRIA: NO LOCAL TELEFONE: (11)9547-5470
CONTATO: SR ARI

OBSERVAÇÃO:
ÁREA HOMOGENEIZADA = (Sútil apto + 5 garagem/2) = (62,00 m² + 10,00 m²/2) = 67,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.626,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.918,14
FABRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8046
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

210
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2010

SETOR : 119 QUADRA : 338 ÍNDICE DO LOCAL : 367,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/5/2011

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JERONIMO VERNIM COND START LIFE

COMP.: 3ºANDAR

BAIRRO : SAUDE

NÚMERO : 204

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,500 CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. DEP. (k): 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 220.000,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: SR MOURA

TELEFONE: (11)8921-6297

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = (Sútil apto + S garagem/2) = (50,00 m² + 10,00 m²/2) = 55,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -311,93	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -391,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.896,52
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8046
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGR. CIVIL E MECÂNICO

CREA 59977/10

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2010

UTILIZANDO DATA DA PESQUISA: 10/2010

DESP: 119 QUADRA: 338 ÍNDICE DO LOCAL: 267,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

BIDRÉCIO: RUA PADRE JERONIMO YERNIA COND START LIFE

NÚMERO: 24

COMP: ZANICAR

BAIRRO: SAUDE

CIDADE: SAO PAULO - SP

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): 1,00 TERRENO (T) (M²): 1,00 PROF. EQUIV. (M): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONDICIONAMENTO: não

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Útil FACE:

CARACTERÍSTICAS

PROPRIO: apartamento simples de dois (2) COSE PADRÃO: 1,00 COBERTURA: 2 - 100%

COSE DEP. (M): 0,00 BASE: 0 COSE PRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COSE: 0 VAGAS SECCOR: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA (M): 0,00 ÁREA COMUM (M²): 0,00 GARAGEM (M²): 0,00 TOTAL (M²): 0,00

EDIFÍCIO

SOMENTEIRO: 2 SÁIS: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADO: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FUMAR: 0

ESQUADROS: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLO: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

ENTRADA: Caixa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 20.000,00

IMOBILIÁRIA: NO/LOCAL

TELEFONE: (11) 9999-9999

CONTRATO: SP 1234567

COBERTURAS:

PROPRIO: 100% COBERTURA: 2 - 100% COSE: 0 COSE PRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COSE: 0 VAGAS SECCOR: 0

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

VALORES INICIAL (R\$) (M ²) (UF)	VALORES REGIONAIS	VALORES NATIONAIS
100,00 (M ²) (SP)	R 100,00 (M ²) (SP)	VALOR UNITÁRIO: 100,00
100,00 (M ²) (SP)	R 100,00 (M ²) (SP)	RECONSTRUÇÃO: 100,00
100,00 (M ²) (SP)	R 100,00 (M ²) (SP)	RECONSTRUÇÃO: 100,00
100,00 (M ²) (SP)	R 100,00 (M ²) (SP)	RECONSTRUÇÃO: 100,00
100,00 (M ²) (SP)	R 100,00 (M ²) (SP)	RECONSTRUÇÃO: 100,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$) (M²) (UF) = 20.000,00 (M²) (SP) = 20.000,00 (M²) (SP)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077/D

2011
E

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRÇÃO: CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES

DATA: 29/05/2011

FATOR DE AJUSTE À TRANSAÇÃO: 0,90 PARCELA DE BENEFICÍRIA: 0,80

OBSERVAÇÃO:

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	208,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 15 Estado de Conservação: C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples/s/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 1,00

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

213
P

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA PADRE JERONIMO VERNIM ,224	2.666,67	2.570,42	0,9639
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA PADRE JERONIMO VERNIM ,224	2.333,33	2.249,12	0,9639
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA PADRE JERONIMO VERNIM ,224	2.666,67	2.570,42	0,9639
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA PADRE JERONIMO VERNIM ,204	2.833,33	2.279,67	0,8046
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA PADRE JERONIMO VERNIM ,224	2.833,33	2.731,08	0,9639
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA PADRE JERONIMO VERNIM COND START LIFE ,204	3.626,87	2.918,14	0,8046
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA PADRE JERONIMO VERNIM COND START LIFE ,204	3.600,00	2.896,52	0,8046
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA PADRE JERONIMO VERNIM COND START LIFE ,204	3.763,64	3.028,18	0,8046

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

214
C

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.666,67	2.751,69
2	2.333,33	2.739,66
3	2.666,67	2.751,69
4	2.833,33	3.209,11
5	2.833,33	2.757,71
6	3.626,87	3.364,18
7	3.600,00	3.358,93
8	3.763,64	3.390,90

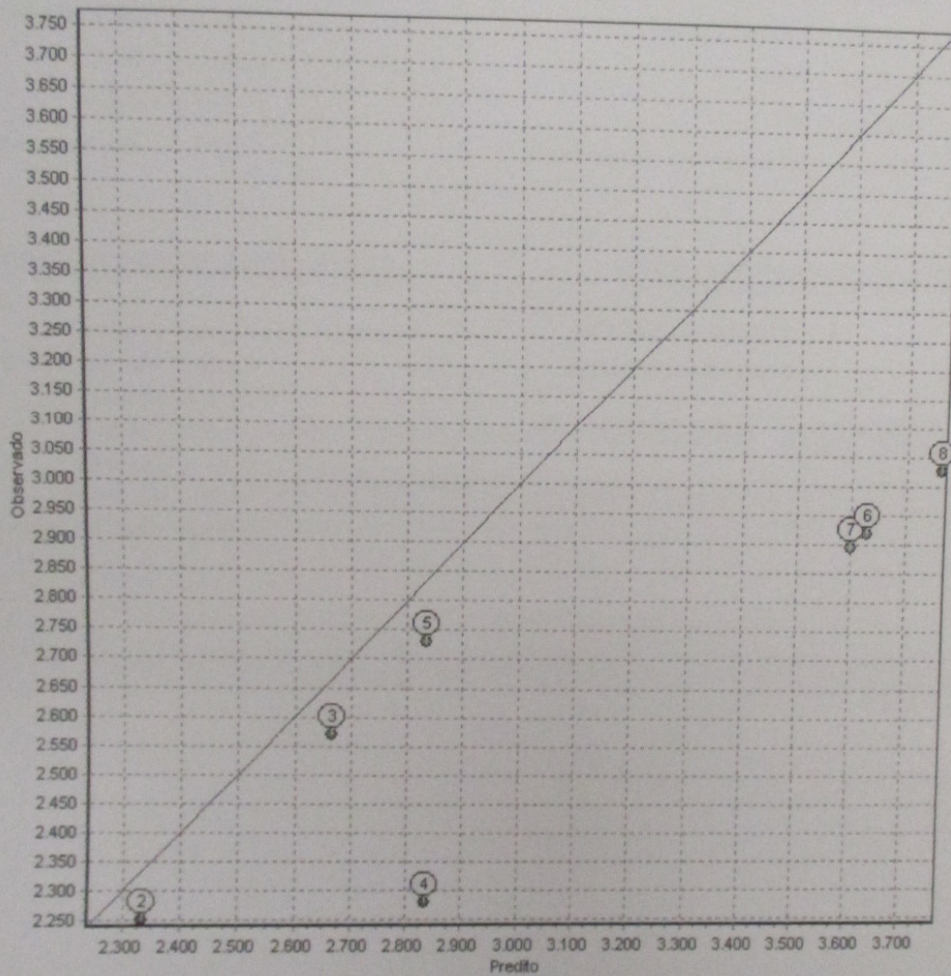
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

845
P

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 59177/D

JVL
e

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.040,48

Desvio Padrão : 540,53

- 30% : 2.128,34

+ 30% : 3.952,62

Coefficiente de Variação : 17,7800

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.655,45

Desvio Padrão : 290,95

- 30% : 1.858,81

+ 30% : 3.452,08

Coefficiente de Variação : 10,9600

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical

Modalidade : Venda

Data : 5/5/2011

Local : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRIMAVERA

Cliente : ,

Área m² : 1,00

MÉDIA SANEADA (R\$) : 2.655,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 2.509,89

INTERVALO MÁXIMO : 2.801,01

VALOR TOTAL (R\$) : 2.655,45

GRAU DE PRECISÃO

III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 59677 / D

4.1.2- CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO: -

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

$$VI = S_{\text{ÚTIL}} + (S_{\text{vaga}} \times 0,50) \times Vu \quad \text{sendo:}$$

$$S = \text{Área útil do apartamento} = 48,44\text{m}^2$$

$$S_{\text{util da vaga}} = \text{Área útil da vaga de garagem} = 6,64 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{valor unitário de venda} = \text{R\$ } 2.655,45 / \text{m}^2.$$

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 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, baseará na área útil de cada vaga de 10,00 m².

Substituindo e calculando:

$$VI = 48,44\text{m}^2 + (6,64\text{m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 2.655,45/\text{m}^2 =$$

$$VI = \text{R\$ } 137.441,00 - \text{ ou em números redondos:}$$

VALOR DO IMÓVEL:

VI = R\$ 137.000,00

(cento e trinta e sete mil reais)

DATA BASE: MAIO DE 2011

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

218
C

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Padre Jerônimo Vernin, nº 224, Condomínio Jardim das Flores, Edifício Primavera, Bloco 3, 1º andar, apartamento de nº 17 e respectiva vaga de garagem, Jardim Maria Estela, no 21º Subdistrito Saúde, nesta Capital, ofertados nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, requerida por BANCO BRADESCO S/A, em face de YARA DA CRUZ BURGOS MARTINS, processo nº 003.05.014297-9, em curso na 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA - SP, corresponde a:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

VI = R\$ 137.000,00

(cento e trinta e sete mil reais)

VÁLIDO PARA MAIO DE 2.011

K

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

219
P

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 46 (quarenta e seis) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção aos Provimentos nº 755/2.001, 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 deste Provimento.

São Paulo, 23 de Maio de 2011.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA: 0.600.590.772