

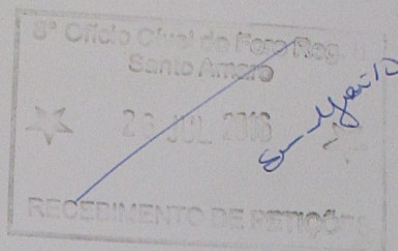
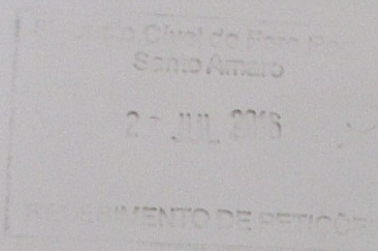
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

178
2

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SÃO PAULO



002 B FSTA-16.00074038-0 250716 1646 29

AUTOS DE Nº 0015766-39.2013.8.26.0002

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE
PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida por
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI, em face
de ROBERTO MARQUES DA COSTA NETO e outro, dando
por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem
apresentar suas conclusões, expressas no LAUDO anexo, pelo
qual, chegou ao valor avaliatório de R\$ 1.070.000,00 (UM
MILHÃO E SETENTA MIL REAIS), para o apartamento de

002 B FSTA-16.00074038-0 250716 1646 29

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

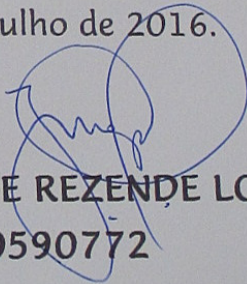
180

nº 51, localizado no 5º andar, e mais 03 (três) vagas de garagem de nº 5, 6, 7 e 01 (um) depósito, localizados no subsolo do BLOCO "2", - EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI", situado na Rua Diego de Castilho nº 500, antiga Rua Um nº 31, esquina com a Avenida Carlos Queiroz Telles e fundos para a Rua Felice Radicati, no Bairro do Morumbi, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, nesta Capital - SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 25 de julho de 2016.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

SUMÁRIO

- I. Observações Preliminares
- II. Vistoria
 - 2.1. Do local
 - 2.1.1. Característica geral do imóvel
 - 2.1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
 - 2.1.3. Melhoramentos Públicos
 - 2.1.4. Características da Região
 - 2.1.5. Zoneamento
 - 2.2. Do imóvel
 - 2.2.1. Terreno
 - 2.2.2. Benfeitorias
- III. Critérios de Avaliação
 - 3.1. Valor unitário
 - 3.2. Calculo do valor unitário
- IV. Avaliação
- V. Conclusão
- VI. Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

182

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI, em face de ROBERTO MARQUES DA COSTA NETO e outro, autos de nº 0015766-39.2013.8.26.0002, em curso na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo, conforme segue:

Trata-se do apartamento de nº 51, localizado no 5º andar, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs 5, 6, 7 e 01 (um) depósito, localizados no subsolo do BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI", situado na Rua Diego de Castilho nº 500, antiga Rua Um nº 31, esquina com a Avenida Carlos Queiroz Telles e fundos para a Rua Felice Radicati, Bairro do Morumbi, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, nesta Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 147, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos, e não apresentaram "rol" de quesitos para o caso em questão.

II - VISTORIA: -

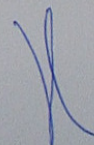
Este signatário diligenciou ao local dos imóveis, objetos da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso a Avenida Marginal Pinheiros.

2.1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

Os imóveis, objetos da presente Ação (apartamento de nº 51 e mais 03 vagas de garagem de nºs. 5, 6, 7 e 01 depósito), estão situados na Rua Diego de Castilho nº 500, antiga Rua Um nº 31, esquina com a Avenida Carlos Queiroz Telles e fundos para a Rua Felice Radicati, no Bairro do Morumbi, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, nesta Capital - SP.



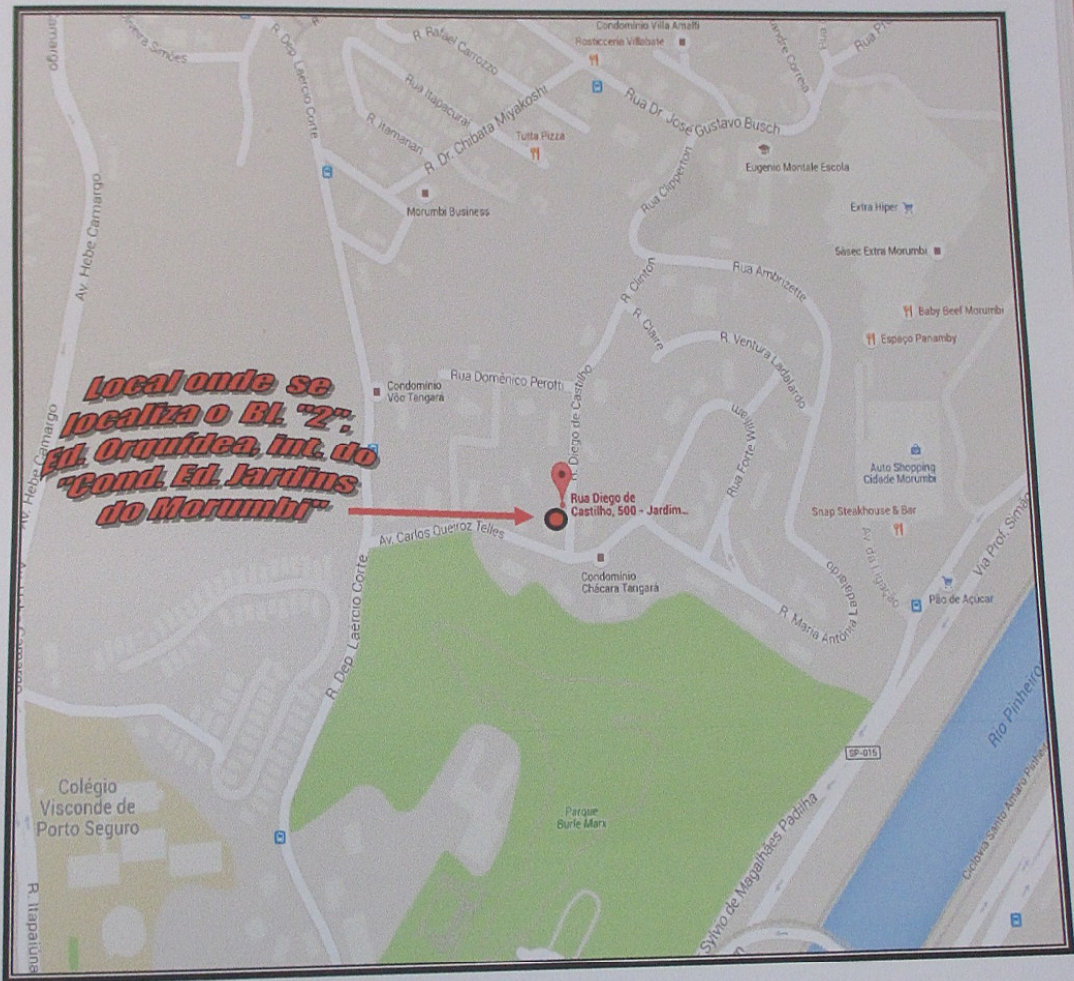
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

534

- A ilustração do mapa que segue mostra a localização o BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", onde se encontram os imóveis avaliandos:



Handwritten signature

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

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 51, localizado no 5º andar, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs 5, 6, 7 e 01 (um) depósito, localizados no subsolo do BLOCO "2", - EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI", situado na Rua Diego de Castilho nº 500, antiga Rua Um nº 31, esquina com a Avenida Carlos Queiroz Telles e fundos para a Rua Felice Radicati, no Bairro do Morumbi, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, nesta Capital - SP, possuem a seguinte situação:

SETOR: **301**

QUADRA: **067**

ZONA: **CL ZM3a 03**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 1.859,00/2016**

Rua Diego de Castilho nº 500

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **301.067.0034-8**

Apto. de nº 51, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs. 5, 6, 7 e 01 (um) depósito

"BL. "2", ED. ORQUÍDEA, int. do "COND. ED. JARDINS DO MORUMBI"

MATRÍCULA: **132.128**

Do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

186

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo, etc..

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI" é de fácil acesso e está servida por várias linhas regulares de ônibus.

17-000,
jus.br

186

- Santo
presente
ndar do
a Hum,
cula nº
autos,
çalves
5.717-
do(s)
as do
segue

Assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://scsp.jus.br/autaj>, informe o processo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

19/02

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, vídeolocadoras, supermercados, "shopping center", dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente na Avenida Giovanni Gronchi e Doutor Guilherme Dumont Villares.

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos: médio, superior e fino. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com padrões construtivos: superior, fino e luxo.

2.1.5 - ZONEAMENTO: -

De acordo com o novo 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 "*CL ZM3a 03 - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas*", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

50

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:

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

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	APROVEITAMENTO					CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				RECURSOS MÍNIMOS (m)		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	COSTE MÍNIMO (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	ALURA DA FERRUGEM MÍNIMA OU IGUAL A 0,30 m	ALURA DA FERRUGEM SUPERIOR A 0,30 m	
		FUNÇÕES E LATISAS											
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 001 Jd. Vitória Régia e Jd. Imaculada	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão
	ZER - ALTA DENSIDADE	ZER - 001 Super Quadra Mirandó	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM-001-Vila Andraés ZM-002 - Jardim Vitória Régia	0,20	1,00	2,00	0,50 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 001 Capão Redondo	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZM - 002 Campo Limpo	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZM - 003 Vila Assaí											
		ZM - 004 Vila São Belas											
		ZCP - 001 Vila Assaí											
		ZCP - 002 Vila Suzana											
		ZCP - 003 Terminal Capatzenhar											
ZCP - 004 Esp. Técnica													
ZCP - 005 Parque Assaí													
ZCP - 006 Olimpíco Genocó													
ZCP - 007 Parque Santana													
ZCP - 008 V. Pral													
ZCP - 009 Jd. Uirapuru													
ZCP - 010 Est. de Inspecção													
ZCL - 001 Ar Condicionado Santana/Ar. Elton Moss	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)		
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM - 01 Parque São	(e)	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,00	estudo de cada caso pelo Executivo	9,00	estudo de cada caso pelo Executivo				
	ZEPAM - 02 Jd. Naima	(e)	2,00	2,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCPp - 01 Jd. Ody	(e)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZCPp - 02 Jardim Cotanduba	(e)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZCPp - 03 Jardim Bom Refúgio											
		ZCPp - 04 Jardim Macabéia	(e)	2,00	2,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZCPp - 05 Jardim Cotanduba											
		ZCPp - 06 Parque Independência	(e)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZCPp - 07 Fazenda da Vila	(e)	2,00	2,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZCPp - 08 Jardim Elga											
		ZCLp - 01 Trecho 2-Ar. Carlos Licória	(e)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZCLp - 02 Trecho 2 - Estrada de Inspecção											
ZCLp - 03 R. Sema Dois Irmãos													
ZCLp - 04 Rua Guaraná													
ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZM - 01 Campo Limpo e Capão Redondo	(e)	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	

NOTAS:

- ver artigo 152 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
- ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo da frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
- ver §1º e §2º do artigo 186 da Parte III desta Lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
- não se aplica o instrumento do PDE de Utilização Compulsória nessas zonas
- respeitando as disposições da Legislação Ambiental vigente

2.2.1 - TERRENO:-

O terreno ocupado pelo BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", onde está localizado o apartamento em estudo, possui formato irregular e topografia em aclave, 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 7.628,00 m², com a frente projetada para a via pública de 86,00 metros.

ÁREA: 7.628,00M²

(SETE MIL E SEISCENTOS E VINTE E OITO METROS QUADRADOS)

O apartamento de nº 51, localizado no 5º andar, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs. 5, 6, 7 e 01 (um) depósito, localizados no do BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI" possui a fração ideal de 1,3274 do terreno condominial.

2.2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado "EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", composto por 04 (quatro) blocos, sendo eles os blocos "1", Edifício Gerânio, "2", Edifício Orquídea, "3", Edifício Camélia e "4", Edifício Azaléia, todos erigidos em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com seus devidos recuos e ao nível superior da via pública, ou seja, da Rua Diego de Castilho.

O "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI" está composto por unidades habitacionais, garagem, lazer e portaria.

O "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI" está servido de portão automático, interfone, playground, salão de festas, piscina, quadra poliesportiva, salão de jogos, sauna, sala de ginástica, quadra de tênis, escadarias, elevadores, medidor de água, medidor de luz e garagem.

O "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", que ao regime de condomínio regulamenta a lei, está dividido em duas partes distintas, a saber:

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



198
4717-000,
isp.jus.br
min
opio

A portaria do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI" está situada próxima ao alinhamento público do prédio e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

- DO EDIFÍCIO: -

O "BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA", integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", onde se encontra o apartamento avaliando, compreende: 04 (quatro) subsolos, 01 (um) andar térreo, 19 (dezenove) andares superiores e 01 (um) ático.

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

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

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

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

K

1930

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

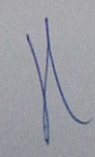
(Apartamento de nº 51 do Bl. "2", Ed. Orquídea): -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja matrícula é a de nº 132.128 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que o apartamento de nº 51, localizado no 5º andar do BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA encerra a área total construída de 429,17m², sendo 236,09m² de área privativa e 193,08m² de área comum (inclusive estando incluída a área de 32,62m², correspondente ao estacionamento de 03 (três) automóveis de passeio na garagem coberta do condomínio e o depósito.

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO DE Nº 51 = 236,09m²

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

O apartamento de nº 51, localizado no 5º andar do BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", possui 03 (três) vagas de garagem de nºs 5, 6, 7 e mais 01 (um) depósito.



717-000,
jus.br
in

pic

II - Santo
presente
andar do
ua Hum,
rícula nº
os autos,
onçalves
85.717-
o do(s)
cias do
segue

acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

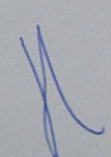
19/4

O apartamento de nº 51, localizado no 5º andar do BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", compreende:

01 (um) "hall" de entrada social, 01 (um) living com 03 (três) ambientes e lareira, 03 (três) terraços, 01 (um) lavabo, 01 (uma) sala íntima, 04 (quatro) dormitórios suítes, sendo 01 (uma) suíte máster, 03 (três) banheiros, sendo 01 (um) conjugado e outro com banheira de hidromassagem, 01 (um) closet, 01 (uma) sala de almoço, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) despensa, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada.

De acordo com os dados colhidos no local, o imóvel avaliando se encontrava em bom estado de conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, e ainda, de acordo com os dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo", este signatário pôde estimar a idade de 23 anos, podendo ser classificado no item "1.3.5 - Apartamentos Padrão - FINO", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2006.

Segue: Fotografia da Rua Diego de Castilho e Av. Carlos Queiroz Telles, nos trechos em estudo e aspectos externos do condomínio onde se localiza o apartamento avaliando:



Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo U015/06-39.2013.8.26.0002 e o código 020000005VW2E.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

195
2

4717-000,
sp.jus.br
min

FOTO DE Nº 01



VISTA DA RUA DIEGO DE CASTILHO, NO TRECHO ONDE
ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

II - Santo
o presente
º andar do
rua Hum,
atricula nº
dos autos,
Gonçalves
1.785.717-
não do(s)
ências do
ne segue

06,

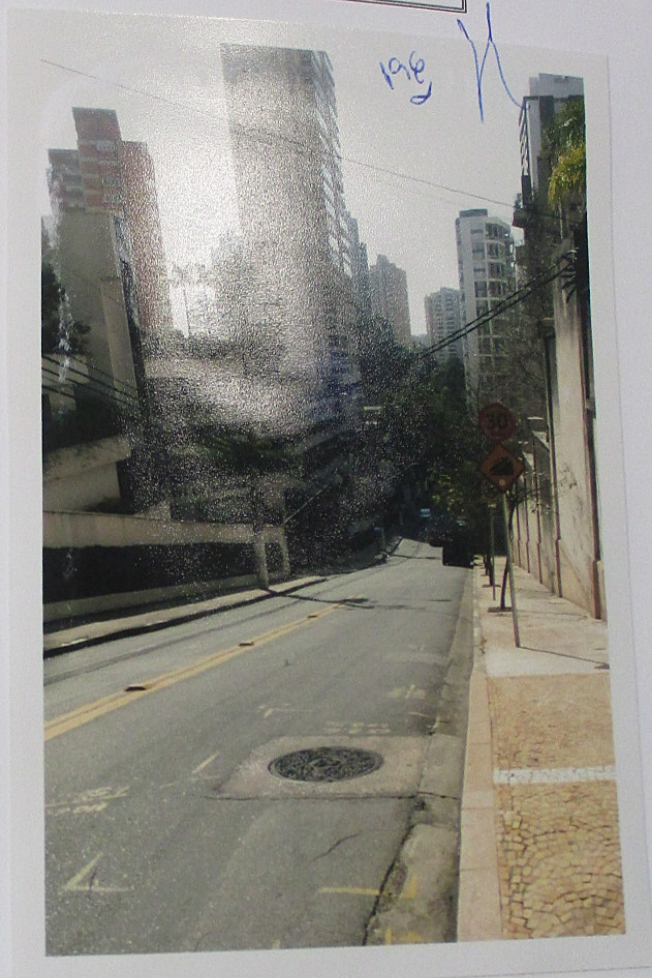
Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

196
2

04717-000,
isp.jus.br
min

FOTO DE Nº 02



opio

al II - Santo
o presente
5º andar do
a rua Hum,
matrícula nº
dos autos,
Gonçalves
0.785.717-
mão do(s)
ências do
me segue

06,

VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA DIEGO DE CASTILHO.

N

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600390772

1977

FOTO DE Nº 03



1977

VISTA DA AVENIDA CARLOS QUEIROZ TELLES.

04717-000,
tjsp.jus.br
0min

opio

al II - Santo
o o presente
5º andar do
ia rua Hum,
matrícula nº
2 dos autos,
Gonçalves
10.785.717-
mão do(s)
tuições do
rme segue

006,

K

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

198
2

P 04717-000,
@tjsp.jus.br
00min

FOTO DE Nº 04



copy

onal II - Santo
ro o presente
o 5º andar do
na rua Hum
matrícula nº
12 dos autos
a Gonçalves
910.785.717
r mão do(s)
quências do
orme segu

2006,

VISTA DA FACHADA GERAL DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
JARDINS DO MORUMBI.

JVR

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ULO

199
SÃO PAULO

- CEP 04717-000,
58cv@tjsp.jus.br
s19h00min

FOTO DE Nº 05



copy

Regional II - Sant
, lavro o present
do no 5º andar d
uado na rua Hun
sob matrícula
01/112 dos auto
audia Gonçalv
nº 910.785.71
abrir mão do
onsequências
conforme seg

419/2006,

VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS
DO MORUMBI.

Handwritten signature

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

209

FOTO DE Nº 06



VISTA DA ENTRADA DE GARAGEM DO CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI.

J

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

JOL

FOTO DE Nº 07



**VISTA DA SAÍDA DE GARAGEM DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
JARDINS DO MORUMBI.**

JOL

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

202

FOTO DE N° 08



*VISTA DA FACHADA DO BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA,
INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO
MORUMBI.*

X

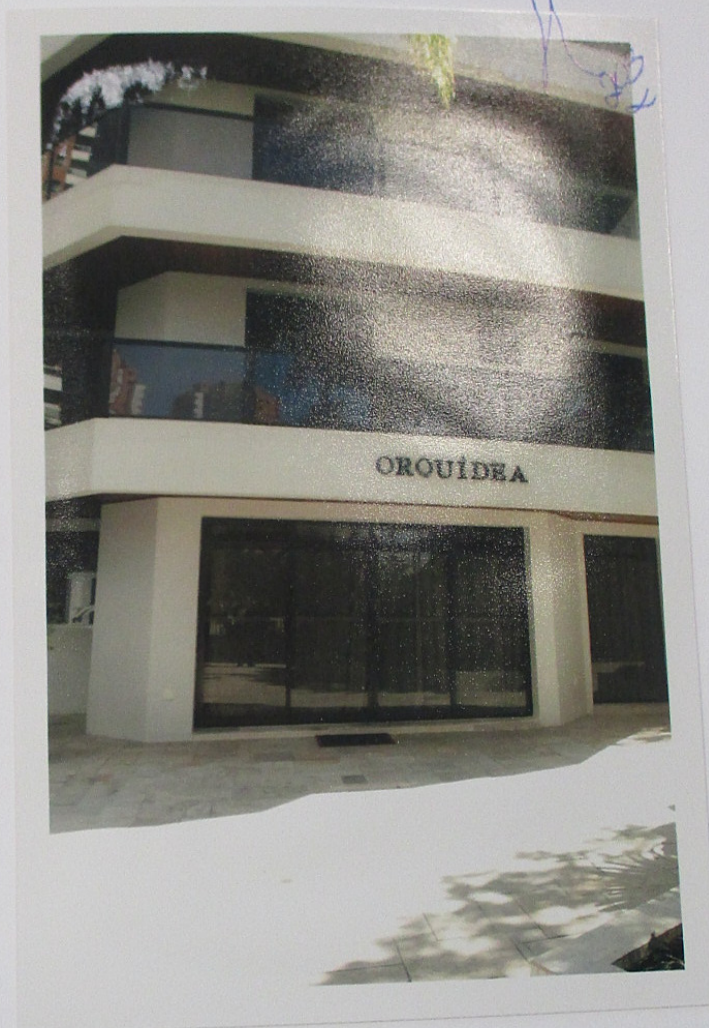
RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

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

203

FOTO DE Nº 09



**VISTA DA ENTRADA DO BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA,
INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO
MORUMBI.**

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

204

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 51 do BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI":

"HALL" DE ENTRADA SOCIAL:

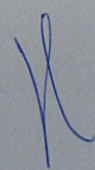
PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
PORTA ===== de madeira pintada.

"HALL" INTERNO DA ENTRADA SOCIAL:

PISO ===== assoalho de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.

"LIVING" (primeiro ambientes):

PISO ===== assoalho de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
PORTA: ===== balcão de alumínio anodizado e vidros, com acesso ao terraço I.



205

TERRAÇO I:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com pastilhas de cerâmica.
TETO ===== laje revestida com madeira envernizada.
GRADIL ===== de alumínio anodizado, com vidros.

"LIVING" (segundo ambiente com lareira):

PISO ===== assoalho de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
PORTA: ===== balcão de alumínio anodizado e vidros, com
acesso ao terraço II.

TERRAÇO II (fechado com vidros):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com pastilhas de cerâmica.
TETO ===== laje revestida com madeira envernizada.
GRADIL ===== de alumínio anodizado, com vidros.



LAVABO:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o meio.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
PORTA ===== de madeira pintada.

SALA ÍNTIMA

PISO ===== revestido com laminado de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO I - SUÍTE

PISO ===== revestido com laminado de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada.
PORTA Nº 2 ===== balcão de alumínio anodizado e vidros, com
acesso ao terraço II.

J

90x

DORMITÓRIO II - SUÍTE (com armários embutidos)

PISO ===== revestido com laminado de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada.
PORTA Nº 2 ===== balcão de alumínio anodizado e vidros, com
acesso ao terraço III.

BANHEIRO I - SUÍTE COM ACESSO AOS
DORMITÓRIOS "I" E "II" (com box de vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.
PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada, com acesso ao
dormitório I - suíte.
PORTA Nº 2 ===== de madeira pintada, com acesso ao
dormitório II - suíte.

DORMITÓRIO III - SUÍTE (com armários embutidos)

PISO ===== revestido com laminado de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada.
PORTA Nº 2 ===== balcão de alumínio anodizado e vidros, com
acesso ao terraço III.

JK

BANHEIRO II - SUÍTE (com box de vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

"CLOSET" DO DORMITÓRIO IV - SUÍTE MASTER
(com armários embutidos):

PISO ===== revestido com laminado de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO IV - SUÍTE MASTER:

PISO ===== revestido com laminado de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada.
PORTA Nº 2 ===== balcão de alumínio anodizado e vidros, com
acesso ao terraço III.

(Handwritten signature)

BANHEIRO III - SUÍTE MASTER (com box de vidro
e banheiro de hidromassagem):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

TERRAÇO III:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com pastilhas de cerâmica.
TETO ===== laje revestida com madeira envernizada.
GRADIL ===== de alumínio anodizado, com vidros.

SALA DE ALMOÇO:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



COZINHA (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

DESPENSA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA ===== de madeira pintada.

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada com acesso à cozinha.
PORTA Nº 2 ===== de madeira pintada com acesso ao "hall"
interno social.
PORTA Nº 3 = de madeira pintada com acesso à sala de almoço.
PORTA Nº 4 ===== de madeira pintada com acesso ao "hall"
de entrada de serviços.

21/7

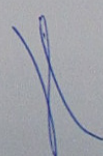
QUARTO DE EMPREGADA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO DE EMPREGADA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

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



202

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 às do imóvel em estudo, no tocante à 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

213
P.R.

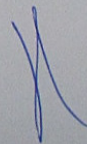
Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto à empresa do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma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

3.1.- VALOR UNITÁRIO:-

Para o cálculo do "qm²", o Perito coletou 12 (doze) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP".



214

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

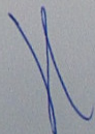
D) **PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006)".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.5 - Apartamento Padrão *FINO - limite mínimo*", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,652.

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

$$F_{OB} = R + K * (1 - R)$$

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 23 (vinte e três) anos, e a idade referencial de 50 (cinquenta) anos, com estado da edificação cuja referência (c) *Regular*.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa- anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados dentro do próprio condomínio onde se localiza o apartamento avaliando, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

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".

216

Conforme o "Estudo" do Professor Dante Guerrero, os fatores que poderão ser adotados são os seguintes:

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

Para o imóvel em questão (apartamento de nº 51), localizado no 5º andar do BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", foi adotado o fator = 1,00.

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 3.2.11. "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 e visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 36,00m² para às 03 (três) vagas de garagem e o depósito, sendo 10,00m² para cada vaga de garagem e 6,00m² para o depósito.

3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

Para o desenvolvimento do 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 "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

5/2

IV - AVALIAÇÃO: -

- APTO. DE Nº 51. E MAIS 03 (TRÊS) VAGAS DE GARAGEM E 01 (UM) DEPÓSITO -

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

$$V_{\text{apto. 03 vagas e 01 depósito}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$
$$S_{\text{apto. 03 vagas e 01 depósito}} = 429,17\text{m}^2 = 236,09\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$
$$193,08\text{m}^2 \text{ de área comum, incluídas as}$$
$$\text{vagas de garagem e o depósito}$$

Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 36,00 m² para as 03 (três) vagas de garagem e 01 (um) depósito.

$$Qmf = R\$ 4.212,07/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 03 vagas e 01 depósito}} = (236,09 + 36,00/2) \text{m}^2 \times R\$ 4.212,07/\text{m}^2$$
$$V_{\text{apto. 03 vagas e 01 depósito}} = R\$ 1.070.244,86$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. 03 vagas e 01 depósito}} = R\$ 1.070.000,00$$

(UM MILHÃO E SETENTA MIL REAIS).
PARA JULHO / 2016

OBSERVAÇÃO: PARA O CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA MÉDIA SANEADA IGUAL A R\$ 4.212,07/M² (QUATRO MIL E DUZENTOS E DOZE REAIS E SETE CENTAVOS POR METRO QUADRADO), FAVOR REPORTAR-SE À PESQUISA DE MERCADO APRESENTADA NO ANEXO - I.

2/2

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o apartamento de nº 51, localizado no 5º andar, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs 5, 6, 7 e 01 (um) depósito, localizados no subsolo do BLOCO "2", - EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI", situado na Rua Diego de Castilho nº 500, antiga Rua Um nº 31, esquina com a Avenida Carlos Queiroz Telles e fundos para a Rua Felice Radicati, no Bairro do Morumbi, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, nesta Capital - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI, em face de ROBERTO MARQUES DA COSTA NETO e outro, autos de nº 0015766-39.2013.8.26.0002, em curso na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo, corresponde a:

R\$ 1.070.000,00

(UM MILHÃO E SETENTA MIL REAIS)

PARA JULHO DE 2016



201

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 45 (quarenta e cinco) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO.

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 51 E MAIS 03 (TRÊS) VAGAS DE GARAGEM DE NºS. 5, 6, 7 E 01 (UM) DEPÓSITO DO BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", FORNECIDOS PELA "PMSP".

ANEXO IV – CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI".

- 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, 25 de julho de 2016.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

22/4

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 9608598772

JVR

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014			
SECTOR: 301	QUADRA: 067	ÍNDICE DO LOCAL: 1.859,00	<input checked="" type="checkbox"/> PRIVADO DATA DA PESQUISA: 20/07/2014
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA DIEGO DE CASTILHO			
COMP.: APTO. 141, 3 VGS. E DEP. (BARRIO MORUMBI - SP) 2EA			
CEP:	UF: SP	NÚMERO: 500	CIDADE: SÃO PAULO - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CARGO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (M ²) M ² :	7.428,00	TESTADA - (M ²) M ² :	55,00
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EGRIV. (Pte):	55,70
CONSISTÊNCIA:	seco	ESCRIMA:	1150
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
CARACTERÍSTICAS		FACE: S/L	
PADRÃO:	apartamento fino	COEF. PADRÃO:	3,064
COEF. DEP. (K):	0,718	IDADE:	23 anos
DIMENSÕES		FRAÇÃO:	0,99
A. PRIVATIVA M ² :	254,09	TAXA:	5,00
EDIFÍCIO		VAGAS COB.: 3	VAGAS DESCOB.: 0
DORMITÓRIOS:	4 SUITES: 4	W.C.:	5
ELEVADORES:	2	QUARTO EMPREGADAS:	1
FATORES ADICIONAIS		PISCINA:	1
ADICIONAL 01:	1,15	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.250.000,00
MOBILIÁRIA:		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		SRA. FÁTIMA SAVIOLI	
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-37458855	
BLOCO 2, EDIFÍCIO BRUDEA, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO JARDIM DO MORUMBI			
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTL. DO APTO. = 236,09m ² + ÁREA ÚTL. DAS 3 VAGAS E DEPÓSITO = 36,99/2 = 18,09m ²) = 254,09m ²			
APARTAMENTO COM LIVING COM 2 AMBIENTES E LARERA, LAVABO, 4 DORMITÓRIOS SUITES, 3 BANHEIROS SENDO 1 CONJUGADO E OUTRO			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO F _{loc} :	0,00	FT ADICIONAL 01:	-462,01
OBSCOLESCÊNCIA F _{obs} :	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO F _p :	-478,28	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	4.427,57
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.487,28
		VARIAÇÃO:	0,7874

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600390772

223
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016			
SETOR: 301	QUADRA: 067	ÍNDICE DO LOCAL: 1.859,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/07/2016
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO: RUA DIEGO DE CASTILHO			
COMP.: APTO. 31, 3 VGS. E DEPÓSITO BAIRRO: MORUMBI - SP			
CEP: UF: SP		NÚMERO: 500	
DADOS DA REGIÃO		CIDADE: SAO PAULO - SP	
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M ² : 7.628,00	TESTADA - (ct) m: 86,00	PROF. EQUIV. (Pe): 88,70	
ACESSIBILIDADE: Indireta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Reformado	
		FACE: Sul	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento fino (-)			
COEF. DEP. (k): 0,635	IDADE: 23 anos	COEF. PADRÃO: 2,652	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
		TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 3
		VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M ² : 234,00	ÁREA COMUM M ² : 0,00	GARAGEM M ² : 36,00	TOTAL M ² : 270,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 4	SUÍTES: 4	W.C.: 5	QUARTO EMPREGADAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 19	PISCINA: 1
		APTO/ANDAR: 1	SALÃO DE FESTAS: 1
		SUB-SOLOS: 4	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 0,95	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS			
CONTATO: SRA. FÁTIMA	TELEFONE: (11)-37456000		
OBSERVAÇÃO:			
BLOCO 4, EDIFÍCIO AZALÉIA, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO JARDIM DO MORUMBI			
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 216,00m ² + ÁREA ÚTIL DAS 3 VAGAS E DEPÓSITO = 36,00/2 = 18,00m ²) = 234,00m ²			
APARTAMENTO COM LIVING COM 2 ABIENTES E LAREIRA, LAVABO, 4 DORMITÓRIOS SUÍTES, 3 BANHEIROS SENDO 1 CONJUGADO E OUTRO			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 178,14	VALOR UNITÁRIO:	4.230,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 442,40	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.651,31
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1.1467
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° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

237

ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

[Handwritten signature]

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

23/11

FOTO DE Nº 01



VISTA DO "HALL" EXTERNO DA ENTRADA SOCIAL DO
APARTAMENTO DE Nº 51 DO BLOCO "2", EDIFÍCIO
ORQUÍDEA.

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

232

FOTO DE Nº 02



*VISTA DA PORTA SOCIAL QUE DÁ ACESSO AO
APARTAMENTO DE Nº 51 DO BLOCO "2",
EDIFÍCIO ORQUÍDEA.*

W

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

240

FOTO DE Nº 03



VISTA DO "HALL" SOCIAL INTERNO DO APARTAMENTO.

X

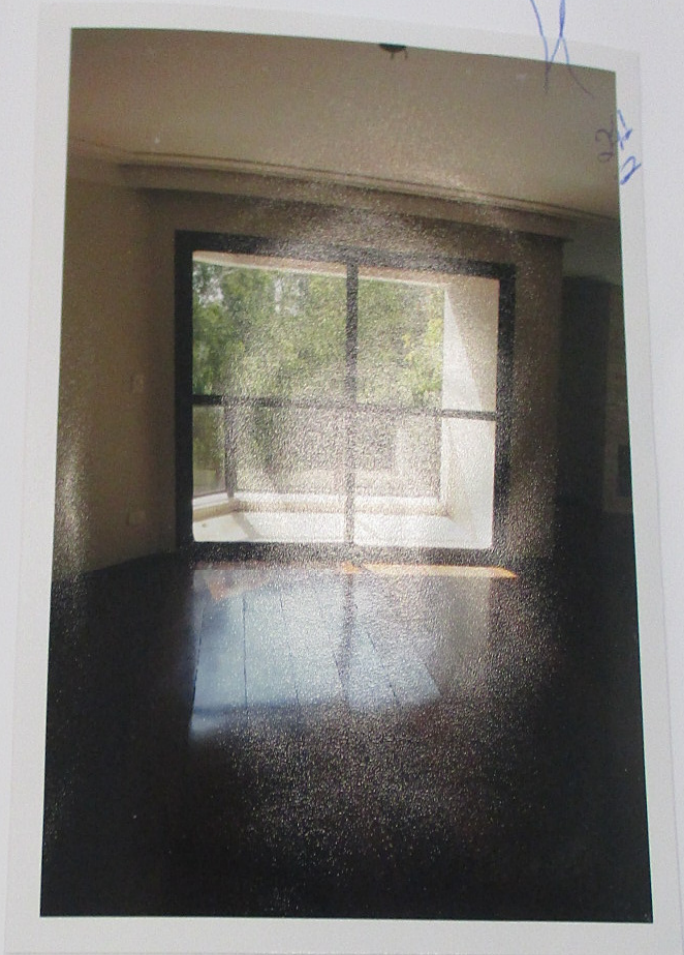
RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600598772

24/2

FOTO DE Nº 04



VISTA DO "LIVING", PRIMEIRO AMBIENTE.

N

212

FOTO DE Nº 05



VISTA DO TERRAÇO I.

J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600390772

243

FOTO DE Nº 06



VISTA DO "LIVING", SEGUNDO AMBIENTE.

K

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

JV

FOTO DE Nº 07



VISTA DO TERRAÇO II.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600390772

245
2

FOTO DE Nº 08



VISTA DO LAVABO.

[Handwritten signature]

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

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

246

FOTO DE Nº 09



VISTA DA SALA ÍNTIMA.

JK

JK

FOTO DE Nº 10



VISTA DO DORMITÓRIO I - SUÍTE.

JK

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

2/8

FOTO DE Nº 11



VISTA DO DORMITÓRIO II - SUÍTE.

JVR

249
2

FOTO DE Nº 12



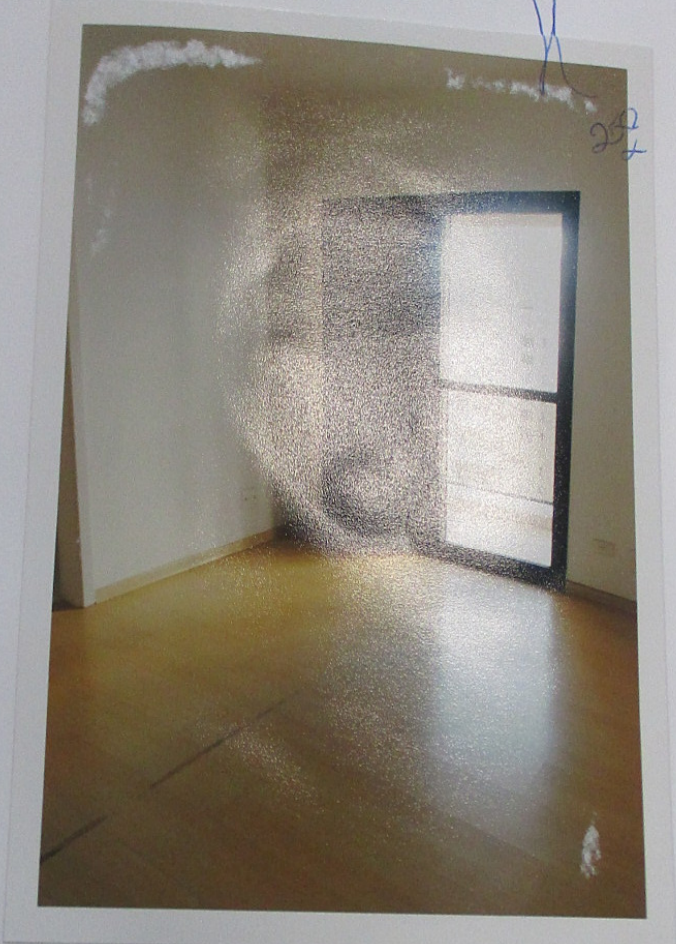
VISTA DO BANHEIRO I - SUÍTE, PARA OS 02 (DOIS)
DORMITÓRIOS SUÍTES "I" E "II".

JR

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

2502

FOTO DE Nº 13



VISTA DO DORMITÓRIO III - SUÍTE.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600390772

25/2

FOTO DE Nº 14



VISTA DO BANHEIRO II - SUÍTE.

[Handwritten signature]

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

258

FOTO DE Nº 15



VISTA DO "CLOSET" DO DORMITÓRIO IV - SUÍTE MÁSTER.

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

252

FOTO DE Nº 16



VISTA DO DORMITÓRIO IV - SUÍTE MÁSTER.

JK

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

254

FOTO DE Nº 17



VISTA DO BANHEIRO III - SUÍTE MÁSTER.

[Handwritten signature]

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

255

FOTO DE Nº 18



VISTA DO TERRAÇO III.

18

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

258
2

FOTO DE Nº 19



VISTA DA SALA DE ALMOÇO.

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 0608390772

257

FOTO DE Nº 20



VISTA DA COZINHA.

[Handwritten signature]

FOTO DE Nº 21



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

(Handwritten signature)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

259

FOTO DE Nº 22



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA ÁREA DE SERVIÇOS QUE
DÁ ACESSO AO APARTAMENTO DE Nº 51.

JK

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

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

2007

FOTO DE Nº 23



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 5.

(Handwritten signature)

262

FOTO DE Nº 24



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 6.

X

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

262
L

FOTO DE Nº 25



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 7.

JVR

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

263

ANEXO III

**DADOS CADASTRAIS DO
APARTAMENTO DE Nº 51, E MAIS 03
(TRÊS) VAGAS DE GARAGEM DE NºS. 5,
6, 7 E 01 (UM) DEPÓSITO DO BLOCO
"2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, INTEGRANTE
DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS
DO MORUMBI", FORNECIDOS PELA
"PMSP"**

H