

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DA 40ª VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO nº 0025860-04.2017.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos
da AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS, requerida
por CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS STA CÂNDIDA E STA FRANCISCA
contra o ESPÓLIO DE MARCO ANTÔNIO RUGGIERO, 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\$
2.350.000,00 (dois milhões trezentos e cinquenta mil reais), para o
imóvel situado na Rua Marquês de Itu, nº 902, apto. 102, Edifício
Santa Cândia, 11º Subdistrito Santa Cecília,
São Paulo - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 26 de setembro de 2018.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:-

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS**, compromissado nos requerida por **CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS STA CÂNDIDA E STA FRANCISCA** contra o **ESPÓLIO DE MARCO ANTÔNIO RUGGIERO**, processo nº 0025860-04.2017.8.26.0100, em curso perante a **40ª VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL**, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Marquês de Itu nº 902, apto. 102, Condomínio dos Edifícios Sta. Cândida e Sta. Francisca, 11º Subdistrito - Sta. Cecília, São Paulo - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 55/56, foi nomeado como Perito Judicial pelo M. M. Juízo, o signatário deste Laudo.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam “rol” de quesitos para o presente caso.

II. VISTORIA:-



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Este signatário diligenciou-se ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

II.1. DO LOCAL:

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Avenida São João, Avenida Angélica e Rua da Consolação.

II.1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Marquês de Itu nº 902, 1º andar - apto. 102, Edifício Sta. Cândida, 11º Subdistrito - Sta. Cecília - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Aureliano Coutinho, Rua Martinico Prado, Rua Dona Veridiana e a referida Rua Marquês de Itu.

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua Marquês de Itu nº 902, Apto. 102 do Edifício Sta. Cândida, 11º Subdistrito - Sta. Cecília, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 007

QUADRA: 045

ZONA: SÉ - ZM - 3b/01

ÍNDICE FISCAL: 5.378,00/2015

Rua Marquês de Itu nº 902

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 007.045.0041-8

Apartamento 102 - Edifício Sta. Cândida

MATRÍCULA: 33.367

Do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

II.1.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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	[]
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	[x]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

II.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O local onde está situado o condomínio fica posicionado na região central da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 2,0 (dois) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Edifício Sta. Cândida é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e estações de Metrô.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, serviços diversos, localizados ao longo da Rua Marquês de Itu e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por edificações verticais, de padrões construtivos médios superiores.

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

II.1.5. ZONEAMENTO:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 *“SÉ - ZM - 3b/01 - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas”*.

III. DO IMÓVEL:-

III.1. TERRENO:

O terreno ocupado pelo EDIFÍCIO STA. CÂNDIDA 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 2.712,00 m², tendo uma frente projetada para a via pública de 60,04 m.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O Apartamento 102 do Condomínio Edifício Sta. Cândida possui uma fração ideal de 3,2800 % no terreno ocupado pelo referido edifício.

III.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 STA. CÂNDIDA E STA. FRANCISCA**, composto por 02 (duas) torres erigidas em concreto armado e de mesmo projeto arquitetônico, com recuo frontal.

O **CONDOMÍNIO** é composto por unidades habitacionais, áreas comuns de circulação, poço de elevadores, hall de entrada, salão de festas e portaria.

O **EDIFÍCIO STA CÂNDIDA** está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores, medidores e garagem para os condôminos.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O EDIFÍCIO STA. CÂNDIDA, 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 STA. CÂNDIDA compreende um 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 15 (quinze) andares superiores e ático com cobertura. Os quais estão servidos por 02 (dois) elevadores.

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

A portaria do EDIFÍCIO STA. CÂNDIDA está situada junto ao alinhamento público e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

DA UNIDADE AVALIANDA:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 102, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO STA. CÂNDIDA, encerra a área total construída de 357,60 m², sendo 275,40 m² de área útil, 71,20 m² de garagem e 11,00 m² depósito no subsolo e mais 47,04 m² de área comum.

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

O Apartamento 102, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO STA CÂNDIDA possui 03 (três) vagas de garagem para guarda de veículo de passeio.

O imóvel em estudo (Apartamento 102 - Edifício Sta. Cândida) compreende: 01 (uma) sala com sacada, 03 (três) dormitórios, 01 (uma) suíte, 02 (dois) quartos, 01 (uma) biblioteca, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sala de jantar, 01 (um) lavabo, 01 (uma) copa, 01 (uma)



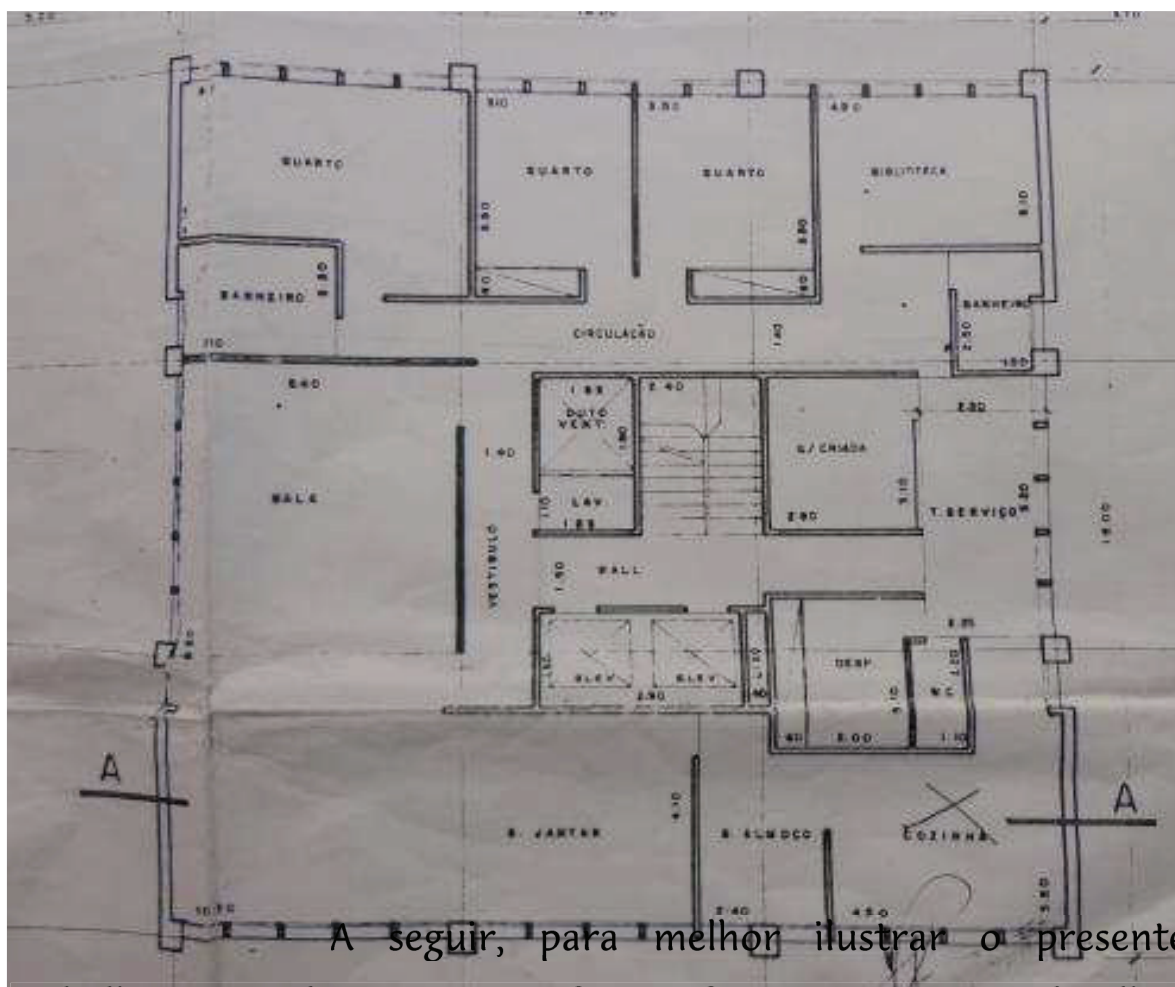
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada e 01 (uma) despensa.

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

O “croqui” a seguir demonstra as características construtivas da unidade avalianda:



A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, segue documentação fotográfica que retrata os detalhes

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

construtivos do Edifício Santa Cândida, todas precedidas por cabeçalhos dos temas nelas enfocados.

FOTO n.º 01



VISTA DA RUA MARQUÊS DE ITU, ONDE SE SITUA
O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 02



VISTA DA RUA AURELIANO COUTINHO, ONDE SE SITUA A
PORTARIA PRINCIPAL DE ACESSO AO CONDOMÍNIO DOS
EDIFÍCIOS STA. CÂNDIDA E STA. FRANCISCA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 03



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO STA. CÂNDIDA, TOMADA PELA
RUA MARQUÊS DE ITU, ONDE SE LOCALIZA O
IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 04



VISTA GERAL DO EMPREENDIMENTO TOMADO PELA ESQUINA
FORMADA PELA RUA MARQUÊS DE ITU E RUA
AURELIANO COUTINHO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 05



VISTA DA PORTARIA PRINCIPAL DE ACESSO AO CONDOMÍNIO,
LOCALIZADO NA RUA AURELIANO COUTINHO Nº 355.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 06



ASPECTOS GERAIS DA ÁREA COMUM INTERNA DO CONDOMÍNIO,
COM DESTAQUE PARA A ÁREA DE DESCANSO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 07



DESTAQUE PARA O PLAYGROUND
DO CONDOMÍNIO.

Handwritten signature in blue ink.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 08



VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA
DO CONDOMÍNIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 09



VISTA DA ACADEMIA DE GINÁSTICA
DO CONDOMÍNIO.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'X' shape.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 10



VISTA DA PORTA DE ENTRADA AO EDIFÍCIO SANTA CÂNDIDA,
ONDE SE LOCALIOZA O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 11



VISTA DO HALL DE ELEVADORES DO EDIFÍCIO
SANTA CÂNDIDA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 12



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AO EDIFÍCIO SANTA CÂNDIDA,
TOMADA DO INTERIOR DO HALL DE ENTRADA.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' shape.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 13



VISTA DA ENTRADA DE SERVIÇO DO EDIFÍCIO
SANTA CÂNDIDA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 14



VISTA DO HALL SOCIAL DE ACESSO A UNIDADE AVALIANDA,
APTO. 102 - 1º ANDAR DO EDIFÍCIO
SANTA CÂNDIDA.

III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:-

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma ABNT 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.

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,



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

III.1. VALOR UNITÁRIO DO “m²”:

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 07 (sete) 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, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”.

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 C/ ELEVADOR - limite médio”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,406.

E) **DEPRECIÇÃO 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 obsolescimento, conforme segue:

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

Sendo

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

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 48 (cinquenta e oito) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (d) Entre Regular e Reparos Simples.

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

G) 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.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

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

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

IV. AVALIAÇÃO:-



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

$$V_{\text{IMÓVEL}} = S \times \text{qmfm}^2$$

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 275,40 \text{ m}^2 \text{ área útil, } 30,00 \text{ m}^2/2 \text{ (vaga de garagem)}$$

$$\text{qmfm} = \text{R\$ } 8.092,26/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = (275,40 \text{ m}^2 + 30,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.092,26/\text{m}^2$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 2.349.992,30$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 2.350.000,00$$

Observação: Para o cálculo do valor unitário do “m²” igual a R\$ 8.092,26/m² (oito mil, noventa e dois reais e vinte e seis centavos), reportar-se a Pesquisa de Mercado apresentada no ANEXO I.

V. CONCLUSÃO:-

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Marquês de Itu nº 902, apartamento 102 do Edifício Sta. Cândida, 11º Subdistrito - Sta. Cecília, São Paulo - SP, descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS** requeridos pelo **CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS STA. CÂNDIADA E STA FRANCISCA** contra **MARCO ANTÔNIO RUGGIERO e S/M**, processo nº 0025860-04.2017.8.26.0100, em curso perante a 40ª Vara Cível do Foro Central da Capital, São Paulo - SP, corresponde a:

V_{IMÓVEL} = R\$ 2.350.000,00

(dois milhões e trezentos e cinquenta mil reais).

VÁLIDO PARA SETEMBRO/2018

VI. ENCERRAMENTO:-



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Consta o presente Laudo de 32 (trinta e duas) folhas digitadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

ANEXO II - DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

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

São Paulo, 26 de Setembro de 2018.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 007.045.0041-8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : Proc. n° 0025860-04.2017.8.26.0100

DATA : 14/09/2018

EDIFICACIÓN VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFICIAÇÃO : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

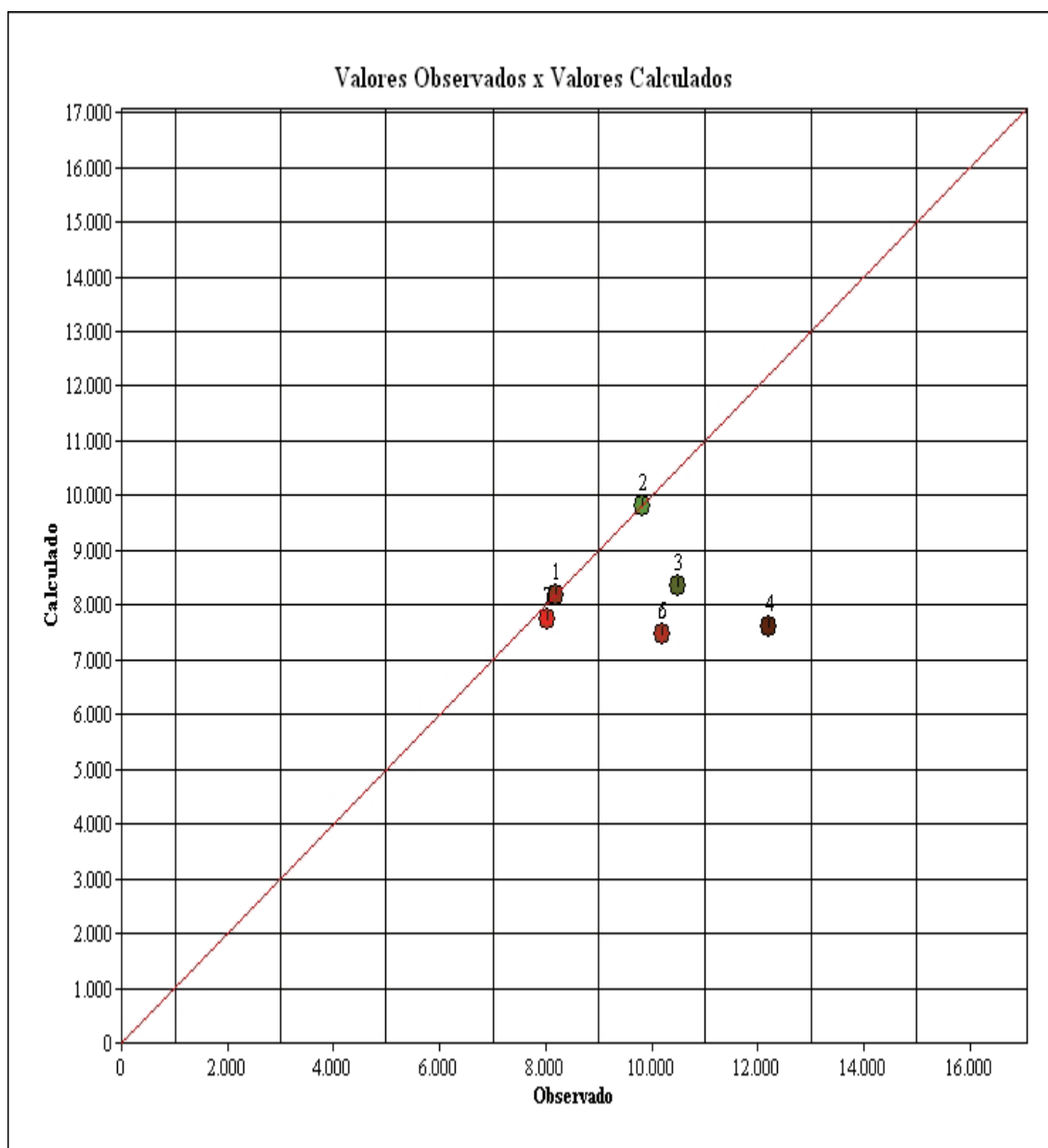
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	5.222,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 48 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA AURELIANO C O UTINHO ,355	8.181,82	8.181,82	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA AURELIANO C O UTINHO ,355	9.818,18	9.818,18	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA MARANHÃO ,213	10.500,00	8.352,11	0,7954
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA C O NSELHEIRO BRO TERO ,1409	12.196,26	7.610,41	0,6240
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA DR. VEIG A FILHO ,259	10.206,19	7.468,41	0,7318
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA DR. VEIG A FILHO ,259	10.206,19	7.468,41	0,7318
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA G ABRIEL DO S SANTO S ,729	8.035,71	7.746,47	0,9640

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.181,82	8.181,82
2	9.818,18	9.818,18
3	10.500,00	8.352,11
4	12.196,26	7.610,41
5	10.206,19	7.468,41
6	10.206,19	7.468,41
7	8.035,71	7.746,47

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Marquês de Itu 902 Apto. 102 - 1º andar Sta. Cecília SAO PAULO - SP **Data :** 14/09/2018

Cliente : Cond. dos Edifícios Sta. Cândida e Sta. Francisca

Área terreno m² : 2.712,00

Edificação m² : 275,40

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.877,76

Desvio Padrão : 1.428,94

- 30% : 6.914,43

+ 30% : 12.841,09

Coefficiente de Variação : 14,4700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.092,26

Desvio Padrão : 835,11

- 30% : 5.664,58

+ 30% : 10.519,94

Coefficiente de Variação : 10,3200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.092,26

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.092,26000

VALOR TOTAL (R\$): 2.228.608,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.637,74

INTERVALO MÍNIMO : 7.637,73

INTERVALO MÁXIMO : 8.546,78

INTERVALO MÁXIMO : 8.546,79

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2018
 SETOR : 007 QUADRA : 045 ÍNDICE DO LOCAL : 5.222,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AURELIANO COUTINHO NÚMERO : 355
 COMP. : 2º ANDAR BARRIO : SANTA CECÍLIA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.712,00 TESTADA - (cf) m : 60,04 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,17
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,406 IDADE : 48 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 275,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 305,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 1

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : CORRETOR AUTÔNOMO

CONTATO : SR. DARIO

TELEFONE : (11)-96423000

OBSERVAÇÃO :

COND. ED. SANTA CÂNDIDA

Auh = 275,40 m² + Aútil vg garagem = 30,00m²/3 = 10,00 m² => Auh = 288,40 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO F_{loc} :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 8.181,00
OBSOLESCÊNCIA F_{obs} :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.181,00
PADRÃO F_p :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00
	FTADICIONAL05 :	0,00
	FTADICIONAL06 :	0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2018
 SETOR : 007 QUADRA : 045 ÍNDICE DO LOCAL : 5.222,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AURELIANO COUTINHO NÚMERO : 355
 COMP.: 12° ANDAR BAIRRO : SANTA CECÍLIA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.712,00 TESTADA - (cf) m : 60,04 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,17
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,406 IDADE : 48 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 275,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 305,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 1

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : CORRETOR AUTÔNOMO

CONTATO : SR. DARIO

TELEFONE : (11)-96423000

OBSERVAÇÃO :

COND. ED. SANTA FRANCISCA
 Auh = 275,40 m² + Aútil vg garagem = 30,00m²/3 = 10,00 m² => Auh = 288,40 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO F_{loc} :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 9.818,00
OBSOLESCÊNCIA F_{obs} :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9.818,00
PADRÃO F_p :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00
	FTADICIONAL05 :	0,00
	FTADICIONAL06 :	0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2018
 SETOR : 010 QUADRA : 005 ÍNDICE DO LOCAL : 5.354,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARANHÃO NÚMERO : 213
 COMP.: 8 ° ANDAR BAIRRO : CONSOLAÇÃO CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 779,00 TESTADA - (cf) m : 17,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,82
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,541 DADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 240,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 270,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : OLIMÓVEIS

CONTATO : SR. PAULO

TELEFONE : (11)-430274

O B S E R V A Ç Ã O :

COND. ED.

Auh = 240,00 m² + Aútil vg garagem = 30,00m²/3 = 10,0 0 m² => Auh = 250,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	-51,77	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.096,12	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 10.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.352,00
		VARIAÇÃO : 0,79

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2018
 SETOR : 020 QUADRA : 087 ÍNDICE DO LOCAL : 5.138,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO BROTERO NÚMERO : 1409
 COMP. : 10º ANDAR BAIRRO : SANTA CECÍLIA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 1.032,00 TESTADA - (cf) m : 25,10 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,12
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 214,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 30,00 TOTAL M² : 244,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : RGL IMÓVEIS

CONTATO : SRA. NATHALIA

TELEFONE : (11)-32270000

OBSERVAÇÃO :

COND. ED.

Auh = 214,00 m² + Aútil vg garagem = 30,00m²/3 = 10,00 m² => Auh = 224,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	39,88	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-4.625,73	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 12.196,62
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.610,62
		VARIAÇÃO : 0,62

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2018
 SETOR : 020 QUADRA : 095 ÍNDICE DO LOCAL : 5.024,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. VEIGA FILHO NÚMERO : 259
 COMP. : 6 ° ANDAR BAIRRO : SANTA CECÍLIA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 716,00 TESTADA - (cf) m : 22,10 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,40
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 194,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 224,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : VIP IMÓVEIS

CONTATO : SR. AVIEL

TELEFONE : (11)-38240400

O B S E R V A Ç Ã O :

COND. ED.

Auh = 194,00 m² + Aútil vg garagem = 30,00m²/3 = 10,00 m² => Auh = 204,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	80,45	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.818,22	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 10.206,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.468,00
		VARIAÇÃO : 0,73

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2018
 SETOR : 020 QUADRA : 095 ÍNDICE DO LOCAL : 5.024,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. VEIGA FILHO NÚMERO : 259
 COMP.: 8º ANDAR BAIRRO : SANTA CECÍLIA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 716,00 TESTADA - (cf) m : 22,10 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,40
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 194,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 224,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : VIP IMÓVEIS

CONTATO : SR. AVIEL

TELEFONE : (11)-38240409

OBSERVAÇÃO :

COND. ED.

Auh = 194,00 m² + Aútil vg garagem = 30,00m²/3 = 10,00 m² => Auh = 204,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	80,45	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.818,22	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 10.206,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.468,00
		VARIAÇÃO : 0,73

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2018
 SETOR : 020 QUADRA : 088 ÍNDICE DO LOCAL : 5.228,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GABRIEL DO S SANTO S NÚMERO : 729
 COMP.: 19º ANDAR BAIRRO : SANTA CECÍLIA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.069,00 TESTADA - (cf) m : 19,90 PROF. EQUIV. (Pe) : 53,72
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,425 DADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 280,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 310,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 19 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 1

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : KASACOR IMÓVEIS

CONTATO : SRA. ESTER

TELEFONE : (11)-45631800

OBSERVAÇÃO :

COND. ED. DIMONA
 Auh = 280,00 m² + Aútil vg garagem = 30,00m²/3 = 10,00 m² => Auh = 310,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	-1,84	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-287,39	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8,035
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7,746
		VARIAÇÃO : 0,96