

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

311
8

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0236684-24.2006.8.26.0100 (1894/06)

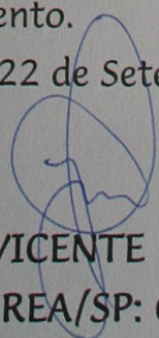
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado no
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA requerida
pelo BANCO ITAÚ S/A contra MARCELO FERNANDO
MARTINS e outro, 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\$ 237.000,00 (DUZENTOS
E TRINTA E SETE MIL REAIS)**, para o imóvel situado na
Avenida Doutor Timóteo Penteado nº 2.105, apartamento 22,
Edifício Dracena II, Condomínio Monte Verde, Bairro do Picanço,
Guarulhos - SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 22 de Setembro de 2014.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

317-6

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 EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA requerida pelo BANCO ITAÚ S/A contra MARCELO FERNANDO MARTINS e outro, processo nº 0236684-24.2006.8.26.0100 (1894/06), em curso perante a 13ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Avenida Doutor Timóteo Penteado nº 2.105, apartamento 22, Edifício Dracena II, Condomínio Monte Verde, Bairro do Picanço, Guarulhos - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 293, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

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

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 960039073

II.- VISTORIAI -

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

1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Tiradentes, Salgado Filho e Doutor Timóteo Penteado.

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Avenida Doutor Timóteo Penteado nº 2.105, apartamento 22, Edifício Dracena II, Condomínio Monte Verde, Bairro do Picanço, Guarulhos - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Cidade Lion, Rua Ricardo Biondi, Rua Madame Curie, Rua Valparaíso e a respectiva Avenida Doutor Timóteo Penteado.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: - 3578

De acordo com a Prefeitura Municipal de Guarulhos, o imóvel situado na Avenida Doutor Timóteo Penteadado nº 2.105, apartamento 22, Edifício Dracena II, Condomínio Monte Verde, Bairro do Picanço, Guarulhos - SP, possui a seguinte situação:

LOCALIZAÇÃO: **AVENIDA DOUTOR TIMÓTEO
PENTEADO Nº 2.105**

BAIRRO/LOTEAMENTO: **PICANÇO**

ZONA: **ZM-A**

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: **083.62.69.0170.09.014-9**

MATRÍCULA: **35.334**

Do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

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

1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

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

0236

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

3178

O local onde está situado o condomínio fica posicionado no Município de Guarulhos, na grande São Paulo, distante, aproximadamente, 14,0 (quatorze) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Condomínio Monte Verde é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Avenida Doutor Timóteo Penteado e dos logradouros adjacentes.

02.36

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

3186

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

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

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum nas Cidades da grande São Paulo.

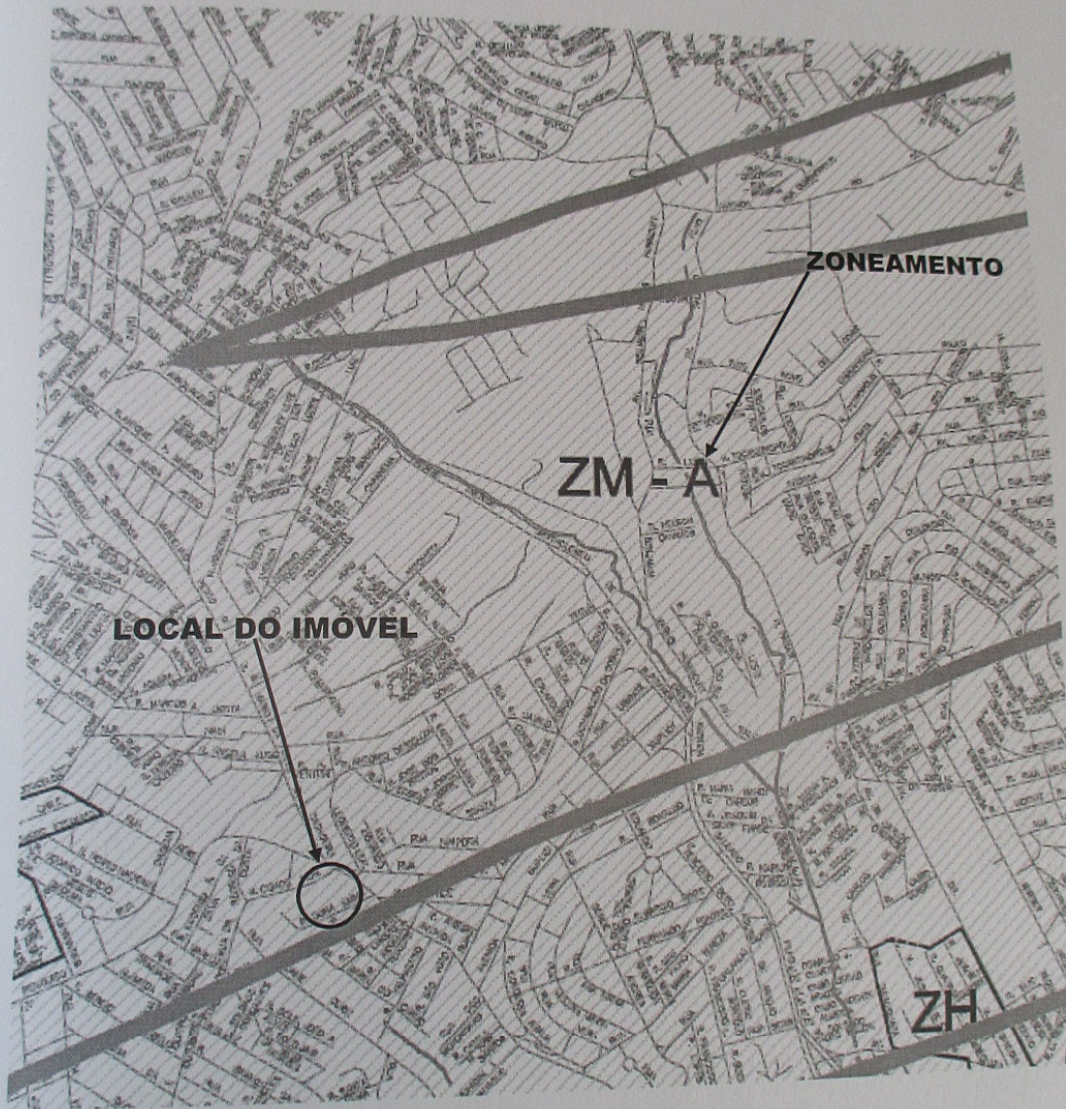
1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com a Lei do Zoneamento nº 6.253 de 24 de Maio de 2007, que dispõe sobre o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no Município de Guarulhos e dá providências correlatas, o imóvel pertence à zona "ZM-A - Zona de Uso Misto - A", conforme ilustração a seguir:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

3156



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

ZONA MISTA A

ZONA MISTA A	LOTE MÍNIMO (em m ²)	FRENTE MÍNIMA (em metros)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO		RECUSOS MÍNIMOS - LOTE (em metros)			LATERAIS				
				VOLUME INFERIOR até 9,0m de altura	VOLUME SUPERIOR acima de 9,0m de altura	VOLUME INFERIOR até 9,0m de altura	VOLUME SUPERIOR acima de 9,0m de altura	FRENTE VOLUME INFERIOR até 9,0m de altura	FRENTE VOLUME SUPERIOR acima de 9,0m de altura	FUNDOS VOLUME INFERIOR até 9,0m de altura	FUNDOS VOLUME SUPERIOR acima de 9,0m de altura	LATERAIS VOLUME INFERIOR até 9,0m de altura	LATERAIS VOLUME SUPERIOR acima de 9,0m de altura
R1 - uma unidade habitacional por lote - casas isoladas	125	5	1,5	0,7	0,7	5	5	2	3 (2)	1,5 (5)	3,0 (2)		
R2 - conjunto de duas ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente e/ou superpostas (1)	125 (quota)	5	1,5	0,7	0,7	5	5	2	3 (2)	nota (2)			
R3 - aquele constituído em condomínio por duas ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente e/ou superpostas	125 (quota)	5	1,5	0,7	0,7	5	5	2	3 (2)	0	3,0 (2)		
	R3 - Horizontal (1)	125 (quota)	5	1,5	0,7	0,7	5	2	3 (2)	0	3,0 (2)		
R4 - aquele constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente	500	10	4	0,7	0,5	5	5	3	3 (2)	0	3,0 (2)		
	Edifício residencial Conjunto residencial residencial vertical	500	10	4	0,7	0,5	5	3	3 (2)	0	3,0 (2)		
C - Comércio (4) - isoladamente ou em condomínio	125	5	2,5	0,8	0,8	5	5	3	3 (2)	0	3,0 (2)		
S - Prestação de Serviços (4) - isoladamente ou em condomínio	125	5	2,5	0,8	0,8	5	5	3	3 (2)	0	3,0 (2)		
Industrial - isoladamente ou em condomínio	250	10	1,5	0,8	0,8	5	5	3	3 (2)	1,5 de ambos os lados	3,0 (2)		

NÃO RESIDENCIAL - R

- 1 - Ver quota mínima de terreno por unidade habitacional nos §§ 1º e 2º do artigo 53 e no § 1º, I, e § 2º, I do artigo 54.
- 2 - Os recuos laterais (de ambos os lados) e de fundo no volume superior serão dados pela fórmula:
 $R = (H - 6) / 10$, respeitado o mínimo de 3,0m, onde:
 R = recuos laterais e de fundo no volume superior
 H = altura total da edificação.
- 3 - o conjunto de casas agrupadas horizontalmente deverá respeitar recuos laterais mínimos de 1,50m de ambos os lados, junto às divisas do lote.
- 4 - Na Zona Mista A não são permitidas as categorias C4 e S4 - ver Anexos 15 e 16 - Atividades Comerciais e de Prestação de Serviços.
- 5 - A edificação poderá ser construída em uma das divisas laterais do lote até o limite máximo de 9,00m de altura.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGR. CIVIL E MECÂNICO
CREA 9600590772

2.- DO IMÓVEL:-

2.1.- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo *CONDOMÍNIO MONTE VERDE* possui formato irregular 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 7.422,67 m².

Área = 7.422,67 m²

O Apartamento 22 - Edifício Dracena II, do Condomínio Monte Verde, possui uma fração ideal de 0,967% na totalidade da área do terreno.

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

2.2. BENEFITÓRIAS:

2) 1

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 *CONDOMÍNIO MONTE VERDE*, composto por 13 (treze) blocos de mesmo projeto arquitetônico, erigidos com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Avenida Doutor Timóteo Penteado.

O *CONDOMÍNIO MONTE VERDE* é composto por unidades habitacionais, lazer e portaria.

O *CONDOMÍNIO MONTE VERDE* está servido de portão automático, interfone, escadarias, medidores, salão de festas, playground, churrasqueira e estacionamento para os condôminos.

O *CONDOMÍNIO MONTE VERDE*, 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;*

02,36684

PODER JUDI

E DIREITO DA
DO 13
D(A) DIRETORIA

REG. SOB nº

LIVRO nº

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- 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 Dracena II do Condomínio Monte Verde compreende em 01 (um) andar térreo, 03 (três) andares superiores e ático.

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada, unidades habitacionais (duas unidades), lazer, escadarias, extintores, hidrantes, estacionamento e portaria.

Nos andares superiores, encontram-se: unidades habitacionais (sendo duas por andar), "hall", extintores e escadarias.

No ático, encontram-se: barrilete e caixa d'água.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DA UNIDADE AVALIANDA:

Apartamento 22 – Edifício Dracena II – Matrícula: 35.334 do
2^o CRI - Guarulhos:

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 22, localizado no 2^o andar do Edifício Dracena II, encerra a área total construída de 75,87 m², sendo 70,00 m² de área útil e mais 5,87 m² de área comum.

ÁREA ÚTIL = 70,00 m²

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

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4^o 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 0600390772

- DA UNIDADE AVALIANDA:

Apartamento 22 - Edifício Dracena II - Matrícula: 35.334 do
2º CRI - Guarulhos:

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 22, localizado no 2º andar do Edifício Dracena II, encerra a área total construída de 75,87 m², sendo 70,00 m² de área útil e mais 5,87 m² de área comum.

ÁREA ÚTIL = 70,00 m²

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O Apartamento 22, localizado no 2º andar do Edifício Dracena II, possui 01 (uma) vaga de garagem para guarda de veículo de passeio.

O imóvel em questão (apartamento 22 - Edifício Dracena II) compreende:

01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.2.- Apartamento Padrão - SIMPLES, classificação esta contida no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2002/2006".

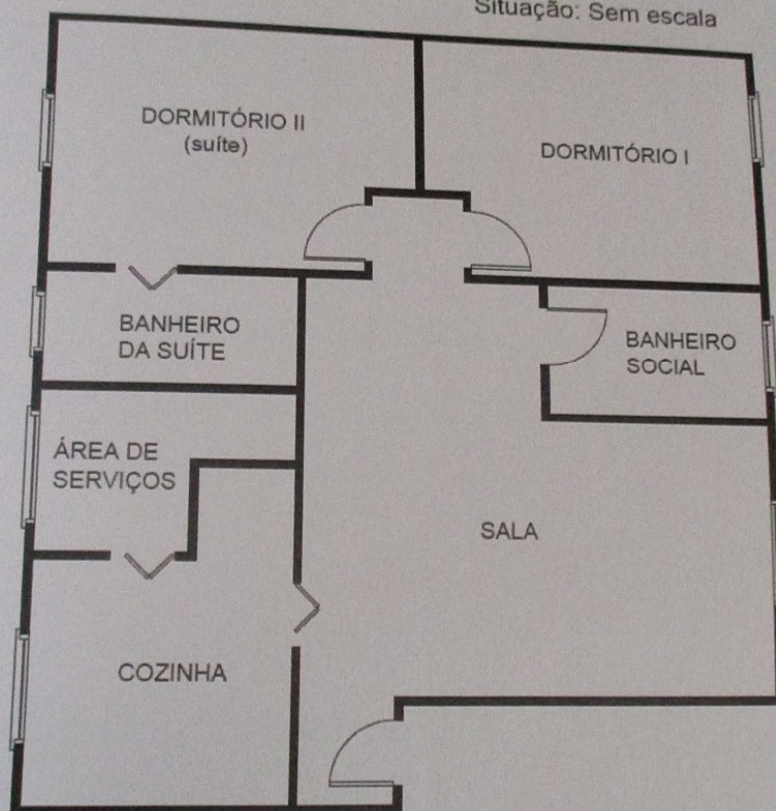
Para melhor visualização das características físicas do apartamento avaliando, reportar-se do croqui, sem escala, que segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

22/01

CROQUI DO IMÓVEL

Situação: Sem escala



LOCAL: Avenida Doutor Timóteo Penteado nº 2.105,
apartamento 22, Edifício Dracena II, Condomínio Monte Verde,
Bairro do Picanço, Guarulhos - SP.

VARES 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

Na ocasião da vistoria no imóvel avaliando (apartamento 22 - Edifício Dracena II), este signatário verificou as seguintes características construtivas e de acabamentos:

SALA:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

DORMITÓRIO I:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: Veneziana de alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

DORMITÓRIO II (suíte):

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: Veneziana de alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada

BANHEIRO DA SUÍTE:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com forro em gesso
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De PVC

BANHEIRO SOCIAL:

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

RES 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

3256

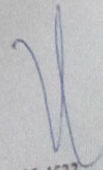
COZINHA:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De PVC

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De PVC

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

3394
As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Avenida Doutor Timóteo Penteado e a Rua Cidade Lion, no trecho onde está situado o Condomínio Monte Verde, vistas da fachada do Edifício Dracena II e áreas comuns e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE N.º 01:



VISTA DA AVENIDA DOUTOR TIMÓTEO PENTEADO, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO MONTE VERDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600390772

331

FOTO DE N.º 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA AVENIDA DOUTOR TIMÓTEO
PENTEADO, NO TRECHO EM ESTUDO.

VARES 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

3206

FOTO DE N.º 03:



[Handwritten signature]

VISTA DA RUA CIDADE LION, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O
CONDOMÍNIO MONTE VERDE.

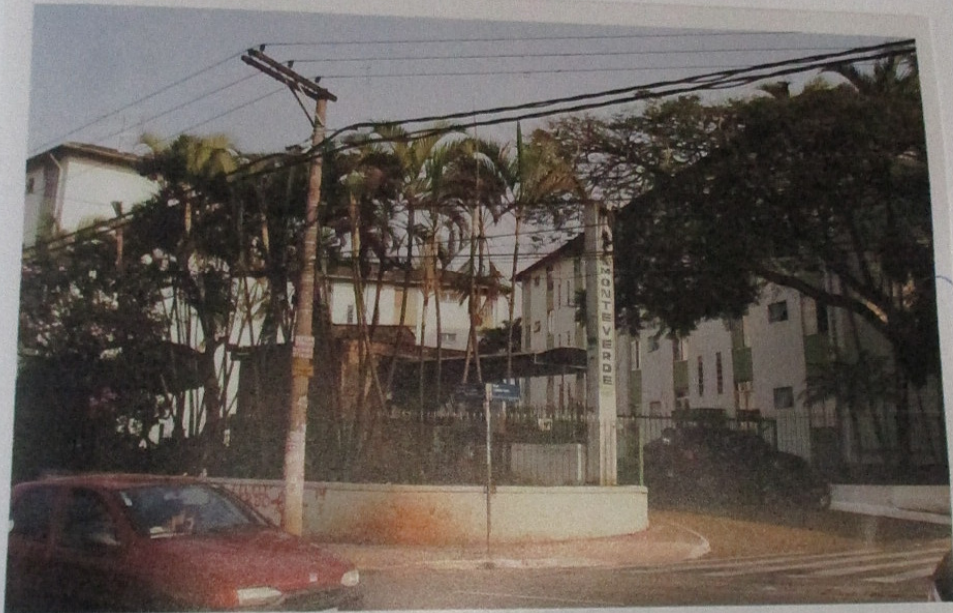
[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

3376

FOTO DE N.º 04:



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO MONTE VERDE, DE QUEM
OBSERVA DA AVENIDA DOUTOR TIMÓTEO PENTEADO.

Handwritten signature

0236684-24.0006

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 05:



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO MONTE VERDE, DE QUEM
OBSERVA DA RUA CIDADE LION.

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

0236684-24.2006

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

351

FOTO DE N.º 06:



VISTA DE OUTRA ENTRADA DO CONDOMÍNIO MONTE VERDE,
LOCALIZADA NA RUA CIDADE LION.

[Handwritten signature]

0236684-24.2006

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 07:

3786



VISTA GERAL DOS BLOCOS DO CONDOMÍNIO MONTE VERDE, DE
QUEM OBSERVA DA AVENIDA DOUTOR TIMÓTEO PENTEADO.

U

0236684-24.2006

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

FOTO DE N.º 08:

3886



VISTA DA FACHADA DOS EDIFÍCIOS DRACENA I E DRACENA II, DE QUEM OBSERVA DO INTERIOR DO CONDOMÍNIO MONTE VERDE.

0236684-24.2006

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N.º 09:



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO DRACENA II, DE QUEM OBSERVA
DO INTERIOR DO CONDOMÍNIO MONTE VERDE.

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

0236684-24.2006

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

FOTO DE N.º 10:

336



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO DRACENA II, DE QUEM OBSERVA
DO INTERIOR DO CONDOMÍNIO MONTE VERDE.

u

0236684-24.2007

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 11:

h26



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DESTINADA AO APARTAMENTO 22
DO EDIFÍCIO DRACENA II DO CONDOMÍNIO MONTE VERDE.

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

0236684-24 2006

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 12:



OUTRA VISTA DA VAGA DE GARAGEM DESTINADA AO
APARTAMENTO 22 DO EDIFÍCIO DRACENA II DO CONDOMÍNIO
MONTE VERDE.

0236684-24.2001

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 13:

3486



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO 22 DO EDIFÍCIO DRACENA II DO CONDOMÍNIO MONTE VERDE, ORA AVALIANDO.

[Handwritten signature]

0236684-24.2006

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006".

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

0236684-24.2006

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

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

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "qm²", o Perito coletou 09 (nove) paradigmas localizados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

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

0236684 - 24.2006

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

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

D) **PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2002/2006", a partir de Fevereiro de 2007, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.2. - Apartamento Padrão *SIMPLES - limite máximo*", para prédios sem elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,500.

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 obsolescência, conforme segue:

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

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

sendo:

24/06

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

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

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

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980".

Conforme o "Estudo" do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

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

Para o imóvel em questão (Apartamento 22), localizado no 2º andar do Edifício Dracena II, foi adotado o fator = 0,90.

H) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP - 2002/2006", no item III.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.

2006

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

III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: - H 8-6

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600390772

IV.- AVALIAÇÃO: -

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

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

$$S_{\text{apto.}} = 75,87 \text{ m}^2 = \begin{array}{l} 70,00 \text{ m}^2 \text{ de área útil} \\ 5,87 \text{ m}^2 \text{ de área comum} \\ 10,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (1 vaga)} \end{array}$$

$$Q_{mf} = \text{R\$ } 3.155,40/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apartamento}} = (70,00 + 10,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.155,40/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apartamento}} = \text{R\$ } 236.655,00$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{Apartamento 22 - Ed. Dracena II}} = \text{R\$ } 237.000,00$$

(DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL REAIS).
PARA SETEMBRO / 2014.

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a $\text{R\$ } 3.155,40/\text{m}^2$ (Três Mil, Cento e Cinquenta e Cinco Reais e Quarenta Centavos), reportar-se da Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

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

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Avenida Doutor Timóteo Penteado nº 2.105, apartamento 22, Edifício Dracena II, Condomínio Monte Verde, Bairro do Picanço, Guarulhos - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA requerida pelo BANCO ITAÚ S/A contra MARCELO FERNANDO MARTINS e outro, processo nº 0236684-24.2006.8.26.0100 (1894/06), em curso perante a 13ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
<i>Imóvel situado na Avenida Doutor Timóteo Penteado nº 2.105, apartamento 22, Edifício Dracena II, Condomínio Monte Verde, Bairro do Picanço, Guarulhos - SP.</i>	<u>R\$ 237.000,00</u> (Duzentos e Trinta e Sete Mil Reais).

PARA SETEMBRO / 2014.

2006

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

15/0

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 41 (quarenta e uma) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

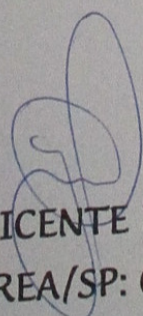
ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = CERTIDÃO DE VALOR VENAL 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, 22 de Setembro de 2014.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

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

3486

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Local: Avenida Doutor Timóteo Penteado nº 2.105,
apartamento 22, Edifício Dracena II, Condomínio Monte
Verde, Bairro do Picanço, Guarulhos - SP.

BANK OF AMERICA

STATEMENT OF ACCOUNTS

1/1/18

DATE	DESCRIPTION	DEBIT	CREDIT	BALANCE
1/1/18	OPENING BALANCE			100.00
1/5/18	DEPOSIT		50.00	150.00
1/10/18	WITHDRAWAL	20.00		130.00
1/15/18	DEPOSIT		30.00	160.00
1/20/18	WITHDRAWAL	10.00		150.00
1/25/18	DEPOSIT		40.00	190.00
1/30/18	WITHDRAWAL	15.00		175.00
2/1/18	DEPOSIT		25.00	200.00
2/5/18	WITHDRAWAL	30.00		170.00
2/10/18	DEPOSIT		15.00	185.00
2/15/18	WITHDRAWAL	25.00		160.00
2/20/18	DEPOSIT		35.00	195.00
2/25/18	WITHDRAWAL	40.00		155.00
2/28/18	DEPOSIT		20.00	175.00
3/1/18	WITHDRAWAL	10.00		165.00
3/5/18	DEPOSIT		45.00	210.00
3/10/18	WITHDRAWAL	35.00		175.00
3/15/18	DEPOSIT		25.00	200.00
3/20/18	WITHDRAWAL	15.00		185.00
3/25/18	DEPOSIT		30.00	215.00
3/30/18	WITHDRAWAL	20.00		195.00
3/31/18	ENDING BALANCE			195.00

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2014

SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Doutor Timóteo Penteado
COMP.: Apto. 21 - Ed. Cambuí BAIRRO: Picanço
CEP: UF: SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 9/9/2014
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA REGIÃO

CIDADE: GUARULHOS - SP
NÚMERO: 2.105

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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular
TOPOGRAFIA: plano PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
CONSISTÊNCIA: seco ESQUINA: Sim

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,500 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,726 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00

MOBILIÁRIA: Informações na portaria do condomínio

CONTATO: Sra. Solange

TELEFONE: (11)-24973151

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Monte Verde

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 70,00 m² + 10,00 m² / 2 (1 vaga) = 75,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -166,61	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.434,39
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9540
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

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2014

SETOR: 1 QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 9/9/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Doutor Timóteo Penteado
COMP.: Apto. 21 - Ed. Cambuí BAIRRO: Picanço
CEP: UF: SP

CIDADE: GUARULHOS - SP NÚMERO: 2.105

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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,500 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,726 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00

IMOBILIÁRIA: Informações na portaria do condomínio

CONTATO: Sra. Solange

TELEFONE: (11)-24973151

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Monte Verde

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 70,00 m² + 10,00 m² / 2 (1 vaga) = 75,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -166,61	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.434,39
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9540
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 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2014

SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 9/9/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Doutor Timóteo Penteado
COMP.: Apto. no 2º andar BAIRRO: Picanço
CEP: UF: SP

NÚMERO: 2.105
CIDADE: GUARULHOS - 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: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular
TOPOGRAFIA: plano PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
CONSISTÊNCIA: seco ESQUINA: Sim

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,500 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,631 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 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 DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00

MOBILIÁRIA: Corretor

CONTATO: Sr. Roberto

TELEFONE: (11)-77142241

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Monte Verde

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 70,00 m² + 10,00 m² / 2 (1 vaga) = 75,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.000,00
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: 201,58	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.202,58
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0675
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

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

4

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2014

SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 9/9/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Doutor Timóteo Penteado
COMP.: Apto. no 3º andar BAIRRO: Picanço
CEP: UF: SP

CIDADE: GUARULHOS - SP
NÚMERO: 2.105

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
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: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,684 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

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

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 DO IMÓVEL (R\$): 260.000,00

MOBILIÁRIA: Corretor

CONTATO: Sr. Leonardo

TELEFONE: (11)-77512864

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Monte Verde
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 70,00 m² + 10,00 m² / 2 (1 vaga) = 75,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -131,37
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.120,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.989,63
		VARIAÇÃO: 0,9582

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2014

SETOR: 1 QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 9/9/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Antonieta
COMP.: Apto. no 3º andar
CEP:

BAIRRO: Picanço

UF: SP

NÚMERO: 212
CIDADE: GUARULHOS - 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
TOPOGRAFIA: plano ESQUINA: Não
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,710 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 240.000,00

MOBILIÁRIA: Janio Imóveis

CONTATO: Sr. Janio

TELEFONE: (11)-32275555

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Portal do Milênio

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 51,00 m² + 10,00 m² / 2 (1 vaga) = 56,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -162,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-113,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	62,97	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: 3.857,14
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.644,71
		VARIAÇÃO: 0,9449

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2014

SECTOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 9/9/2014

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonieta

COMP.: Apto. no 4º andar

CEP:

BAIRRO: Picanço

UF: SP

CIDADE: GUARULHOS - SP

NÚMERO: 212

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,710 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 230.000,00

MOBILIÁRIA: Universo Imóveis

CONTATO: Sr. André

TELEFONE: (11)-43079077

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Portal do Milênio
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 51,00 m² + 10,00 m² / 2 (1 vaga) = 56,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -155,64	VALOR UNITÁRIO: 3.696,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -108,29	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.492,85
PADRÃO Fp: 60,35	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9449
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2014

SETOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 9/9/2014
CHAVE GEGRÁFICA: 556

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonieta
COMP.: Apto. no 8º andar
CEP:

BAIRRO: Picanço

UF: SP

NÚMERO: 354
CIDADE: GUARULHOS - 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,710 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 69,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO MÓVEL (R\$): 250.000,00

MOBILIÁRIA: Corretor
CONTATO: Sr. Roberto

TELEFONE: (11)-77142241

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Morada das Árvores
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 64,00 m² + 10,00 m² / 2 (1 vaga) = 69,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -527,01	VALOR UNITÁRIO: 3.623,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -106,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.049,19
PADRÃO Fp: 59,15	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8416
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2014

SETOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 9/9/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Antonieta

COMP.: Apto. no 1º andar

CEP:

BAIRRO: Picanço

UF: SP

NÚMERO: 355

CIDADE: GUARULHOS - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE: 10 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: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 6 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 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 DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00

IMOBILIÁRIA: Corretor

CONTATO: Sr. Roberto

TELEFONE: (11)-77142241

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Morada dos Nobres

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 62,00 m² + 10,00 m² / 2 (1 vaga) = 67,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	3.358,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-653,81	VALOR UNITÁRIO:
PADRÃO Fp:	54,83	2.759,23
VAGAS	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:
		0,8216
	FT ADICIONAL 01: 0,00	VARIAÇÃO:
	FT ADICIONAL 02: 0,00	
	FT ADICIONAL 03: 0,00	
	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2014

SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 9/9/2014
CHAVE GEOGRÁFICA: 24016

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dona Tecla
COMP.: Apto. no 4º andar
CEP:

BAIRRO: Picanço

NÚMERO: 350
CIDADE: GUARULHOS - 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,680 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 58,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 20 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 3

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 DO IMÓVEL (R\$): 275.000,00

MOBILIÁRIA: Zuccaro Imóveis

CONTATO: Sra. Luciana

TELEFONE: (11)-24087888

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Uni Bosque Maia

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 53,00 m² + 10,00 m² / 2 (1 vaga) = 58,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -179,67	VALOR UNITÁRIO: 4.267,24
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: -942,86	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.778,95
PADRÃO Fp: -365,76	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6512
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Avenida Doutor Timóteo Penteado nº 2.105, Apto. 22, Ed. Dracena II DATA: 9/9/2014
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:
Condomínio Monte Verde.

4086

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 28 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES apartamento simples s/ elev. (+)
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Vagas 1
<input type="checkbox"/> Vagas	Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do apartamento.	0,90	Parcela de Benefitorias

(Handwritten signature)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MATRIZ DE UNITÁRIOS

2107/1

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Doutor Timóteo Penteado ,2.105	3.180,00	3.047,11	0,9582
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Doutor Timóteo Penteado ,2.105	3.600,00	3.434,39	0,9540
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Doutor Timóteo Penteado ,2.105	3.000,00	3.202,58	1,0675
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Doutor Timóteo Penteado ,2.105	3.120,00	2.989,63	0,9582
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Antonieta ,212	3.857,14	3.644,71	0,9449
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Antonieta ,212	3.696,43	3.492,85	0,9449
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Antonieta ,354	3.623,19	3.049,19	0,8416
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Antonieta ,355	3.358,21	2.759,23	0,8216
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Dona Tecla ,350	4.267,24	2.778,95	0,6512

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

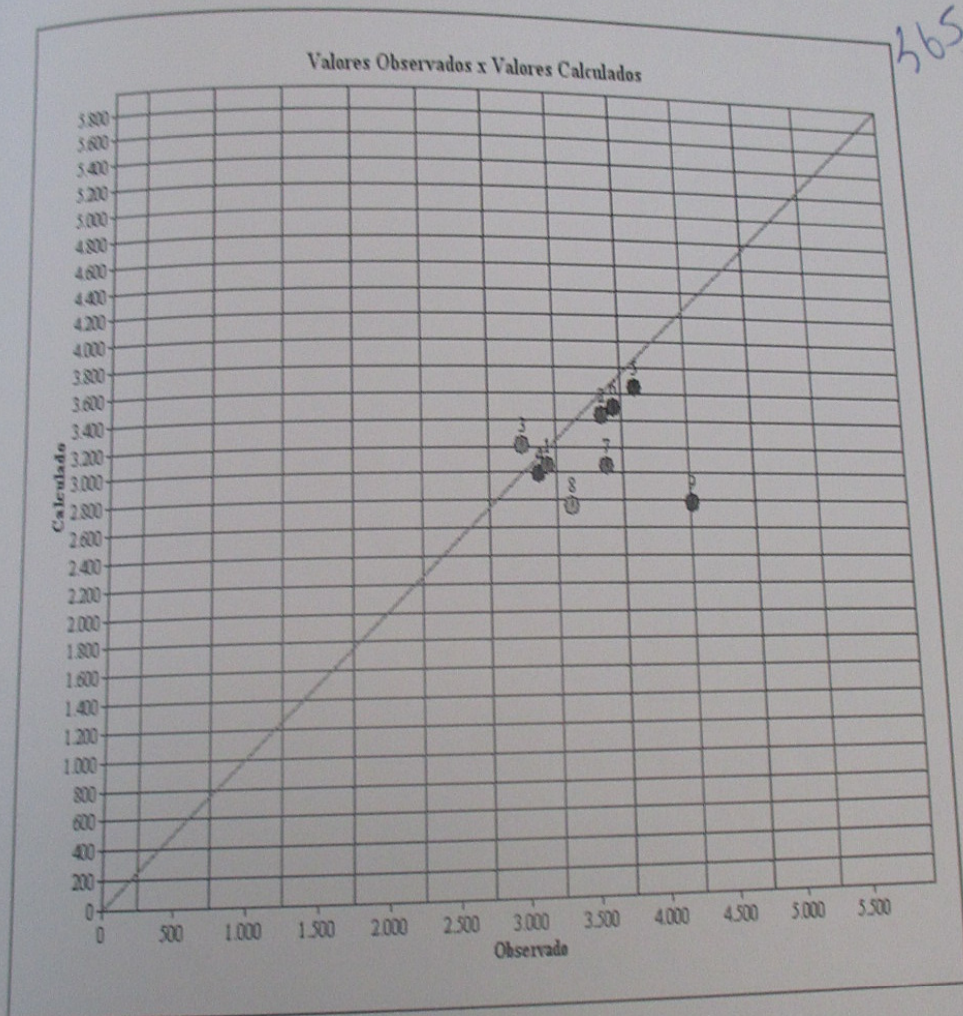
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.180,00	3.047,11
2	3.600,00	3.434,39
3	3.000,00	3.202,58
4	3.120,00	2.989,63
5	3.857,14	3.644,71
6	3.696,43	3.492,85
7	3.623,19	3.049,19
8	3.358,21	2.759,23
9	4.267,24	2.778,95

h/hg

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO



365 r

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Avenida Doutor Timóteo Penleado 2.105 Apto. 22, Ed. Dracena II Picanço Data: 9/9/2014
 Cliente: Proc. 0236684-24.2006.8.26.0100 Edificação m²: 75,00 Modalidade: Venda
 Área terreno m²: 7.422,67 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.522,47
 Desvio Padrão : 401,92
 - 30% : 2.465,73
 + 30% : 4.579,21

Coefficiente de Variação : 11,4100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.155,40
 Desvio Padrão : 312,75
 - 30% : 2.208,78
 + 30% : 4.102,03

Coefficiente de Variação : 9,9100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.155,40

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.155,40000

VALOR TOTAL (R\$): 236.655,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.009,76

INTERVALO MÁXIMO : 3.301,04

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.009,76

INTERVALO MÁXIMO : 3.301,04

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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 0600390773

ANEXO - II

**DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

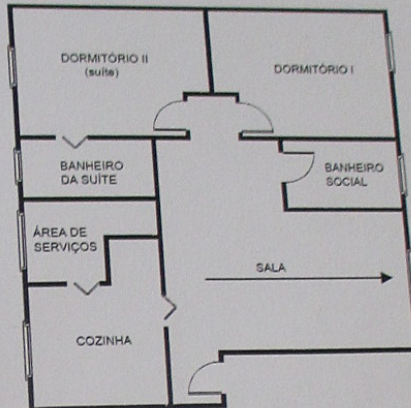
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 14:

3676

VISTA DA SALA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Handwritten signature

Handwritten signature

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

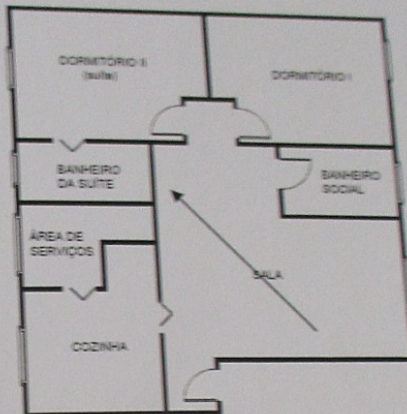
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 15:

10/04

OUTRA VISTA DA SALA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

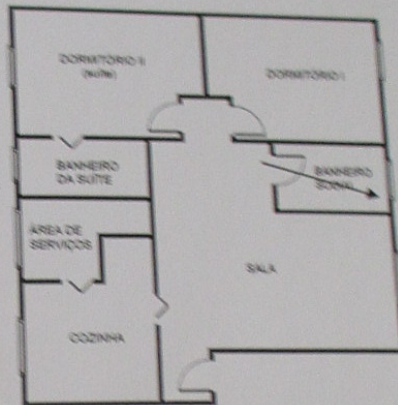
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 16:

hó 6

VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

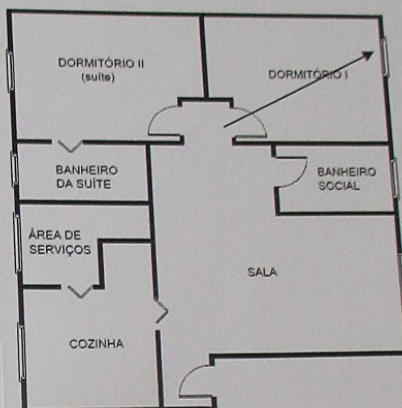
ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 17:

3786

VISTA DO DORMITÓRIO I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



W

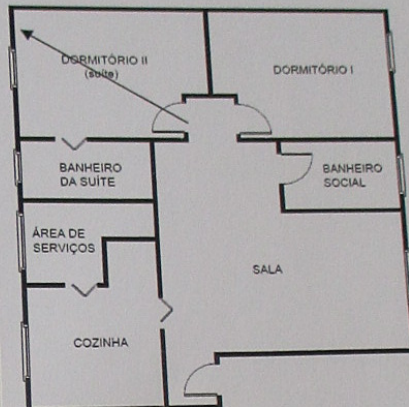
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 18:

VISTA DO DORMITÓRIO II (suíte).

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

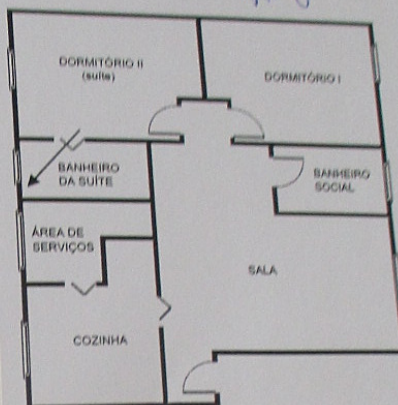
ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N.º 19:

VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



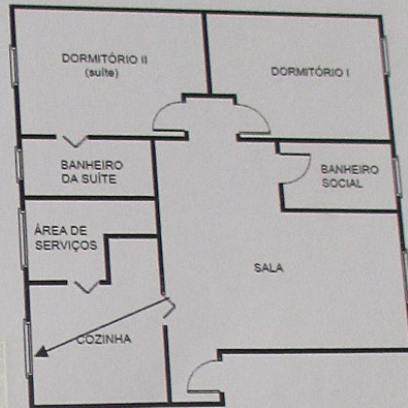
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 20:

VISTA DA COZINHA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N.º 21:

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

