

517

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP.

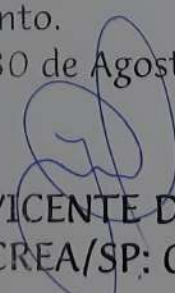
PROCESSO Nº 0013178-66.2012.8.26.0011
Nº DE CONTROLE 1043/2012

(Protocolo em
cartório)
f. As partes
SP, 30/8/2016
JVL

TJSP - 5ª VARA CÍVEL - SÃO PAULO - 2016 - 14:11 00:00:09

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL requerida por PREMIX BRASIL RESINAS
LTDA. contra LOLIPLAST COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.
e outro(s), dando por terminados seus estudos, diligências e
vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões
substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual
chegou ao valor avaliatório de **R\$ 710.000,00 (SETECENTOS E
DEZ MIL REAIS)** – Data Base: Agosto de 2016, para o imóvel
situado na Rua Grauçá, nº 161, Lote 6-A - Quadra N, Vila
Sônia, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP, CEP 05626-
020.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 30 de Agosto de 2016.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

518

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo o mapa fiscal

II.1.3.- Melhoramentos Públicos

II.1.4.- Características da Região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Terreno

III.1.1.- Tratamento de fatores

III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.2.- Benfeitorias

III.2.1.- Valor unitário

III.2.2.- Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor do terreno

IV.2.- Valor das benfeitorias

IV.3.- Valor total do imóvel

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

519

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 de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por PREMIX BRASIL RESINAS LTDA. contra LOLIPLAST COMERCIO E INDÚSTRIA LTDA. e outro(s), processo nº 0013178-66.2012.8.26.0011 (1043/2012), em curso perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Grauçá, nº 161, Lote 6-A – Quadra N, Vila Sônia, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo – SP, CEP 05626-020.

Deferida a prova pericial, à fls. 440, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As Partes não indicaram assistentes técnicos e não formularam “rol” de quesitos para o presente caso.

520

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos levantados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

II.1.- DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Professor Francisco Morato, Eliseu de Almeida e Pirajussara.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Grauçá, nº 161, Lote 6-A - Quadra N, Vila Sônia, 13^o Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP, CEP 05626-020, no quarteirão formado pelas vias: Rua Maestro Veríssimo Glória, Rua Joaquim Galvão, Praça José Oriá e a respectiva Rua Grauçá.

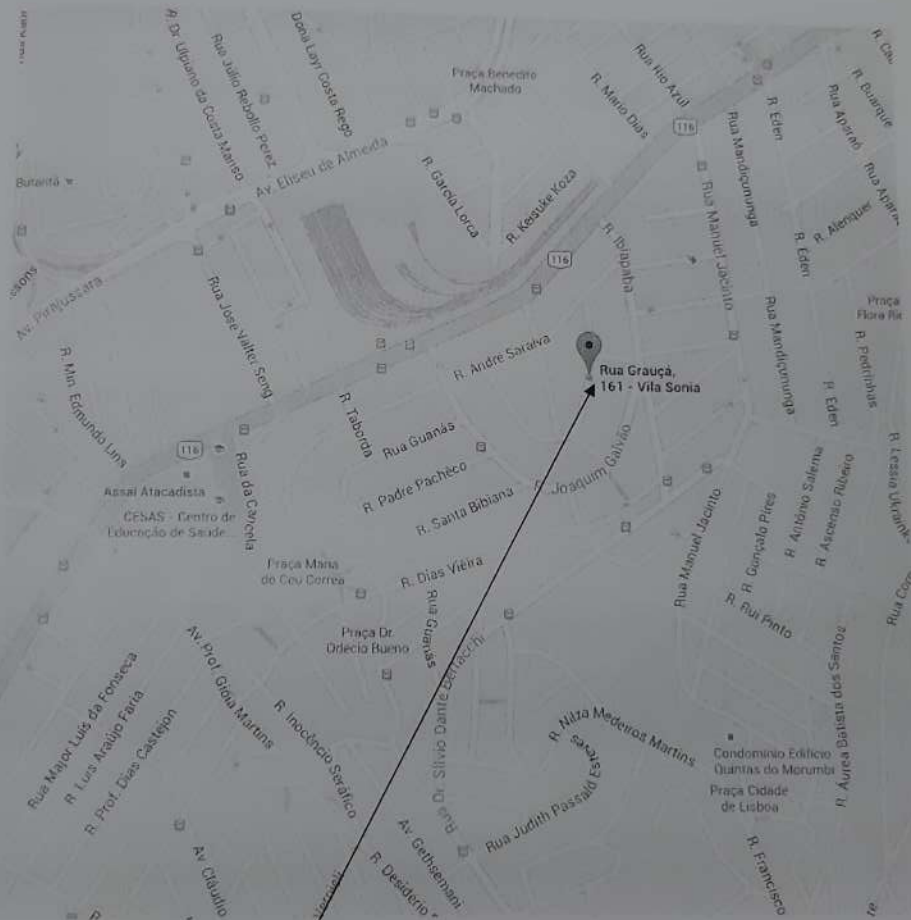
521

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

- Fonte: Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Grauçá, nº 161, Lote 6-A - Quadra N, Vila Sônia, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo – SP, CEP 05626-020.

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

522

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP o imóvel situado na Rua Grauçá, nº 161, Lote 6-A - Quadra N, Vila Sônia, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP, CEP 05626-020, possui a seguinte situação:

SETOR: **101**

QUADRA: **342**

ZONA: **BT ZM-1**

ÍNDICE FISCAL: **1.102,00/2015**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **101.342.0036-4**

Rua Grauçá, nº 161

MATRÍCULA: **135.392**

Do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo- SP.

523

Joaquim Vicente de Rezende Lopes


ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.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]



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região sul, distante, aproximadamente 11,0 (onze) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servido por linhas regulares de ônibus, em especial nas Avenidas Professor Francisco Morato, Eliseu de Almeida e Pirajussara.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, shoppings, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Grauçá e dos logradouros adjacentes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas individuais, térreas e assobradadas, 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 na região em estudo, praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona *"BT ZM-1 - Zona Mista de Densidade Demográfica Baixa"*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Característica: Zona Mista de Densidade Demográfica Baixa

Zona de Uso: BT ZM-1

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 1,00

Máximo = 1,00

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,15

Lote Mínimo: 125,00 m²

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: 15,00 m

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido

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

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

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	APROVEITAMENTO				CARACTERÍSTICAS DE DISTRIBUIÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DOS LOTES				REQUISITOS MÍNIMOS (m)	
		MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (m)	FRENTE	REQUISITOS MÍNIMOS (m)
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	200 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (9)
ZER - MÉDIA DENSIDADE	ZER - 2	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	200 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (9)
ZER - ALTA DENSIDADE	ZER - 3	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	200 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (9)
ZONA CENTRALIZADORA LINEAR INTERNA (ZCL) LINDEIRA A ZER	ZCL-a ou ZCL-b	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	200 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (6)
ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI	0,10	1,00	1,00	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (6)
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (6)
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	2,00 (g)	0,5 (a) (g)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (6)
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	0,20	1,00	2,50	0,5 (h) (g)	0,15	125 m²	5,00 m	SEU LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (6)
	ZM - 3b	0,20	2,00	4,00 (g)	0,70 (h) (i)	0,15	125 m²	5,00 m	SEU LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (6)
ZONA CENTRALIZADORA LINEAR OU LINEAR FOLGAR OU LINEAR	ZCP ou ZCL - a	0,20	1,00	2,50 (h)	0,70 (h) (i)	0,15	125 m²	5,00 m	SEU LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (6)
ZONA CENTRALIZADORA LINEAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCP ou ZCL - b	0,20	2,00	4,00 (h)	0,70 (h) (i)	0,15	125 m²	5,00 m	SEU LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (6)
ZONA ESPECIALIZADA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPPEC										
ZONA ESPECIALIZADA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM	(e)	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,50	estudo de caso pelo Executivo	Estudo de caso pelo Executivo	5,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (6)
ZONA ESPECIALIZADA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZMg	(e)	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m² (m)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (6)
ZONA ESPECIALIZADA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCPp e ZCLp	(e)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (6)

Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BRI) ou a área de utilização especial (AUE) ou a área de preservação paisagística (APP), observadas as disposições específicas de regulamentação de funcionamento quando houver.

a) Ver artigo 142 do Plano Diretor, quanto à taxa de ocupação na ZM para utilização com até 12 metros de altura.
 b) Ver artigo 143 do Plano Diretor, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZCP, ZCL, ZCP e ZCL.
 c) Ver artigo 144 do Plano Diretor, quanto ao recuo mínimo de lateral e de fundo para áreas urbanas.
 d) Ver artigo 145 do Plano Diretor, quanto ao recuo mínimo de frente, lateral e de fundo para áreas rurais.
 e) Ver artigo 146 do Plano Diretor, quanto ao recuo mínimo de frente, lateral e de fundo para áreas rurais.
 f) Ver artigo 147 do Plano Diretor, quanto ao recuo mínimo de frente, lateral e de fundo para áreas rurais.
 g) Ver artigo 148 do Plano Diretor, quanto ao recuo mínimo de frente, lateral e de fundo para áreas rurais.
 h) Ver artigo 149 do Plano Diretor, quanto ao recuo mínimo de frente, lateral e de fundo para áreas rurais.
 i) Ver artigo 150 do Plano Diretor, quanto ao recuo mínimo de frente, lateral e de fundo para áreas rurais.
 j) Ver artigo 151 do Plano Diretor, quanto ao recuo mínimo de frente, lateral e de fundo para áreas rurais.
 k) Ver artigo 152 do Plano Diretor, quanto ao recuo mínimo de frente, lateral e de fundo para áreas rurais.

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

II.2.- DO IMÓVEL: -

MATRÍCULA: 135.392 - 10° CRISP

II.2.1.- TERRENO:-

O referido terreno 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.

Suas medidas principais conforme matrícula, são:

IMÓVEL: UM PRÉDIO situado à Rua Grauçá, nº 161, e respectivo terreno designado como lote 6-A (parte do antigo lote 06) da quadra N, na Vila Sônia, no 13° Subdistrito Butantã, medindo 5,00m de frente, em linha reta para a referida rua, 39,05m do lado direito de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o prédio 165 de propriedade de José Xavier Cotrim, 39,10m do lado esquerdo, de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o prédio 151 de propriedade de Benedito Pegoraro, e finalmente 5,50m nos fundos, confrontando com o imóvel de propriedade de Otaviano de Oliveira, perfazendo a área total de 205,13m².

Área: 205,13 m²

(DUZENTOS E CINCO METROS E MAIS TREZE CENTÍMETROS QUADRADOS)

Para melhor visualização do lote em questão, favor reportar-se da quadra fiscal, que segue:

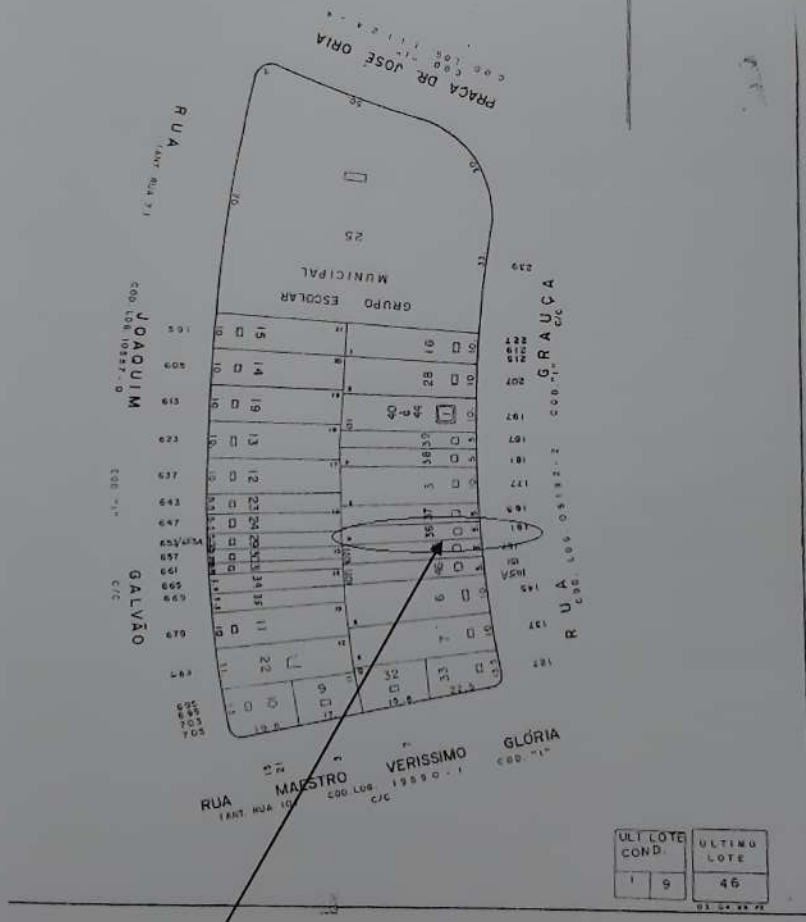
Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

REPRODUÇÃO DA QUADRA FISCAL:

IMÓVEL AVALIANDO

SETOR - IOI
2ª ZONA - 1978
Vila Sônia
S. N

QUADRA 342
REV. 1988/4350/17802.2.70
REV. 40/1975/305/1515.7.811
PAR. 25/008/11.2.2011/1000...
PAR. 25/001/191.11.692-6
AN. 24.84/11/104.4/10
RES. 8.6.98.100/10
ATU. 2.001 - 09/101.1000
ATU. 0.18/102.014
PA. 2001-0-005-004-8106/0-010
PA. 2001-0-005-004-8106/0-010
PA. 2001-0-005-004-8106/0-010



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Grauçá, nº 161, Lote 6-A - Quadra N, Vila Sônia, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo – SP, CEP 05626-020.

530

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel assobradado de uso residencial, erigido com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Grauçá.

Consta nos lançamentos municipais do imóvel, objeto da lide, que a edificação existente encerra a área construída de 215,00 m² (duzentos e quinze metros quadrados).

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontra com estado regular de conservação e uso, que segundo o Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)", enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: *Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples*.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão MÉDIO", classificação esta contida no "Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - 2002/2006".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias que seguem ilustram a Rua Grauçá, no trecho onde está situado o imóvel, objeto da lide e os aspectos gerais da referida propriedade.



Foto de nº 01 – Vista da Rua Grauçá, no trecho onde está situado o imóvel avaliando.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 02 – Vista do sentido contrário da Rua Grauçá, no trecho em estudo.



Foto de nº 03 – Vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Grauçá.



533

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 04 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Grauçá.



Foto de nº 05 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Grauçá.



534

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

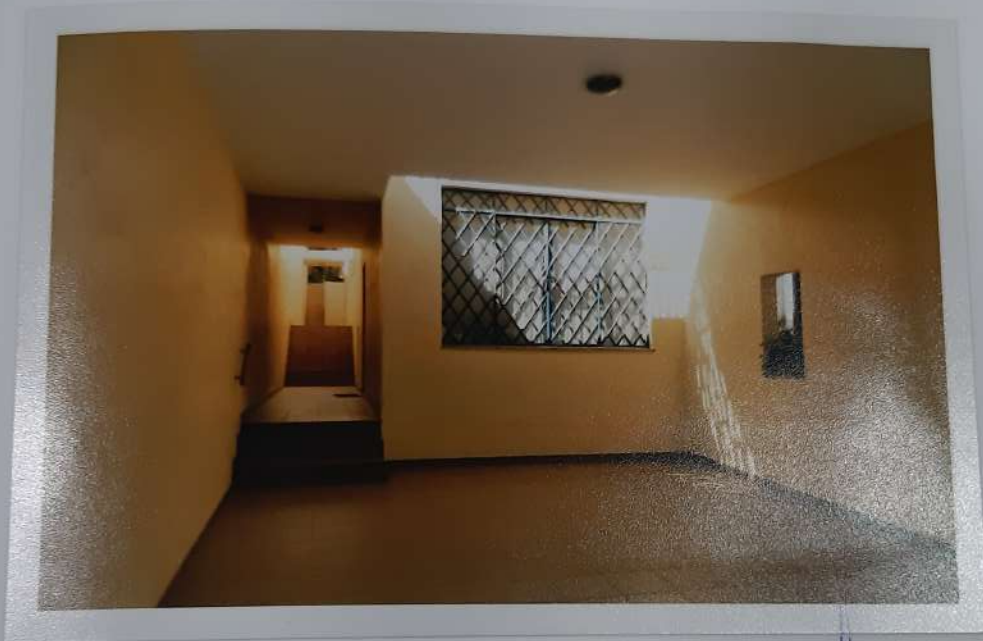


Foto de nº 06 – Vista da garagem do imóvel avaliando, de quem olha do portão de entrada, observando o corredor lateral.

X

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumpra informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno, será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

538

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIARPRO", desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;
- As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

540

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.*

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- *elasticidade de preços*
- *localização*
- *fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)*
- *fatores padrão construtivo e depreciação*

III.1.2 - CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do ISAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

Ms = Média saneada

Cf = Coeficiente de frente ou testada

Cp = Coeficiente de profundidade

542

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

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

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 - Zonas de características homogêneas, das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 10,00 metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f" será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p" será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

544

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

D) - 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";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo;

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (C_e):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV. X

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - Versão 2002/2006.

546

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002/2006".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

517

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Superior	1,980	1,776	1,980	
		1.2.7 - Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - Luxo	Acima de 3,49					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 - Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,61				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2 - Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3 - Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4 - Superior		Acima de 1,69				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Superior	0,312	0,456	0,600	

III.2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregados o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "F_{OB}", através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

549

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

550

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

551

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{OB}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{OB} = Depreciação pela idade e estado da construção

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, fatores de correção e do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e,

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 205,13 \text{ m}^2$$

$$Ms=Vo = \text{R\$ } 2.278,55/\text{m}^2 \text{ (obtido em pesquisa de mercado)}$$

$$Vu = \text{R\$ } 1.983,05/\text{m}^2$$

$$Fp = 5,00 \text{ metros}$$

$$Fr = 10,00 \text{ metros (frente de referência)}$$

$$Pe = 39,07 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

554

Cálculo do Fator de Testada:

$$Cf = (10,00/5,00)^{0,20} = 1,1487$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do terreno se encontra dentro do intervalo de avaliação, portanto, $Cp = 1,0000$.

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 2.278,55/m^2 / \{1 + [(1,1487 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 205,13 m^2$$

$$VT = R\$ 406.893,85$$

(Quatrocentos e Seis Mil, Oitocentos e Noventa e Três Reais e Oitenta e Cinco Centavos).

Para Agosto / 2016.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a $R\$ 2.278,55/m^2$ (dois mil, duzentos e setenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo.

IV.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.5. Casa Padrão MÉDIO - Intervalo de Valores: limite médio", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,386 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - Sinduscon, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

556

$$Vu = 1,386 \times R\$ 1.276,68/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.769,48/m^2$$

(Um Mil, Setecentos e Sessenta e Nove Reais e Quarenta e Oito Centavos)

Para Agosto / 2016

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 215,00m^2$$

$$Vu = R\$ 1.769,48/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 215,00 m^2 \times R\$ 1.769,48/m^2$$

$$Vn = R\$ 380.438,20$$

(Trezentos e Oitenta Mil, Quatrocentos e Trinta e Oito Reais e Vinte Centavos).

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OB} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OB} é determinado pela expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)", resulta em 0,20 (20%);

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

558

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " K ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 20 / 70 = 0,286 \text{ (29\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (d) Estado de Conservação - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de $K = 0,747$, então vem:

$$F_{OB} = 0,20 + [0,747 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,798$$

$$VB = R\$ 380.438,20 \times 0,798$$

$$VB = R\$ 303.589,68$$

(Trezentos e Três Mil, Quinhentos e Oitenta e Nove Reais e Sessenta e Oito Centavos).

Para Agosto / 2016.

IV.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que o valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 406.893,85$$

$$VB = R\$ 303.589,68$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 406.893,85 + R\$ 303.589,68$$

$$VI = R\$ 710.483,53$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 710.000,00$$

(SETECENTOS E DEZ MIL REAIS)

PARA AGOSTO / 2016.

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Grauçá, nº 161, Lote 6-A - Quadra N, Vila Sônia, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP, CEP 05626-020, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por PREMIX BRASIL RESINAS LTDA. contra LOLIPLAST COMERCIO E INDÚSTRIA LTDA. e outro(s), processo nº 0013178-66.2012.8.26.0011 (1043/2012), em curso perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Rua Grauçá, nº 161, Lote 6-A - Quadra N, Vila Sônia, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP, CEP 05626-020. Matrícula: 135.392 - 10º CRISP.	<u>R\$ 710.000,00</u> (SETECENTOS E DEZ MIL REAIS)
DATA BASE: AGOSTO / 2016.	

561
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VII.- ENCERRAMENTO: -

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


- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

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, 30 de Agosto de 2016.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

562

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Local: Rua Grauçá, nº 161, Vila Sônia
13º Subdistrito do Butantã, São Paulo – SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

563

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Sobrado na Vila Sônia

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Lote 6-A - Quadra N - Vila Sônia

13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP

DATA: 01/08/2016

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.102,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	5,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> DATA	471,65	Terreno
Eventual atualização da oferta IPC/Fipe.		

364

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida General Francisco Morazan ,191	3.052,70			
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Alcobaça ,SN	2.000,00	2.674,15	0,8760	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Grauçá ,11	2.369,51	1.802,58	0,9013	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Grauçá ,165	1.908,78	2.484,50	1,0485	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Grauçá ,485	1.802,65	2.193,21	1,1490	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Ibiapaba ,431	2.182,82	1.822,49	1,0110	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Joaquim Galvão ,598	2.216,52	2.602,49	1,1923	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua André Saraiva ,1178	1.111,11	2.577,50	1,1629	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Gonçalo Pires ,253	2.284,51	1.813,53	1,6322	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Luis Carlos Ventura ,123	2.413,48	2.399,88	1,0505	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Valdo Paoliello Júnior ,57	1.480,81	2.512,13	1,0409	1,0000
			2.181,56	1,4732	1,0002

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

565

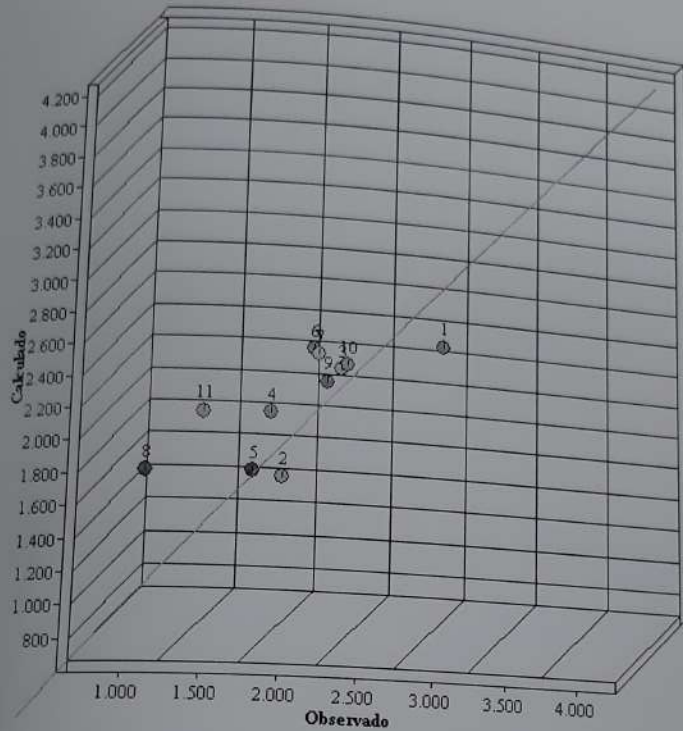
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.052,70	
2	2.000,00	2.674,15
3	2.369,51	1.802,58
4	1.908,78	2.484,50
5	1.802,65	2.193,21
6	2.182,82	1.822,49
7	2.216,52	2.602,49
8	1.111,11	2.577,50
9	2.284,51	1.813,53
10	2.413,48	2.399,88
11	1.480,81	2.512,13
		2.181,56

X

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



- 1.111,111 7,24 %
- 1.480,81 8,7 %
- 1.802,646 7,27 %
- 1.908,776 8,75 %
- 2.000 7,19 %
- 2.182,824 10,38 %
- 2.216,519 10,28 %
- 2.284,515 9,58 %
- 2.369,514 9,91 %
- 2.413,484 10,02 %
- 3.052,702 10,67 %

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

562

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Local: Rua Grauçá 161 - Vila Sônia SAO PAULO - SP
 Tipo: Terreno
 Cliente: Proc: 0013178-66.2012.8.26.0011
 Área m²: 205,13
 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

Data: 01/08/2016

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.074,81
 Desvio Padrão: 512,09
 - 30%: 1.452,37
 + 30%: 2.697,25
 Coeficiente de Variação: 24,6800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.278,55
 Desvio Padrão: 336,15
 - 30%: 1.594,98
 + 30%: 2.962,11
 Coeficiente de Variação: 14,7500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II		GRAU I		10	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input 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 dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de Inform. ref. a todas as caract. 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 checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 ^{ms}	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.278,55

TESTADA: -0,1500

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.983,05000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 406.782,33

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.139,49

INTERVALO MÁXIMO: 2.417,61

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.771,29

INTERVALO MÁXIMO: 2.194,81

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

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

568

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

SETOR : 101 QUADRA : 338 ÍNDICE DO LOCAL : 1.258,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2016
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida General Francisco Morazan

COMP. : BAIRRO : Vila Sônia

CEP :

UF : SP

NÚMERO : 191

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 400,00

TESTADA - (cf) m

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00

TOPOGRAFIA : plano

ESQUINA : Não

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

150,00 m²

PADRÃO CONSTR. : casa simples (+)

COEF. PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 40

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :

0,561

CUSTO BASE (RS) : 1.276,68

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (RS) : 128.919,15

VALOR ARBITRADO (RS) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 471,65

ADICIONAL 02 : 1,00

ADICIONAL 03 : 1,00

ADICIONAL 04 : 1,00

ADICIONAL 05 : 1,00

ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (RS) : 1.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

MOBILIÁRIA : Placa no Local - Informações com corretor(a)

CONTATO : Sra. Cleuza

TELEFONE : (11)-30212728

OBSERVAÇÃO :

2 casas: UMA com 2 dormitórios e OUTRA nos fundos com 1 dormitório.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,12	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.052,70
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.674,15
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8760
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 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

569

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

SETOR : 101

QUADRA : 376

ÍNDICE DO LOCAL : 1,112,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2016
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alcobaça

COMP : Ao lado do nº 119

CEP :

BAIRRO : Vila Sônia, Butantã

UF : SP

NÚMERO : SN

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 400,00

TESTADA - (cf) m

16,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

25,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	471,65	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 VENDA (R\$) : 800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lopes 4 Torres Imóveis

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-37454444

OBSERVAÇÃO :

Terreno Vago - Código: 7975.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.802,58
		VARIAÇÃO : 0,9013
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

570

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

SETOR : 101

QUADRA : 337

ÍNDICE DO LOCAL : 1.051,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2016
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Grauçã

COMP.:

BAIRRO : Vila Sônia

CEP :

UF : SP

NÚMERO : 11

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENEFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.276,68
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 208.621,51 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 471,65 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 2.900,00
IMOBILIÁRIA : informações com corretor(a)
CONTATO : Sr. Antonio Vicente TELEFONE : (11)-984066600

OBSERVAÇÃO :

Casa com 3 dormitórios (1 suite) - salas - 4 banheiros - cozinha - lavabo - área de serviços - edícula com dependência de empregada
quintal - churrasqueira - salão de festas - depósito - 3 vagas de garagem - Esquina com Rua André Saraiva - Código: 052550.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.369,51
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.484,50
		VARIAÇÃO : 1.0485
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

571

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2016

SETOR : 101 QUADRA : 342 ÍNDICE DO LOCAL : 1,102,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2016
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Grauçã

COMP. :
CEP : 05626-020

BAIRRO : Vila Sônia
UF : SP

NÚMERO : 165
CIDADE : SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 205,13 TESTADA - (cf) m
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,03
TOPOGRAFIA : plano ESQUINA : Não
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 240,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.276,68
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0 VALOR CALCULADO (R\$) : 355.452,84 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 471,65 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 830.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Placa no Local - Informações com proprietário
CONTATO : Sr. Mauro TELEFONE : (11)-999128130

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios (1 suite) - salas para 3 ambientes - 4 banheiros - 2 vagas de garagem - quintal - churrasqueira - sótão.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.908,78
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.193,21
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1490
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2016
SETOR : 101 QUADRA : 336 ÍNDICE DO LOCAL : 1.090,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Grauçã NÚMERO : 485
COMP. : BAIRRO : Vila Sônia CIDADE : SÃO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,452 CUSTO BASE (R\$): 1.276,68
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 78.941,72 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 471,65 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 VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 3.500,00
IMOBILIÁRIA : Alcance Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-37499394

OBSERVAÇÃO:

Casa térrea com 3 dormitórios (1 suíte) - sala - 2 banheiros - copa/cozinha - área de serviços - quintal - dependência de empregada - despensa churrasqueira - 2 vagas de garagem - Esquina com Rua André Saraiva - Código: V7743.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.802,65
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.822,49
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0110
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

573

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
SETOR : 101 QUADRA : 349

ÍNDICE DO LOCAL : 1,056,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2016
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ibiapaba

COMP. :
CEP :

BAIRRO : Vila Sônia
UF : SP

NÚMERO : 431
CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 150,00

TESTADA - (cl) m

5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

160,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa média

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 15 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :

0,878

CUSTO BASE (R\$) : 1.276,68

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

248.576,34

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 471,65

ADICIONAL 02 : 1,00

ADICIONAL 03 : 1,00

ADICIONAL 04 : 1,00

ADICIONAL 05 : 1,00

ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 640.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Fanel Imóveis

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-37445000

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 2 dormitórios - sala - banheiros - cozinha - área de serviços - quintal - 2 vagas de garagem - Código: 4262.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.182,82
TESTADA Cl :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.602,49
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1923
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	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

574

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016
SETOR: 101 QUADRA: 341 ÍNDICE DO LOCAL: 1.036,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/08/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Joaquim Galvão NÚMERO: 598
COMP.: BAIRRO: Vila Sônia 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: 220,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 165,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,950 CUSTO BASE (R\$): 1.276,68
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 277.365,75 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 471,65 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: OLC Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-34734121

OBSERVAÇÃO:

Sobrado novo com 3 dormitórios (1 suíte) - salas - 2 banheiros - cozinha - lavabo - área de serviços - churrasqueira - 6 vagas de garagem
Código: 23504Q.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,06	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.216,52
TESTADA Cf: -0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.577,50
PROFUNDIDADE Cp: 0,12	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1629
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 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

595

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2016

SETOR : 123 QUADRA : 060 ÍNDICE DO LOCAL : 801,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua André Saraiva

NÚMERO : 1178

COMP. :
CEP :

BAIRRO : Vila Sônia, Butantã
UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 450,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 45,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 471,65 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 VENDA (R\$): 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Demais Imóveis - Placa no Local

CONTATO: Corretor - Celular (11) 94434-1011

TELEFONE: (11)-37880153

OBSERVAÇÃO:

Terreno Vago - Código: D1639.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,38	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,01	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,25	
		VALOR UNITÁRIO: 1.111,11
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.813,53
		VARIAÇÃO: 1.6322
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0005

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

576

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2016
SETOR : 123 QUADRA : 098 ÍNDICE DO LOCAL : 1.222,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gonçalves Pires NÚMERO : 253
COMP.: BAIRRO : Vila Sônia CIDADE : SÃO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 135,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,896 CUSTO BASE (R\$): 1.276,68
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 317.090,54 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 471,65 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 695.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Fanel Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-37445000

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte) - salas - 2 banheiros - cozinha - lavabo - área de serviços - quintal - piscina - 2 vagas de garagem
Código: 808.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 2.284,51
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.399,88
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1.0505
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

SETOR : 123 QUADRA : 227

ÍNDICE DO LOCAL : 1,090,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2016
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Luís Carlos Ventura

COMP.:

CEP :

BAIRRO : Vila Sônia

UF : SP

NÚMERO : 123

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00

TESTADA - (cf) m

11,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

22,73

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

133,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 15 anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :

0,878

CUSTO BASE (R\$) : 1.276,68

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 206.629,08

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 471,65 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Forty Imóveis

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-55740610

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 4 dormitórios (2 suítes) - salas - 3 banheiros - cozinha - lavabo - área de serviços - edícula - churrasqueira - quintal - piscina
3 vagas de garagem - Código: CSVD339.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,05	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.413,48
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.512,13
		VARIAÇÃO : 1,0409
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

578

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11
 NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016
 SETOR: 125 QUADRA: 061 ÍNDICE DO LOCAL: 832,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/08/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Vitorino Padellaro Júnior
 COMP.: BARRO: Vila Sônia
 CEP: UF: SP
 NÚMERO: 57
 CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO
DADOS DO TERRENO
 ÁREA (A_U) m²: 125,00 TESTADA - (ct) m: 3,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSEIBILIDADE: Ovelto FORMATO: Regular ESQUINA: NÃO
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 195,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.276,68
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 388.198,76 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 471,65 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Ovelto VALOR VENDA (R\$): 637.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: OLC Imóveis
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-34734121
OBSERVAÇÃO:
 Sítio reformado com 3 dormitórios (1 suíte) - salas - 2 banheiros - cozinha - área de serviços - salão de festas - quintal - churrasqueira
 portão automático - 2 vagas de garagem - Código: 23423D.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,32 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.480,81
TESTADA Cf:	0,15 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.181,56
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.473,2
PRESENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,2
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi:	0,00	

579

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**

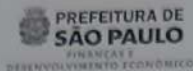
Emitidos via internet pela municipalidade.

X

580

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 101.342.0036-4

Local do Imóvel:
R GRAUCA, 161 - LT 6A QDN
V SONIA - CEP 05626-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R GRAUCA, 161 - LT 6A QDN
V SONIA - CEP 05626-020

Contribuinte(s):
CPF: 955.322.508-04 MARIA DARCI COTRIM GIOSA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	205	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	205		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	215	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	133	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1994		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.206,00
- da construção:	1.171,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	244.190,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	201.412,00
Base de cálculo do IPTU:	445.602,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/10/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>