

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16ª  
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL, SÃO PAULO/SP.

AUTOS DE Nº 1063170-66.2013.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por LEONARDO DIMAS DA SILVA, em face de CONVIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo qual, chegou aos seguintes valores para os devidos bens constantes nos Autos:

*1 - Apartamento de nº 104, localizado no 1º andar ou 4º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem, localizada no subsolo do "RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", situado na Rua Epaminondas Melo do Amaral nº 1.210, no Bairro do Imirim, no 23º Subdistrito - Casa Verde, nesta Capital:*

R\$ 313.0000,00

(TREZENTOS E TREZE MIL REAIS)

NOVEMBRO DE 2017

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

*2 - Apartamento de nº 301, localizado no 3º andar ou 6º pavimento e 02 (duas) vagas de garagem, localizadas no subsolo do "RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", situado na Rua Epaminondas Melo do Amaral nº 1.210, no Bairro do Imirim, no 23º Subdistrito - Casa Verde, nesta Capital:*

R\$ 359.0000,00

(TREZENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL REAIS)

NOVEMBRO DE 2017

*3 - Apartamento de nº 403, localizado no 4º andar ou 7º pavimento e 02 (duas) vagas de garagem, localizadas no subsolo do "RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", situado na Rua Epaminondas Melo do Amaral nº 1.210, no Bairro do Imirim, no 23º Subdistrito - Casa Verde, nesta Capital:*

R\$ 358.0000,00

(TREZENTOS E CINQUENTA E OITO MIL REAIS)

NOVEMBRO DE 2017

Termos em que pede deferimento  
São Paulo, 21 de novembro de 2017

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## *I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES*

O objetivo do presente Laudo, é a avaliação dos bens, constantes nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por LEONARDO DIMAS DA SILVA, em face de CONVIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., autos de nº 1063170-66.2013.8.26.0100, em curso na 16ª Vara Cível do Foro Central, São Paulo/SP, conforme segue:

*1 - Apartamento de nº 104, localizado no 1º andar ou 4º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem, localizada no subsolo do "RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", situado na Rua Epaminondas Melo do Amaral nº 1.210, no Bairro do Imirim, no 23º Subdistrito - Casa Verde, nesta Capital.*

*2 - Apartamento de nº 301, localizado no 3º andar ou 6º pavimento e 02 (duas) vagas de garagem, localizadas no subsolo do "RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", situado na Rua Epaminondas Melo do Amaral nº 1.210, no Bairro do Imirim, no 23º Subdistrito - Casa Verde, nesta Capital.*

*3 - Apartamento de nº 403, localizado no 4º andar ou 7º pavimento e 02 (duas) vagas de garagem, localizadas no subsolo do "RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", situado na Rua Epaminondas Melo do Amaral nº 1.210, no Bairro do Imirim, no 23º Subdistrito - Casa Verde, nesta Capital.*

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **II - VISTORIA**

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

### **2.1.- DO LOCAL:**

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso a Avenida Engenheiro Caetano Álvares.

#### **2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:**

Os imóveis, objetos da presente avaliação (03 (três) apartamentos de números: 104 e 01 (uma) vaga de garagem, 301 e 02 (duas) vagas de garagem, e o de nº 403 e 02 (duas) vagas de garagem), estão situados na Rua Epaminondas Melo do Amaral nº 1.210, no Bairro do Imirim, no 23º Subdistrito- Casa Verde, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Santa Donata, Rua Dom Bento Pickel, Travessa Luís Albanese, Travessa João Jantim, Travessa Francisco Viola, Rua Professor Silva D'Azevedo, Rua Doutor Joaquim D'Aquino Fonseca, Travessa Charles Pechon, Travessa Luís Delune, Travessa Mata Babaçus, Travessa Antônio Argenti, e a respectiva Rua Epaminondas Melo do Amaral.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", onde se encontram os imóveis avaliados:



## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, os imóveis situados na Rua Epaminondas Melo do Amaral nº 1.210, apartamento de nº 104, localizado no 1º andar ou 3º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem, localizada no subsolo, apartamento de nº 301, localizado no 3º andar ou 6º pavimento e 02 (duas) vagas de garagem, localizadas no subsolo, e o apartamento de nº 403, localizado no 4º andar ou 7º pavimento e 02 (duas) vagas de garagem, localizados no "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", no Bairro Imirim, no 23º Subdistrito - Casa Verde, possuem a seguinte situação:

SETOR: **076**

QUADRA: **155**

ZONA: **CV ZM 3b 02**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ÍNDICE FISCAL: **652,00/2017**

Rua Epaminondas Melo do Amaral nº 1.210

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **076.155.0337-1**

Apartamento de nº 104 e 01 (uma) vaga de garagem  
"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE"

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **076.155.0328-0**

Apartamento de nº 301 e 02 (duas) vagas de garagem  
"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE"

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **076.155.0335-3**

Apartamento de nº 403 e 02 (duas) vagas de garagem  
"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE"

MATRÍCULA: **177.755** - para o apartamento de nº 104 e  
01 (uma) vaga de garagem

Do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

MATRÍCULA: **177.766** - para o apartamento de nº 301 e  
02 (duas) vagas de garagem

Do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

MATRÍCULA: **177.775** - para o apartamento de nº 403 e  
02 (duas) vagas de garagem

Do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### **2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

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

### **2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

A região onde está situado o "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE" é de fácil acesso e está servida por várias linhas regulares de ônibus.



## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial na região dos imóveis é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes estabelecimentos comerciais: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, redes bancárias, postos de serviços, lava rápidos, oficinas mecânicas, hospitais, consultórios médicos despachantes, lojas varejistas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Avenida Engenheiro Caetano Álvares e demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região dos imóveis está caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

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

### **2.1.5 - ZONEAMENTO:**

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona "CV ZM 3b 02 - Zona Mista de Densidades Demográficas e Construtivas Altas"*, 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 Densidades Demográficas e Construtivas Altas*

Zona de Uso: CV ZM 3b 02

Coeficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 2,00

Máximo = 2,00

Taxa de Ocupação: 0,50(a)

Taxa de Permeabilidade: 0,15

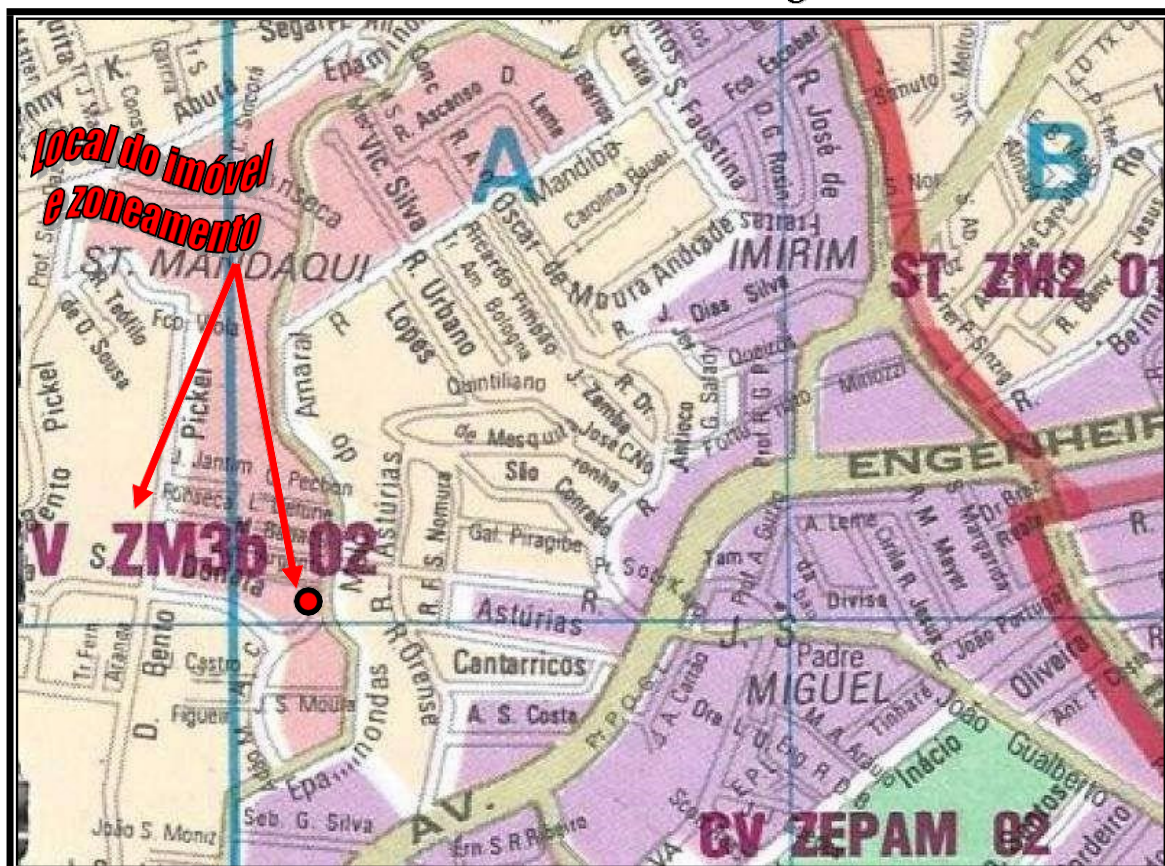
Lote Mínimo: 125,00 m<sup>2</sup>

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: Sem limite

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m(b)

Fundos e Laterais = Não exigido(d)



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

Folha 1/2

MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				RECUOS MÍNIMOS (m)			
			MÍNIMO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m
MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER-101	0,05	1,00	0,50	0,25	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	2,00 m em todos os eixos	(e)
	ZER - ALTA DENSIDADE	Trecho de Logradouros Públicos enquadrados na Zona Especializada de Requalificação Urbana (ZER) - Conjuntos Residenciais e Núcleos	0,05	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NAO EXIGIDO	(e)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINGUEIRA A ZER	ZCL-LI (avenidas Casa Verde e Bois Leme, ruas Lobo XIII e Sora Angelica)	0,05	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	12,00 m	5,00 m	NAO EXIGIDO	(c)
	ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI01 e ZPI02	0,10	1,50	0,70	0,25	500 m²	15,00 m	15,00 m (g)	5,00 m	NAO EXIGIDO	(c) (d)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM-101 a ZM-103	0,20	1,00	0,5 (e)	0,25	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (f)	NAO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - MEDIA DENSIDADE	ZM-201 a ZM-209	0,20	1,00	0,5 (e)	0,25	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (f)	NAO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM-301 a ZM-307	0,20	2,00	0,5 (e)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (f)	NAO EXIGIDO (f)	(c) (d)
	ZONA CENTRALIDADE POLAR E LINEAR	ZCPa01 a ZCPa07	0,20	1,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (f)	NAO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM01 e ZEPAM02	(e)	0,1 (f)	0,10	0,90	estudo de cada caso pelo Executivo	estudo de cada caso pelo Executivo	9,00	estudo de cada caso pelo Executivo	estudo de cada caso pelo Executivo	(c) (d)
	ZONA META DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZMp01 a ZMp03	(e)	1,00	0,50	0,50	250 m2 (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NAO EXIGIDO (d)	(c) (d)
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO	ZEP01					Estudo de cada caso pelo Executivo						

NOTAS:  
 a) ver artigo 192 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura  
 b) ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS  
 c) ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros  
 d) ver parágrafo 1º e 2º do artigo 186 da Parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas  
 e) não se aplica o instrumento do PDE da Utilização Compulsória nessas zonas  
 f) respeitadas as disposições da Legislação Ambiental vigente  
 g) não se aplica o limite de gabarito de altura máxima para galpões industriais e de atividades correlatas de comércio e serviços

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### 2.2 - DO IMÓVEL: -

#### 2.2.1 - TERRENO:-

O terreno ocupado pelo "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", onde estão localizados os apartamentos em estudo, 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 1.285,00 m<sup>2</sup>, com uma frente projetada para a via pública de 26,00 metros.

**ÁREA: 1.285,00M<sup>2</sup>**

**(UM MIL E DUZENTOS E OITENTA E CINCO METROS QUADRADOS)**

Cabem as seguintes frações ideais da área total do terreno para os apartamentos e vagas:

- 2,7540% - p/ o apto. de nº 104 e 01 (uma) vaga de garagem;
- 3,0660% - p/ o apto. de nº 301 e 02 (duas) vagas de garagem;
- 3,0547% - p/ o apto. de nº 403 e 02 (duas) vagas de garagem.

#### 2.2.2 - BENFEITÓRIAS: -

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O Perito, quando da ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado "RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", composto por 01 (uma) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e ao nível inferior da via pública, ou seja, da Rua Epaminondas Melo do Amaral.

O "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE" está composto por unidades habitacionais, área de lazer, garagem e portaria.

O "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE" está servido de portão automático, interfone, playground, salão de festas, piscina, churrasqueira, escadarias, elevadores, medidores, portaria e garagem.

O "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, está dividido em duas partes distintas, a saber:

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

- DO EDIFÍCIO: -

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O "RESIDENCIAL MIRANTE NORTE" compreende 02 (dois) subsolos, 01 (um) pavimento térreo e mais 04 (quatro) andares superiores e 01 (um) ático.

Nos subsolos do edifício, encontram-se: 03 (três) unidades habitacionais, área de garagem, "hall" de circulação, escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque e poço de elevador.

No pavimento térreo do edifício, encontram-se: 03 (três) unidades habitacionais, área de lazer, "hall" de circulação, escadarias, extintores, hidrantes, elevador e portaria.

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

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

A portaria do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE" está situada próxima do alinhamento público do prédio e possui monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

*Segue: fotografias da Rua Epaminondas Melo do Amaral, no trecho em estudo e aspectos externos do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", onde se localizam os apartamentos de nºs. 104, 3011 e 403, instrumentos de avaliações.*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



***VISTA DA RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL, NO TRECHO  
ONDE SE LOCALIZAM OS IMÓVEIS AVALIANDOS.***

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



***VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA  
EPAMINONDAS MELO DO AMARAL.***



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



***VISTA DA FACHADA DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", ONDE SE LOCALIZAM OS IMÓVEIS AVALIANDOS.***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 04**



***VISTA DA PORTARIA DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL  
MIRANTE NORTE", ONDE SE LOCALIZAM OS IMÓVEIS  
AVALIANDOS.***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 04**

***VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DE GARAGEM DO "CONDOMÍNIO  
RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", ONDE SE LOCALIZAM OS  
IMÓVEIS AVALIANDOS.***

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## - DAS UNIDADES AVALIADAS: -

### 1 - Apartamento de nº 104: -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** Nº 177.755 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP:

Constatou-se que o apartamento de nº 104, localizado 1º andar ou 3º pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", encerra a área total construída de 138,092m<sup>2</sup>, sendo 67,000m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 71,092m<sup>2</sup> de área comum (incluindo o direito a uma vaga na garagem coletiva, para estacionamento de um automóvel de passeio), correspondendo-lhe uma fração ideal de 2.7540% no terreno condominial.

ÁREA PRIVATIVA (ÚTIL) = 67,000m<sup>2</sup>

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

O apartamento tipo de nº 104, localizado 1º ou 3º pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", possui 01 (uma) vaga de garagem.

O apartamento tipo de nº 104, localizado 1º ou 3º pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE" compreende:

*01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (um) terraço com espaço gourmet, 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha/área de serviços.*

O imóvel avaliando encontrava em bom estado de conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, e com base nos dados colhidos junto à "Prefeitura municipal de São Paulo", este signatário pôde estimar a idade de 05 (cinco) anos e classificá-lo no item "1.3.3 - Apartamentos Padrão - MÉDIO", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2006.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## 2 - Apartamento de nº 301: -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** Nº 177.766 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP:

Constatou-se que o apartamento de nº 301, localizado 3º andar ou 6º pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", encerra a área total construída de 157,450m<sup>2</sup>, sendo 69,020m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 88,430m<sup>2</sup> de área comum (incluindo o direito a duas vagas na garagem coletiva, para estacionamento de dois automóveis de passeio), correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,0660% no terreno condominial.

**ÁREA PRIVATIVA (ÚTIL) = 69,020m<sup>2</sup>**

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

O apartamento de nº 301, localizado 3º ou 6º pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", possui 02 (duas) vagas de garagem.

O apartamento de nº 301, localizado 3º ou 6º pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE" compreende:

*01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (um) terraço com espaço gourmet, 03 (três) dormitórios sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha/área de serviços.*

O imóvel avaliando encontrava em bom estado de conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, e com base nos dados colhidos junto à "Prefeitura municipal de São Paulo", este signatário pôde estimar a idade de 05 (cinco) anos e classificá-lo no item "1.3.3 - Apartamentos Padrão - MÉDIO", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2006.

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### 3 - Apartamento de nº 403: -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de nº 177.775, do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP:

Constatou-se que o apartamento de nº 403, localizado 4º andar ou 7º pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", encerra a área total construída de 156,901m<sup>2</sup>, sendo 68,720m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 88,181m<sup>2</sup> de área comum (incluindo o direito a duas vagas na garagem coletiva, para estacionamento de dois automóvel de passeio), correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,0547% no terreno condominial.

ÁREA PRIVATIVA (ÚTIL) = 68,720m<sup>2</sup>



## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

O apartamento de nº 403, localizado 4º andar ou 7º pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", possui 02 (duas) vagas de garagem.

O apartamento de nº 403, localizado 4º andar ou 7º pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE" compreende:

*01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (um) terraço com espaço gourmet, 03 (três) dormitórios sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha/área de serviços.*

O imóvel avaliando encontrava em bom estado de conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, e com base nos dados colhidos junto à "Prefeitura municipal de São Paulo", este signatário pôde estimar a idade de 05 (cinco) anos e classificá-lo no item "1.3.3 - Apartamentos Padrão - MÉDIO", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2006.

***Segue: croqui do apartamento tipo (nº 403):***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**CROQUI DO APARTAMENTO**

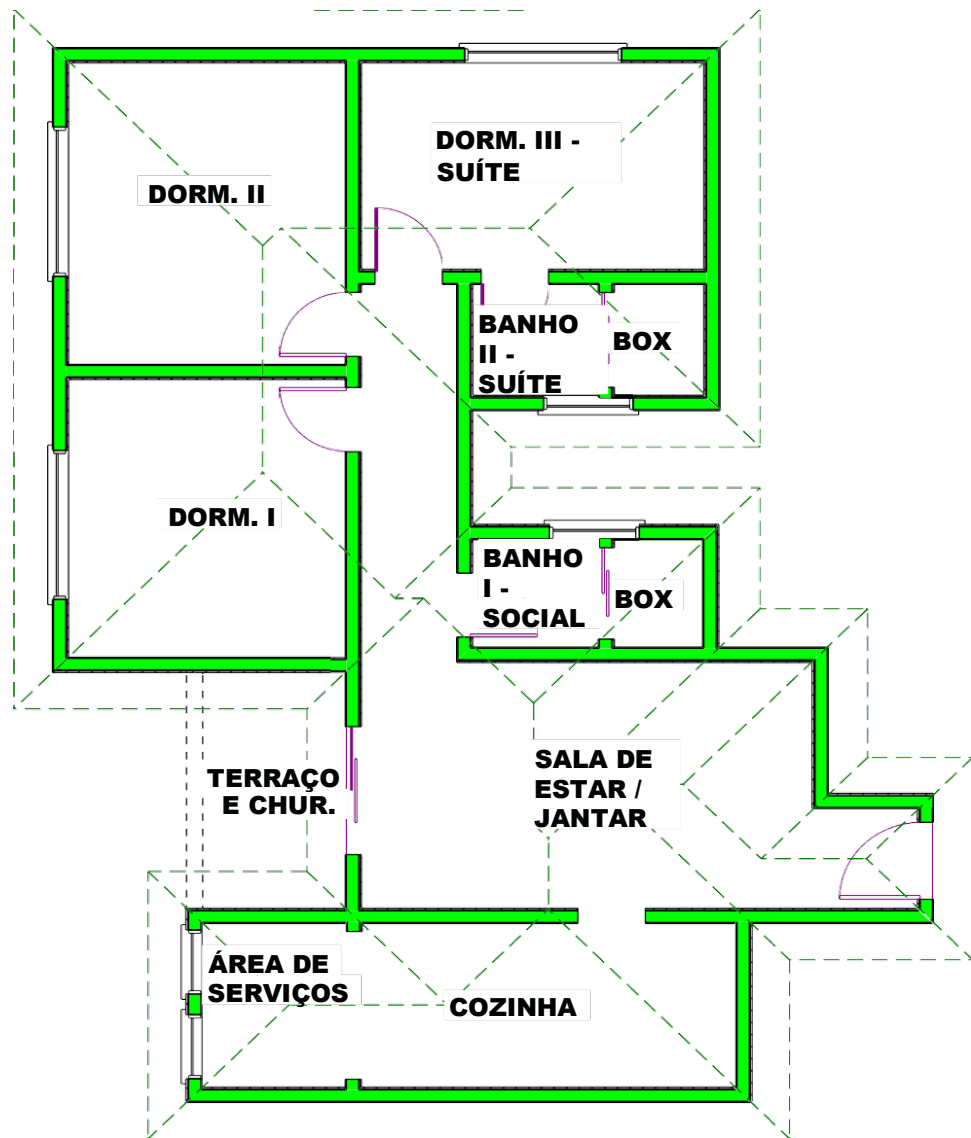
**RUA EPAMINONDA MELO DO AMARAL, Nº 1210**

**23º SUBDISTRITO -- CASA VERDE, SP**

**BAIRRO IMIRIM**

**RESIDENCIAL MIRANTE NORTE**

**APARTAMENTO DE Nº 403**



SITUAÇÃO: SEM ESCALA.

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento tipo de nº 403:

### *SALA DE ESTAR (com dois ambientes):*

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

### *TERRAÇO (com churrasqueira):*

PISO ===== revestido com cerâmica.  
PAREDES == revestidas com massa fina e pintura texturizada.  
TETO ==== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
GRADIL ===== de ferro pintado.

### *"HALL" E CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO:*

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

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**BANHEIRO I - SOCIAL (com "box" de vidro):**

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

**DORMITÓRIO I:**

PISO ===== laminado de madeira.  
 PAREDES === revestidas com massa corrida e pintura látex.  
 TETO ==== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
 JANELA ===== veneziana de alumínio, com vidros.  
 PORTA ===== de madeira pintada.

**DORMITÓRIO II:**

PISO ===== laminado de madeira.  
 PAREDES === revestidas com massa corrida e pintura látex.  
 TETO ==== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
 JANELA ===== veneziana de alumínio, com vidros.  
 PORTA ===== de madeira pintada.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## *DORMITÓRIO III - SUÍTE:*

PISO ===== laminado de madeira.  
PAREDES == revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ==== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
JANELA ===== veneziana de alumínio, com vidros.  
PORTA ===== de madeira pintada.

## *BANHEIRO II - SUÍTE (com "box" de vidro):*

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

## *COZINHA/ÁREA SE SERVIÇOS:*

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

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

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação dos apartamentos em questão, este signatário adotou 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 consistem em estabelecer os valores dos imóveis mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante à área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

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

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº 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 à proprietário de apartamento e de corretor que atuam no ramo imobiliário, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

### **3.1.- VALOR UNITÁRIO:-**

*Para o cálculo do “qm<sup>f</sup>”, o Perito coletou 07 (sete) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, que sofrerão as seguintes transformações:*

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

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

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.3 - Apartamento Padrão MÉDIO - limite máximo”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,160.

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

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

sendo:



## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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<sub>e</sub>” e a vida referencial “I<sub>r</sub>”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 05 (cinco) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificações cujas referências: para os apartamentos de n.ºs. 104, 301 e 403, de acordo com o seu estado atual de conservação e uso pôde ser enquadrado na referência (b) - Estado da Edificação: *Entre Nova e Regular*, tudo baseado no Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006).

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogêneos na pesquisa em anexo I, possuem a mesma força de vendas e estarem localizados no próprio edifício e em edifício vizinho ao avaliando, mais precisamente na mesma via pública, portanto, este signatário pode considerar o fator de transposição;

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° 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 os imóveis em questão (Apartamento nº 104), localizado no 1º andar ou 3º pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", foi adotado o fator = 0,90, (Apartamento nº 301), localizado no 3º andar ou 6º pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", foi adotado o fator = 0,95, e para o (Apartamento nº 403), localizado no 4º andar ou 7º pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", foi adotado o fator = 0,95.

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**Observação:** Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP – 2002/2006”, no item 3.2.11. “Recomendações Especiais”, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00m<sup>2</sup> para cada vaga de garagem.

## 3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

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

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

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizou 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

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## IV - AVALIAÇÃO: -

### 4.1- APARTAMENTO DE Nº 104 E 01 VAGA: -

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

$$V_{\text{apto. 104 e 01 vaga}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. 104 e 01 vaga}} = 138,092\text{m}^2 = 67,000\text{m}^2 \text{ de área privativa} \\ 71,092\text{m}^2 \text{ de área comum,} \\ \text{incluindo à referida vaga}$$

*Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para a vaga de garagem.*

$$Qmf = R\$ 4.344,43/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 104 e 01 vaga}} = (67,000 + 10,00/2) \text{ m}^2 \times R\$ 4.344,43/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. 104 e 01 vaga}} = R\$ 312.798,96$$

*Ou, em números redondos:*

$$V_{\text{Apto. 104 e 01 Vaga}} = R\$ 313.000,00$$

(TREZENTOS E TREZE MIL REAIS).  
PARA NOVEMBRO / 2017.

***Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 4.344,43/M<sup>2</sup> (QUATRO MIL, TREZENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E QUARENTA E TRÊS CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.***

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### 4.2- APARTAMENTO DE Nº 301 E 02 VAGAS: -

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

$$V_{\text{apto. 301 e 02 vagas}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. 301 e 02 vagas}} = 157,450\text{m}^2 = \mathbf{69,020\text{m}^2} \text{ de área privativa}$$

$$88,430\text{m}^2 \text{ de área comum,}$$

$$\text{incluindo às referidas vagas}$$

*Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para cada vaga de garagem.*

$$Qmf = \text{R\$ } 4.540,09/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 301 e 02 vagas}} = (69,020 + \frac{20,00}{2}) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.540,09/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. 301 e 02 vagas}} = \text{R\$ } 358.757,91$$

*Ou, em números redondos:*

$$V_{\text{Apto. 301 e 02 Vagas}} = \text{R\$ } 359.000,00$$

(TREZENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL REAIS).  
PARA NOVEMBRO / 2017.

***Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 4.540,09/M<sup>2</sup> (QUATRO MIL, QUINHENTOS E QUARENTA REAIS E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - II.***

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### 4.2- APARTAMENTO DE Nº 301 E 02 VAGAS: -

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

$$V_{\text{apto. 403 e 02 vagas}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. 403 e 02 vagas}} = 156,901\text{m}^2 = \mathbf{68,720\text{m}^2} \text{ de área privativa}$$

$$88,181\text{m}^2 \text{ de área comum,}$$

$$\text{incluindo as referidas vagas}$$

*Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para cada vaga de garagem.*

$$Qmf = R\$ 4.540,09/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 403 e 02 vagas}} = (68,720 + \frac{20,00}{2}) \text{ m}^2 \times R\$ 4.540,09/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. 403 e 02 vagas}} = R\$ 357.395,88$$

*Ou, em números redondos:*

$$V_{\text{Apto. 403 e 02 Vagas}} = R\$ 358.000,00$$

(TREZENTOS E CINQUENTA E OITO MIL REAIS).  
PARA NOVEMBRO / 2017.

***Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 4.540,09/M<sup>2</sup> (QUATRO MIL, QUINHENTOS E QUARENTA REAIS E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - III.***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**V - CONCLUSÃO**

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO, tem-se os seguintes valores para os bens constantes nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por LEONARDO DIMAS DA SILVA, em face de CONVIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., autos de nº 1063170-66.2013.8.26.0100, em curso na 16ª Vara Cível do Foro Central, São Paulo/SP:

***1 - Apartamento de nº 104, localizado no 1º andar ou 4º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem, localizada no subsolo do "RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", situado na Rua Epaminondas Melo do Amaral nº 1.210, no Bairro do Imirim, no 23º Subdistrito - Casa Verde, nesta Capital:***

**R\$ 313.0000,00**

**(TREZENTOS E TREZE MIL REAIS)**

**NOVEMBRO DE 2017**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**2 - Apartamento de nº 301, localizado no 3º andar ou 6º pavimento e 02 (duas) vagas de garagem, localizadas no subsolo do "RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", situado na Rua Epaminondas Melo do Amaral nº 1.210, no Bairro do Imirim, no 23º Subdistrito - Casa Verde, nesta Capital:**

**R\$ 359.0000,00**

**(TREZENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL REAIS)**

**NOVEMBRO DE 2017**

**3 - Apartamento de nº 403, localizado no 4º andar ou 7º pavimento e 02 (duas) vagas de garagem, localizadas no subsolo do "RESIDENCIAL MIRANTE NORTE", situado na Rua Epaminondas Melo do Amaral nº 1.210, no Bairro do Imirim, no 23º Subdistrito - Casa Verde, nesta Capital:**

**R\$ 358.0000,00**

**(TREZENTOS E CINQUENTA E OITO MIL REAIS)**

**NOVEMBRO DE 2017**



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 40 (quarenta) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

**ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO PARA O APARTAMENTO DE Nº 104**

**ANEXO II = PESQUISA DE MERCADO PARA O APARTAMENTO DE Nº 301**

**ANEXO III = PESQUISA DE MERCADO PARA O APARTAMENTO DE Nº 403**

**ANEXO IV = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO APARTAMENTO DE Nº 104**

**ANEXO V = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO APARTAMENTO DE Nº 301**

**ANEXO VI = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO APARTAMENTO DE Nº 403**

**ANEXO VII = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL DO APARTAMENTO DE Nº 104**

**ANEXO VIII = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL DO APARTAMENTO DE Nº 301**

**ANEXO IX = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL DO APARTAMENTO DE Nº 403**

- 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, e também no "site" do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Termos em que pede deferimento  
São Paulo, 21 de novembro de 2017

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO I***

***PESQUISA DE MERCADO PARA O  
APARTAMENTO DE Nº 104***

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017	
SETOR : 075	QUADRA : 359	INDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL		NÚMERO : 1281/1305	
COMP. : APTO. 01 "A" E VG. - CONBAIRRO EIMIRIM, CASA VERDE, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 02542-000 UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m :	49,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	84,57
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K) :	0,979	IDADE :	3 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	10,00
		TOTAL M² :	64,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	0,85	ADICIONAL 02:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	250.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR		
CONTATO :	SR. EDUARDO		TELEFONE : (21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
BLOCO "A", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM : 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-41,30	FT ADICIONAL 01 :	196,08
		VALOR UNITÁRIO :	4.166,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-51,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.270,37
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,0249
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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017	
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL		NÚMERO : 1281/1305	
COMP. : APTO. 603 "B" E VG. - COI BAIRRO DIMIRIM, CASA VERDE, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 02542-000		UF : SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m :	49,00
ACCESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	84,57
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio cf elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K) :	0,979	IDADE :	3 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	10,00
		TOTAL M² :	64,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	300.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR		
CONTATO :	SR. EDUARDO		TELEFONE : (21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
BLOCO "B", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM : 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-49,56	FT ADICIONAL 01 :	-400,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-61,29	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.489,15
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	0,8978
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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017	
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL		NÚMERO : 1281/1305	
COMP. : APTO. 603 "B" E VG. - COI BAIRRO DIMIRIM, CASA VERDE, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 02542-000	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m :	49,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	84,57
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,979	IDADE :	3 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	10,00
		TOTAL M²:	64,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	300.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR		
CONTATO :	SR. EDUARDO		TELEFONE : (21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
BLOCO "B", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM : 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-49,56	FT ADICIONAL 01 :	-400,00
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b>	5.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-61,29	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b>	4.489,15
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		<b>VARIAÇÃO :</b>	0,8978
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			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017	
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL		NÚMERO : 1281/1305	
COMP.: APTO. 205 "C" E VG. - COBAIRRO ZIMIRIM, CASA VERDE, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 02542-000 UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m:	49,00
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	piano	PROF. EQUIV. (Pe):	84,57
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
		FACE:	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
		CONSERVAÇÃO:	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k):	0,979	IDADE:	3 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	10,00	TOTAL M²:	64,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PISCINA:	1
PLAYGROUND:	1	APTO/ANDAR:	8
SUPERIORES:	8	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	0,90	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	250.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	CONSTRUTORA MUDAR		
CONTATO:	SR. EDUARDO		TELEFONE: (21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
BLOCO "C", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-41,30	FT ADICIONAL 01:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	4.166,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-51,07	FT ADICIONAL 02:	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.074,29
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
		VARIAÇÃO:	0,9778
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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017	
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL		NÚMERO : 1281/1305	
COMP. : APTO. 706 "B" E VG. - COIMBAIRRO JIMIRIM, CASA VERDE, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 02542-000		UF : SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m :	49,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	piano	PROF. EQUIV. (Pe) :	84,57
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,979	IDADE :	3 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	10,00
		TOTAL M²:	64,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,10	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR		
CONTATO :	SR. EDUARDO		
		TELEFONE : (21)-34851300	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
BLOCO "B", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM : 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-54,52	FT ADICIONAL 01 :	-800,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-67,42	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.578,07
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	0,8324
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			
<b>DADOS DA FICHA</b> &			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017	
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL		NÚMERO : 1281/1305	
COMP. : APTO. 808 "A" E VG. - COIMBAIRRO DIMIRIM, CASA VERDE, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 02542-000	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m:	49,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	84,57
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,979	IDADE :	3 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	10,00
		TOTAL M²:	64,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	8
		PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,10	ADICIONAL 02:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR		
CONTATO :	SR. EDUARDO	TELEFONE :	(21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
BLOCO "A", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM : 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-54,52	FT ADICIONAL 01 :	-800,00
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b>	5.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-67,42	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b>	4.578,07
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		<b>VARIAÇÃO :</b>	0,8324
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					
<b>DADOS DA FICHA</b> 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017		
SETOR : 076	QUADRA : 155	INDICE DO LOCAL : 652,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL			NÚMERO : 1210		
COMP.: APTO. 11 E 2 VGS. - CON BAIRRO : JIMIRIM, CASA VERDE, SP			CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 02542-000 UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	1.285,00	TESTADA - (cf) m :	26,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	49,42
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE : Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)		COEF. PADRÃO : 2,160		CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (k) :	0,964	IDADE : 5	anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :		0,00		VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :		0			
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	78,72	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	20,00
TOTAL M² :		98,72			
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES :	0
PISCINA :		1		APTO/ANDAR :	6
SALÃO DE FESTAS :		1			
SUB-SOLOS :		2			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	0,85	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO					
CONTATO : SR. GERSON			TELEFONE : (11)-999436692		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
CONDOMÍNIO MIRANTE NORTE					
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO : 68,720,00 M² + ÁREA ÚTIL DAS VAGAS DE GARAGEM : 20,00/2 = 10,00M² = AUH = 78,720 M²					
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, VARANDA COM ESPAÇO GOURMET, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	188,31	VALOR UNITÁRIO :	4.001,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.843,03
PADRÃO Fp :	-346,80	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9604
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 : LEONARDO DIMAS DA SILVA X CONVIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILI DATA :LTD#26/10/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFETORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	652,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 5 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

### FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICO	0,90	Parcela de Benefeitorias

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

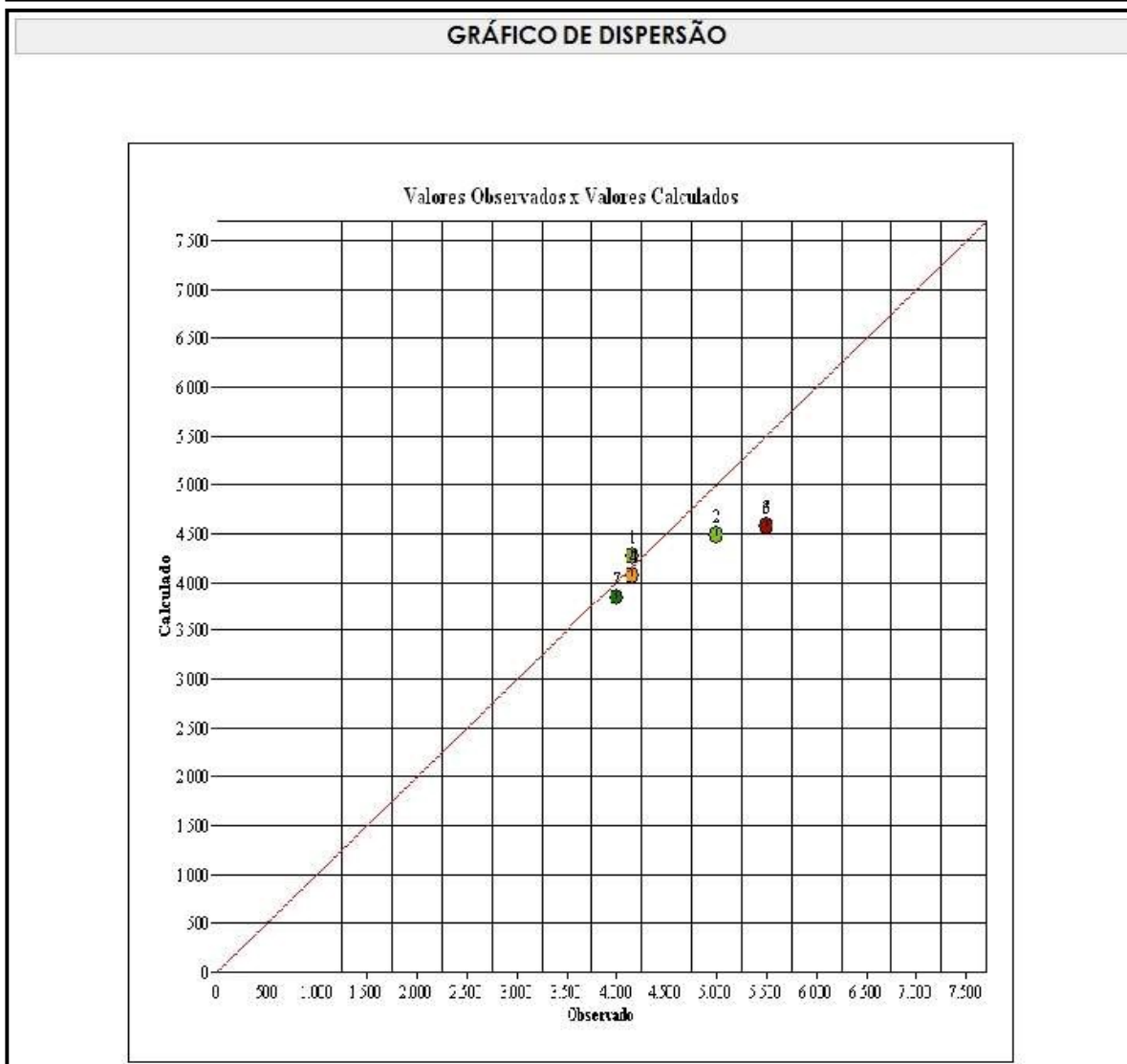
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	4.166,67	4.270,37	1,0249
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	5.000,00	4.489,15	0,8978
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	5.500,00	4.578,07	0,8324
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	4.166,67	4.074,29	0,9778
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	5.500,00	4.578,07	0,8324
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	5.500,00	4.578,07	0,8324
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1210	4.001,52	3.843,03	0,9604

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	4.166,67	4.270,37
2	5.000,00	4.489,15
3	5.500,00	4.578,07
4	4.166,67	4.074,29
5	5.500,00	4.578,07
6	5.500,00	4.578,07
7	4.001,52	3.843,03



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL 1210 APTO. DE Nº 104 IMIRIM SAO Data : 26/10/2017

Cliente : PROC. 1063170-66.2013.8.26.0100

Área terreno m² : 1.285,00

Edificação m² : 67,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.833,55

Desvio Padrão : 700,23

- 30% : 3.383,49

+ 30% : 6.283,62

Coefficiente de Variação : 14,4900

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.344,43

Desvio Padrão : 292,85

- 30% : 3.041,10

+ 30% : 5.647,76

Coefficiente de Variação : 6,7400

### 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 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 checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.344,43

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.344,43000

VALOR TOTAL (R\$): 291.076,81

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.185,04

INTERVALO MÍNIMO : 4.185,04

INTERVALO MÁXIMO : 4.503,82

INTERVALO MÁXIMO : 4.503,82

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO II***

***PESQUISA DE MERCADO PARA O  
APARTAMENTO DE Nº 301***

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017	
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL		NÚMERO : 1281/1305	
COMP. : APTO. 01 "A" E VG. - CONBairro EIMIRIM, CASA VERDE, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 02542-000	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m:	49,00
ACESSIBILIDADE:	Indireta	PROF. EQUIV. (Pe):	84,57
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
		FACE:	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
		CONSERVAÇÃO:	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k):	0,979	IDADE:	3 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	10,00
		TOTAL M²:	64,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PISCINA:	1
PLAYGROUND:	1	APTO/ANDAR:	8
		SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	0,85	ADICIONAL 02:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	250.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	CONSTRUTORA MUDAR		
CONTATO:	SR. EDUARDO		TELEFONE: (21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
BLOCO "A", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-41,30	FT ADICIONAL 01:	392,16
		VALOR UNITÁRIO:	4.166,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-51,07	FT ADICIONAL 02:	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.466,45
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
		VARIAÇÃO:	1,0719
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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017	
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL		NÚMERO : 1281/1305	
COMP. : APTO. 603 "B" E VG. - COIMBAIRRO JIMIRIM, CASA VERDE, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 02542-000 UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m :	49,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	piano	PROF. EQUIV. (Pe) :	84,57
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K) :	0,979	IDADE :	3 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	10,00
		TOTAL M²:	64,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	8
SUPERIORES :	8	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	300.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR		
CONTATO :	SR. EDUARDO		
		TELEFONE :	(21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
BLOCO "B", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM : 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-49,56	FT ADICIONAL 01 :	-200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-61,29	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 :	5.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.689,15
		VARIAÇÃO :	0,9378

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017	
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL		NÚMERO : 1281/1305	
COMP.: APTO. 703 "B" E VG. - COI'BAIRRO DIMIRIM, CASA VERDE, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 02542-000	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m :	49,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	piano	PROF. EQUIV. (Pe) :	84,57
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Reformado	FACE : Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,979	IDADE : 3 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	1
		VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M² :	10,00
		TOTAL M² :	64,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUITES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,10	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR		
CONTATO :	SR. EDUARDO		TELEFONE : (21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
BLOCO "B", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM : 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-54,52	FT ADICIONAL 01 :	-600,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-67,42	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.778,07
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	0,8687
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						
<b>DADOS DA FICHA</b> 4						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017			
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL			NÚMERO : 1281/1305			
COMP. : APTO: 205 "C" E VG. - COBAIRRO JIMIRIM, CASA VERDE, SP			CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 02542-000 UF : SP						
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO				
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m:	49,00	PROF. EQUIV. (Pe):	84,57	
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	piano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado	FACE:	Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO:	b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (k):	0,979	IDADE:	3 anos	FRAÇÃO:	0,00	
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0	
<b>DIMENSÕES</b>						
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	10,00	
TOTAL M²:	64,00					
<b>EDIFÍCIO</b>						
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	1	
QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1	
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	SUPERIORES:	8	
APTO/ANDAR:	8		SUB-SOLOS:	1		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	0,90	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	
IMOBILIÁRIA:	CONSTRUTORA MUDAR					
CONTATO:	SR. EDUARDO				TELEFONE:	(21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO:</b>						
BLOCO "C", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"						
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²						
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>		
LOCALIZAÇÃO Floc:	-41,30	FT ADICIONAL 01:	185,19	VALOR UNITÁRIO:	4.166,67	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-51,07	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.259,48	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0223	
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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017	
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL		NÚMERO : 1281/1305	
COMP.: APTO. 706 "B" E VG. - COI BAIRRO : IMIRIM, CASA VERDE, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 02542-000		UF : SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m :	49,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Iregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	84,57
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,979	IDADE :	3 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M² :	10,00
		TOTAL M² :	64,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUITES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,10	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR		
CONTATO :	SR. EDUARDO		TELEFONE : (21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
BLOCO "B", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-54,52	FT ADICIONAL 01 :	-600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-67,42	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 :	5.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.778,07
		VARIAÇÃO :	0,8687

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017	
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL		NÚMERO : 1281/1305	
COMP. : APTO. 808 "A" E VG. - COIBAIRRO DIMIRIM, CASA VERDE, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 02542-000		UF : SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m :	49,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	84,57
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,979	IDADE :	3 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	10,00
		TOTAL M²:	64,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	8
SUPERIORES :	8	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,10	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR		
CONTATO :	SR. EDUARDO		TELEFONE : (21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
BLOCO "A", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM : 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-54,52	FT ADICIONAL 01 :	-600,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-67,42	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.778,07
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	0,8687
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					
<b>DADOS DA FICHA</b> 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017		
SETOR : 076	QUADRA : 155	INDICE DO LOCAL : 652,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL			NÚMERO : 1210		
COMP.: APTO. 11 E 2 VGS. - CON BAIRRO : JIMIRIM, CASA VERDE, SP			CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 02542-000 UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	1.285,00	TESTADA - (cf) m :	26,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	49,42
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE : Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)		COEF. PADRÃO : 2,160		CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (k) :	0,964	IDADE : 5 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	78,72	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	20,00
TOTAL M²: 98,72					
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	1
				APTO/ANDAR :	6
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	0,85	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO					
CONTATO : SR. GERSON TELEFONE : (11)-999436692					
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
CONDOMÍNIO MIRANTE NORTE					
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 68,720,00 M² + ÁREA ÚTIL DAS VAGAS DE GARAGEM: 20,00/2 = 10,00M² = AUH = 78,720 M²					
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, VARANDA COM ESPAÇO GOURMET, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	376,61	VALOR UNITÁRIO :	4.001,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.031,34
PADRÃO Fp :	-346,80	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0075
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 : LEONARDO DIMAS DA SILVA X CONVIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIAR LTDA DATA :LTD#26/10/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	652,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 5 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

### FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORÂMICO	0,95	Parcela de Benfeitorias

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

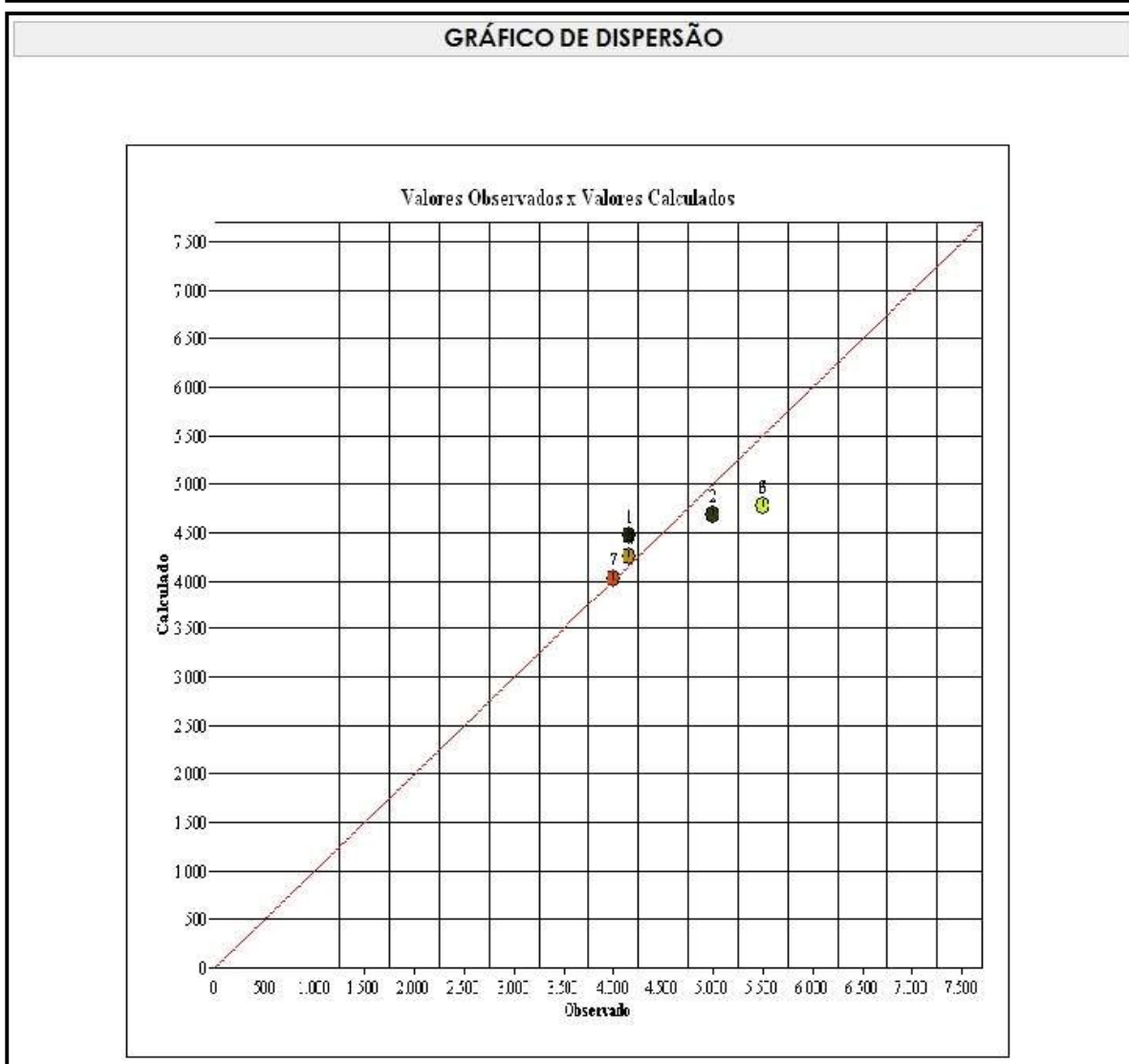
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	4.166,67	4.466,45	1,0719
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	5.000,00	4.689,15	0,9378
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	5.500,00	4.778,07	0,8687
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	4.166,67	4.259,48	1,0223
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	5.500,00	4.778,07	0,8687
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	5.500,00	4.778,07	0,8687
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1210	4.001,52	4.031,34	1,0075

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	4.166,67	4.466,45
2	5.000,00	4.689,15
3	5.500,00	4.778,07
4	4.166,67	4.259,48
5	5.500,00	4.778,07
6	5.500,00	4.778,07
7	4.001,52	4.031,34



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL 1210 APTO. DE Nº 301 IMIRIM SAO Data : 26/10/2017

Cliente : PROC. 1063170-66.2013.8.26.0100

Área terreno m² : 1.285,00

Edificação m² : 69,02

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.833,55

Desvio Padrão : 700,23

- 30% : 3.383,49

+ 30% : 6.283,62

Coefficiente de Variação : 14,4900

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.540,09

Desvio Padrão : 298,64

- 30% : 3.178,06

+ 30% : 5.902,11

Coefficiente de Variação : 6,5800

### 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 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 todas 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 "a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.540,09

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.540,09000

VALOR TOTAL (R\$): 313.357,01

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.377,55

INTERVALO MÍNIMO : 4.377,55

INTERVALO MÁXIMO : 4.702,63

INTERVALO MÁXIMO : 4.702,63

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO III***

***PESQUISA DE MERCADO PARA O  
APARTAMENTO DE Nº 403***



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017	
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL		NÚMERO : 1281/1305	
COMP.: APTO. 01 "A" E VG. - CONBAIRRO : EIMIRIM, CASA VERDE, SP		CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP : 02542-000 UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m :	49,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	84,57
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,979	IDADE :	3 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M² :	10,00
		TOTAL M² :	64,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	SUPERIORES :	8
PLAYGROUND :	1	PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	0,85	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	250.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR		
CONTATO :	SR. EDUARDO		
		TELEFONE :	(21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
BLOCO "A", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-41,30	FT ADICIONAL 01 :	392,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-51,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 :	4.166,67
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.466,45
		VARIAÇÃO :	1,0719

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA</b> 2						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017			
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL			NÚMERO : 1281/1305			
COMP.: APTO. 603 "B" E VG. - COIMBAIRRO JIMIRIM, CASA VERDE, SP			CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 02542-000    UF : SP						
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m :	49,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	84,57	
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	piano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (k) :	0,979	IDADE :	3 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0	
<b>DIMENSÕES</b>						
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	10,00	
TOTAL M² : 64,00						
<b>EDIFÍCIO</b>						
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1	
QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	SUPERIORES :	8	
APTO/ANDAR :	8	SUB-SOLOS :	1			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR					
CONTATO :	SR. EDUARDO				TELEFONE :	(21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO :</b>						
BLOCO "B", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"						
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²						
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-49,56	FT ADICIONAL 01 :	-200,00	VALOR UNITÁRIO :	5.000,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-61,29	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.689,15	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9378	
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						
<b>DADOS DA FICHA</b> 3						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017			
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL			NÚMERO : 1281/1305			
COMP. : APTO. 703 "B" E VG. - COI BAIRRO DIMIRIM, CASA VERDE, SP			CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 02542-000    UF : SP						
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m:	49,00	PROF. EQUIV. (Pe):	84,57	
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (k):	0,979	IDADE :	3 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0	
<b>DIMENSÕES</b>						
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	10,00	
TOTAL M²: 64,00						
<b>EDIFÍCIO</b>						
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1	
QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	SUPERIORES :	8	
APTO/ANDAR :	8	SUB-SOLOS :	1			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	1,10	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR					
CONTATO :	SR. EDUARDO				TELEFONE :	(21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO :</b>						
BLOCO "B", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"						
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²						
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-54,52	FT ADICIONAL 01 :	-600,00	VALOR UNITÁRIO :	5.500,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-67,42	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.778,07	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8687	
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						
<b>DADOS DA FICHA</b> 4						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017			
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL			NÚMERO : 1281/1305			
COMP. : APTO. 205 "C" E VG. - COBAIRRO ZIMIRIM, CASA VERDE, SP			CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 02542-000    UF : SP						
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m :	49,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	84,57	
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (K) :	0,979	IDADE :	3 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0	
<b>DIMENSÕES</b>						
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	10,00	
TOTAL M² : 64,00						
<b>EDIFÍCIO</b>						
DORMITÓRIOS :	2	SUITES :	0	W.C. :	1	
QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	SUPERIORES :	8	
APTO/ANDAR :	8	SUB-SOLOS :	1			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	0,90	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR					
CONTATO :	SR. EDUARDO				TELEFONE :	(21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO :</b>						
BLOCO "C", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"						
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²						
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>		
LOCALIZAÇÃO Floc :	-41,30	FT ADICIONAL 01 :	185,19	VALOR UNITÁRIO :	4.166,67	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-51,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.259,48	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0223	
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						
<b>DADOS DA FICHA</b> 5						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017			
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL			NÚMERO : 1281/1305			
COMP. : APTO. 706 "B" E VG. - COIMBAIRRO - IMIRIM, CASA VERDE, SP			CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 02542-000    UF : SP						
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m :	49,00	PROF. EQUIV. (Pe):	84,57	
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE : Norte		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :		1,926    CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular		
COEF. DEP. (k) :	0,979	IDADE :	3    anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :		0,00		VAGAS COB. :	1	
VAGAS DESCOB. :		0				
<b>DIMENSÕES</b>						
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	10,00	
TOTAL M²:		64,00				
<b>EDIFÍCIO</b>						
DORMITÓRIOS :	2	SUITES :	0	W.C. :	1	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	
SUPERIORES :		8		PISCINA :	1	
APTO./ANDAR :		8		SALÃO DE FESTAS :	1	
SUB-SOLOS :		1				
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	1,10	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (RS) :	330.000,00		VALOR LOCAÇÃO (RS) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR					
CONTATO :	SR. EDUARDO				TELEFONE :	(21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO :</b>						
BLOCO "B", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"						
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM : 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²						
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-54,52	FT ADICIONAL 01 :	-600,00	VALOR UNITÁRIO :	5.500,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-67,42	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.778,07	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8687	
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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017	
SETOR : 075	QUADRA : 359	ÍNDICE DO LOCAL : 686,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL		NÚMERO : 1281/1305	
COMP. : APTO. 808 "A" E VG. - COI BAIRRO DIMIRIM, CASA VERDE, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 02542-000	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	4.144,00	TESTADA - (cf) m :	49,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	PROF. EQUIV. (Pe) :	84,57
TOPOGRAFIA :	piano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,979	IDADE :	3 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	10,00	TOTAL M²:	64,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	8
SUPERIORES :	8	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,10	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CONSTRUTORA MUDAR		
CONTATO :	SR. EDUARDO		TELEFONE : (21)-34851300
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
BLOCO "A", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA"			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 49,00 M² + ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM : 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 54,00 M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-54,52	FT ADICIONAL 01 :	-600,00
VALOR UNITÁRIO :		VALOR UNITÁRIO :	5.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-67,42	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.778,07
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		VARIAÇÃO :	0,8687
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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2017	
SETOR : 076	QUADRA : 155	ÍNDICE DO LOCAL : 652,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL		NÚMERO : 1210	
COMP. : APTO. 11 E 2 VGS. - CON BAIRRO : JIMIRIM, CASA VERDE, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 02542-000		UF : SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	1.285,00	TESTADA - (cf) m :	26,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	49,42
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
FACE :		Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,160
CONSERVAÇÃO :		b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (k) :	0,964	IDADE :	5 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	78,72	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	20,00	TOTAL M²:	98,72
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	4	APTO/ANDAR :	6
SUB-SOLOS :		2	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	0,85	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	350.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
IMOBILIÁRIA :	DIRETO COM PROPRIETÁRIO		
CONTATO :	SR. GERSON		TELEFONE : (11)-999436692
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
CONDOMÍNIO MIRANTE NORTE			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 68,720,00 M² + ÁREA ÚTIL DAS VAGAS DE GARAGEM : 20,00/2 = 10,00M² = AUH = 78,720 M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, VARANDA COM ESPAÇO GOURMET, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	376,61
VALOR UNITÁRIO :			4.001,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			4.031,34
PADRÃO Fp :	-346,80	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			1,0075
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 : LEONARDO DIMAS DA SILVA X CONVIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIAR LTDA :LTD#26/10/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE NORTE

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	652,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 5 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

### FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICO	0,95	Parcela de Benfeitorias

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	4.166,67	4.466,45	1,0719
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	5.000,00	4.689,15	0,9378
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	5.500,00	4.778,07	0,8687
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	4.166,67	4.259,48	1,0223
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	5.500,00	4.778,07	0,8687
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1281/1305	5.500,00	4.778,07	0,8687
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL ,1210	4.001,52	4.031,34	1,0075

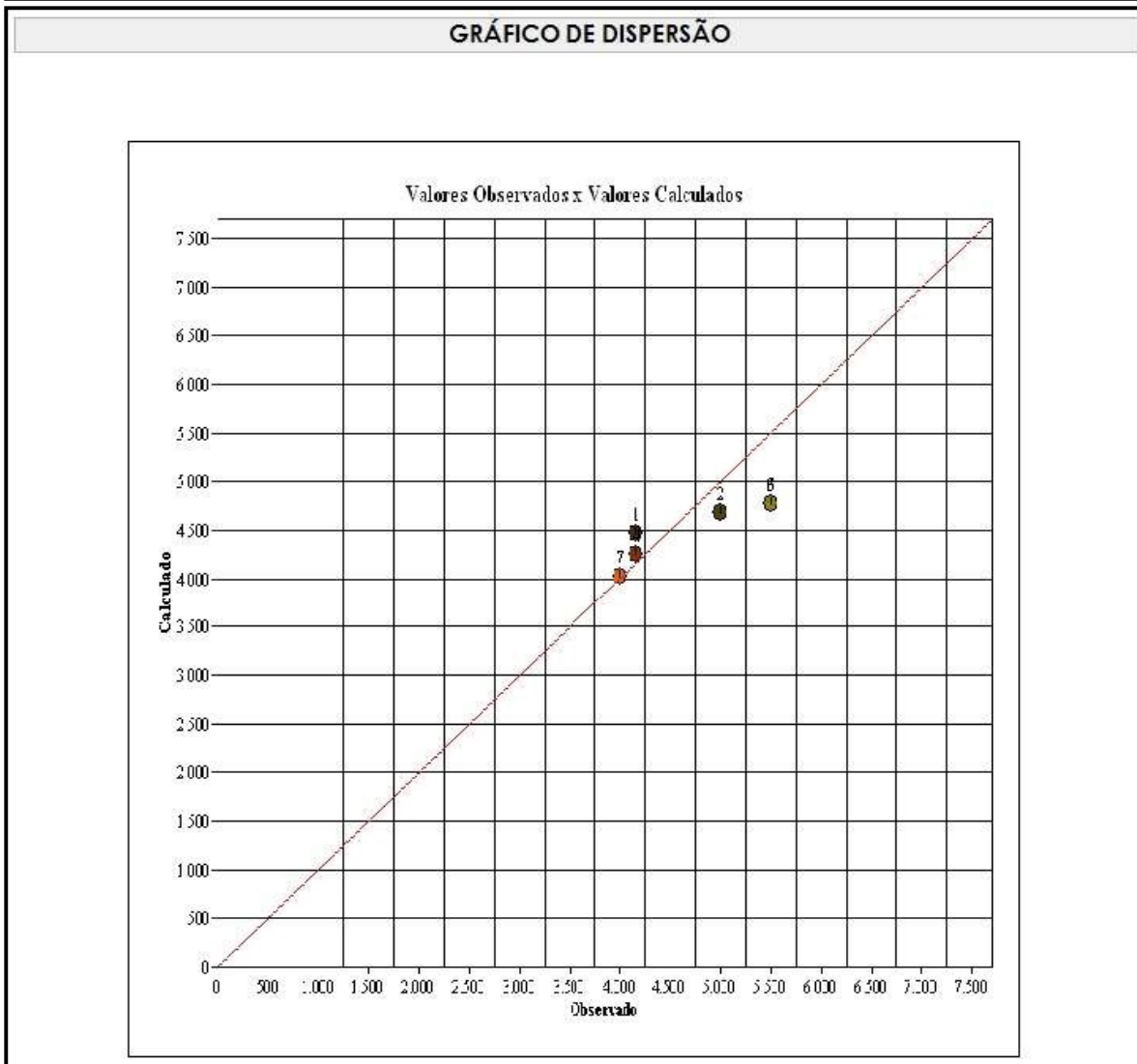


# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	4.166,67	4.466,45
2	5.000,00	4.689,15
3	5.500,00	4.778,07
4	4.166,67	4.259,48
5	5.500,00	4.778,07
6	5.500,00	4.778,07
7	4.001,52	4.031,34



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA EPAMINONDAS MELO DO AMARAL 1210 APTO. DE Nº 403 IMIRIM SAO Data : 26/10/2017

Cliente : PROC. 1063170-66.2013.8.26.0100

Área terreno m² : 1.285,00

Edificação m² : 68,72

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.833,55

Desvio Padrão : 700,23

- 30% : 3.383,49

+ 30% : 6.283,62

Coefficiente de Variação : 14,4900

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.540,09

Desvio Padrão : 298,64

- 30% : 3.178,06

+ 30% : 5.902,11

Coefficiente de Variação : 6,5800

### 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 todas 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 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.540,09

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.540,09000

VALOR TOTAL (R\$): 311.994,98

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.377,55

INTERVALO MÍNIMO : 4.377,55

INTERVALO MÁXIMO : 4.702,63

INTERVALO MÁXIMO : 4.702,63

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO IV***

***DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO  
APARTAMENTO DE Nº 104***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



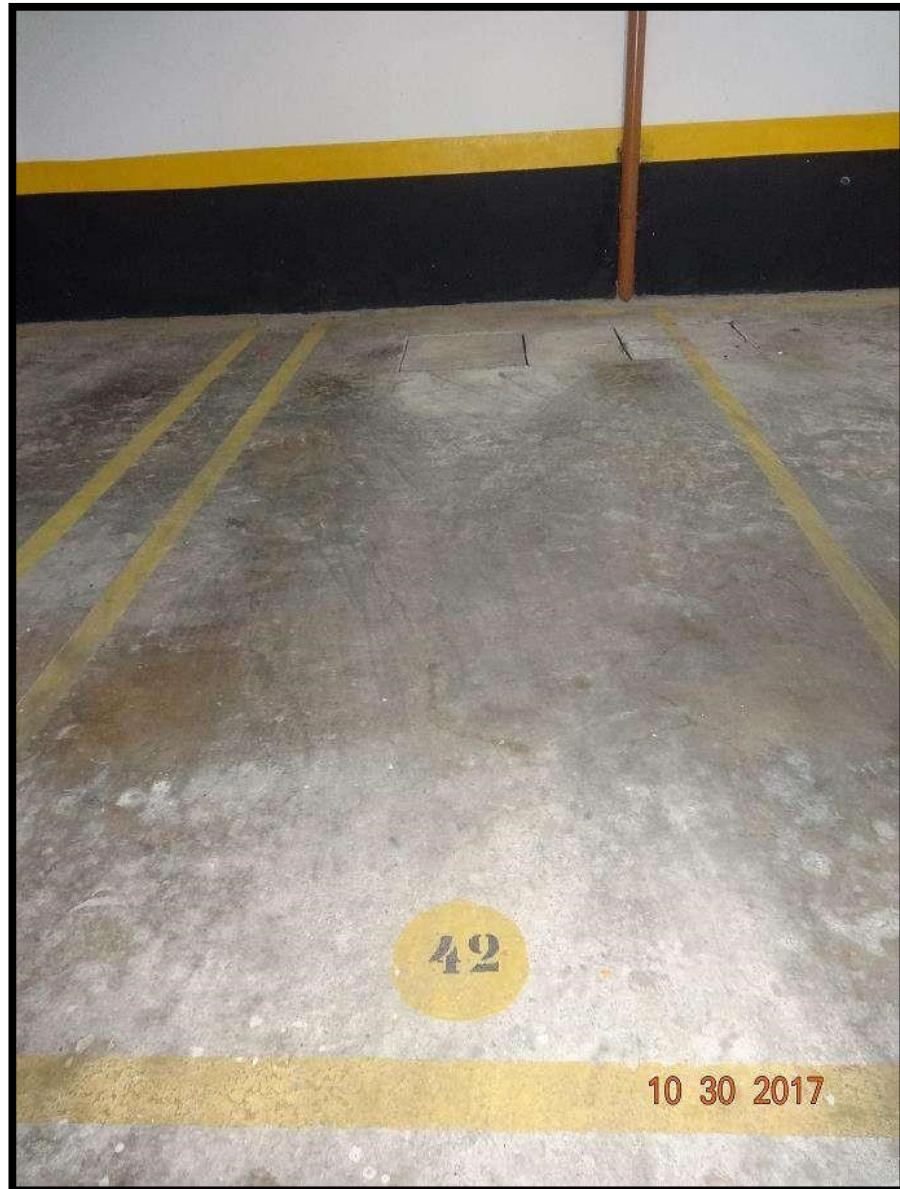
**VISTA DA PORTA DE ACESSO AO APARTAMENTO DE Nº 104.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO V***

***DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO  
APARTAMENTO DE Nº 301***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



**VISTA DA PORTA DE ACESSO AO APARTAMENTO DE Nº 301.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



**VISTA DA 1ª VAGA DE GARAGEM.**

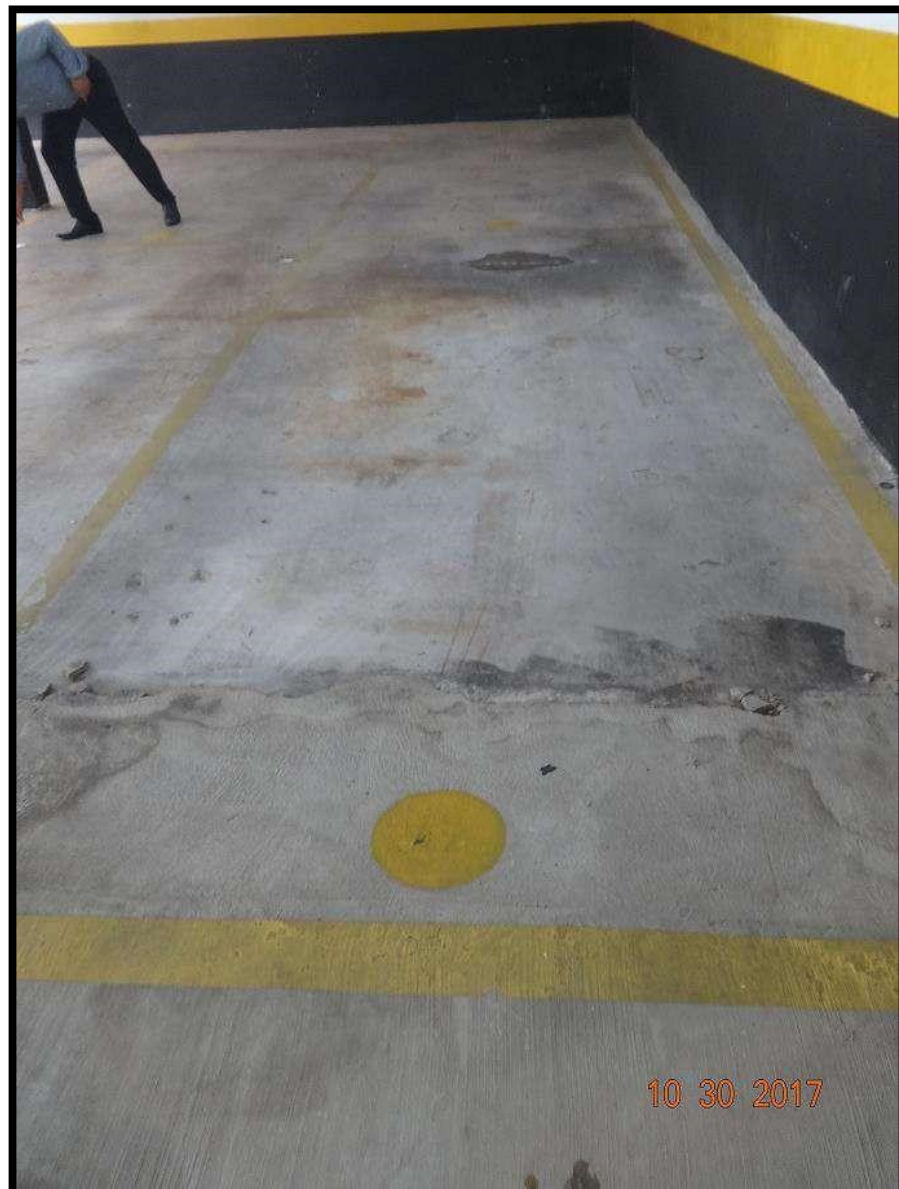


*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



**VISTA DA 2ª VAGA DE GARAGEM.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO VI***

***DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO  
APARTAMENTO DE Nº 403***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



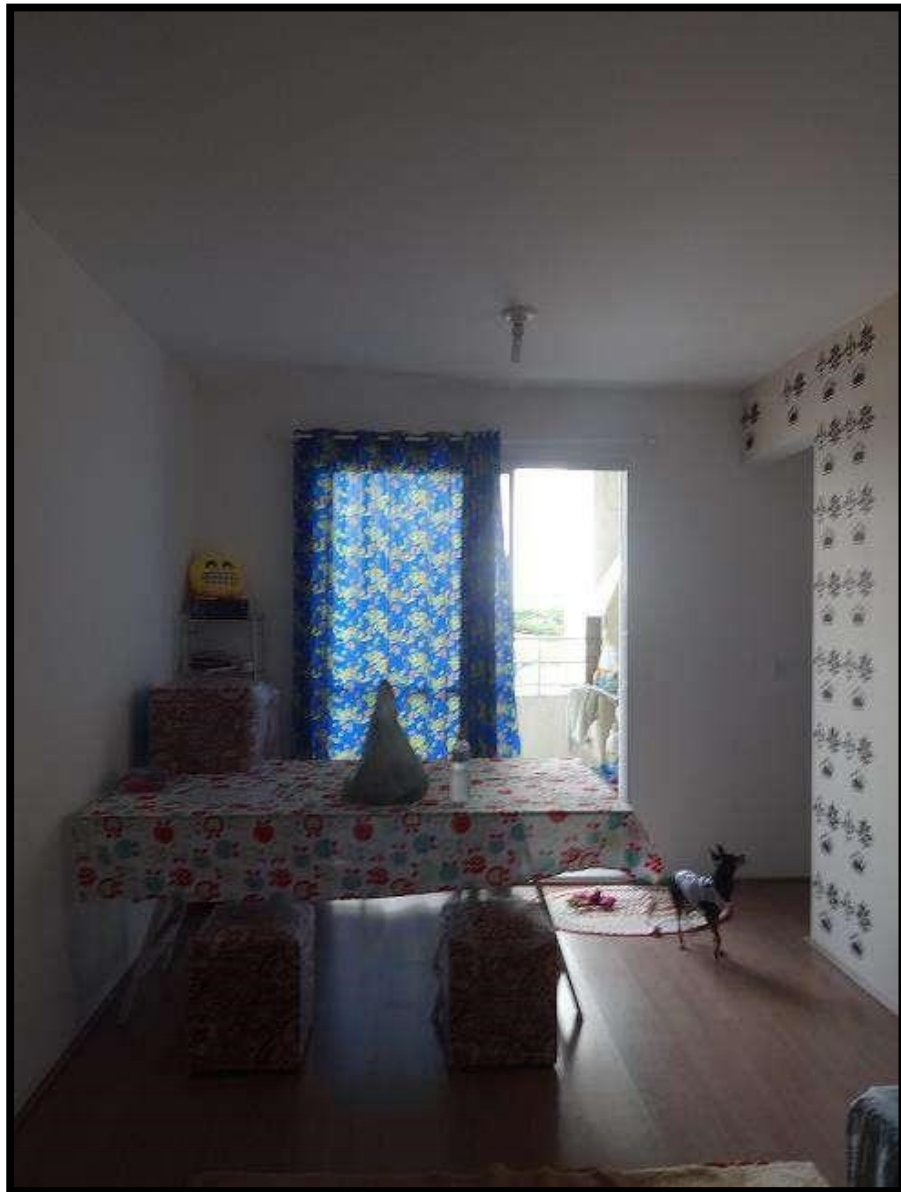
**VISTA DA PORTA DE ACESSO AO APARTAMENTO DE Nº 403.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

*FOTO DE Nº 01*



*VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.*

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



v

***OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



**VISTA DO CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



***VISTA DO TERRAÇO, FOCALIZANDO O ESPAÇO GOURMET.***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



***VISTA DO BANHEIRO I - SOCIAL.***



# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



***VISTA DO DORMITÓRIO I.***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



**VISTA DO DORMITÓRIO II.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



***VISTA DO DORMITÓRIO III - SUÍTE.***

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



***VISTA DO BANHEIRO II - SUÍTE.***

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



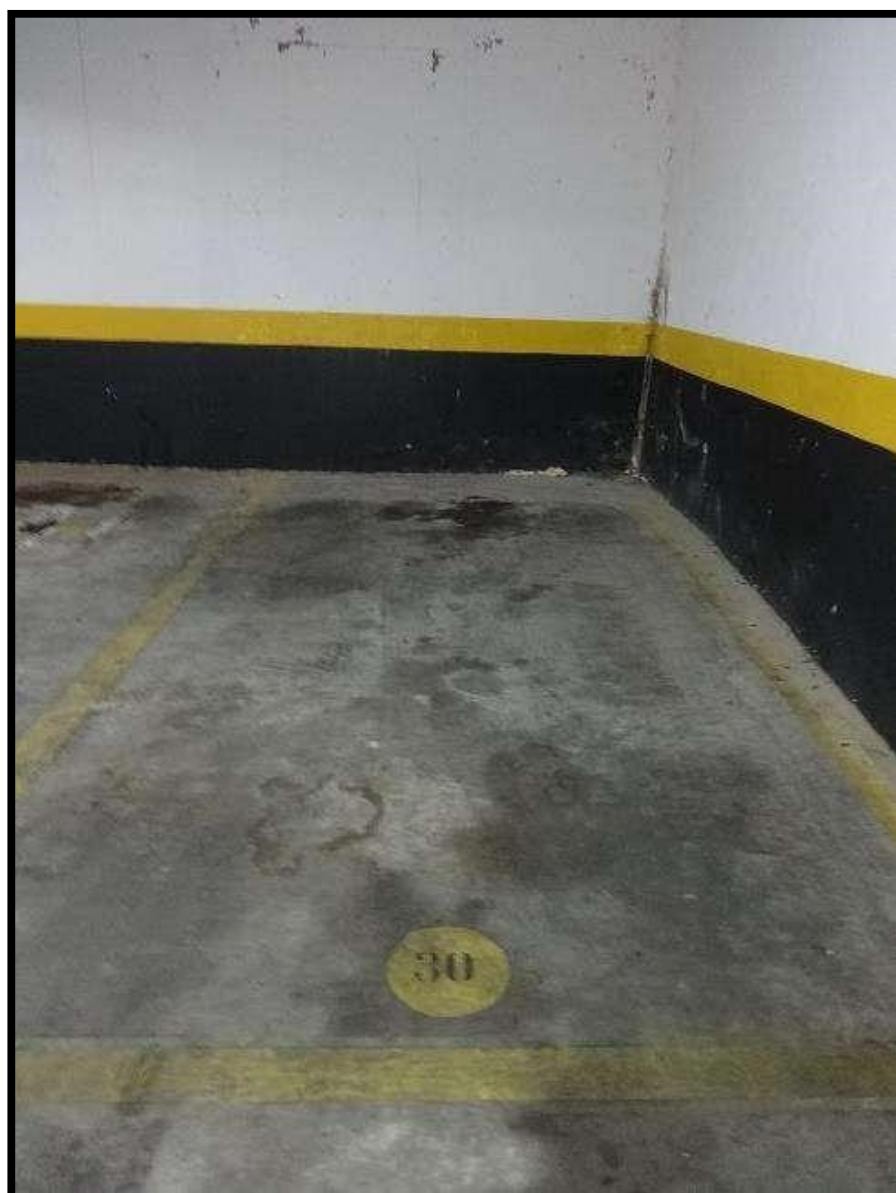
***VISTA DA COZINHA/ ÁREA DE SERVIÇOS.***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



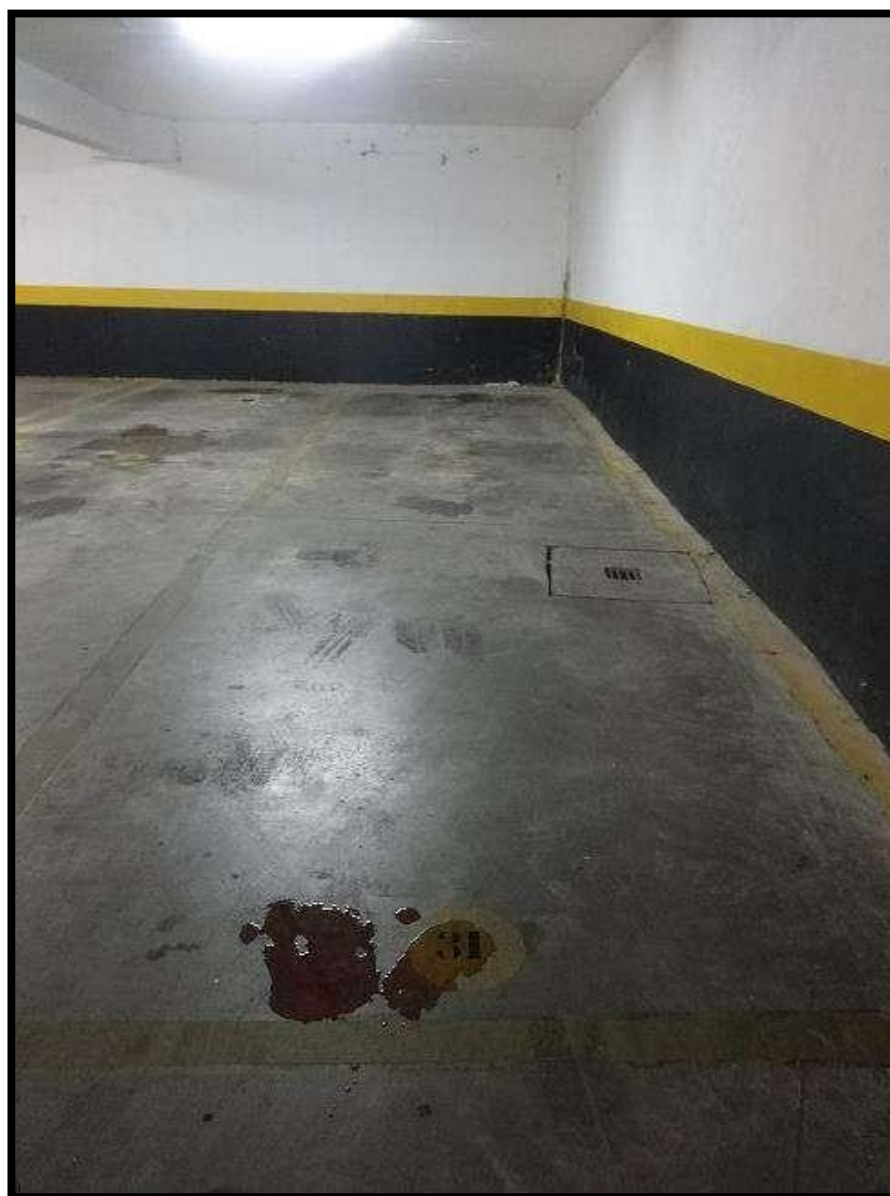
**VISTA DA 1ª VAGA DE GARAGEM.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



**VISTA DA 2ª VAGA DE GARAGEM.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO VII***

***DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO***

***DE Nº 104***



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do apartamento de nº 104 e 01 (uma) vaga de garagem, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 076.155.0337-1</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R EPAMINONDAS MELO DO AMARAL, 1210 - AP 104 E 01 VG IMIRIM COND MIRANTE NORTE CEP 02542-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R EPAMINONDAS MELO DO AMARAL, 1210 - AP 104 E 01 VG IMIRIM COND MIRANTE NORTE CEP 02542-000			
<b>Contribuinte(s):</b> CNPJ 07.437.149/0001-81 CONVIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.285	Testada (m):	26,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0275
Área total (m²):	1.285		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	139	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	642	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2012		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	652,00		
- da construção:	1.508,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	35.389,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	201.228,00		
Base de cálculo do IPTU:	236.617,00		
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 da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.			
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/01/2018, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO VIII***

***DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO***

***DE Nº 301***

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do apartamento de nº 301 e 02 (duas) vagas de garagem, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017</b>	
		<b>Cadastro do Imóvel: 076.155.0328-0</b>	
<b>Local do Imóvel:</b> R EPAMINONDAS MELO DO AMARAL, 1210 - AP 301 E 02 VG IMIRIM COND MIRANTE NORTE CEP 02542-000 imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R EPAMINONDAS MELO DO AMARAL, 1210 - AP 301 E 02 VG IMIRIM COND MIRANTE NORTE CEP 02542-000			
<b>Contribuinte(s):</b> CNPJ 07.437.149/0001-81 CONVIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.285	Testada (m):	26,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0308
Área total (m²):	1.285		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	158	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	642	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2012		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	652,00		
- da construção:	1.508,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	39.610,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	228.734,00		
Base de cálculo do IPTU:	268.344,00		
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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/01/2018, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO IX***

***DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO***

***DE Nº 403***

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do apartamento de nº 403 e 02 (duas) vagas de garagem, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017</b>	
		<b>Cadastro do Imóvel:</b> 076.155.0335-3	
<b>Local do Imóvel:</b> R EPAMINONDAS MELO DO AMARAL, 1210 - AP 403 E 02 VG IMIRIM COND MIRANTE NORTE CEP 02542-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R EPAMINONDAS MELO DO AMARAL, 1210 - AP 403 E 02 VG IMIRIM COND MIRANTE NORTE CEP 02542-000			
<b>Contribuinte(s):</b> CNPJ 07.437.149/0001-81 CONVIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.285	Testada (m):	26,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0305
Área total (m²):	1.285		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	157	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	642	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2012		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	652,00		
- da construção:	1.508,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	39.480,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	227.286,00		
Base de cálculo do IPTU:	266.766,00		
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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/01/2018, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			