

330  
889

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## **II.- VISTORIA: -**

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

### 1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Paulista, Brigadeiro Luís Antônio e Nove de Julho.

#### 1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Alameda Santos nº 721, apartamento 82, Edifício Santa Terezinha, 17º Subdistrito da Bela Vista, São Paulo - SP, na quadra formada pelas vias: Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Alameda Jaú, Alameda Joaquim Eugênio de Lima e a respectiva Alameda Santos.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

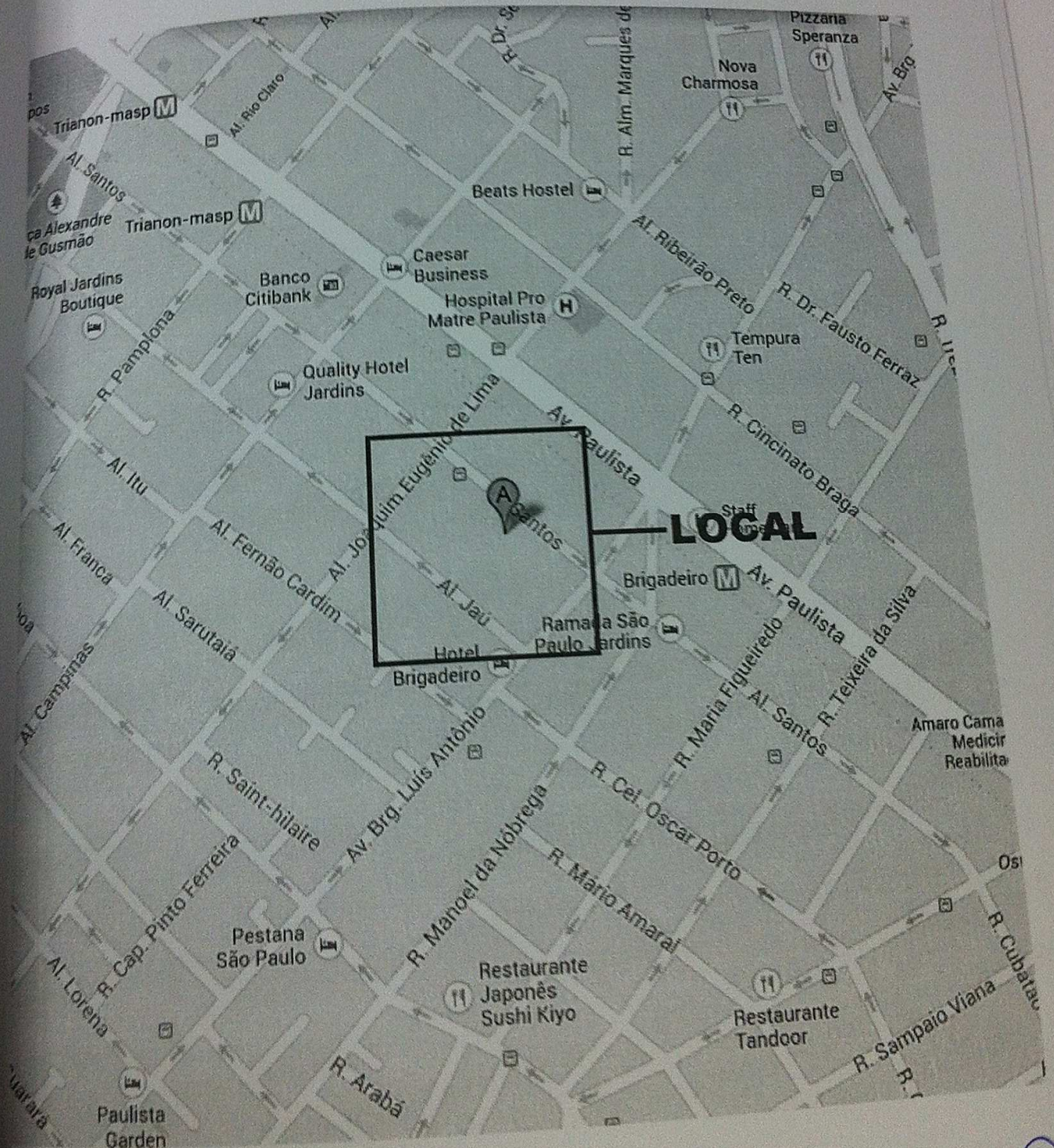
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

390

202

392

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





Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

891

393

892

1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Alameda Santos nº 721, apartamento 82, Edifício Santa Terezinha, 17º Subdistrito da Bela Vista, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 009

QUADRA: 077

ZONA: PI ZM-3b/16

ÍNDICE FISCAL: 2.997,00/2010

Alameda Santos nº 721

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 009.077.0064-0

Apartamento 82

Edifício Santa Terezinha

MATRÍCULA: 15.949

Do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.



1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

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



1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde está situado o condomínio fica posicionado na região central da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 2,5 (dois e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Edifício Santa Terezinha é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e estação de Metrô.

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



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

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

A ocupação industrial praticamente inexiste na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

### 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 "PI ZM-3b/16 - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes:



395 3

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Característica: Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas

Zona de Uso: PI ZM-3b/16

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Básico = 2,00

Máximo = 2,50

Taxa de Ocupação Máxima: 0,50

Taxa de Permeabilidade Mínima: 0,15

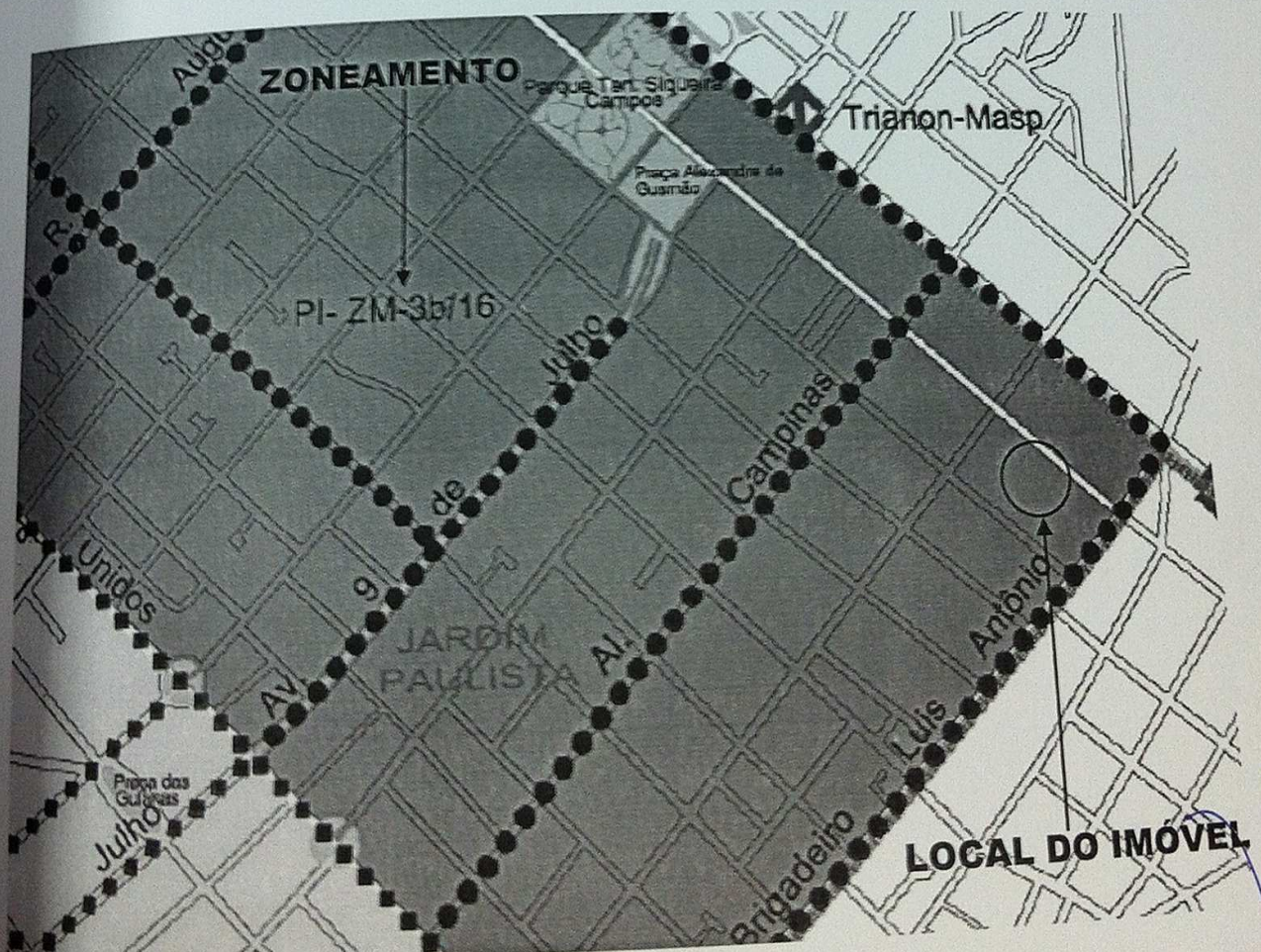
Lote Mínimo: 125,00 m<sup>2</sup>

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máximo: Sem limite

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigidos





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

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO MÁXIMO	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	PRETE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE (m)	ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 5,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 5,00 m	
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	0,05	1,00	0,30	0,50	10,00	250,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(k)
ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDERA A ZER	ZCLZ-I ou ZCLZ-II	0,05	(f)	0,30	0,50	10,00	250,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(k)
ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI	0,10	1,00	0,15	0,70	15,00	500,00	Sem limite	5,00 (l)	NÃO EXIGIDO	(k) (l)
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1	0,20	1,00	0,15 (e)	0,5 (d)	5,00	125,00	9,00	5,00 (l)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	0,15 (e)	0,5 (d)	5,00	125,00	25,00 (a)	5,00 (l)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	0,20	1,00	0,15 (e)	0,5 (d)	5,00	125,00	SEM LIMITE	5,00 (l)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
	ZM - 3b		2,00	0,15 (e)	0,5 (d)	5,00	125,00	SEM LIMITE (b)	5,00 (l)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP ou ZCL - a	0,20	1,00	0,15	0,70	5,00	125,00	25,00	5,00 (l)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
	ZCP ou ZCL - b		2,00	0,15	0,70	5,00	125,00	SEM LIMITE	5,00 (l)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC										
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCPP e ZCLP	0,05	1,00	0,50	1,00	10,00	250,00	15,00	5,00	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)

MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

- NOTAS:
- (a) Observar o parágrafo primeiro do artigo 53 deste Livro para quanto ao gabarito nas ZM-2/12; ZM-2/13; ZM-2/14; ZM-2/15; ZM-2/16
  - (b) Observar o § 1º do artigo 55 deste Livro quanto ao gabarito nas ZM3a/01, ZM3b/02, ZM3b/03, ZM3b/04, ZM3b/05 e ZM3b/06
  - (c) Observar os § 1º, 2º, 3º e 4º do artigo 55 deste Livro.
  - (d) Observar o artigo 55 deste Livro.
  - (e) Observar o artigo 59 deste Livro quanto a permeabilidade e ajardinamento nas ZM
  - (f) O coeficiente de aproveitamento básico é igual ao coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso linear.
  - (g) O coeficiente de aproveitamento máximo é igual ao coeficiente de aproveitamento máximo de aproveitamento na ZM3a/01 para HIS e HMP
  - (h) O coeficiente de aproveitamento único do artigo 54 deste Livro quanto ao coeficiente máximo de aproveitamento na ZM3a/01 para HIS e HMP
  - (i) Observar o parágrafo único do artigo 54 deste Livro quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEBIS
  - (j) ver artigo 185 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEBIS
  - (k) 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
  - (l) ver § 1º e § 2º do artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas



2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 1.066,00 m<sup>2</sup>, tendo uma frente projetada para a via pública de 18,00 metros.

Área = 1.066,00 m<sup>2</sup>

O Apartamento 82 do Edifício Santa Terezinha possui uma fração ideal de 4,5182% na totalidade da área do terreno.



2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado *EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA*, composto por apenas 01 (uma) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Alameda Santos.

O EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA é composto por unidades habitacionais, lazer (desativado), moradia do zelador e portaria.

O EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores, medidores, salão de festas desativado, piscina desativada e garagem para os condôminos.



O Edifício Santa Terezinha, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

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

- DO EDIFÍCIO: -

O Edifício Santa Terezinha compreende em 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 10 (dez) andares superiores e ático com cobertura. Os quais estão servidos por 02 (dois) elevadores da marca Otis.

No subsolo do edifício, encontram-se: área de garagem, rampa de acesso de veículos e pedestres, extintores, hidrantes, bombas de recalque, moradia do zelador e 01 (uma) unidade habitacional.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

400 401

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

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

de  
no  
tal  
ais

As escadarias do prédio possuem corrimão de ferro e portas do tipo corta-fogo.

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

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

**Apartamento 82 - Matrícula: 15.949 - 4<sup>o</sup> CRI-SP**

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 82, localizado no 8<sup>o</sup> andar do EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA, encerra a área total construída de 250,50 m<sup>2</sup>, sendo 194,00 m<sup>2</sup> de área útil e mais 56,50 m<sup>2</sup> de área comum.

ÁREA ÚTIL = 194,00 m<sup>2</sup>

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

402

404

O Apartamento 82, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA, possui 01 (uma) vaga de garagem para guarda de veículo de passeio.

O imóvel em questão (apartamento 82) compreende:

01 (uma) sala de estar com sacada,  
01 (uma) sala de jantar, 03 (três)  
dormitórios, sendo 01 (um) com sacada,  
01 (um) lavabo, 01 (um) banheiro social,  
01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de  
serviços, 01 (um) quarto de empregada  
e 01 (um) banheiro de empregada.

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.3.- Apartamento Padrão - MÉDIO, classificação esta contida no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2002/2006".

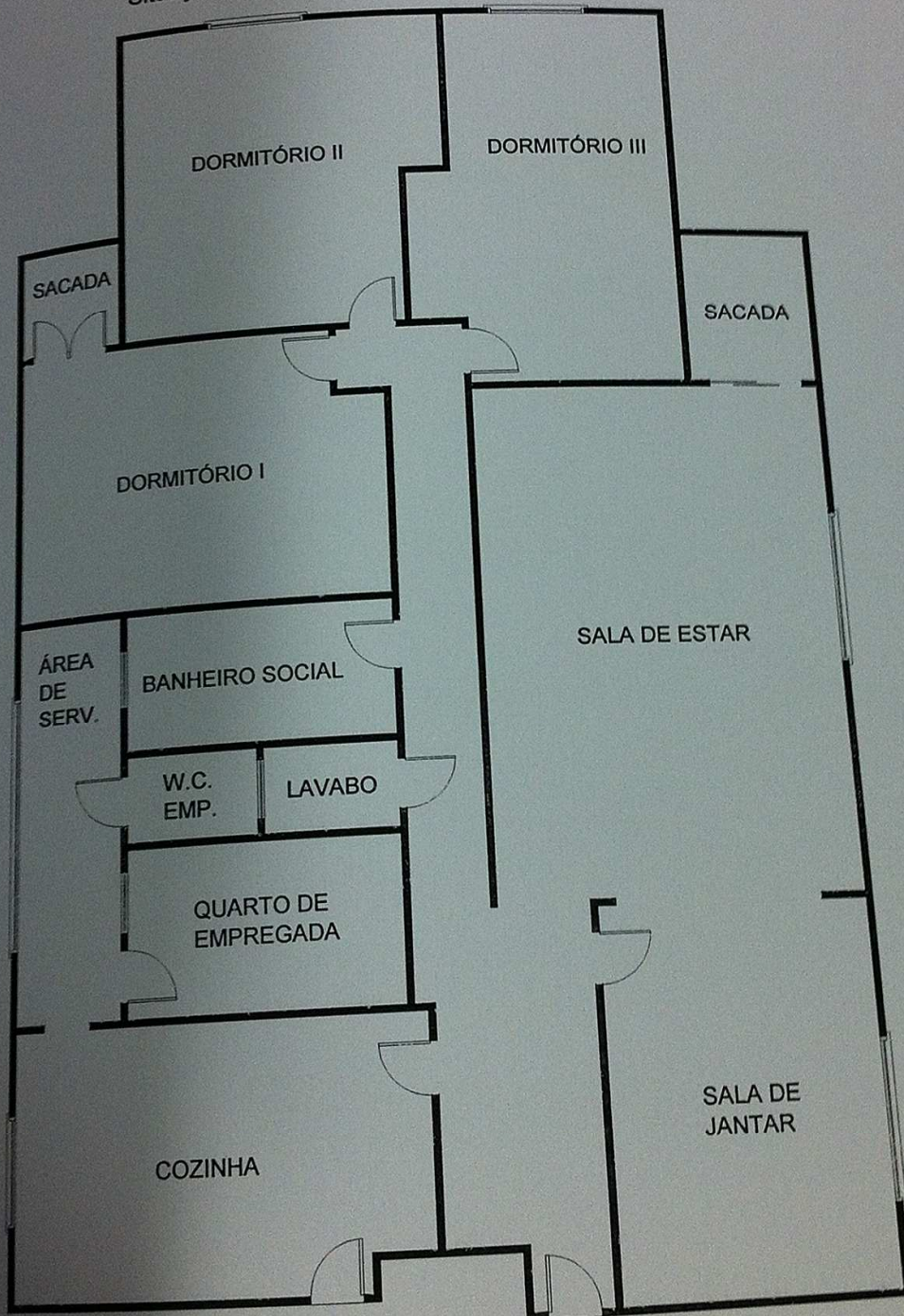
Para melhor visualização das características físicas do apartamento avaliando, reportar-se do croqui, sem escala, que segue:



# CROQUI DO IMÓVEL

ndo  
ntes

Situação: Sem escala



LOCAL: Alameda Santos nº 721, apartamento 82, Edifício Santa Terezinha,  
17º Subdistrito da Bela Vista, São Paulo - SP.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Na ocasião da vistoria no imóvel avaliando (apartamento 82), este signatário verificou as seguintes características construtivas e de acabamentos:

**SALA DE ESTAR:**

PISO .....: Revestido com tacos  
PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas  
TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada  
JANELA .....: De ferro pintado, com vidros  
PORTA .....: Nihil

**SACADA:**

PISO .....: Revestido com cacos de cerâmica  
PAREDES ...: Revestidas com textura e pintadas  
TETO .....: Laje de concreto revestida com textura e pintada  
JANELA .....: Nihil  
PORTA .....: De ferro pintado com vidros, do tipo balcão



**SALA DE JANTAR:**

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

**DORMITÓRIO I:**

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

**SACADA:**

PISO .....: Revestido com cacos de cerâmica  
PAREDES ....: Revestidas com textura e pintadas  
TETO .....: Laje de concreto revestida com textura e pintada  
JANELA .....: Nihil  
PORTA .....: De madeira pintada com vidros, do tipo balcão



**DORMITÓRIO II:**

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

**DORMITÓRIO III:**

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

**LAVABO:**

PISO .....: Revestido com cerâmica  
PAREDES ....: Revestidas com azulejos até o centro  
TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada  
JANELA .....: De ferro pintado, com vidros  
PORTA .....: De madeira pintada



**BANHEIRO SOCIAL:**

PISO .....: Revestido com cerâmica  
PAREDES ...: Revestidas com azulejos até 1,80 m de altura  
TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada  
JANELA .....: De ferro pintado, com vidros  
PORTA .....: De madeira envernizada

**COZINHA:**

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

**ÁREA DE SERVIÇOS:**

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



**QUARTO DE EMPREGADA:**

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

**BANHEIRO DE EMPREGADA:**

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

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



1110  
1110  
409

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Alameda Santos, no trecho onde está situado o Edifício Santa Terezinha, vistas da fachada do prédio e áreas comuns, e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE N.º 01:



VISTA DA ALAMEDA SANTOS, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA.



115  
110  
110

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N.º 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA ALAMEDA SANTOS, NO TRECHO  
EM ESTUDO.

11



112  
110  
111

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

FOTO DE N.º 03:



*Handwritten signature*

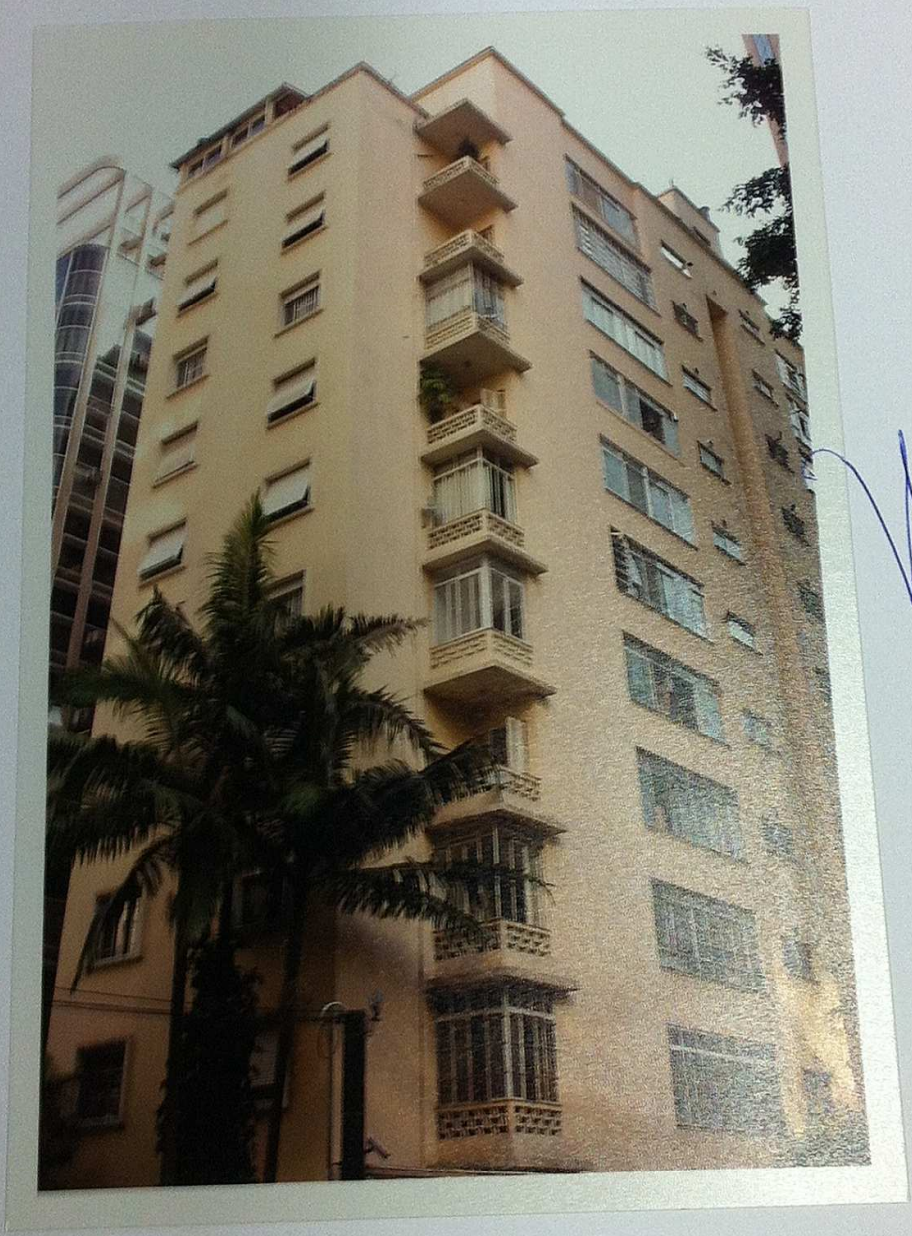
VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA, DE QUEM  
OBSERVA DA ALAMEDA SANTOS.

*Handwritten signature*



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

FOTO DE N.º 04:



*Handwritten blue scribble*

OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA, DE  
QUEM OBSERVA DA ALAMEDA SANTOS.

*Handwritten blue scribble*



413

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 05:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA, DE  
QUEM OBSERVA DA ALAMEDA SANTOS.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

414

FOTO DE N.º 06:



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA, DE QUEM  
OBSERVA DA ALAMEDA SANTOS.



415

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 07:



OUTRA VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA, DE  
QUEM OBSERVA DA ALAMEDA SANTOS.

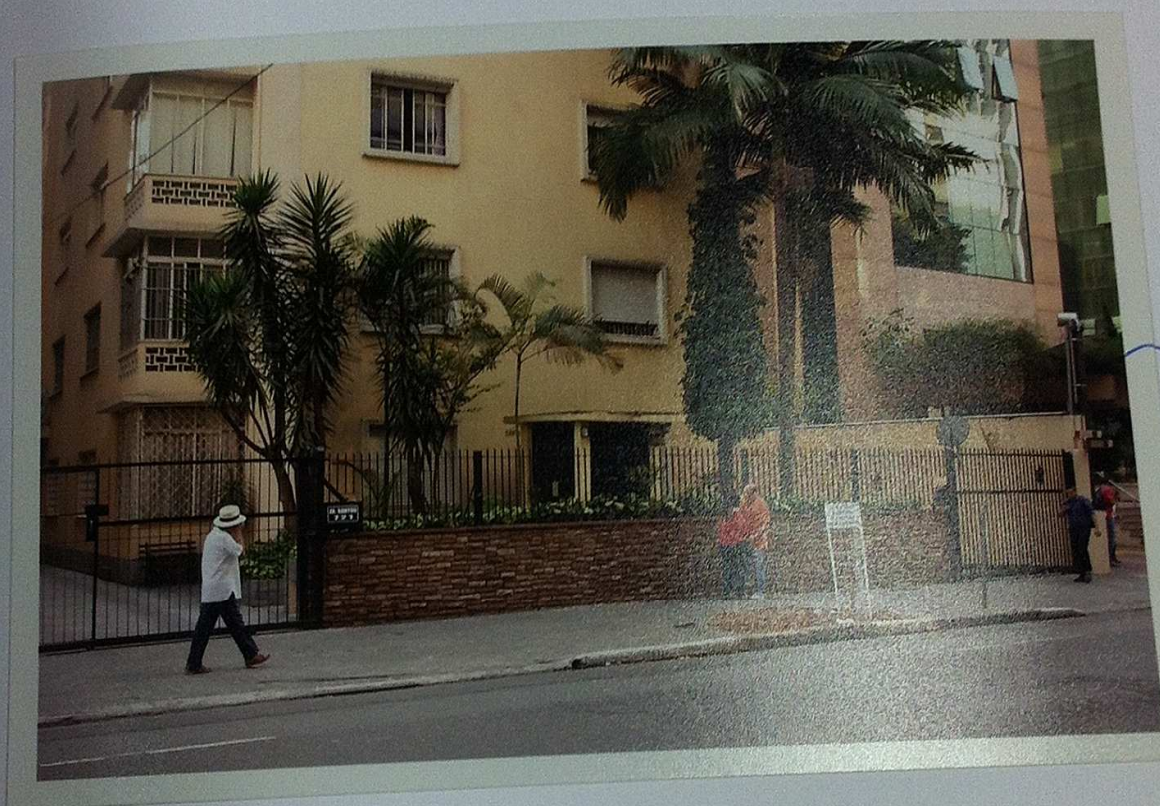


418

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 08:



OUTRA VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA, DE  
QUEM OBSERVA DA ALAMEDA SANTOS.

*[Handwritten signature]*



117

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

FOTO DE N.º 09:



VISTA DO SALÃO DE FESTAS DESATIVADO DO EDIFÍCIO  
SANTA TEREZINHA.



418

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N.º 10:



VISTA DA PISCINA DESATIVADA DO EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA.

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

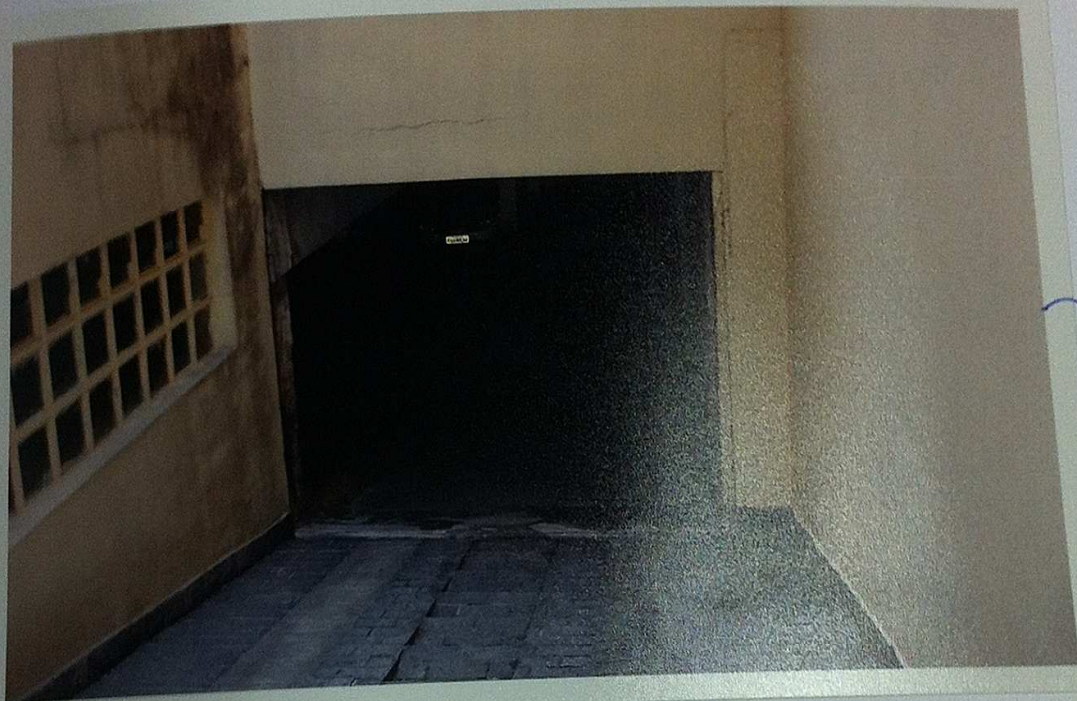
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



419  
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 11:



VISTA DA RAMPA DE ACESSO À GARAGEM DO SUBSOLO DO EDIFÍCIO  
SANTA TEREZINHA.

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

420

FOTO DE N.º 12:



VISTA DA GARAGEM, LOCALIZADA NO SUBSOLO DO EDIFÍCIO  
SANTA TEREZINHA.

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

421

FOTO DE N.º 13:



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DESTINADA AO APARTAMENTO 82  
DO EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA.



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

M22

FOTO DE N.º 14:



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO 82 DO EDIFÍCIO  
SANTA TEREZINHA, ORA AVALIANDO.



### III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

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

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



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

### III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "qm<sup>2</sup>", o Perito coletou 12 (doze) paradigmas localizados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

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



1105

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º 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 DE SÃO PAULO - 2002/2006", a partir de Fevereiro de 2007, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3. - Apartamento Padrão MÉDIO - limite médio", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,926.

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



$$F_{08} = R + K * (1 - R)$$

sendo:

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

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

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação "I<sub>e</sub>" e a vida referencial "I<sub>r</sub>".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 61 (sessenta e um) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (f) *Necessitando de Reparos de Simples a Importantes.*

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 estão localizados próximos do avaliando, este signatário deixou de considerar o fator de transposição.



427

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

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

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

Para o imóvel em questão (Apartamento 82), localizado no 8º andar do Edifício Santa Terezinha, foi adotado o fator = 1,10.

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

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



### III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

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

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



**IV.- AVALIAÇÃO: -**

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

$$V_{\text{apartamento}} = S \times qmf$$

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 250,50 \text{ m}^2 =$$

194,00 m<sup>2</sup> de área útil

56,50 m<sup>2</sup> de área comum

10,00 m<sup>2</sup> de área de garagem (1 vaga)

$$Qmf = \text{R\$ } 4.297,66/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apartamento}} = (194,00 + 10,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.297,66/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apartamento}} = \text{R\$ } 855.234,34$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{Apartamento 82}} = \text{R\$ } 855.000,00$$

(OITOCENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS).  
PARA FEVEREIRO / 2014.

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a R\$ 4.297,66/m<sup>2</sup> (Quatro Mil, Duzentos e Noventa e Sete Reais e Sessenta e Seis Centavos), reportar-se da Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo – I.



**V.- CONCLUSÃO: -**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Alameda Santos nº 721, apartamento 82, Edifício Santa Terezinha, 17º Subdistrito da Bela Vista, São Paulo - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA contra KATSUMI TANAKA e outro(s), processo nº 0045754-25.2001.8.26.0100 (809/01), em curso perante a 34ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

<b>IMÓVEL:</b>	<b>VALOR:</b>
<i>Imóvel situado na Alameda Santos nº 721, apartamento 82, Edifício Santa Terezinha, 17º Subdistrito da Bela Vista, São Paulo – SP.</i>	<u>R\$ 855.000,00</u> (Oitocentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais).

**PARA FEVEREIRO / 2014.**



**VI.- ENCERRAMENTO: -**

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

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

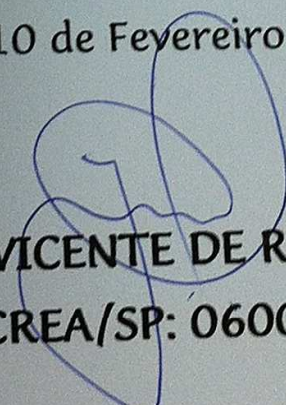
**ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO**

**ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

**ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL**

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

São Paulo, 10 de Fevereiro de 2014.

  
**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**  
**CREA/SP: 0600590772.**



432

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## **ANEXO - I**

### **PESQUISA DE MERCADO**

Local: Alameda Santos nº 721, apartamento 82,  
Edifício Santa Terezinha, 17º Subdistrito da Bela Vista,  
São Paulo - SP.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2014

SETOR: 009 QUADRA: 077

ÍNDICE DO LOCAL: 2,717,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Jaú

BAIRRO: 17º Subdistrito da Bela Vista

CIDADE: SAO PAULO - SP

COMP.: APTO. NO 5º ANDAR

UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

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

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,926

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,569

IDADE: 37 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 141,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 141,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 4

QUARTO EMPREGADAS: 1

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 16

APTO/ANDAR: 2

SUB-SOLOS: 2

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.150.000,00

IMOBILIÁRIA:

Duda Imóveis

CONTATO:

Sr. Carlos - Cel. (11) 9.8350-9345

TELEFONE: (11)7886-2960

#### OBSERVAÇÃO:

Edifício Dan

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 136,00 m² + (10,00 m²/2 - 1 vaga) = 141,00 m².

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 587,23	VALOR UNITÁRIO: 7.340,43
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: -3.808,25	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.119,41
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5612
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

434

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  
SETOR : 009 QUADRA : 085

ÍNDICE DO LOCAL : 2.734,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/11/2014

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Joaquim Eugênio de Lima  
COMP.: APTO. NO 16º ANDAR

BAIRRO : 17º Subdistrito da Bela Vista

NÚMERO : 984

CIDADE : SAO PAULO - SP

UF : SP  
CEP :

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>t</sub>) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,555 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 125,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 17 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.540.000,00

IMOBILIÁRIA : Duda Imóveis

CONTATO : Sr. Carlos - Cel. (11) 9.8350-9345

TELEFONE : (11)7866-2960

#### OBSERVAÇÃO :

Edifício Mansão Tiepollo

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 120,00 m² + (10,00 m²/2 - 1 vaga) = 125,00 m².

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -385,67	VALOR UNITÁRIO : 11.088,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-5.673,86	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.067,51
PADRÃO Fp :	-960,96	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,3668
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

435

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/11/2014  
SETOR: 009 QUADRA: 077 ÍNDICE DO LOCAL: 2.997,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Santos NÚMERO: 663  
COMP.: APTO. NO 17º ANDAR BAIRRO: 17º Subdistrito da Bela Vista CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:  
CARACTERÍSTICAS  
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes  
COEF. DEP. (k): 0,406 IDADE: 43 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  
DIMENSÕES  
A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 125,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 125,00  
EDIFÍCIO  
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 23 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 850.000,00  
IMOBILIÁRIA: Sparta Imóveis  
CONTATO: Sr. Ramos - Cel. (11) 9.8434-3716 TELEFONE: (11)3266-2344

#### OBSERVAÇÃO:

Edifício Marquesa de Santos  
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 120,00 m<sup>2</sup> + (10,00 m<sup>2</sup>/2 - 1 vaga) = 125,00 m<sup>2</sup>.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -212,87	VALOR UNITÁRIO: 6.120,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.484,18	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.100,06
PADRÃO Fp: 677,11	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6699
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/11/2014

SETOR : 009 QUADRA : 077

ÍNDICE DO LOCAL : 2.997,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda Santos

BAIRRO : 17º Subdistrito da Bela Vista

NÚMERO : 681

COMP. : APTO. NO 2º ANDAR

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

MELHORAMENTOS :

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pa): 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : N66

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : a - reparos simples

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

COEF. DEP. (k) : 0,465 IDADE : 42 anos

DIMENSÕES ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 145,00

A. PRIVATIVA M² : 145,00

EDIFÍCIO QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 0 W.C. : 2 SUPERIORES : 14 APTO//ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 980.000,00

IMOBILIÁRIA : Sparta Imóveis

TELEFONE : (11) 3255-2344

CONTATO : Sr. Ramos - Cel. (11) 9.8434-3716

**OBSERVAÇÃO :**

Edifício Dom Pedro I  
 Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 140,00 m² + (10,00 m²/2 - 1 vaga) = 145,00 m².

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 1.081,38	VALOR UNITÁRIO : 5.592,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.773,21	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.399,72
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7219
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

487

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/11/2014

SETOR : 009

QUADRA : 077

ÍNDICE DO LOCAL : 2.997,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Santos

NÚMERO : 721

COMP.: APTO. 02 - TÉRREO

BAIRRO : 17º Subdistrito da Bela Vista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 61 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 199,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 199,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.000.000,00

IMOBILIÁRIA : Sparta Imóveis

CONTATO : Sr. Ramos - Cel. (11) 9.8434-3716

TELEFONE : (11)3286-2344

#### OBSERVAÇÃO :

Edifício Santa Terezinha

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 194,00 m² + (10,00 m²/2 - 1 vaga) = 199,00 m².

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 1.064,14	VALOR UNITÁRIO : 4.522,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.586,76
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2353
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2014  
SETOR : 009 QUADRA : 077

ÍNDICE DO LOCAL : 2.997,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/11/2014

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Santos  
COMP.: APTO. 71

BAIRRO : 17º Subdistrito da Bela Vista

NÚMERO : 721

CIDADE : SÃO PAULO - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

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

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,926

CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k): 0,200

IDADE: 61 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 199,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 199,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3

SUÍTES: 0

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 1

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 10

APTO/ANDAR: 2

SUB-SOLOS: 1

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 850.000,00

IMOBILIÁRIA:

Zelador do Edifício

CONTATO:

Sr. José Bezerra - Cel. (11) 9.8462-2694

TELEFONE: (11)8462-2694

#### OBSERVAÇÃO:

Edifício Santa Terezinha

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 194,00 m² + (10,00 m²/2 - 1 vaga) = 199,00 m².

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.271,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.271,36
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

499

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014  
SETOR: 009 QUADRA: 063

ÍNDICE DO LOCAL: 2.581,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/11/2014

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Santos  
COMP.: APTO. 111

BAIRRO: 17<sup>o</sup> Subdistrito da Bela Vista

NÚMERO: 734  
CIDADE: SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:  
CARACTERÍSTICAS COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. DEP. (K): 0,398 IDADE: 47 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  
DIMENSÕES ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 211,00  
A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 211,00  
EDIFÍCIO DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 15 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.600.000,00

IMOBILIÁRIA: Lopes Imóveis  
CONTATO: Sra. Edna

TELEFONE: (11)3894-1121

### OBSERVAÇÃO:

Edifício Curitiba e Porto Alegre  
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 206,00 m<sup>2</sup> + (10,00 m<sup>2</sup>/2 - 1 vaga) = 211,00 m<sup>2</sup>.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -237,38	VALOR UNITÁRIO: 6.824,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.716,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.871,13
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5672
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

440

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  
SETOR : 009 QUADRA : 091

ÍNDICE DO LOCAL : 2.688,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/1/2014

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Sarutaia  
COMP.: APTO. NO 3º ANDAR

BAIRRO : 17º Subdistrito da Bela Vista

NÚMERO : 136

CIDADE : SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

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

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :  
CARACTERÍSTICAS COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. DEP. (K) : 0,527 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  
DIMENSÕES ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 105,00  
A. PRIVATIVA M² : 105,00  
EDIFÍCIO  
DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 860.000,00  
IMOBILIÁRIA : Duda Imóveis  
CONTATO : Sr. Carlos - Cel. (11) 9.8350-9345

TELEFONE : (11)7866-2960

### OBSERVAÇÃO :

Edifício Carina  
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 100,00 m² + (10,00 m²/2 - 1 vaga) = 105,00 m².

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 931,13	VALOR UNITÁRIO : 7.371,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.659,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.004,56
PADRÃO Fp : -638,86	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5433
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  
SETOR : 009 QUADRA : 091

ÍNDICE DO LOCAL : 2.688,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/1/2014

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Sarutaíá

BAIRRO : 17º Subdistrito da Bela Vista

NÚMERO : 96

COMP.: APTO. NO 5º ANDAR

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>t</sub>) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K) : 0,541

IDADE : 39 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 131,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 131,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 1

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 12

APTO/ANDAR : 2

SUB-SOLOS : 1

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.100.000,00

IMOBILIÁRIA :

Samuel Carvalho Imóveis

CONTATO :

Sr. Fernando Haddad

TELEFONE : (11)3672-8555

OBSERVAÇÃO :

Edifício Indalá

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 126,00 m² + (10,00 m²/2 - 1 vaga) = 131,00 m².

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 604,58	VALOR UNITÁRIO : 7.557,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.810,75	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.351,08
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5757
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

442

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/11/2014

SETOR : 009 QUADRA : 091

ÍNDICE DO LOCAL : 2.638,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Sarutaia

BAIRRO : 17º Subdistrito da Bela Vista

NÚMERO : 96

COMP. : APTO. NO 3º ANDAR

UF : SP

CIDADE : SÃO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) M² : 0,00

TESTADA - (cf) m : 0,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

ACESSIBILIDADE : Direta

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k) : 0,448

IDADE : 39 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 1

VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 131,00

ÁREA COMUM M² : 0,00

GARAGEM M² : 0,00

TOTAL M² : 131,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 12

APTO/ANDAR : 2

SUB-SOLOS : 1

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (RS) : 870.000,00

IMOBILIÁRIA :

Samuel Carvalho Imóveis

CONTATO :

Sr. Fernando Haddad

TELEFONE : (11)3672-8555

#### OBSERVAÇÃO :

Edifício Indaiá

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 126,00 m² + (10,00 m²/2 - 1 vaga) = 131,00 m².

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 755,00	VALOR UNITÁRIO : 5.977,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.647,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.085,10
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6835
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

1117  
443

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/11/2014

SETOR : 014 QUADRA : 050

ÍNDICE DO LOCAL : 2.790,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Maria Lisboa

NÚMERO : 695

COMP.: APTO. NO 5º ANDAR

BAIRRO : 17º Subdistrito da Bela Vista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,695 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 116,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 116,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.170.000,00

IMOBILIÁRIA : Duda Imóveis

TELEFONE : (11)7866-2960

CONTATO : Sr. Carlos - Cel. (11) 9.8350-9345

#### OBSERVAÇÃO:

Edifício Vila de Olinda  
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 106,00 m² + (20,00 m²/2 - 2 vagas) = 116,00 m².

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 726,21	VALOR UNITÁRIO : 9.077,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -5.172,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.631,53
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5102
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

447  
444

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/11/2014  
 SETOR : 036 QUADRA : 007 ÍNDICE DO LOCAL : 2.639,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Santos BAIRRO : 17<sup>o</sup> Subdistrito da Bela Vista NÚMERO : 285  
 COMP.: APTO. 132 UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP :

### DADOS DA REGIÃO

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :  
 CARACTERÍSTICAS COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. DEP. (K) : 0,438 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0  
 DIMENSÕES ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 210,00  
 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 210,00  
 EDIFÍCIO  
 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.800.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Administrador de Imóveis  
 CONTATO : Sr. Marques - Cel. (11) 9.7334-6568 TELEFONE : (11)3242-0164

### OBSERVAÇÃO:

Edifício King Alexander  
 Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 200,00 m<sup>2</sup> + (20,00 m<sup>2</sup>/2 - 2 vagas) = 210,00 m<sup>2</sup>.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -268,32	VALOR UNITÁRIO : 7.714,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.353,42	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.092,54
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5305
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

447

445

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Alameda Santos nº 721, apartamento 82

DATA: 29/1/2014

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,80

OBSERVAÇÃO:  
Edifício Santa Terezinha.

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 61
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	apartamento médio c/ elev.
	Vagas 1
	Acréscimo 0,00

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> Altura Vista panorâmica do apartamento.	1,10	Parcela de Benfeitorias



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

446

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Alameda Jaú ,88	7.340,43	4.119,41	0,5612
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Alameda Joaquim Eugênio de Lima ,984	11.088,00	4.067,51	0,3668
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Alameda Santos ,663	6.120,00	4.100,06	0,6699
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Alameda Santos ,687	6.082,76	4.390,92	0,7219
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Alameda Santos ,721	4.522,61	5.586,76	1,2353
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Alameda Santos ,721	4.271,36	4.271,36	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Alameda Santos ,734	6.824,64	3.871,13	0,5672
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Alameda Sarutaiá ,136	7.371,43	4.004,56	0,5433
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Alameda Sarutaiá ,96	7.557,25	4.351,08	0,5757
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Alameda Sarutaiá ,96	5.977,10	4.085,10	0,6835
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua José Maria Lisboa ,695	9.077,59	4.631,53	0,5102
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Alameda Santos ,285	7.714,29	4.092,54	0,5305

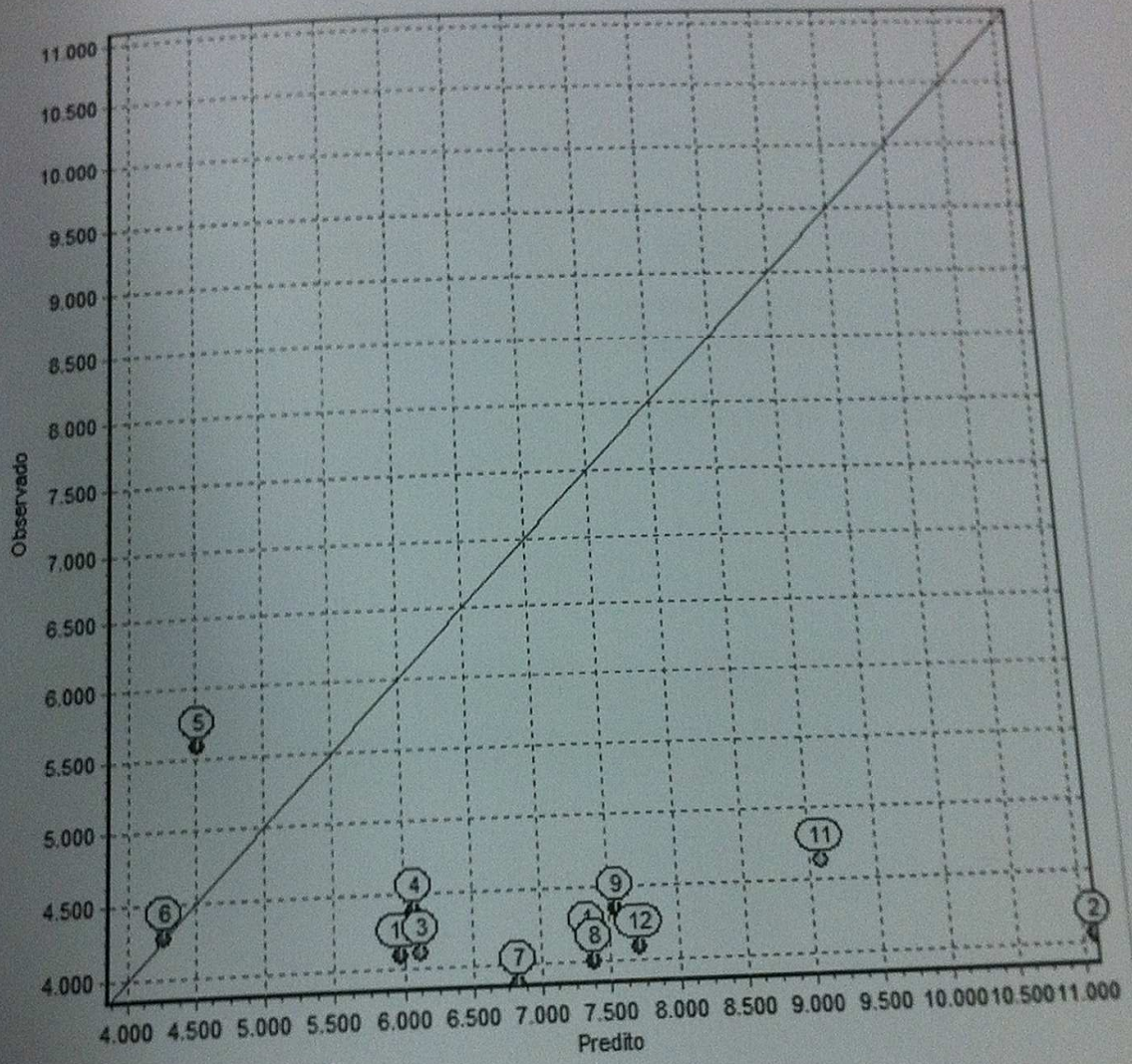


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.340,43	4.119,41
2	11.088,00	4.067,51
3	6.120,00	4.100,06
4	6.082,76	4.390,92
5	4.522,61	5.586,76
6	4.271,36	4.271,36
7	6.824,64	3.871,13
8	7.371,43	4.004,56
9	7.557,25	4.351,08
10	5.977,10	4.085,10
11	9.077,59	4.631,53
12	7.714,29	4.092,54



GRÁFICO DE DISPERSÃO





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.995,62  
Desvio Padrão : 1.867,87  
- 30% : 4.896,93  
+ 30% : 9.094,31  
Coeficiente de Variação : 26,7000

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.297,66  
Desvio Padrão : 453,71  
- 30% : 3.008,36  
+ 30% : 5.586,96  
Coeficiente de Variação : 10,5600

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical  
Modalidade : Venda  
Data : 29/11/2014  
Local : Alameda Santos nº 721, Apto. 82  
Cliente : Proc. 0045754-25.2001.8.26.0100  
Área m² : 199,00  
MÉDIA SANEADA (R\$) : 4.297,66

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 4.119,14  
INTERVALO MÁXIMO : 4.476,18

VALOR TOTAL (R\$) : 855.234,34

## GRAU DE PRECISÃO

III



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

460

**ANEXO - II**

**DOCUMENTAÇÃO  
FOTOGRAFICA**



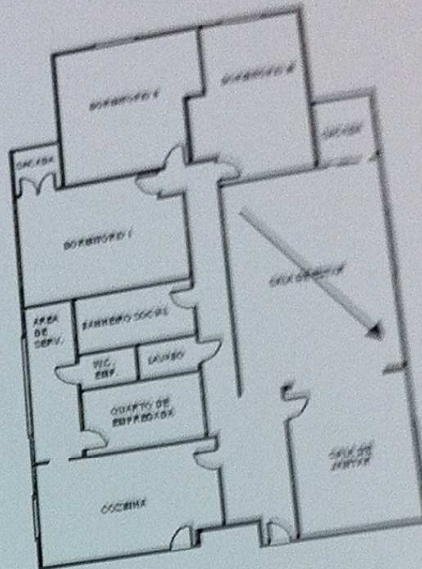
151

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

FOTO DE N.º 15:

VISTA DA SALA DE ESTAR.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*M*

*~*

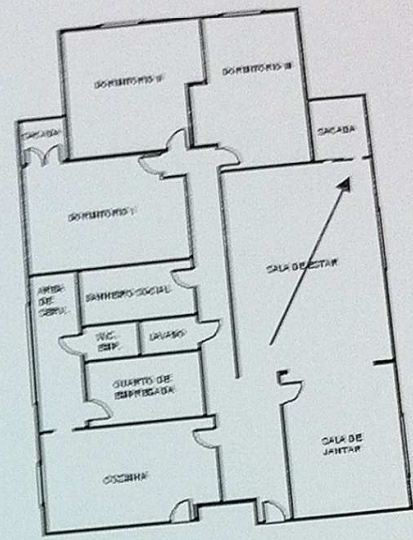


Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 16:

OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



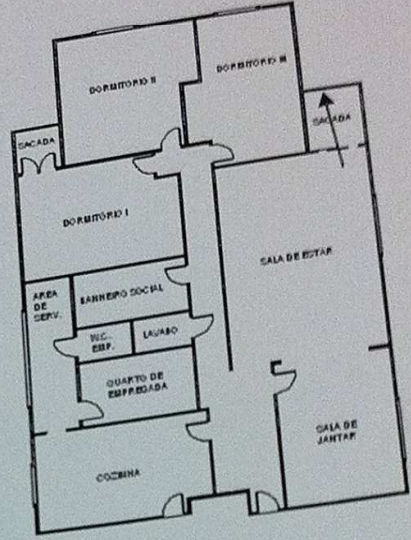


Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 17:

VISTA DA SACADA DA SALA DE  
ESTAR.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*(Handwritten blue scribble)*

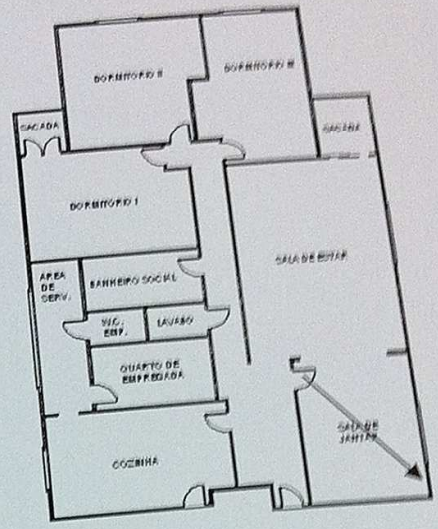
*(Handwritten blue scribble)*



FOTO DE N.º 18:

VISTA DA SALA DE JANTAR.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



M



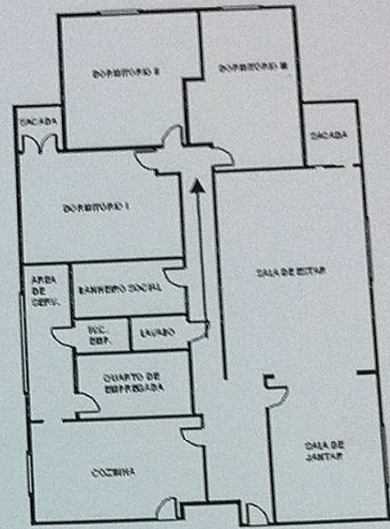
# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 19:

## VISTA DO CORREDOR.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*(Handwritten blue mark)*

*(Handwritten blue mark)*



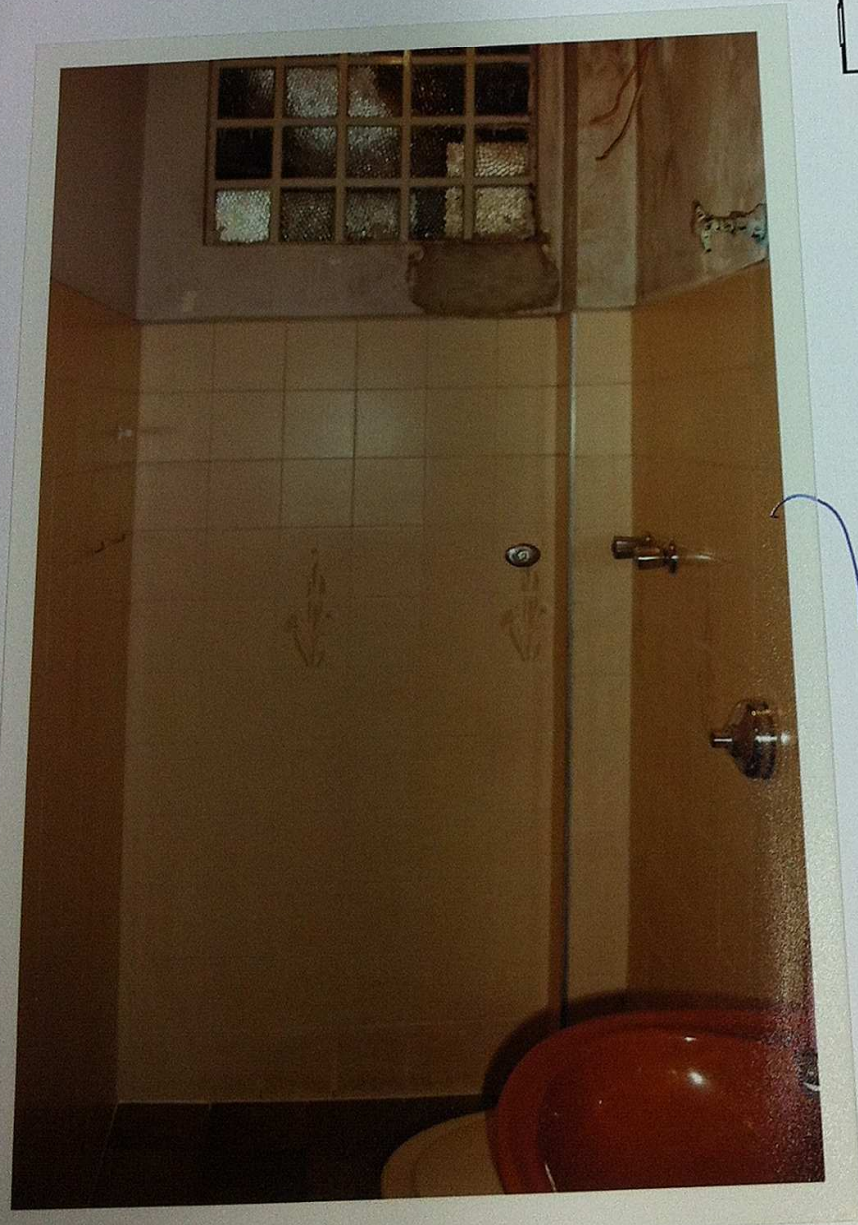
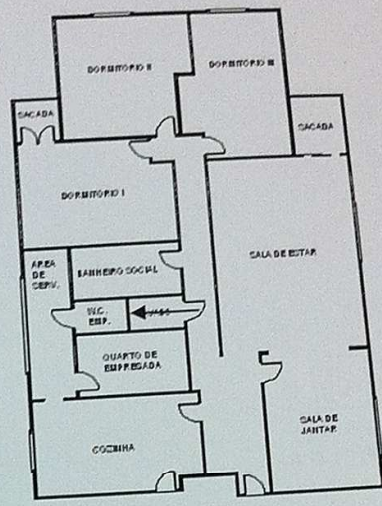
# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 20:

## VISTA DO LAVABO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

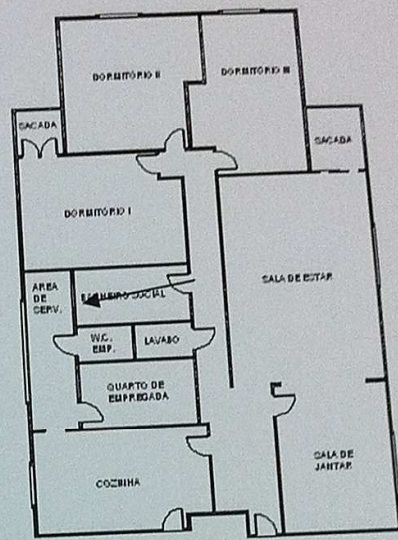


*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 21:

VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*Handwritten blue scribble or signature.*

*Handwritten blue scribble or signature.*

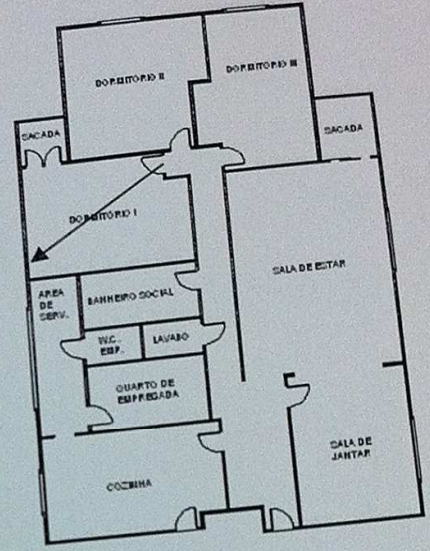


Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 22:

VISTA DO DORMITÓRIO I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*(Handwritten blue scribble)*

*(Handwritten blue scribble)*



459

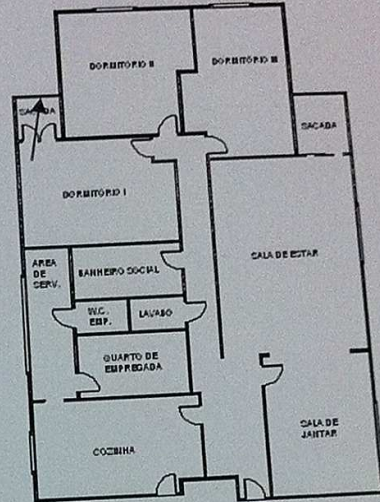
# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 23:

## VISTA DA SACADA DO DORMITÓRIO I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*[Handwritten blue scribble]*

*[Handwritten blue signature]*

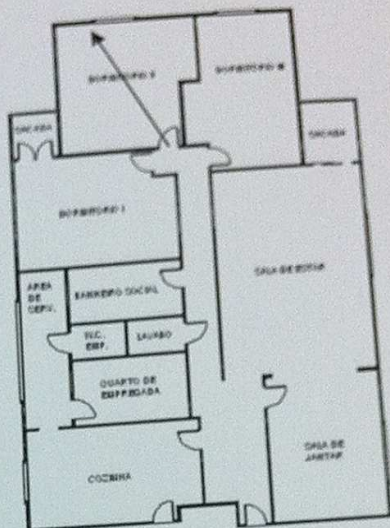


Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 24:

VISTA DO DORMITÓRIO II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*



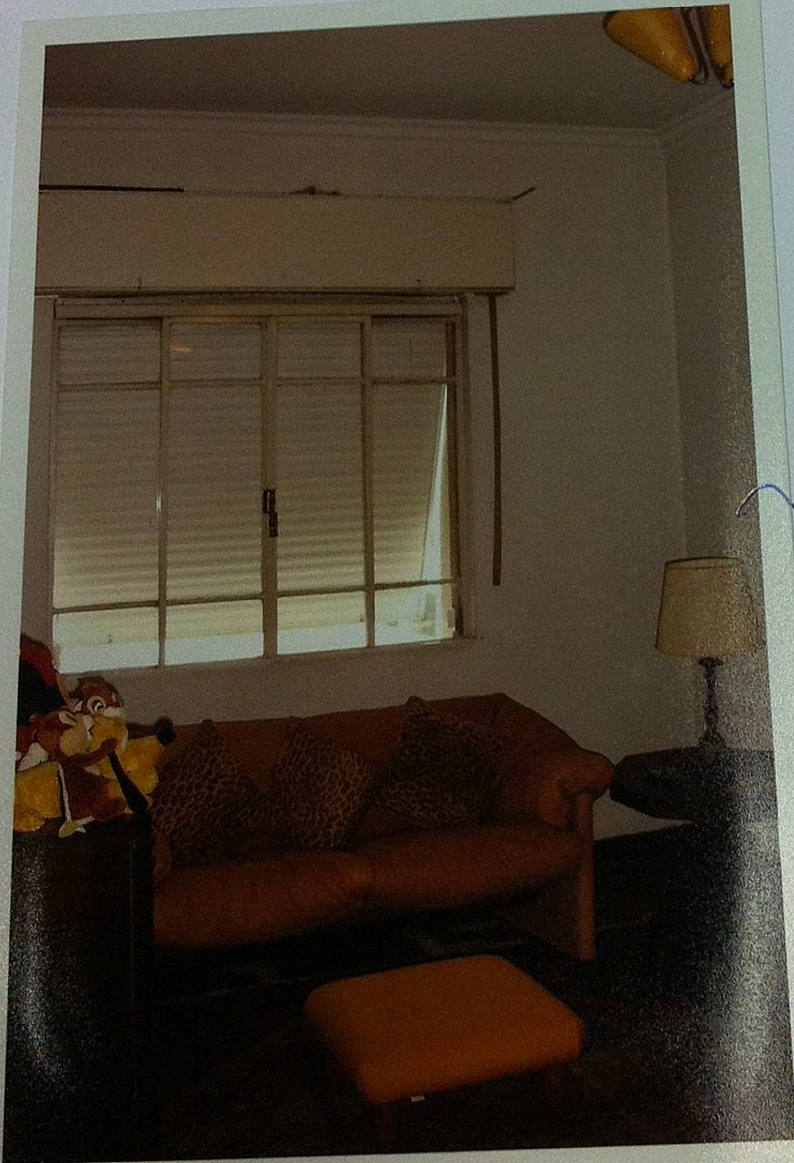
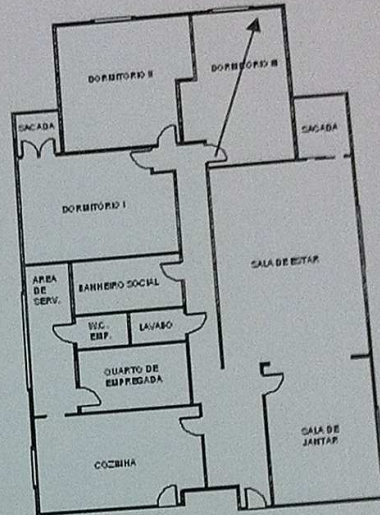
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 25:

VISTA DO DORMITÓRIO III.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.





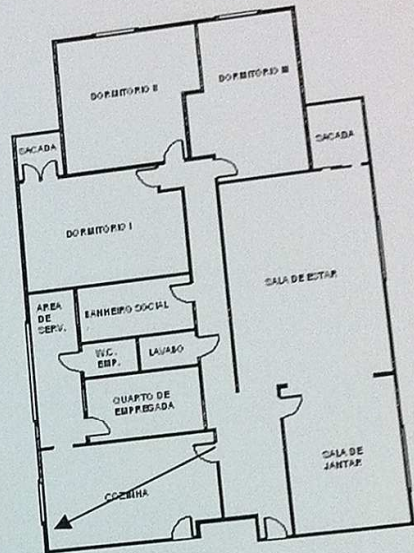
462

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

FOTO DE N.º 26:

VISTA DA COZINHA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*[Handwritten signature]*



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

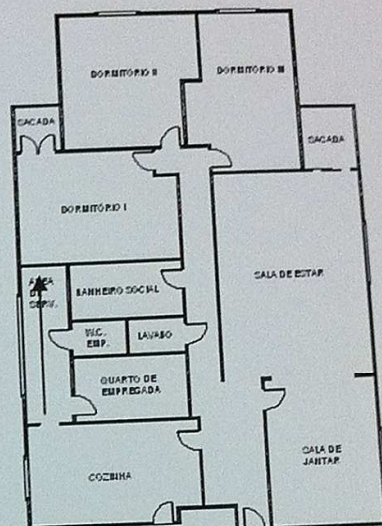
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N.º 27:

## VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

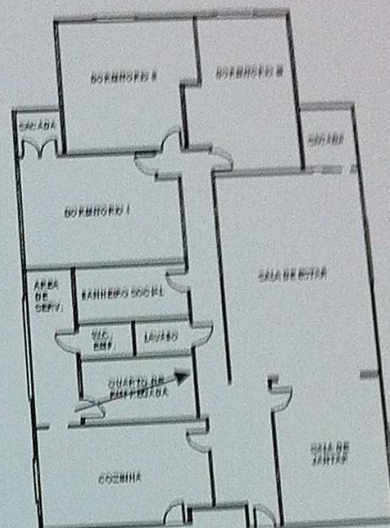
ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N.º 28:

VISTA DO QUARTO DE  
EMPREGADA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.





*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

465

**ANEXO - III**

**DADOS CADASTRAIS DO  
IMÓVEL**

Emitidos via internet pela municipalidade.

*Handwritten signature*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Prefeitura do Município de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Arrecadação e Cobrança

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU**

Cadastro do Imóvel	: 009.077.0064-0
Nome do(s) contribuinte(s)	: YOLANDA DE MINGO ARRUDA
CNPJ/CPF	: 112.361.648-57
Local do Imóvel	: AL SANTOS , 721 A8 APTO 82 E GAR
CEP	: 01419-001
Codlog	: 17791-1
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	: 1.066
Testada(m)	: 18,00
Fração Ideal	: 0,0452
Área Construída (m <sup>2</sup> )	: 251
Ano da Construção	: 1953
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 259.655,00
Uso do Imóvel	: 20 - APARTAMENTO EM CONDOMINIO
Data de Emissão	: 03/12/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).