

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 34ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL -
SÃO PAULO

AUTOS DE Nº 1117713-14.2016.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARRAKESH**, em face de **ESPÓLIO DE INAL PONTES DE CARVALHO E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 7.000.000,00 (SETE MILHÕES DE REAIS)** - Data Base: março de 2020, para o imóvel compreendido pela unidade autônoma nº 04, localizada no 4º andar do Edifício Marrakesh, com direito a três vagas de garagem, situado na Rua Professor Arthur Ramos, nº 371, Jardim Paulistano - São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 31 de março de 2020.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

Do Edifício

Da Unidade Avalianda

III.- Critérios de Avaliação

III.1. Valor Unitário

III.2.-Cálculo do valor unitário

III.2.1.- Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação

IV.- Avaliação

IV.1.- Avaliação do apartamento

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Anexo I

Aviso de vistoria

Anexo II

Croqui

Anexo III

Documentação fotográfica

Anexo IV

Pesquisa de mercado

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARRAKESH**, em face de **ESPÓLIO DE INAL PONTES DE CARVALHO E OUTROS**, processo nº 1117713-14.2016.8.26.0100, em curso perante a **34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**, conforme segue:

Unidade autônoma nº 04, situada no 4º andar ou 6º pavimento do Edifício Marrakesh, na Rua Professor Arthur Ramos, nº 371, nesta Capital, no 20º Subdistrito - Jardim América, com a área útil de 475,13 m², a área comum de 259,66 m², na qual está incluída a de 133,26 m², correspondente a três (03) vagas indeterminadas na garagem coletiva do edifício, que tocam a esta unidade, e a área total construída de 734,79 m², com a participação da fração ideal de 7,3246% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício, conforme matrícula nº 20.577, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Deferida a prova pericial, à fls. 211, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram profissional para função de Assistente Técnico e não formularam quesitos.

II. - VISTORIA: -

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 244. Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi informado pelo Sr. Ednaldo, zelador, que a unidade avalianda encontrava-se fechada, sem ninguém para franquear o acesso ao imóvel.

Assim, uma unidade semelhante foi vistoriada, colhendo-se todos os subsídios necessários para a elaboração do laudo pericial, e com os elementos coletados o signatário pôde, com segurança, concluir o presente trabalho, que procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

"Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais."

II.1.- DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Avenida das Nações Unidas, Avenida Cidade Jardim, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Avenida Eusébio Matoso e logradouros circunvizinhos.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

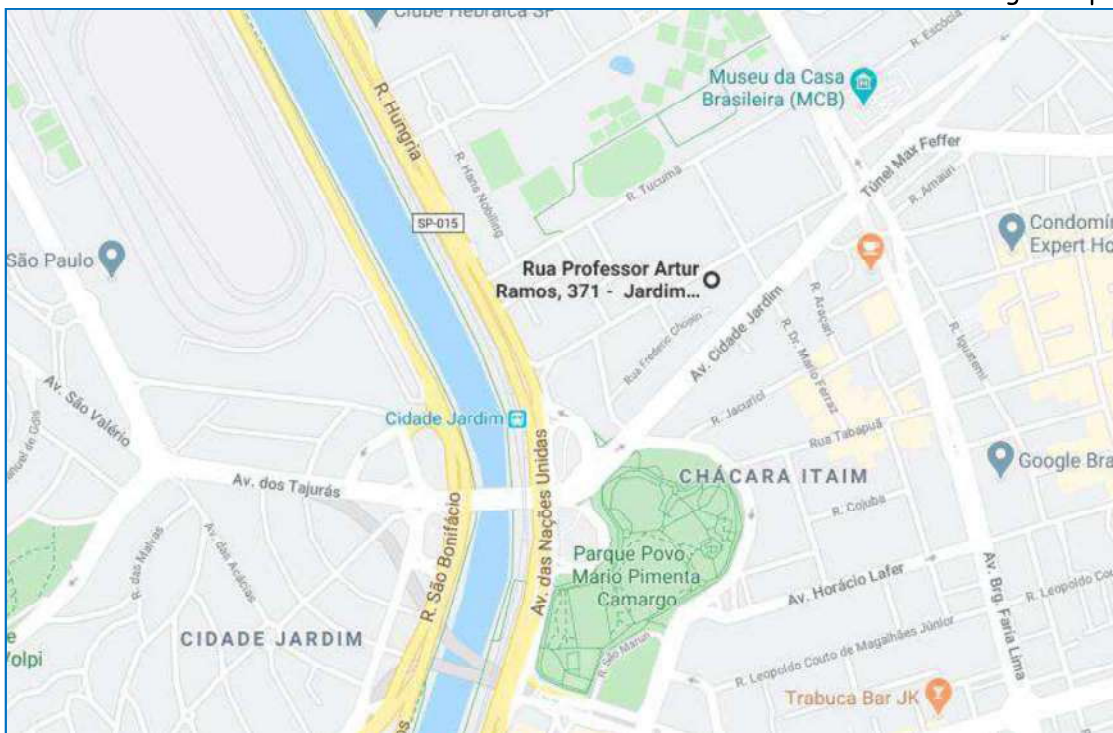
O imóvel, objeto da presente ação, encontra-se situado na Rua Professor Arthur Ramos, nº 371, Jardim Paulistano - São Paulo, no quarteirão completado pelas citadas vias de acesso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

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

- Fonte: site oficial do Google Maps.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/04/2020 às 13:24, sob o número WJMJ20404573169. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117713-14.2016.8.26.0100 e código 8DDDDAD7.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

O cadastramento fiscal do imóvel na Prefeitura Municipal de São Paulo apresenta o seguinte registro:

CONTRIBUINTE	083.206.0104-5
ÍNDICE LOCAL	R\$ 9.974,29

Trata-se de apartamento residencial nº 04, localizado no 4º andar ou 6º pavimento do Edifício Marrakesh, situado na Rua Professor Arthur Ramos, nº 371, Jardim Paulistano - São Paulo, com a **área privativa de 475,13 m²**, a área comum de 259,66 m², perfazendo a área total construída de 734,79 m², com a participação da fração ideal de 7,3246% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício, e o direito ao uso de **3 (três) vagas indeterminadas** na garagem coletiva do edifício, vinculadas a referida unidade autônoma.

MATRÍCULA: 20.577, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 083.206.0104-5

Local do Imóvel:

R PROFESSOR ARTUR RAMOS, 371 - AP 4 4 AND

CEP 01454-011

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R PROFESSOR ARTUR RAMOS, 371 - AP 4 4 AND

CEP 01454-011

Contribuinte(s):

CPF 003.942.388-34

ESPOLIO DE INAI PONTES DE CARVALHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.767	Testada (m):	43,25
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0732
Área total (m²):	1.767		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	735	Padrão da construção:	2-F
Área ocupada pela construção (m²):	497	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1976		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	10.323,00
- da construção:	3.724,00

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

- da área incorporada:	2.136.356,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.341.199,00
Base de cálculo do IPTU:	3.477.555,00

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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/06/2020, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[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]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

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

O Condomínio Edifício Marrakesh, destina-se ao uso estritamente residencial, de densidade demográfica baixa e média, e apresenta características de porções do território das zonas mistas, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial.

A ocupação comercial é bastante diversificada observando-se: lanchonetes, drogarias, agências de automóveis, drogarias, autoescolas, hospitais, agências bancárias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros, localizados ao longo da Avenida das Nações Unidas, Avenida Cidade Jardim, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Avenida Eusébio Matoso e demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial se caracteriza por casas térreas e assobradadas; com padrões construtivos médio e superior. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com os mesmos padrões construtivos.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território localizadas na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONIA	ZONIA (A)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superiores a 500 metros²		Frente (f)	Altura de edificação menor ou igual a 10 metros	Altura de edificação superior a 10 metros		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (f)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (f)	NA
		ZMs	0,5	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
		ZMsa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (f)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	3,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	5 (f)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (f)	NA
ZEIS-5		0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)	
QUILÔMETRO	ZC	5	125	150	20.000	
	ZCa					
	ZC-ZEIS					
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
ZEIS-5						
ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000	
	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo Condomínio Edifício Marrakesh, onde está localizado o apartamento em estudo, possui formato regular, topografia plana, área de 1.766,30 m², conforme matrícula nº 10.945, do 13º CR/SP.

O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O apartamento nº 04 está localizado no 4º andar do Edifício Marrakesh, possui o direito ao uso de três vagas de garagem, e a participação da fração ideal de 7,3246% no terreno.

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Edifício Marrakesh, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Edifício Marrakesh é constituído por bloco único, com 14 apartamentos residenciais "tipo" e cobertura, com entrada social e de garagem com acessos pela Rua Professor Arthur Ramos.

- DO EDIFÍCIO:

O Condomínio Edifício Marrakesh, onde está localizado a unidade autônoma - apartamento nº 04, constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres com áreas de descanso e *hall* social, que atende a 14 andares, contendo um apartamento por andar e um apartamentos cobertura, os quais estão servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas no subsolo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

(APTO. 04) - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARRAKESH:

O imóvel, objeto da avaliação, encontra-se matriculado sob nº 20.577, no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, que assim descreve:

"Unidade autônoma nº 04, situada no 4º andar ou 6º pavimento do Edifício Marrakesh, na Rua Professor Arthur Ramos, nº 371, nesta Capital, no 20º Subdistrito - Jardim América, com a área útil de 475,13 m², a área comum de 259,66 m², na qual está incluída a de 133,26 m², correspondente a três (03) vagas indeterminadas na garagem coletiva do edifício, que tocam a esta unidade, e a área total construída de 734,79 m², com a participação da fração ideal de 7,3246% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício".

ÁREA PRIVATIVA = 475,13 m² E 3 VAGAS DE GARAGEM.

O apartamento de nº 04 está localizado no 4º andar do Edifício Marrakesh, e possui: **hall de entrada com lavabo, Living, jardim de inverno, sala de estar, sala de**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

jantar, vestíbulo, biblioteca, copa, cozinha, despensa, área de serviço, 3 dependências de empregados e banheiro, 4 dormitórios suítes com closet e sala íntima, com idade física de 44 anos, podendo ser classificado como "1.3.4 - apartamento padrão superior", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.3.4 - Apartamento padrão superior: Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadra de esportes, piscinas etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

estacionamento. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso com tais como: PISOS: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito. PAREDES: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: completa com peças sanitárias e metais de boa qualidade, aquecimento central. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações. ESQUADRIAS: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

As características construtivas do apartamento "tipo" podem observadas no croqui apresentando em anexo II, e as características da unidade semelhante são demonstradas na documentação fotográfica apresentada no anexo - III. Segue: fotografias da Rua Professor Arthur Ramos, no trecho em estudo, e aspectos externos do condomínio:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01:



RUA PROFESSOR ARTHUR RAMOS, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARRAKESH.

FOTO DE Nº 02:



RUA PROFESSOR ARTHUR RAMOS, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARRAKESH.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03 E 04:



FACHADA DO EDIFÍCIO MARRAKESH.

FOTO DE Nº 05 E 06:



ENTRADA SOCIAL E DE GARAGEM DO EDIFÍCIO MARRAKESH.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III. - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, será adotada 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 o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

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 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 empresa do ramo imobiliário e proprietário de imóveis, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "qmf", o Perito coletou 12 (doze) elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais 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: - Se necessário, os elementos comparativos serão atualizados através da variação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

dos índices publicados pela Planta Genérica de Valores do São Paulo - PGV.

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

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade física, com base nos fatores preconizados no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP". Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.4. - Apartamento Padrão Superior" limite médio, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a **2,406**.

E) DEPRECIÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método de "Ross / Heidecke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue: **Fob = R + K * (1 - R)**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 "Ie" e a vida referencial "Ir".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 44 (quarenta e quatro) anos, e a idade referencial de 60 (setenta) anos, com estado da edificação cuja referência é (E) necessitando de reparos simples.

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

G) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vaga de garagem. Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP", 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 10,00 m² para cada uma das vagas 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

Observação:

Para o cálculo do valor da média saneada igual a *R\$ 14.285,26/m² (catorze mil, duzentos e oitenta e cinco reais e vinte e seis centavos por metro quadrado)*, pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - IV do presente Laudo, tendo sido atingido o melhor grau de fundamentação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 - Luxo	Acima de 3,49					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 - Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,61				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - Superior		Acima de 1,69				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Superior	0,312	0,456	0,600	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

3.2.1.- DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "F_{OB}", através da seguinte expressão: $F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$

Onde:

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

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

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

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

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

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

IV.- AVALIAÇÃO: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

4.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 04 - COND. ED. MARRAKESH:

O presente cálculo tem como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO".

Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula: $VI = S \times Vu$, onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área de uso privativo da unidade = 475,13 m²

Vg = vagas de garagem (3 VAGAS) = 30,00 m²

S = Área homogeneizada = [A + (Vg/2)] = 490,13 m²

Vu = valor unitário = R\$ 14.285,26/m²

Substituindo e calculando:

$VI = (475,13 \text{ m}^2 + 30,00 \text{ m}^2/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 14.285,26/\text{m}^2$

VI = R\$ 7.001.634,48

Em números redondos: **VI = R\$ 7.000.000,00**

(sete milhões de reais)

Base: março de 2.020.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARRAKESH**, em face de **ESPÓLIO DE INAL PONTES DE CARVALHO E OUTROS**, processo nº 1117713-14.2016.8.26.0100, em curso perante a **34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Unidade autônoma nº 04 - Condomínio Edifício Marrakesh
Rua Professor Arthur Ramos, nº 371, Jardim Paulistano/SP
Matrícula: 20.577, do 13º Cartório de Registro de Imóveis - SP.

R\$ 7.000.000,00

(SETE MILHÕES DE REAIS)



DATA BASE: MARÇO / 2020.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 33 (trinta e três) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I = AVISO DE VISTORIA
ANEXO II = CROQUI DO APARTAMENTO "TIPO"
ANEXO III = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
ANEXO IV = PESQUISA DE MERCADO

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,
P. Deferimento.
São Paulo, 31 de março de 2020.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

AVISO DE VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474
do Código de Processo Civil.

Advogado Requerente:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Dr. Victor Lopes

E-mail: contato@ismadvogados.com.br

Advogado Requerido:

Dr. André Martins

E-mail: contato@advmanhaes.com.br

PROCESSO Nº 1117713-14.2016.8.26.0100

34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

AUTOR: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARRAKESH

RÉU: ESPÓLIO DE INAL PONTES DE CARVALHO E OUTROS

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhora ciente que será realizada vistoria no imóvel compreendido pelo apartamento nº 04 - Ed. Marrakesh, localizado na Rua Professor Arthur Ramos, nº 371, Jardim América - SP, no dia 17 de março às 13h00m.

Solicita-se: planta do apartamento e cópia do IPTU, que poderão ser enviados por e-mail antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

Esclarece que, durante os trabalhos periciais, receberá o auxílio de seu assistente: **ENGº VICTOR HUGO MOSCHINI - CREA: 5070300331.**

Esta comunicação é feita para que se possa dar cumprimento do art. 466 § 2º do C.P.C., com redação dada pela Lei nº 10358 de 27.12.2001.

SOLICITO A CONFIRMAÇÃO DESTA E-MAIL

Atenciosamente,

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

Perito Judicial

Rua Álvares Machado, 41, 4-M

Liberdade, São Paulo/SP

Fone/fax: (11) 3105-4522

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

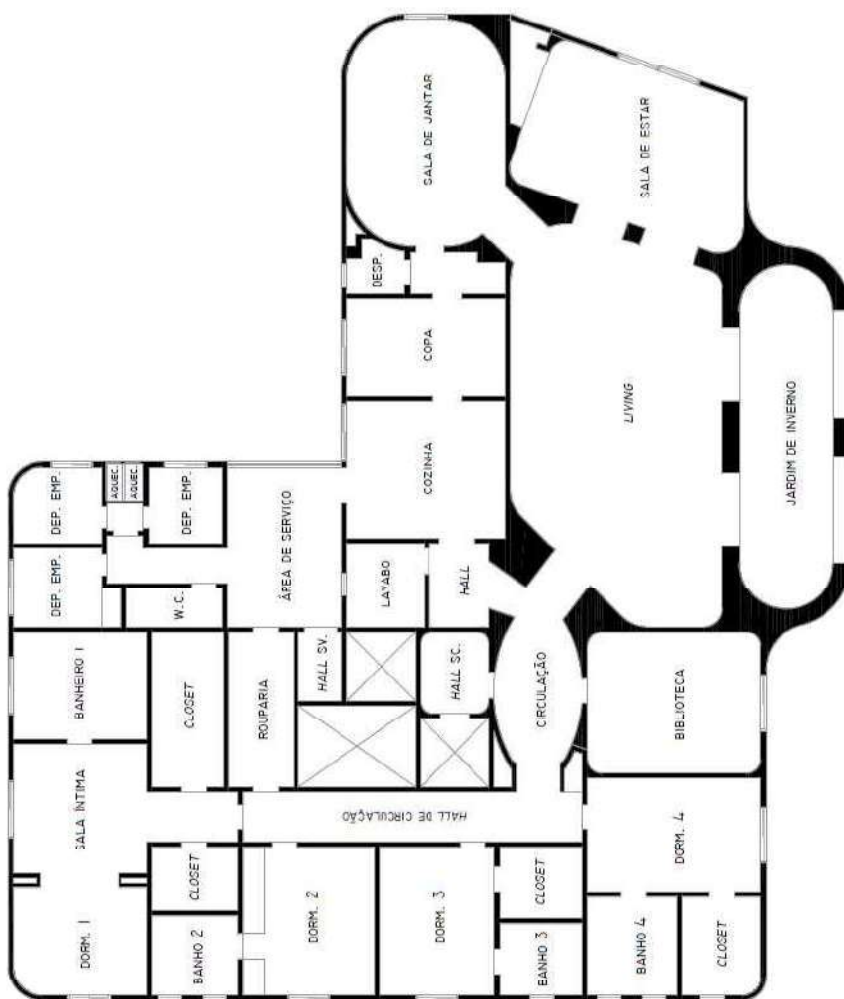
ANEXO - II

CROQUI
APARTAMENTO "TIPO"

Condomínio Edifício Marrakesh

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



RUA PROFESSOR ARTHUR RAMOS, Nº 371 – APARTAMENTO TIPO
EDIFÍCIO MARRAKESH

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/04/2020 às 13:24, sob o número WJM20404573169 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 117713-14.2016.8.26.0100 e código 8DDDDAD7.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - III

DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA

Condomínio Edifício Marrakesh

Unidade vistoria - Apartamento "tipo" semelhante ao avaliando.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Condomínio Edifício Marrakesh:



Foto de nº 07- Entrada social, pela Rua Professor Arthur Ramos.



Foto de nº 08- Entrada de autos, pela Rua Professor Arthur Ramos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Áreas comuns:



Foto de nº 09- Acesso ao Edifício Marrakesh.



Foto de nº 10- Acesso ao Edifício Marrakesh.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 11- Áreas de circulação interna.



Foto de nº 12- Áreas de circulação e vagas de estacionamentos, no térreo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

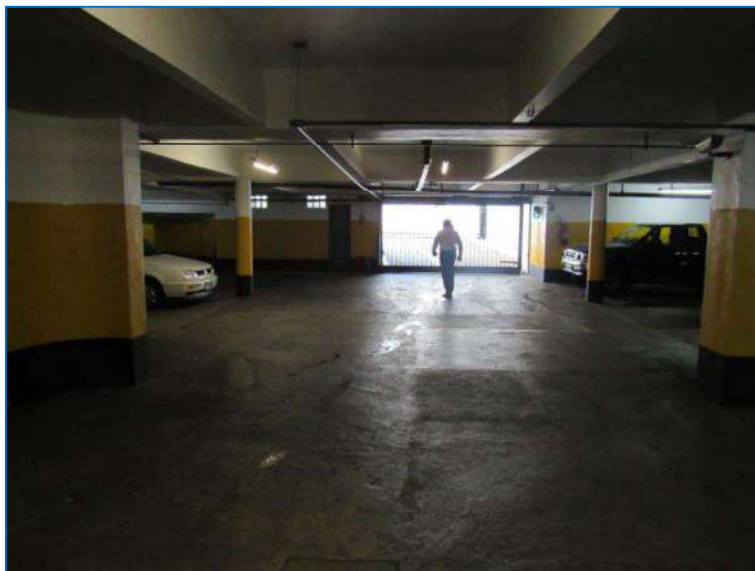


Foto de nº 13- Acesso a garagem - subsolo.



Foto de nº 14- Vagas de estacionamento, no subsolo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 15- Hall social.



Foto de nº 16- Hall social.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 17 - Elevador social - acesso ao 4º andar.



Foto de nº 18 - Elevador de serviço - acesso ao 4º andar.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 19- Hall social do apartamento.



Foto de nº 20- Hall de serviço do apartamento.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Unidade semelhante - apartamento "tipo":



Foto de nº 21- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 22- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 23- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 24- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 25- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 26- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 27- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 28- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 29- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 30- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 31- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 32- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 33- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 34- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 35- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 36- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 37- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 38- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 39- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 40- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 41- Aspectos do apartamento "tipo".

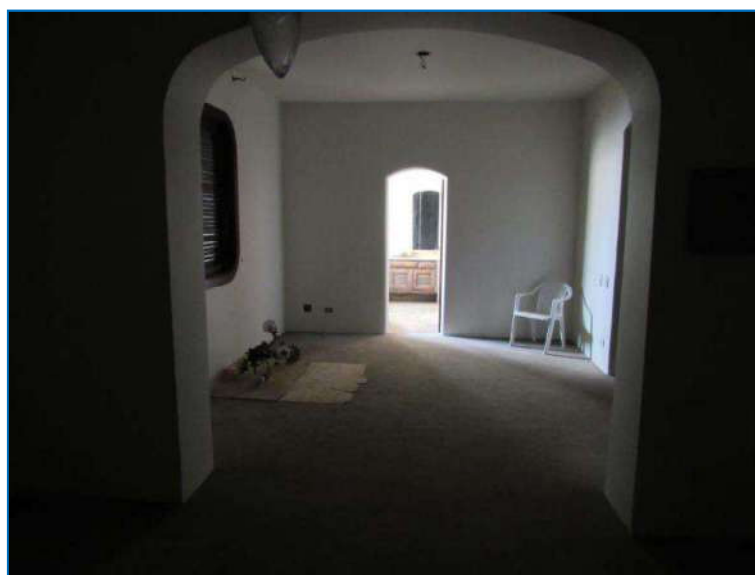


Foto de nº 42- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 43- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 44- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 45- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 46- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 47- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 48- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 49- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 50 - Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 51- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 52- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 53- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 54- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 55- Aspectos do apartamento "tipo".



Foto de nº 56- Aspectos do apartamento "tipo".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - IV

PESQUISA DE MERCADO

Apartamento nº 04, Condomínio Edifício Marrakesh,
Rua Professor Arthur Ramos, nº 371, Jardim Paulistano - 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 - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2020
 SETOR : 063 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 9.966,01 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Arthur Ramos NÚMERO : 178
 COMP. : Ed. Morada das Torres do BAIRRO : Jardim Paulistano CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) 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 : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,324 IDADE : 53 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 395,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 395,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 21 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.060.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Paulo Roberto Leardi Imóveis
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-36745000
OBSERVAÇÃO :
 AU = 380,00 m2 + 3 vagas = 395,00 m2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1,54	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.250,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.626,72	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.878,89
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2841
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/04/2020 às 13:24, sob o número WJMJ20404573169. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117713-14.2016.8.26.0100 e código 8DDDDAD7.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	30/03/2020
SETOR :	083 QUADRA : 067	ÍNDICE DO LOCAL :	9.966,01 CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Professor Arthur Ramos	NÚMERO :	188
COMP.:	Ed. Três Palmeiras BAIRRO : Jardim Paulistano	CIDADE :	SAO PAULO - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M ² :	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,401	IDADE :	49 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	3	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	455,00	ÁREA COMUM M ²	0,00
		GARAGEM M ²	0,00
		TOTAL M ² :	455,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	2
SUPERIORES :	20	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	5.500.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	MM Real State Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-950165126
OBSERVAÇÃO :			
AU = 440,00 m ² + 3 vagas = 455,00 m ²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,81	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	824,75	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 : 10.879,12
		HOMOGENEIZAÇÃO : 11.705,68
		VARIAÇÃO : 1,0760



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2020	
SETOR : 083	QUADRA : 067	ÍNDICE DO LOCAL : 9.966,01	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Professor Arthur Ramos		NÚMERO : 188	
COMP. : Ed. Três Palmeiras	BAIRRO : Jardim Paulistano	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 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 : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO : 2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,401	IDADE : 49 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 455,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M² : 455,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 3	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 20	APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 5.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Sete Imóveis			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-38198407		
OBSERVAÇÃO :			
AU = 440,00 m2 + 3 vagas = 455,00 m2			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1,94	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.670,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 884,73	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.557,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0760
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2020	
SETOR : 063	QUADRA : 206	ÍNDICE DO LOCAL : 9.974,29	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Professor Arthur Ramos		NÚMERO : 339	
COMP. : Ed. Palazzo Reale	BAIRRO : Jardim Paulistano	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 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 : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO : 2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,750	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 5 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 490,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M² : 490,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 4	W.C. : 6	QUARTO EMPREGADAS : 2 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 22	APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 17.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Bossa Nova Imóveis			
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-30470777	
OBSERVAÇÃO :			
AU = 465,00 m2 + 5 vagas = 490,00 m2			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 31.224,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -10.358,20	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 14.621,39
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,4683
VAGAS -6.244,90	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2020
 SETOR : 083 QUADRA : 206 ÍNDICE DO LOCAL : 9.974,29 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Arthur Ramos NÚMERO : 339
 COMP.: Ed. Palazzo Reale BAIRRO : Jardim Paulistano CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) 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 : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 490,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 490,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 2 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 22 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 14.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : GDx Imóveis
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-51822222
 OBSERVAÇÃO :
 AU = 485,00 m2 + 5 vagas = 490,00 m2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 25.714,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -8.530,29	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.041,14
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,4683
VAGAS -5.142,86	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2020	
SETOR : 083	QUADRA : 206	ÍNDICE DO LOCAL : 9.974,29	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Professor Arthur Ramos		NÚMERO : 339	
COMP. : Ed. Palazzo Reale	BAIRRO : Jardim Paulistano	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 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 : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO : 2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,750	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 5 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 490,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M² : 490,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4	W.C. : 6	QUARTO EMPREGADAS : 2	PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 22	APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 13.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : MBRAS Imóveis			
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-51856999	
OBSERVAÇÃO :			
AU = 465,00 m2 + 5 vagas = 490,00 m2			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	23.877,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -7.920,98	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.181,06
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	0,4683
VAGAS -4.775,51	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/04/2020 às 13:24, sob o número WJMJ20404573169. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117713-14.2016.8.26.0100 e código 8DDDDAD7.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2020
 SETOR : 083 QUADRA : 206 ÍNDICE DO LOCAL : 9.974,29 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Arthur Ramos NÚMERO : 371
 COMP. : Ed. Marrakesh BAIRRO : Jardim Paulistano CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) 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 : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,439 IDADE : 44 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 490,13 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 490,13

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 2 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 7.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Jardim Europa Imóveis

CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-30345611

OBSERVAÇÃO:

AU = 475,13 m2 + 3 vagas = 490,13 m2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.771,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.771,86
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	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/03/2020	
SETOR: 083	QUADRA: 206	ÍNDICE DO LOCAL: 9.974,29	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Professor Arthur Ramos		NÚMERO: 371	
COMP.: Ed. Marrakesh	BAIRRO: Jardim Paulistano	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 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: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 2,406	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,484	IDADE: 44 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 490,13	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M²: 490,13
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 3	W.C.: 6	QUARTO EMPREGADAS: 2 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 14	APTO/ANDAR: 1 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 11.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Esquema Imóveis			
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-43692417	
OBSERVAÇÃO:			
AU = 475,13 m² + 3 vagas = 490,13 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	21.116,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.570,67	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	19.546,17
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,9256
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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2020	
SETOR : 083	QUADRA : 206	ÍNDICE DO LOCAL : 9.974,29	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Professor Arthur Ramos		NÚMERO : 371	
COMP. : Ed. Marrakesh	BAIRRO : Jardim Paulistano	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M ² : 0,00	TESTADA - (cf) : 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 : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO : 2,406	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,439	IDADE : 44 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA : 490,13	ÁREA COMUM M ² : 0,00	GARAGEM M ² : 0,00	TOTAL M ² : 490,13
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 4	W.C. : 6	QUARTO EMPREGADAS : 2 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 14	APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00	
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 7.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Mario Ferraz Imóveis			
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-985753646	
OBSERVAÇÃO :			
AU = 475,13 m2 + 3 vagas = 490,13 m2			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.771,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.771,86
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	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/04/2020 às 13:24, sob o número WJMJ20404573169. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117713-14.2016.8.26.0100 e código 8DDDDAD7.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2020	
SETOR : 083	QUADRA : 206	ÍNDICE DO LOCAL : 9.974,29	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Professor Arthur Ramos		NÚMERO : 371	
COMP. : Ed. Marrakesh	BAIRRO : Jardim Paulistano	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
CONSERVAÇÃO :	c - regular	TAXA :	0,00
COEF. DEP. (k) :	0,484	IDADE :	44 anos
FRAÇÃO :	0,00	VAGAS COB. :	3
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	490,13	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	490,13
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4
W.C. :	6	QUARTO EMPREGADAS :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	14	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	1	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	10.950.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Complai Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-991373662	
OBSERVAÇÃO :			
AU = 475,13 m2 + 3 vagas = 490,13 m2			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		FT ADICIONAL 02 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.495,56	FT ADICIONAL 03 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		FT ADICIONAL 04 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VARIAÇÃO :		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VAGAS	0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/04/2020 às 13:24, sob o número WJMJ20404573169. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117713-14.2016.8.26.0100 e código 8DDDDAD7.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2020
SETOR : 083 QUADRA : 206 ÍNDICE DO LOCAL : 9.974,29 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Arthur Ramos NÚMERO : 371
COMP. : Ed. Marrakesh BAIRRO : Jardim Paulistano CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) 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 : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,484 IDADE : 44 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 490,13 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² 490,13

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 2 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 11.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 50.000,00

IMOBILIÁRIA : K3 Imóveis

CONTATO : corretor

TELEFONE : (11)-945574528

OBSERVAÇÃO :

AU = 475,13 m² + 3 vagas = 490,13 m² - apartamento nº 11

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.502,38 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
		20.198,72
		18.696,34
		0,9256



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/03/2020	
SETOR : 083	QUADRA : 207	ÍNDICE DO LOCAL : 9.777,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Professor Arthur Ramos		NÚMERO : 515	
COMP.: Ed. Ritz	BAIRRO : Jardim Paulistano	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M ² : 0,00	TESTADA - (cf) : 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 : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO : 2,406	CONSERVAÇÃO : c.- regular	
COEF. DEP. (k) : 0,674	IDADE : 31 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA : 453,00	ÁREA COMUM M ² : 0,00	GARAGEM M ² : 0,00	TOTAL M ² : 453,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 4	W.C. : 6	QUARTO EMPREGADAS : 2 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 10	APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00	
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 12.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Taylor Imóveis			
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-30798888	
OBSERVAÇÃO :			
AU = 428,00 m2 + 5 vagas = 453,00 m2			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 99,90	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 24.834,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -8.927,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.040,33
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5251
VAGAS -4.966,89	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 : Rua Professor Arthur Ramos DATA : 30/03/2020
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITO0,8
OBSERVAÇÃO :
IC.: 083.206.0104-5 - Au = 475,13 m2 + 3 vagas = 490,13 m2.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	9.974,29
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 44 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Professor Arthur Ramos ,178	9.250,63	11.878,89	1,2841
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Professor Arthur Ramos ,188	10.879,12	11.705,68	1,0760
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Professor Arthur Ramos ,188	11.670,33	12.557,00	1,0760
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Professor Arthur Ramos ,339	31.224,49	14.621,39	0,4683
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Professor Arthur Ramos ,339	25.714,29	12.041,14	0,4683
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Professor Arthur Ramos ,339	23.877,55	11.181,06	0,4683
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Professor Arthur Ramos ,371	13.771,86	13.771,86	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Professor Arthur Ramos ,371	21.116,85	19.546,17	0,9256
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Professor Arthur Ramos ,371	13.771,86	13.771,86	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Professor Arthur Ramos ,371	20.106,91	18.611,36	0,9256
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Professor Arthur Ramos ,371	20.198,72	18.696,34	0,9256
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Professor Arthur Ramos ,515	24.834,44	13.040,33	0,5251

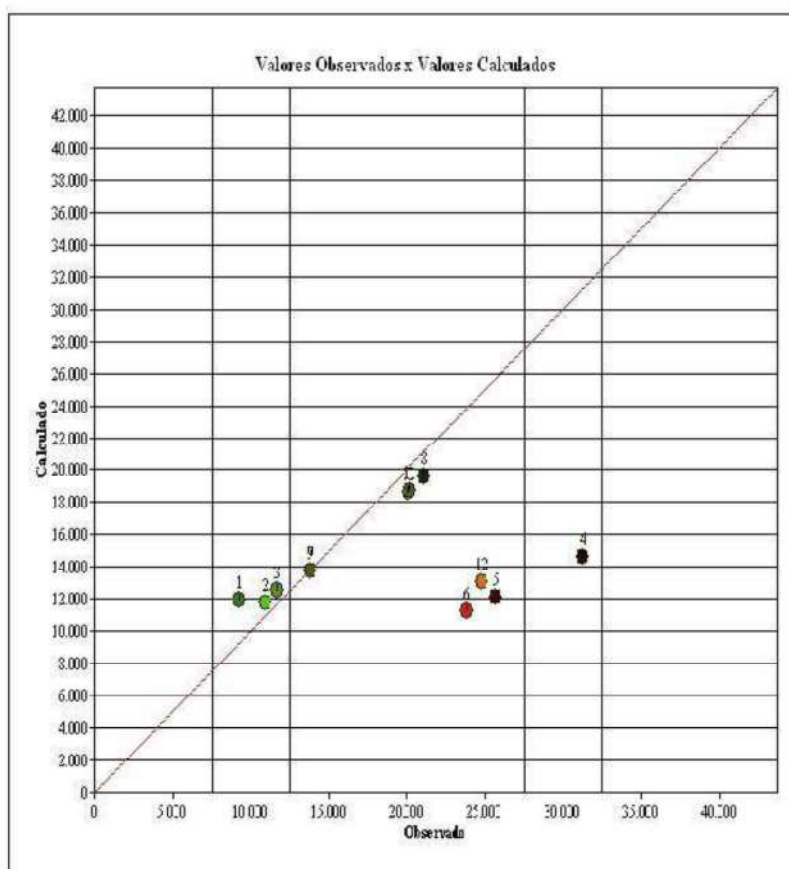
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.250,63	11.878,89
2	10.879,12	11.705,68
3	11.670,33	12.557,00
4	31.224,49	14.621,39
5	25.714,29	12.041,14
6	23.877,55	11.181,06
7	13.771,86	13.771,86
8	21.116,85	19.546,17
9	13.771,86	13.771,86
10	20.106,91	18.611,36
11	20.198,72	18.696,34
12	24.834,44	13.040,33

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Professor Arthur Ramos 371 Apto. 04 - Ed. Marrakesh Jardim Paulistano SAO Data : 30/03/2020
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 1.766,30 Edificação m² : 490,13 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 18.868,09
 Desvio Padrão : 6.932,63
 - 30% : 13.207,66
 + 30% : 24.528,51

Coefficiente de Variação : 36,7400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 14.285,26
 Desvio Padrão : 2.987,00
 - 30% : 9.999,68
 + 30% : 18.570,83

Coefficiente de Variação : 20,9100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12
1 Carac. do imóvel avaliando	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 checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
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: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 14.285,26

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 14.285,26000

VALOR TOTAL (R\$): 1.001.634,48

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 13.109,98

INTERVALO MÍNIMO : 13.109,98

INTERVALO MÁXIMO : 15.460,54

INTERVALO MÁXIMO : 15.460,54

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III