

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 14^a VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL-SP.

PROCESSO N^o 1075086-58.2017.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO,
requerida por **CECÍLIA GHEZZI BUMAGNY** contra
ROBERTO BUMAGNY, dando por terminado seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões,
expressas no seguinte:

LAUDO

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 22 de julho de 2019.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

RESUMO:

A- Matrícula: 120.438/2^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - "APARTAMENTO - TIPO nº 21, localizado no 2^o andar do "EDIFÍCIO CONTEMPLARE PACAEMBU", situado na Rua Bartira, nº 35, no 19^o Subdistrito - Perdizes, nesta capital



EDIFÍCIO CONTEMPLARE PERDIZES

VALOR DO APARTAMENTO Nº 21
EDIFÍCIO CONTEMPLARE PERDIZES
VI= R\$2.635.000,00
(dois milhões, seiscientos e trinta e cinco mil reais)
DATA BASE: JULHO DE 2019

VALOR DA COTA PARTE DE 73,01% PERTENCENTE AO RÉU ROBERTO BUMAGNY
VCP=R\$ 839.615,00
(oitocentos e trinta e nove mil, seiscientos e quinze reais)
DATA BASE: JULHO DE 2019

VALOR DA COTA PARTE DE 69,91% PERTENCENTE AO RÉU ROBERTO BUMAGNY
VCP=R\$ 1.842.129,00
(um milhão, oitocentos e quarenta e dois mil, cento e vinte e nove reais)
DATA BASE: JULHO DE 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

B- Matrícula: 1577 - 2^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - "APARTAMENTO Nº 6, no 6^o andar do "EDIFÍCIO SOLARES DA COLINA", na Rua Monte Alegre, 1352, no 19^o Subdistrito - Perdizes, nesta capital.



EDIFÍCIO SOLARES DA COLINA

EDIFÍCIO SOLARES DA COLINA - 6^o ANDAR, APARTAMENTO 6
VI= R\$1.150.000,00
(um milhão cento e cinquenta mil reais)
DATA BASE: JULHO DE 2019

VALOR DA COTA PARTE DE 26,99% PERTENCENTE A AUTORA, CECÍLIA GHEZZI BUMAGNY
VCP=R\$ 310.385,00
(trezentos e dez mil, trezentos e oitenta e cinco reais)
DATA BASE: JULHO DE 2019

VALOR DA COTA PARTE DE 73,01% PERTENCENTE AO RÉU ROBERTO BUMAGNY
VCP=R\$ 839.615,00
(oitocentos e trinta e nove mil, seiscentos e quinze reais)
DATA BASE: JULHO DE 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, requerida por CECÍLIA GHEZZI BUMAGNY contra ROBERTO BUMAGNY, em curso na 14ª Vara Cível do Foro Central da Capital-SP, Autos nº 1075086-58.2017.8.26.0100

De acordo com a inicial as partes são proprietários em condomínio dos imóveis a seguir relacionados, por força de acordo judicial homologado na Ação de Divórcio, processo nº 1038767- 28.2016.8.26.0100 perante a 5ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca da Capital

A Matrícula: 120.438/2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - "APARTAMENTO - TIPO nº 21, localizado no 2º andar do "EDIFÍCIO CONTEMPLARE PACAEMBU", situado na Rua Bartira, nº 35, no 19º Subdistrito - Perdizes, nesta capital

B Matrícula: 1577 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - "APARTAMENTO Nº 6, no 6º andar do "EDIFÍCIO SOLARES DA COLINA", na Rua Monte Alegre, 1352, no 19º Subdistrito -Perdizes, nesta capital.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No acordo homologado, o imóvel matriculado sob nº 1577-2º CRI/SP, do percentual comum de 53,98%, a Autora possui 26,99%, enquanto o réu possui 73,01% , sendo que 46,02% é de propriedade particular do Requerido.

Em relação ao imóvel matriculado sob nº 120.438 - 2º CRI/SP, do percentual comum 69,91% de a Autora possui 34,95%, enquanto o Réu possui 34,95%, sendo que 30,09% é de propriedade particular do Requerido.

O objetivo do presente laudo visa a avaliação dos imóveis acima descritos e o cálculo do valor dos percentuais homologado no acordo entre as partes.

Deferida a prova pericial, foi nomeado, como Perito Oficial do MM. Juízo, o Signatário deste laudo.

A Requerente indicou para Assistente Técnico o Sr. JOHN STAVROS CASTELHANO CRECI nº 79.065 - CNAI nº 2.064, e formulou quesitos à fls. 169/170.

O Requerido não indicou Assistente Técnico e não formulou quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O critério empregado para determinação do valor de mercado está em consonância com a **NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS"** que 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 "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - versão 2002"**.

MÉTODO POR COMPARAÇÃO DIRETA:

Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes quanto à contemporaneidade dos dados obtidos, às condições de reajuste ou estágios de contrato, à característica física destacando-se a localização, número de pavimentos, capacidade de renda gerada por cada piso, dimensões, cobrança de luvas dentre outros componentes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

3.1 - MÉTODO COMPARATIVO:

O Método Comparativo consiste essencialmente na comparação de imóveis que possuam características comparáveis do imóvel avaliado, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

Para perfeita aplicação e adequação deste método, devem ser atendidos requisitos básicos relacionados ao imóvel avaliado e as amostras comparativas desde que obedecidas as seguintes condições:

- ⇒ - Localização
- ⇒ Tipologia
- ⇒ - destinação de uso
- ⇒ - Dimensões
- ⇒ - Detalhes construtivos
- ⇒ - Idade
- ⇒ - Contemporaneidade

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No desenvolvimento do método comparativo foi realizado um estudo mercadológico na região em que se insere o imóvel avaliado e na adequação do processo de homogeneização da pesquisa serão adotados os seguintes parâmetros:

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

B) FATOR ATUALIZAÇÃO: A atualização dos elementos comparativos será feita através da variação dos índices IGP-M / FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas).

C) FATOR LOCALIZAÇÃO: Na seleção dos elementos comparativos foram utilizadas amostras localizadas no entorno da unidade avaliada, e aplicados os fatores de transposição medidos através dos índices locais da Planta Genérica de Valores (PMSP), aplicando o fator de incidência na fração ideal do terreno igual a 20%.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

D) TIPOLOGIA DA CONSTRUÇÃO: A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliado será feita com base no “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP” com quadro resumo de tipologia e valores unitários reproduzidos a seguir:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de índices - Pt			Idade Referencial - It (anos)	Valor Residual - R (%)	
				Mínimo	Médio	Máximo			
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%	
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%	
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%	
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%	
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%	
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%	
			1.2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,000	70	20%	
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,300	60	20%	
	1.2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%			
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%	
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%
				Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%
				Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%
				Com elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%	
1.3.6- Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%				
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%	
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%
				Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%
				Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%
				Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%
	2.1.5- Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%			
	2.1.6- Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%			
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%	
			2.2.2- Padrão Simples	0,962	1,125	1,268	60	20%	
			2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,639	1,871	80	20%	
2.2.4- Padrão Superior			1,872	-	-	80	20%		
3.1 COBERTURA			A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%				
3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%				

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

O critério está previsto no “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP” e consiste no cálculo da depreciação empregado no Método combinado de “Ross / Heidecke”, onde são computados a idade da edificação, estado de conservação, e o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, é definido pela expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R) \quad \text{onde:}$$

R=Coeficiente residual do padrão construtivo (TABELA 1).

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, (TABELA 2).

OBSERVAÇÃO: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”onde:

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

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

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	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2427
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2400
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2346
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2319
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2289
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2259
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2229
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2188
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2075
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2039
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1998
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1957
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1916
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1875
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1834
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1793
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1752
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1699
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1646
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1593
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1552
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1447
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1394
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1341
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1237
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1184
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1129
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1076
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1000
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0947
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0884
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0693
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0566
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0499
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0432
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0299
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0211
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0144
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0077
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Protocolado em 16/08/2019 às 17:50. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075086-58.2017.8.26.0100 e código 7B0892D.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

E) GARAGEM: Na homogeneização e avaliação do imóvel o valor unitário dos pisos de garagem serão avaliados ao preço unitário equivalente a 50% do valor unitário fixado para os apartamentos (ITEM III.2.11-RELATÓRIO CAJUFA-ESTUDO EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA).

F) FATOR TIPOLOGIA: o fator de incidência referente ao padrão construtivo, estado de conservação e idade, será aplicado sobre 80%, na composição do valor unitário.

F) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Será avaliado através da expressão:

$$VI [A_{\text{APTO ÚTIL}} + (A_{\text{ÁREA ÚTIL GARAGEM}} \times F_{\text{CORREÇÃO GARAGEM}})] \times Vu..sendo$$

VI = VALOR DO IMÓVEL

A_{APTO ÚTIL} = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO

A_{ÁREA ÚTIL GARAGEM} = ÁREA DA GARAGEM

F_{CORREÇÃO GARAGEM} = FATOR DE CORREÇÃO PARA GARAGEM

Vu = VALOR UNITÁRIO DE VENDA ÁREA ÚTIL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A- Matrícula: 120.438/2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - “APARTAMENTO - TIPO nº 21, localizado no 2º andar do “EDIFÍCIO CONTEMPLARE PACAEMBU”, situado na Rua Bartira, nº 35, no 19º Subdistrito - Perdizes, nesta capital

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

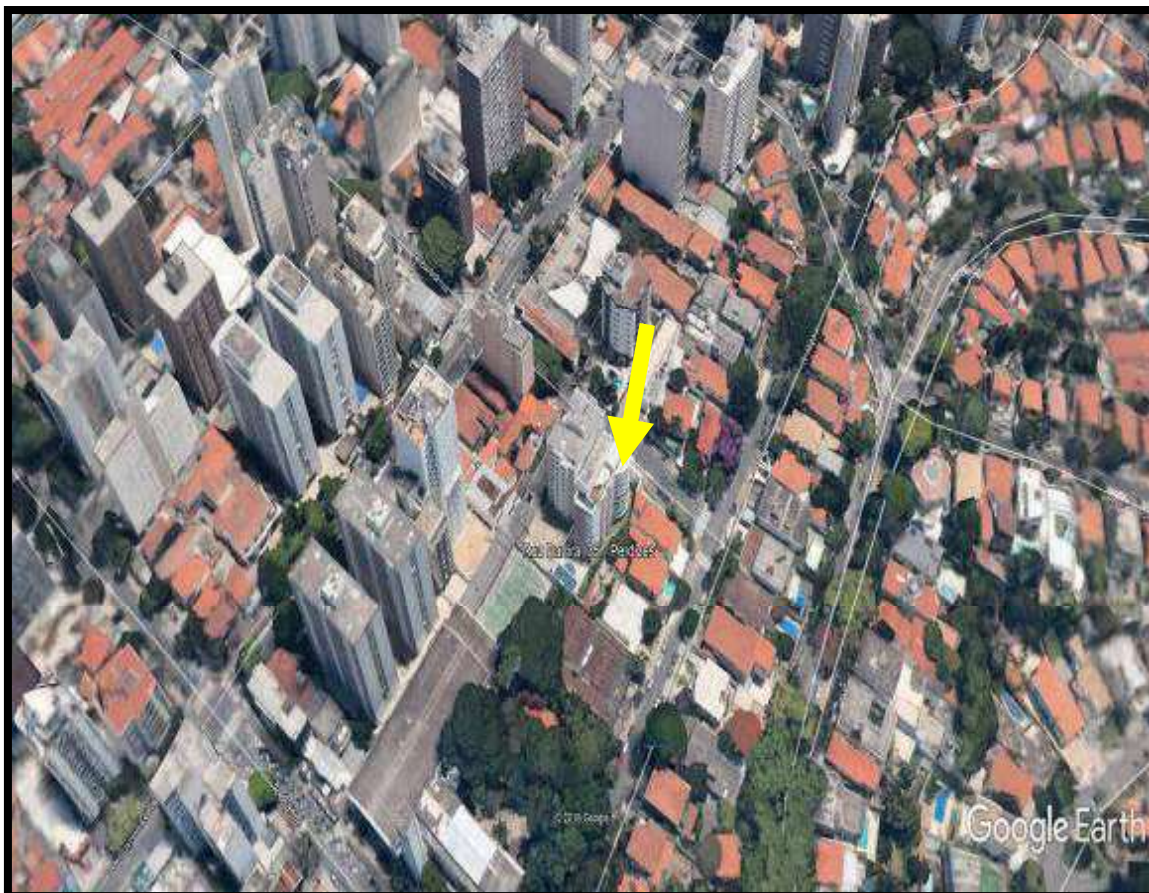
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I - VISTORIA

1.1.- DO LOCAL:

O imóvel avaliando está localizado na Rua Bartira, nº 35, Edifício Contemplare Perdizes, 2º andar, apartamento 21, na quadra formada pelas ruas: Rua Cardoso de Almeida, Rua Caiubi, Rua Atibaia, Perdizes, nesta capital.

A reprodução apresentada a seguir ilustra a localização onde o imóvel se insere.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em estudo apresenta o seguinte cadastramento:

CONTRIBUINTE	011.023.0017-9
SETOR	011
QUADRA	023
ÍNDICE FISCAL	2.941,00/2014

INFRA-ESTRUTURA URBANA:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Pavimentação asfáltica	X
Guias e sarjetas (calçadão)	X
Rede de água	X
Rede de esgoto	X
Energia elétrica	X
Gás encanado	X
Telefone	X
Iluminação pública	X
Cabeamento para transmissão de dados	X
Serviços postais	X
Transporte coletivo	X
Instituições de ensino pública	X
Hospitais e postos de saúde próximo	X
Posto policial	X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

OCUPAÇÃO ECONÔMICA DA REGIÃO:

A região apresenta características de uso misto (comercial/residencial).

A ocupação comercial é predominada por supermercados, postos de gasolina, restaurantes, instituições de ensino, lojas, empresas prestadoras de serviço, clínicas, hospitais, dentre outros segmentos.

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas, assobradadas e edifícios de apartamentos, de padrão construtivo “Médio e Superior e Fino”, de acordo com o “Estudo de Edificações”

ZONEAMENTO:

De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de Março de 2016 (Projeto de Lei nº 272/15, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo), disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014- **PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO (PDE)**, o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel em estudo está localizado na **ZEU- ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANO**, com as seguintes características, dimensionamento e ocupação do lote conforme ilustra o quadro a seguir:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TIPO DE ZONA	ZONA (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 superior a 500 metros²		Frete (j)	Fundos e Laterais		
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
	ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	0,5 (b)	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (l)	VERDES	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
	AVP-1	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
	AI	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA





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 14/08/2010 às 17:50, sob o número WJMJ19412267509. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075086-58.2017.8.26.0100 e código 7B0892D.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O imóvel em questão está matriculado sob nº 120.438 ,
no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
	matrícula	ficha		
	120.438	01		
<p>IMÓVEL:- APARTAMENTO - TIPO nº 21, localizado no 2º andar do "EDIFÍCIO CONTEMPLARE PACAEMBU", situado na Rua Bartira nº 35, no 19º Subdistrito - Perdizes, com uma área real privativa de 234,136m². (onde se encontra incluso 1 depósito sob nº 2, localizado no subsolo), área real comum de garagem (4 vagas indeterminadas) de 95,876m²., área real comum de 153,948m²., perfazendo a área real total de 483,960m²., correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal de 11,8322%.</p>				

CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO CONTEMPLARE PERDIZES:

Apartamento Tipo : Quartos4, Suites4, Área 235 à 416 m²
Vagas de 4 à 5, Andares 8, Torres 1, Construtora:
Incorporadora JCR, Arquitetura: Roberto Kepecs,
Paisagismo: George Gavallas, Decoração: Marcelo Bicudo,
Entrega 2010.

Infraestrutura:

O edifício possui portaria remota com sistema de automação, jardins, sala , sauna , play ground, salão de festas , piscinas adulto e infantil.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APARTAMENTO Nº 21

ÁREA PRIVATIVA COM DEPÓSITO NO SUBSOLO.....	234,136 ²
ÁREA COMUM.....	153,948m ²
4 VAGAS DE GARAGEM.....	<u>95,876 m²</u>
ÁREA TOTAL.....	483,960 m ²
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO.....	11,8322%

DEPENDÊNCIAS : hall de entrada, living com terraço, sala de jantar, lavabo, 2 dormitórios unificados e transformado em suíte master com closet, banheiro com hidromassagem, outra suíte, cozinha, área de serviço, quarto de passar, quarto e banheiro de empregada, 4 vagas de garagem e depósito localizadas no subsolo.

Detalhes construtivos: piso de soalho de madeira italiana, na área social, cerâmicas especiais na varanda e banheiros, revestimentos com massa corrida e pintura e azulejos de qualidade nas áreas molhadas, forro reabaixado em gesso, armários de qualidade, sistema de ar condicionado central, sistema de persianas elétricas na suíte máster.

As fotografias apresentadas a seguir ilustram os principais aspectos do apartamento , do edifício e da região.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 01 VISTA DA RUA BARTIRA, NO TRECHO EM ESTUDO.



FOTO 02 VISTA DA RUA BARTIRA, NO SENTIDO OPOSTO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 03 VISTA DO EDIFÍCIO CONTEMPLARE.



FOTO 04 VISTA DO HALL SOCIAL DO EDIFÍCIO CONTEMPLARE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 05 VISTA DO HALL SOCIAL DO EDIFÍCIO CONTEMPLARE..



FOTO 06 VISTA DO LIVING DO APARTAMENTO 21.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 07 VISTA DO LIVING.



FOTO 08 VISTA DO LIVING.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 09 VISTA DA SALA DE TV.



FOTO 10 VISTA DA VARANDA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 11 VISTA DO LAVABO.



FOTO 12 VISTA DA SALA DE JANTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 13 VISTA DA SALA DE JANTAR.



FOTO 14 VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 15 VISTA DO DORMITÓRIO I SUITE.



FOTO 16 VISTA DO BANHEIRO DA SUITE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 17 VISTA DO OUTRO BANHEIRO.



FOTO 18 VISTA DA SUITE MASTER.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 19 VISTA DO DUTO DO AR CONDICIONADO.



FOTO 20 VISTA DA SUITE MASTER.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 21 VISTA DA SUITE MASTER.



FOTO 22 VISTA DO CLOSED.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 23 VISTA DO CLOSED.



FOTO 24 VISTA DO CLOSED.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 25 VISTA DO BANHEIRO DA SUITE MASTER.



FOTO 26 VISTA DO QUARTO DE PASSAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 27 VISTA DA ÀREA DE SERVIÇO.



FOTO 28 VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 29 VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO COM 2 AQUECEDOR.



FOTO 30 VISTA DO EQUIPAMENTO DE AR CONDICIONADO CENTRAL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 31 VISTA DORMITÓRIO DE EMPREGADA.



FOTO 32 VISTA DO BANHEIRO DE EMPREGADA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

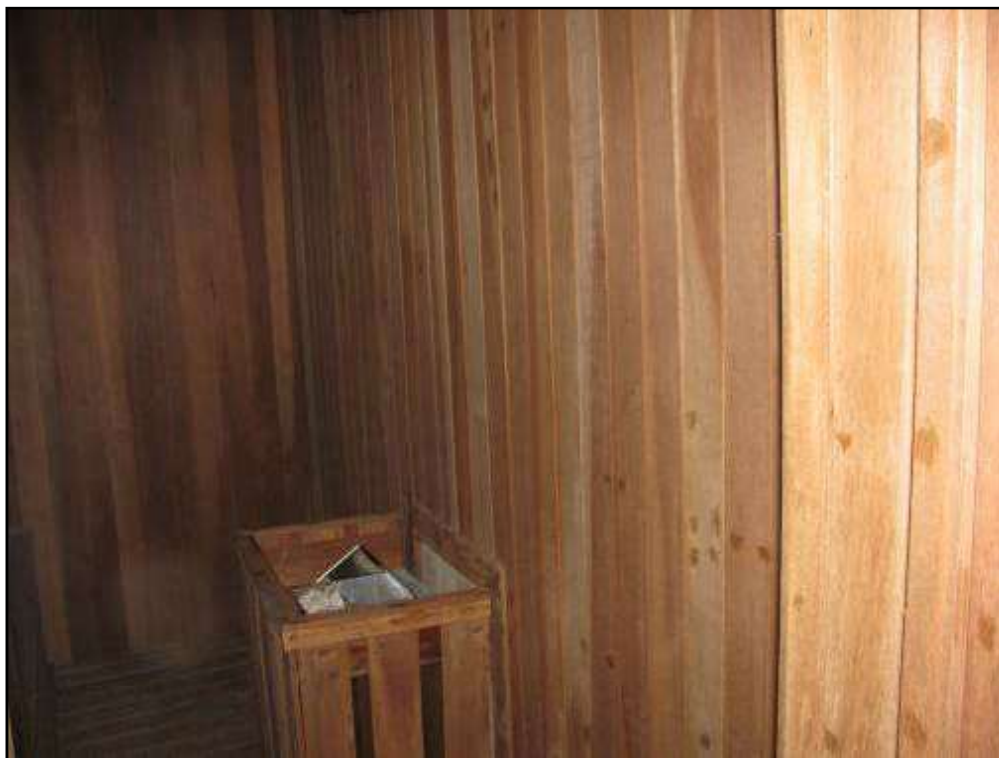


FOTO 33 VISTA DA SAUNA SECA (TÉRREO).



FOTO 34 VISTA DA SALA DE GINÁSTICA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 35 VISTA DA SALA DE GINÁSTICA.



FOTO 36 VISTA DO BANHEIRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 37 VISTA DA PISCINA ADULTO E INFANTIL.



FOTO 38 VISTA DA PISCINA ADULTO E INFANTIL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 39 VISTA DA GARAGEM.



FOTO 40 VISTA DA GARAGEM.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

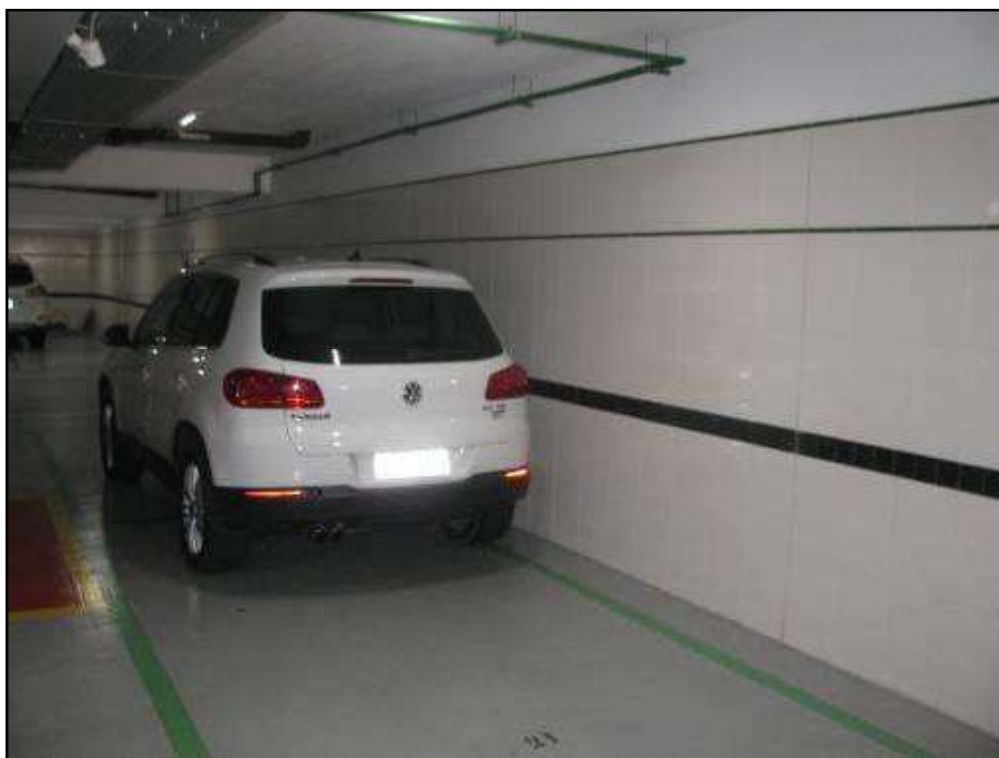


FOTO 41 VISTA DA VAGAS DO APARTAMENTO 21.



FOTO 42 VISTA DA VAGAS DO APARTAMENTO 21.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II - VALOR DO IMÓVEL:

2.1-VALOR UNITÁRIO DE VENDA

Através dos critérios fixados no item II- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO do laudo, temos para o caso em exame:

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 08 (oito) elementos comparativos de ofertas para venda, com características semelhantes no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

Os elementos coletados foram inseridos no programa “Geoavaliar” desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, conforme demonstrativo a seguir:

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA DE APARTAMENTO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019
SETOR : 11 QUADRA : 23 ÍNDICE DO LOCAL : 2.941,00 CHAVE GEOGRÁFICA : EDIFÍCIO CONTEMPLARE

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BARTIRA NÚMERO : 35
COMP. : BAIRRO : PERDIZES 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino (-) COEF. PADRÃO : 2,652 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,915 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 288,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 288,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 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 DO IMÓVEL (R\$): 2.700.000,00
IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA COELHO DA FONSECA
CONTATO : CORRETOR CÓDIGO DO IMÓVEL 451484 TELEFONE : (11)-38833000
OBSERVAÇÃO :
ÁREA PONDERADA = (240,00 M²+ 4 VAGAS X 96,00 M²/2)=288,00 M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 8.437,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.437,50
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 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019
SETOR : 11 QUADRA : 026 ÍNDICE DO LOCAL : 3.716,00 CHAVE GEOGRÁFICA : EDIFÍCIO LONG CHAMP

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ITAPIRUCU NÚMERO : 203
COMP.: BAIRRO : PERDIZES 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino (-) COEF. PADRÃO : 2,652 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,892 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 298,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 298,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 48 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 DO IMÓVEL (R\$): 3 000 000,00
IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA COELHO DA FONSECA
CONTATO : CORRETOR CÓDIGO DO IMÓVEL GI 0042 TELEFONE : (11) 38833000
OBSERVAÇÃO :
ÁREA PONDERADA = { 250,00 M²+ 4 VAGAS X 96,00 M²/2}=298,00 M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -377,92	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.060,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 186,90	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.869,38
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9789
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 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019
SETOR : 21 QUADRA : 082 ÍNDICE DO LOCAL : 3.483,00 CHAVE GEOGRÁFICA : EDIFÍCIO LIEU

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DESEMBARGADOR VALE NÚMERO : 358
COMP. : BAIRRO : PERDIZES 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino (-) COEF. PADRÃO : 2,652 CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. DEP. (k): 0,956 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 183,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 183,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 18 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 DO IMÓVEL (R\$): 2.000.000,00
IMOBILIÁRIA : PROPRIETÁRIA
CONTATO : MARIA CRISTINA TELEFONE : (11)-111111111
OBSERVAÇÃO :
ÁREA PONDERADA= (135,00 M²+ 4 VAGAS X 06,00 M²/2)=183,00M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-306,12 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	9.836,07
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-337,47 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	9.192,47
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,9346
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

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 15/08/2019 às 17:50, sob o número WJMJ19412267509. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075086-58.2017.8.26.0100 e código 7B0892D.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019	
SETOR : 21	QUADRA : 082	ÍNDICE DO LOCAL : 3.483,00	CHAVE GEOGRÁFICA : EDIFÍCIO LIEU
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MONTE ALEGRE		NÚMERO : 1285	
COMP.:	BAIRRO : PERDIZES	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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Novo	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento fino (-)	COEF. PADRÃO :	2,652	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,956	IDADE : 5 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	294,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	294,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	15	APTO/ANDAR :	1
PISCINA :	1	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 DO IMÓVEL (R\$): 2.700.000,00		
IMOBILIÁRIA :	ENCASA IMÓVEIS		
CONTATO :	CORRETOR		TELEFONE : (11)-40630541
OBSERVAÇÃO :			
ÁREA PONDERADA= { 270,00 M²+ 4 VAGAS X 96,00 M²/2}=294,00 M²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-257,24	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-283,58	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 :	8.265,31
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.724,49
		VARIAÇÃO :	0,9346

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019
 SETOR : 21 QUADRA : 093 ÍNDICE DO LOCAL : 3.583,00 CHAVE GEOGRÁFICA : EDIFÍCIO LIEU

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MONTE ALEGRE NÚMERO : 1312
 COMP. : BAIRRO : PERDIZES 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino (-) COEF. PADRÃO : 2,652 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k): 0,956 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 218,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 218,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 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 DO IMÓVEL (R\$): 3.100.000,00
 IMOBILIÁRIA : CONSTRUTORA PAULO MAURO
 CONTATO : CORRETOR CÓDIGO DO IMÓVEL APO 2588 TELEFONE : (11)-36731257
 OBSERVAÇÃO :
 ÁREA PONDERADA = { 172,00 M² + 4 VAGAS X 96,00 M²/2 } = 218,00 M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -458,63	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.798,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -439,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.900,43
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9299
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 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019
SETOR : 22 QUADRA : 049 ÍNDICE DO LOCAL : 2.412,00 CHAVE GEOGRÁFICA : EDIFÍCIO DUCATO

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AIMBERE NÚMERO : 238
COMP.: BAIRRO : PERDIZES 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino (+) COEF. PADRÃO : 3,480 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 238,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 238,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 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 DO IMÓVEL (R\$): 2.750.000,00
IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA COELHO DA FONSECA
CONTATO : CORRETOR CÓDIGO DO IMÓVEL 398068 TELEFONE : (11)-38833000
OBSERVAÇÃO :
ÁREA PONDERADA= { 190,00 M²+ 4 VAGAS X 96,00 M²/2}=238,00 M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 456,15	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.399,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 101,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.977,11
PADRÃO Fp : -1.979,43	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8633
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019		
SETOR : 22	QUADRA : 049	ÍNDICE DO LOCAL : 2.365,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA CAYOWA				NÚMERO : 425	
COMP.:	BAIRRO : PERDIZES	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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Iregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento fino (-)	COEF. PADRÃO :	2,652	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular		
COEF. DEP. (k): 0,956	IDADE: 5 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	221,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² : 221,00					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 3	W.C. : 5	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 DO IMÓVEL (R\$): 2.600.000,00				
IMOBILIÁRIA :	PROPRIETÁRIO				
CONTATO :	DANTE				TELEFONE : (11)-111111111
OBSERVAÇÃO :					
ÁREA PONDERADA= (173,00 M²+ 4 VAGAS X 96,00 M²/2)=221,00M²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	515,76	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.588,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-363,28	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.740,71
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0144
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 - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019	
SETOR : 22	QUADRA : 079	ÍNDICE DO LOCAL : 2.362,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA TAVARES BASTOS		NÚMERO : 68	
COMP.:	BAIRRO : PERDIZES	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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento fino (-)	COEF. PADRÃO :	2,652	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	311,25	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	311,25
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	15	APTO/ANDAR :	1
PISCINA :	1	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 DO IMÓVEL (R\$):	2.900.000,00
IMOBILIÁRIA :	IMOBILIÁRIA COELHO DA FONSECA		
CONTATO :	CORRETOR	CÓDIGO DO IMÓVEL	443252
TELEFONE :	(11)-38833000		
OBSERVAÇÃO :			
ÁREA PONDERADA = (240,00 M²+ 6 VAGAS X 142,50 M²/2)= 311,25 M²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	411,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		8.385,54	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	81,63	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		8.878,28	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		1.0588	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : SETOR 011	DATA : 16/07/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSACÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENEFETORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 9
	Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento fino (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

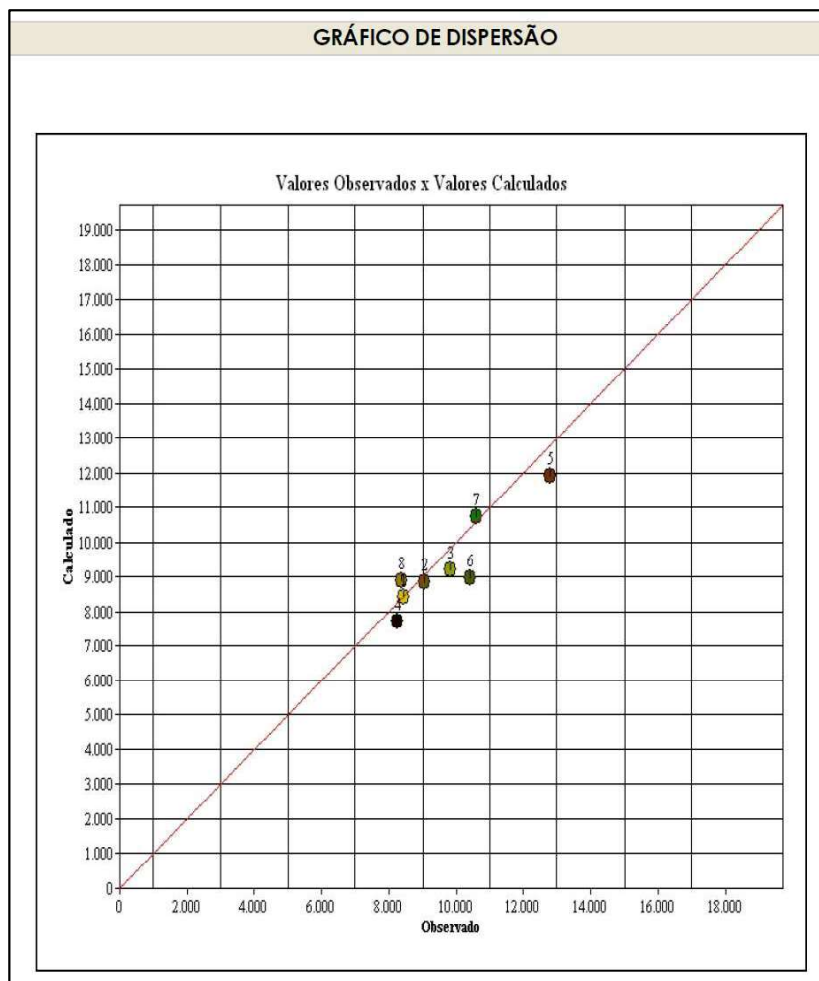
MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA BARTIRA ,35	8.437,50	8.437,50	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA ITAPIRUCU ,203	9.060,40	8.869,38	0,9789
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA DESEMBARGADOR VALE ,358	9.836,07	9.192,47	0,9346
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA MONTE ALEGRE ,1285	8.265,31	7.724,49	0,9346
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MONTE ALEGRE ,1312	12.798,17	11.900,43	0,9299
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA AIMBERE ,238	10.399,16	8.977,11	0,8633
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA CAYOWA ,425	10.588,24	10.740,71	1,0144
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA TAVARES BASTOS ,68	8.385,54	8.878,28	1,0588

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 15/08/2019 às 17:50, sob o número WJMJ19412267509. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075086-58.2017.8.26.0100 e código 7B0892D.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	8.437,50	8.437,50
2	9.060,40	8.869,38
3	9.836,07	9.192,47
4	8.265,31	7.724,49
5	12.798,17	11.900,43
6	10.399,16	8.977,11
7	10.588,24	10.740,71
8	8.385,54	8.878,28



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS								
DADOS DO AVALIANDO								
Tipo : Apartamento		Local : RUA BARTIRA 35 FD. CONTEMPLEAF PFRDI7FS SAO PAULO - SP			Data : 16/07/2019			
Cliente : 1075086-58.2017.8.26.0100								
Área terreno m² : 1,00		Edificação m² : 1,00		Modalidade : Venda				
Distribuição espacial								
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS					
Média Unitários : 9.721,30			Média Unitários : 9.340,05					
Desvio Padrão : 1.543,67			Desvio Padrão : 1.337,93					
- 30% : 6.804,91			- 30% : 6.538,03					
+ 30% : 12.637,69			+ 30% : 12.142,06					
Coeficiente de Variação : 15,8800			Coeficiente de Variação : 14,3200					
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO								
	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	7	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input checked="" type="checkbox"/>	1
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I								
FORMAÇÃO DOS VALORES								
MÉDIA SANEADA (R\$): 9.340,05								
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.340,05000			VALOR TOTAL (R\$): 9.340,05					
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando					
INTERVALO MÍNIMO : 8.670,72			INTERVALO MÍNIMO : 8.670,72					
INTERVALO MÁXIMO : 10.009,39			INTERVALO MÁXIMO : 10.009,38					
GRAU DE PRECISÃO								
GRAU DE PRECISÃO: III								

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 15/08/2019 às 17:50, sob o número WJMJ19412267509. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075086-58.2017.8.26.0100 e código 7B0892D.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.2-VALOR DO IMÓVEL:

O valor do imóvel será calculado pela expressão:

$$VI = A_{\text{UTIL}} + (A_{\text{ÁREA DE GARAGEM}} \times P) \times Vu \dots \text{onde}$$

VI=valor do imóvel

A_{UTIL} = área útil do apartamento.....234,136 m²

$A_{\text{ÁREA DE GARAGEM}}$ = área da garagem.....95,876 m²

P= Peso atribuído para a garagem.....0,50

Vu= valor unitário de venda= R\$ 9.340,05/m²

Substituindo e calculando

$$VI = 234,136 \text{ m}^2 + (95,876 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 9.340,05 / \text{m}^2$$

B ,,

$$VI = \text{R\$ } 2.634,585,26$$

Ou em números redondos

VALOR DO APARTAMENTO Nº 21
EDIFÍCIO CONTEMPLARE PERDIZES
VI= R\$2.635.000,00
(dois milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais)
DATA BASE: JULHO DE 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.3-VALOR DA COTA PARTE IDEAL :

De acordo com o acordo homologado do percentual comum de 69,91%, a cota parte que pertence a Autora, Cecília Ghezzi Bumagny é de **34,95%** enquanto que a cota parte que pertence ao Réu, Roberto Bumagny, corresponde a **34,95%**, sendo que 30,09% é de propriedade particular do Requerido.

2.3.1-VALOR DA COTA PARTE PERTENENTE A AUTORA, CECÍLIA GHEZZI BUMAGNY :

$VCP = VI \times F_{\text{FRAÇÃO DO IMÓVEL}}$onde

VCP= VALOR DA COTA PARTE

VI= VALOR DO IMÓVEL...R\$ 2.635.000,00

$F_{\text{FRAÇÃO DO IMÓVEL}} = \text{fração do imóvel} = 0,3495$

Substituindo e calculando, temos

VCP= R\$ 920.933,00

VALOR DA COTA PARTE DE 34,95% PERTENCENTE A AUTORA, CECÍLIA GHEZZI BUMAGNY

VCP=R\$ 920.933,00

(novecentos e vinte mil, novecentos e trinta e três reais).

DATA BASE: JULHO DE 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

**2.3.1-VALOR DA COTA PARTE PERTENENTE AO RÉU,
ROBERTO BUMAGNY:**

VCP= VI X F FRAÇÃO DO IMÓVEL.....onde

VCP= VALOR DA COTA PARTE

VI= VALOR DO IMÓVEL...R\$ 2.635.000,00

F FRAÇÃO DO IMÓVEL= fração do imóvel = (0,3495 +0,3009)=0,6991

Substituindo e calculando, temos

VCP= R\$ 2.635.000,00 X 0,6991

**VALOR DA COTA PARTE DE 69,91% PERTENCENTE AO
RÉU ROBERTO BUMAGNY**

VCP=R\$ 1.842.129,00

**(UM MILHÃO, OITOCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL, CENTO E VINTE E NOVE
REAIS)**

DATA BASE: JULHO DE 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

B MATRÍCULA: 1577 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - “APARTAMENTO Nº 6, NO 6º ANDAR DO “EDIFÍCIO SOLARES DA COLINA”, NA RUA MONTE ALEGRE, 1352, NO 19º SUBDISTRITO - PERDIZES, NESTA CAPITAL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

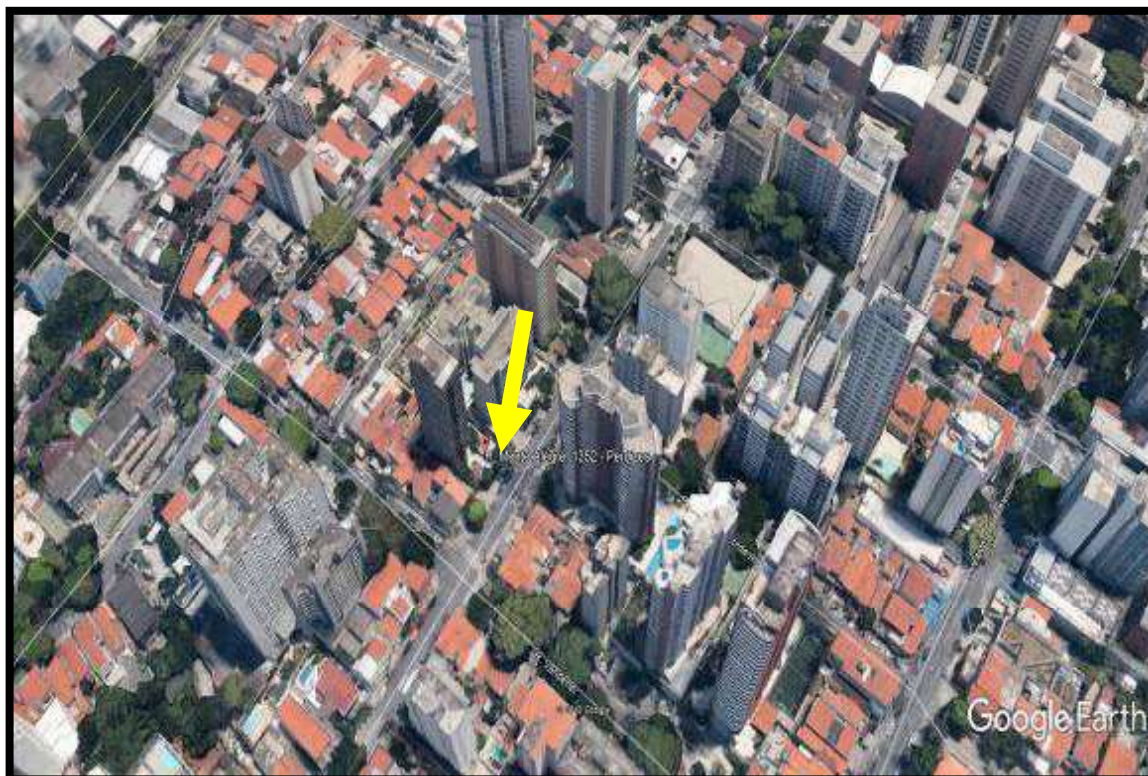
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I - VISTORIA

1.1.- DO LOCAL:

O imóvel avaliando está localizado na Rua Monte Alegre, nº 1352, Edifício Solares da Colina Bartira, 6 andar, apartamento nº 61, na quadra formada pelas ruas: Rua Cardoso de Almeida, Rua Caiubi, e Rua Vanderlei, Perdizes, nesta capital.

A reprodução apresentada a seguir ilustra a localização onde o imóvel se insere.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em estudo apresenta o seguinte cadastramento:

CONTRIBUINTE		021.093.0080-9
SETOR		021
QUADRA		093
ÍNDICE FISCAL		3.924,00/2014

INFRA-ESTRUTURA URBANA:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Pavimentação asfáltica	X
Guias e sarjetas (calçadão)	X
Rede de água	X
Rede de esgoto	X
Energia elétrica	X
Gás encanado	X
Telefone	X
Iluminação pública	X
Cabeamento para transmissão de dados	X
Serviços postais	X
Transporte coletivo	X
Instituições de ensino pública	X
Hospitais e postos de saúde próximo	X
Posto policial	X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

OCUPAÇÃO ECONÔMICA DA REGIÃO:

A região apresenta características de uso misto (comercial/residencial).

A ocupação comercial é predominada por supermercados, postos de gasolina, restaurantes, instituições de ensino, lojas, empresas prestadoras de serviço, clínicas, hospitais, dentre outros segmentos.

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas, assobradadas e edifícios de apartamentos, de padrão construtivo “Médio e Superior e Fino”, de acordo com o “Estudo de Edificações”

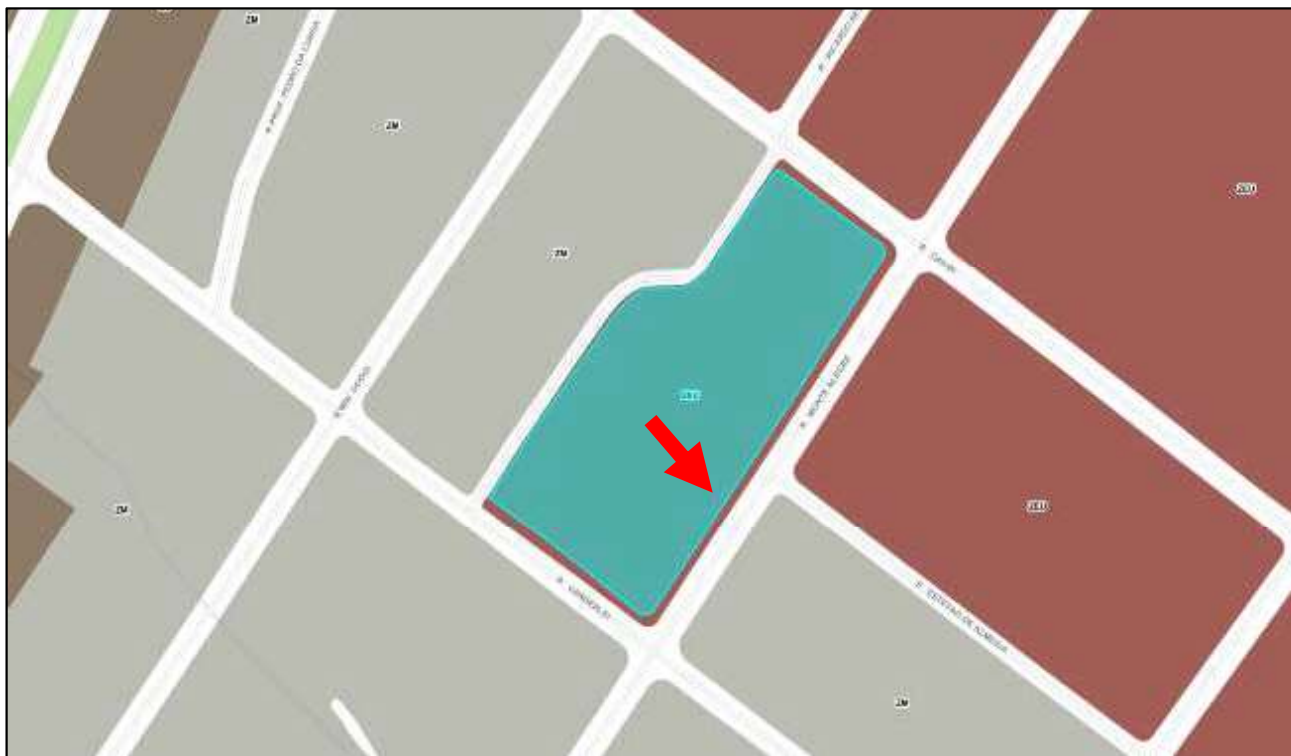
ZONEAMENTO:

De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de Março de 2016 (Projeto de Lei nº 272/15, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo), disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014- **PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO (PDE)**, o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel em estudo está localizado na **ZEU- ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANO**, com as seguintes características, dimensionamento e ocupação do lote conforme ilustra o quadro a seguir:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TIPO DE ZONA	ZONA (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 superior a 500 metros²		Frente (j)	Fundos e Laterais	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZPI	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
		ZDE-3	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
	PRESERVAÇÃO	ZPR	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
		ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
ZPDSr		NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM		NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (i)		AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
CLUBES	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, publicado em 14/08/2010 às 17:50, sob o número WJMJ19412267509. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075086-58.2017.8.26.0100 e código 7B0892D.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O imóvel em questão está matriculado sob nº 1577 , no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 16 de março de 19 76	
1577	1		
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 6, no 6º andar de "EDIFÍCIO SOLARES DA COLINA", <u>em construção</u> na RUA MONTE ALEGRE Nº 1.352, no 19º subdistrito - Perdizes, com a área privativa de 164,99 m2., e a área comum de 35,054m2., totalizando a área construída de 200,044m2., à qual corresponde, no terreno do edifício, a fração ideal de 5,0985%.</p>			

CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO SOLARES DA COLINA:

Construído no ano de 1976, dotado e uma única torre, sendo um apartamento por andar

Infraestrutura:

O edifício possui portaria , jardins e salão festas.

APARTAMENTO Nº 21

ÁREA PRIVATIVA164,99m²
 ÁREA COMUM.....35,05m²
 ÁREA TOTAL.....200,044 m²
 FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO.....5,0985%

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VAGAS DE GARAGEM: nº 17 e 18

ÁREA TOTAL.....30,069 m²

FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO.....0,7664%

DEPENDÊNCIAS : hall de entrada, living, sala de jantar, lavabo, sala de almoço, 3 dormitórios sendo uma suíte, e 1 dormitório transformado em sala de tv, cozinha, área de serviço, banheiros, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada e 2 vagas de garagem localizadas no subsolo.

Detalhes construtivos: piso de tacos de madeira, na área social, cerâmicas e banheiros cozinha , área de serviço, revestimentos com massa corrida e pintura e azulejos de qualidade nas áreas molhadas,

As fotografias apresentadas a seguir ilustram os principais aspectos do apartamento , do edifício e da região.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 01 VISTA DA RUA MONTE ALEGRE, NO TRECHO EM ESTUDO.



FOTO 02 VISTA DA RUA MONTE ALEGRE, NO SENTIDO OPOSTO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 03 VISTA DO EDIFÍCIO SOLARES DA COLINA..



FOTO 04 VISTA DO SOLARIUM.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 05 VISTA DA ENTRADA SOCIAL.



FOTO 06 VISTA DA ÁREA LIVRE NO TÉRREO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 07 VISTA DA ÁREA LIVRE NO TÉRREO.



FOTO 08 VISTA DA ÁREA LIVRE NO TÉRREO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 09 VISTA DO HALL DO ELEVADOR NO TÉRREO.



FOTO 10 VISTA DO HALL SOCIAL DO 6º ANDAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

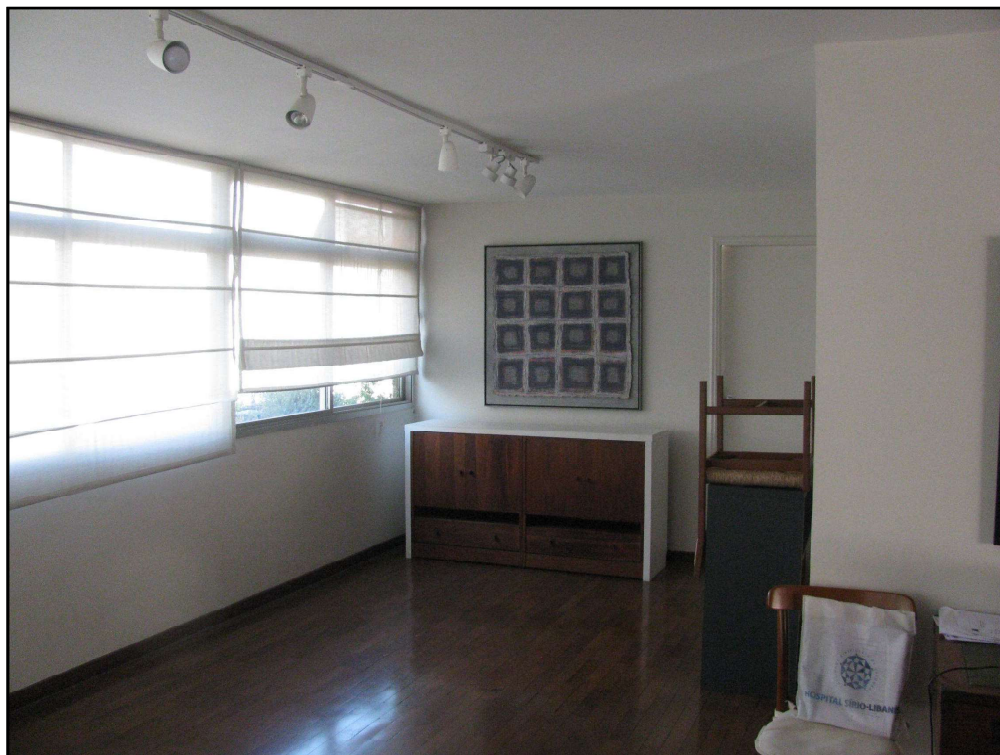


FOTO 11 VISTA DA SALA DO APARTAMENTO Nº 6.

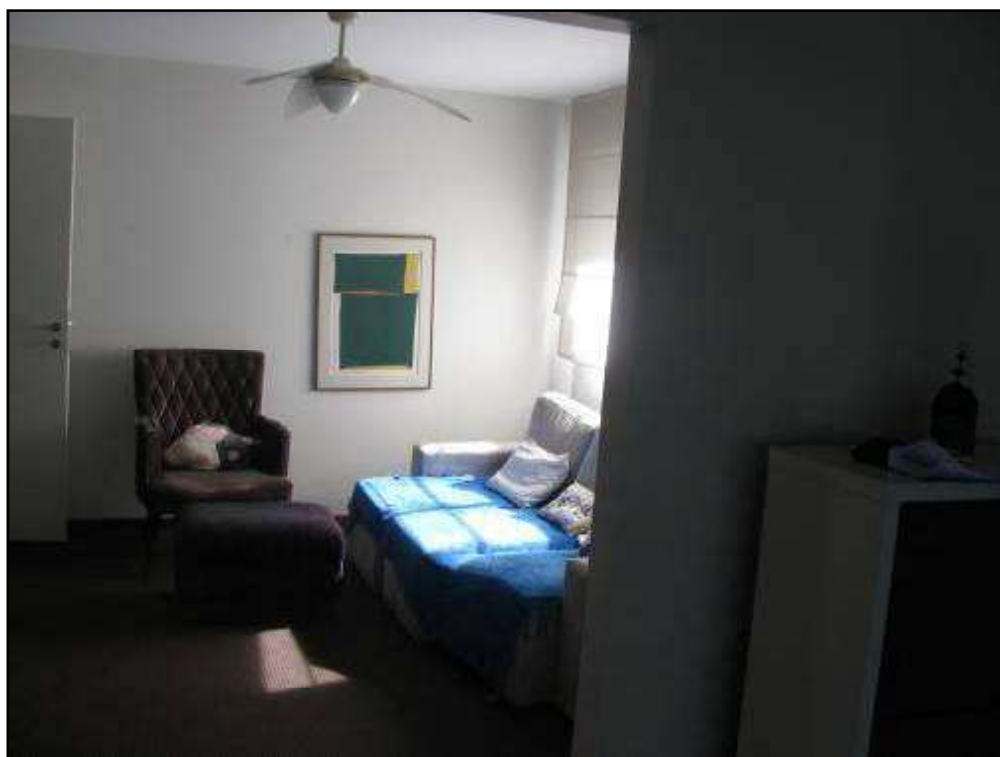


FOTO 12 VISTA DA SALA DE TV.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 13 VISTA DA SALA DE TV.



FOTO 14 VISTA DA SALA DE JANTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 15 VISTA DA COPA.



FOTO 16 VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 17 VISTA DO LAVABO.



FOTO 18 VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 19 VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 20 VISTA DO DORMITÓRIO DE EMPREGADA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 21 VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 22 VISTA DE OUTRO DORMITÓRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 23 VISTA DOS ARMÁRIOS.



FOTO 24 VISTA DO CORREDOR..

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 25 VISTA DA SUITE PRINCIPAL.



FOTO 26 VISTA DO BANHEIRO DA SUITE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 27 VISTA DAS VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.



FOTO 28 VISTA DA GARAGEM NO SUBSOLO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II - VALOR DO IMÓVEL:

2.1-VALOR UNITÁRIO DE VENDA

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos para o caso em exame:

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 09 (nove) elementos comparativos de ofertas para venda, com características semelhantes no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

Os elementos coletados foram inseridos no programa “Geoavaliar” desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, conforme demonstrativo a seguir:

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA DE APARTAMENTO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2019	
SETOR : 21	QUADRA : 034	ÍNDICE DO LOCAL : 3.924,00	CHAVE GEOGRÁFICA : EDIFÍCIO CAETANO DEL NERO
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MONTE ALEGRE		NÚMERO : 1419	
COMP.:	BAIRRO : PERDIZES	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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,491	IDADE :	40 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	130,25	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	130,25
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	0
SUPERIORES :	10	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 DO IMÓVEL (R\$):	800.000,00
IMOBILIÁRIA :	VILA LOBO IMÓVEIS IMOVEIS		
CONTATO :	CORRETOR CODIGO DO IMÓVEL AP1510		TELEFONE : (11)-34868000
OBSERVAÇÃO :			
ÁREA PONDERADA= (124,00 M²+ 1 VAGAS X 12,50 M²/2)=130,25 M²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-91,85	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	1.102,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.527,83
		HOMOGENEIZAÇÃO :	6.538,10
		VARIAÇÃO :	1,1828

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2019	
SETOR : 21	QUADRA : 022	ÍNDICE DO LOCAL : 3.042,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MONTE ALEGRE		NÚMERO : 182	
COMP.:	BAIRRO : PERDIZES	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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	2,172
CONSERVAÇÃO :		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,553	IDADE :	35 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	132,25	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	132,25
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS :	1
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	14	APTO/ANDAR :	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 DO IMÓVEL (R\$):	920.000,00
IMOBILIÁRIA :	AUXILIADORA PREDIAL		
CONTATO :	CORRETOR CODIGO DO IMÓVEL 290316		TELEFONE : (11)-37963000
OBSERVAÇÃO :			
ÁREA PONDERADA= (126,00 MF+ 1 VAGAS X 12,50 MF/2)=132,25 MF			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	228,87	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-561,55	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	539,61	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 :	6.260,87
		HOMOGENEIZAÇÃO :	6.467,79
		VARIAÇÃO :	1.0331

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 3						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2019			
SETOR : 21	QUADRA : 022	ÍNDICE DO LOCAL : 3.042,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : RUA MONTE ALEGRE			NÚMERO : 200			
COMP.:	BAIRRO : PERDIZES	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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Novo	FACE:		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,553	IDADE:	35 anos	FRAÇÃO:	0,00	
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	172,50	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M²:	172,50					
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0	W.C.:	2	
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	1	
		SUPERIORES:	14	PISCINA:	1	
		APTO/ANDAR:	0	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 DO IMÓVEL (RS):	1.300.000,00			
IMOBILIÁRIA:	FMI PRIME IMÓVEIS					
CONTATO:	CORRETOR CODIGO DO IMÓVEL VA 0012019				TELEFONE:	(11)-47506605
OBSERVAÇÃO:						
ÁREA PONDERADA = (160,00 M² + 2 VAGAS X 12,50 M²/2) = 172,50 M²						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc:	247,94	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.782,61	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-608,35	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.422,20	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9469	
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 - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2019		
SETOR : 21	QUADRA : 034	ÍNDICE DO LOCAL : 3.924,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MONTE ALEGRE			NÚMERO : 501		
COMP.:	BAIRRO : PERDIZES		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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento		ESTADO :	Novo	
FACE :					
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO :	2,172	
CONSERVAÇÃO : e - reparos simples					
COEF. DEP. (k) :	0,609	IDADE :	30 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	135,25	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:	135,25				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C.:	4
QUARTO EMPREGADAS :	1	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	SUPERIORES :	10
APTO/ANDAR :	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 DO IMÓVEL (R\$):	1.000.000,00				
IMOBILIÁRIA :	NOVA ERA IMOVEIS				
CONTATO :	CORRETOR CODIGO DO IMÓVEL 142			TELEFONE : (11)-20615402	
OBSERVAÇÃO :					
ÁREA PONDERADA= (129,00 M²+ 1 VAGAS X 12,50 M²/2)=135,25 M²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-110,57	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.654,34
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.031,48	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.085,82
PADRÃO Fp :	573,52	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0.9146
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 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2019		
SETOR : 21	QUADRA : 035	ÍNDICE DO LOCAL : 3.476,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MONTE ALEGRE			NÚMERO : 501		
COMP.:	BAIRRO : PERDIZES		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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	2,172	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,660	IDADE :	30 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	136,25	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :		136,25			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C.:	4
QUARTO EMPREGADAS :	1	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	SUPERIORES :	12
APTO/ANDAR :	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 DO IMÓVEL (R\$): 1.060.000,00			
IMOBILIÁRIA :	AUXILIADORA PREDIAL				
CONTATO :	CORRETOR CODIGO DO IMÓVEL 282226			TELEFONE : (11)-37963000	
OBSERVAÇÃO :					
ÁREA PONDERADA= { 130,00 M²+ 1 VAGAS X 12,50 M²/2}=136,25 M²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	49,15	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.001,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.434,32	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.220,14
PADRÃO Fp :	603,47	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0.8884
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2019	
SETOR : 21	QUADRA : 043	ÍNDICE DO LOCAL : 4.046,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MONTE ALEGRE		NÚMERO : 616	
COMP.:	BAIRRO : PERDIZES	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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	2,172
CONSERVAÇÃO :		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,553	IDADE :	35 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	116,25	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	116,25
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	12	APTO/ANDAR :	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 DO IMÓVEL (R\$):	690.000,00
IMOBILIÁRIA :	melare moveis		
CONTATO :	CORRETOR CODIGO DO IMÓVEL 47606	TELEFONE :	(11)-30710100
OBSERVAÇÃO :			
ÁREA PONDERADA = { 110,00 M²+ 1 VAGAS X 12,50 M²/2}=116,25 M²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-118,30	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-479,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	460,41	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.341,94
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.204,91
		VARIAÇÃO :	0,9743

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2019	
SETOR : 21	QUADRA : 043	ÍNDICE DO LOCAL : 4.046,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MONTE ALEGRE		NÚMERO : 634	
COMP. : ED SAINT PATRICK	BAIRRO : PERDIZES	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 : 1,00	TESTADA - (cf) m : 1,00	PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Irregular	ESQUINA : Sim	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Novo	FACE :	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO : 2,172	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,553	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M ² : 198,75	ÁREA COMUM M ² : 0,00	GARAGEM M ² : 0,00	TOTAL M ² : 198,75
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 2	W.C. : 5	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 12	APTO/ANDAR : 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 DO IMÓVEL (R\$) : 1.600.000,00		
IMOBILIÁRIA : DESIDERIUM IMÓVEIS			
CONTATO : CORRETOR CODIGO DO IMÓVEL	TELEFONE : (11) 947598080		
OBSERVAÇÃO :			
ÁREA PONDERADA = (180,00 M ² + 3 VAGAS X 12,50 M ² /2) = 198,75 M ²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -160,45	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.245,28	
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -649,85	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.059,44	
PADRÃO Fp : 624,46	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9743	
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 - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2019			
SETOR : 21	QUADRA : 093	ÍNDICE DO LOCAL : 3.421,00	CHAVE GEOGRÁFICA : EDIFÍCIO CAETANO DEL NERO			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : RUA MONTE ALEGRE			NÚMERO : 1352			
COMP.: EDIFÍCIO SOLARES DA CCBAIRRO : PERDIZES			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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo	FACE :		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	2,172	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,491	IDADE :	40 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :		0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	177,50	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M² :		177,50				
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C.:	4	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1	
SUPERIORES :		10		PISCINA :	1	
APTO/ANDAR :		0		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 DO IMÓVEL (R\$): 1 250 000,00				
MOBILIÁRIA :	KAUFMANN IMÓVEIS					
CONTATO :	CORRETOR CODIGO DO IMÓVELPC130428				TELEFONE : (11) 36656000	
OBSERVAÇÃO :						
ÁREA PONDERADA= { 165,00 M²+ 2 VAGAS X 12,50 M²/2}=177,50 M²						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	65,58	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.338,03	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.949,87	
PADRÃO Fp :	546,26	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0965	
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 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2019		
SETOR : 21	QUADRA : 093	ÍNDICE DO LOCAL : 3.421,00	CHAVE GEOGRÁFICA : EDIFÍCIO CAETANO DEL NERO		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MONTE ALEGRE			NÚMERO : 1352		
COMP.: EDIFÍCIO SOLARES DA C/BAIRRO : PERDIZES			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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Novo	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO:	2,172	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,421	IDADE:	40 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	179,50	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:	179,50				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	4
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	1
		SUPERIORES:	10	PISCINA:	1
				APTO/ANDAR:	0
				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 DO IMÓVEL (R\$): 1.200.000,00			
IMOBILIÁRIA:	JAIME IMÓVEIS				
CONTATO:	CORRETOR CODIGO DO IMÓVEL JA 9855			TELEFONE: (11)-38233545	
OBSERVAÇÃO:					
ÁREA PONDERADA = { 167,00 M² + 2 VAGAS X 12,50 M²/2 } = 179,50 M²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	62,26	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.016,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.597,54
PADRÃO Fp:	518,57	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.0965
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 15/08/2019 às 17:50, sob o número WJMJ19412267509. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075086-58.2017.8.26.0100 e código 7B0892D.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

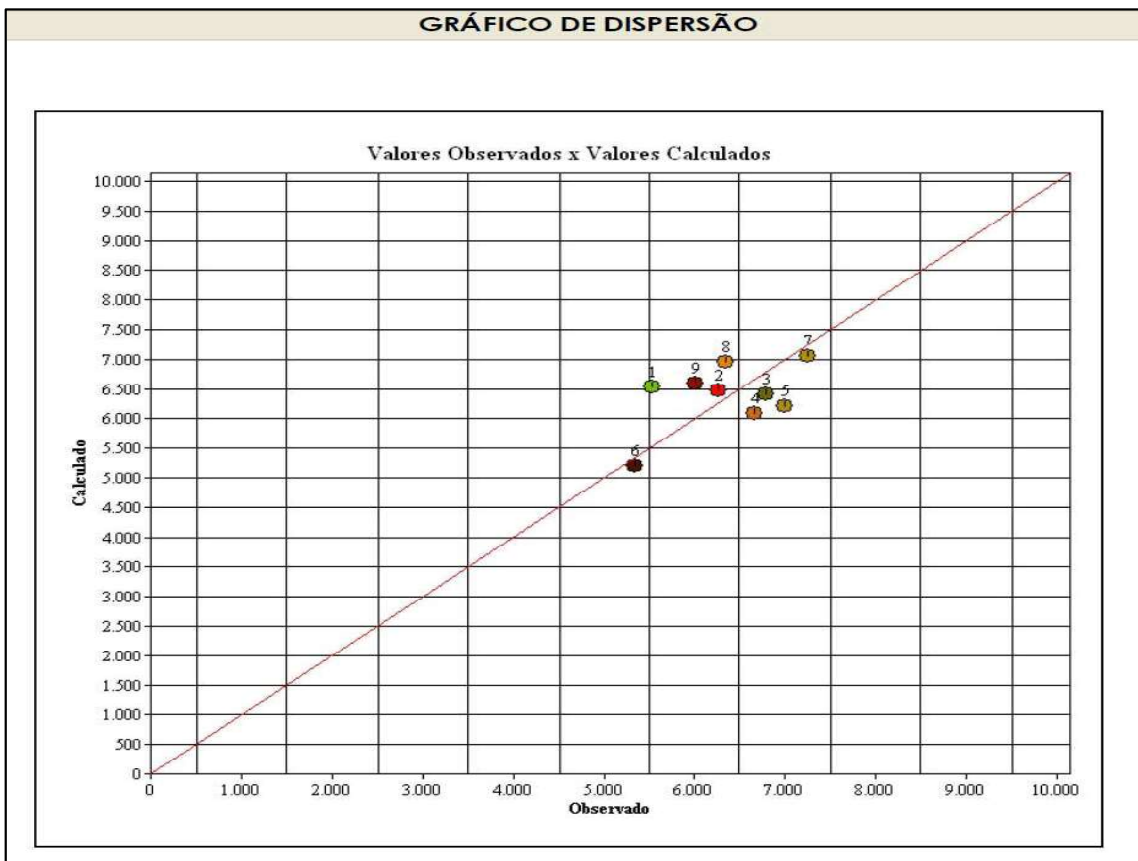
MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : SETOR 21 APTO RUA MONTE ALEGRE	DATA : 10/06/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO :	
VENDA APARTAMENTO	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 40 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev .
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA MONTE ALEGRE ,1419	5.527,83	6.538,10	1,1828
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA MONTE ALEGRE ,182	6.260,87	6.467,79	1,0331
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA MONTE ALEGRE ,200	6.782,61	6.422,20	0,9469
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA MONTE ALEGRE ,501	6.654,34	6.085,82	0,9146
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MONTE ALEGRE ,501	7.001,83	6.220,14	0,8884
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA MONTE ALEGRE ,616	5.341,94	5.204,91	0,9743
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA MONTE ALEGRE ,634	7.245,28	7.059,44	0,9743
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA MONTE ALEGRE ,1352	6.338,03	6.949,87	1,0965
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA MONTE ALEGRE ,1352	6.016,71	6.597,54	1,0965

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	5.527,83	6.538,10
2	6.260,87	6.467,79
3	6.782,61	6.422,20
4	6.654,34	6.085,82
5	7.001,83	6.220,14
6	5.341,94	5.204,91
7	7.245,28	7.059,44
8	6.338,03	6.949,87
9	6.016,71	6.597,54



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 15/08/2019 às 17:50, sob o número WJMJ19412267509. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075086-58.2017.8.26.0100 e código 7B0892D.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS							
DADOS DO AVALIANDO							
Tipo : Apartamento		Local : RUA MONTE ALEGRE 1352 EDIFÍCIO SOLARES DA COLINA PERDIZES SAO			Data : 10/06/2019		
Cliente : 1075086-58.2017.8.26.0100							
Área terreno m ² : 1,00		Edificação m ² : 1,00		Modalidade : Venda			
Distribuição espacial							
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS				
Média Unitários : 6.352,16			Média Unitários : 6.393,98				
Desvio Padrão : 643,96			Desvio Padrão : 543,07				
- 30% : 4.446,51			- 30% : 4.475,79				
+ 30% : 8.257,81			+ 30% : 8.312,18				
Coeficiente de Variação : 10,1400			Coeficiente de Variação : 8,4900				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	9	
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 type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input checked="" type="checkbox"/>	1
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$): 6.393,98							
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²): 6.393,98000			VALOR TOTAL (R\$): 6.393,98				
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 6.141,09			INTERVALO MÍNIMO : 6.141,09				
INTERVALO MÁXIMO : 6.646,87			INTERVALO MÁXIMO : 6.646,87				
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.2-VALOR DO IMÓVEL:

O valor do imóvel será calculado pela expressão:

$$VI = A_{\text{UTIL}} + (A_{\text{ÁREA DE GARAGEM}} \times P) \times Vu \dots \text{onde}$$

VI=valor do imóvel

A_{UTIL} = área útil do apartamento.....164,99 m²

$A_{\text{ÁREA DE GARAGEM}}$ = área da garagem.....30,069 m²

P= Peso atribuído para a garagem.....0,50

Vu= valor unitário de venda=R\$ 6.393,98/m²

Substituindo e calculando

$$VI = 164,99 \text{ m}^2 + (30,069 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 6.393,98/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 1.151.073,05$$

Ou em números redondos

EDIFÍCIO SOLARES DA COLINA,

6º ANDAR, APARTAMENTO 6

VI= R\$1.150.000,00

(um milhão cento e cinquenta mil reais)

DATA BASE: JULHO DE 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.3-VALOR DA COTA PARTE IDEAL :

De acordo com o acordo homologado a cota parte que pertence a Autora, Cecília Ghezzi Bumagny é de **26,98%** enquanto que a cota parte que pertence ao Réu, Roberto Bumagny, corresponde a **73,01%**.

2.3.1-VALOR DA COTA PARTE PERTENENTE A AUTORA, CECÍLIA GHEZZI BUMAGNY :

$$VCP = VI \times F_{\text{FRAÇÃO DO IMÓVEL}} \dots \dots \dots \text{ONDE}$$

VCP= VALOR DA COTA PARTE

VI= VALOR DO IMÓVEL...R\$ 1.150.000,00

F_{FRAÇÃO DO IMÓVEL}= fração do imóvel = 0,2699

Substituindo e calculando, temos

VCP== R\$ 1.150.0000,00 X 0,2699 =

VCP=R\$ 310.385,00

VALOR DA COTA PARTE DE 26,99% PERTENCENTE A
AUTORA, CECÍLIA GHEZZI BUMAGNY

VCP=R\$ 310.385,00

(TREZENTOS E DEZ MIL TREZENTOS E OITENTA ECINCO REAIS)

DATA BASE: JULHO DE 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.3.1-VALOR DA COTA PARTE PERTENCENTE AO RÉU,
ROBERTO BUMAGNY:

$VCP = VI \times F_{\text{FRAÇÃO DO IMÓVEL}}$onde

VCP= VALOR DA COTA PARTE

VI= VALOR DO IMÓVEL...R\$ 1.150.000,00

$F_{\text{FRAÇÃO DO IMÓVEL}} = \text{fração do imóvel} = 0,2699 + 0,4602 = 0,7301$

Substituindo e calculando, temos

$VCP = R\$ 1.150.000,00 \times 0,7301$

$VCP = R\$ 839.615,00$

**VALOR DA COTA PARTE DE 73,01% PERTENCENTE AO
RÉU ROBERTO BUMAGNY**

VCP=R\$ 839.615,00

(oitocentos e trinta e nove mil, seiscentos e quinze reais)

DATA BASE: JULHO DE 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V - CONCLUSÃO:

Pelo que ficou exposto no presente Laudo, o valor de mercado dos imóveis abaixo relacionados ofertados nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, requerida por CECÍLIA GHEZZI BUMAGNY contra ROBERTO BUMAGNY Processo nº 1075086-58.2017.8.26.0100, em curso na 14ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL- COMARCA DE SÃO PAULO- SP, corresponde a:

A- Matrícula: 120.438/2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - “APARTAMENTO - TIPO nº 21, localizado no 2º andar do “EDIFÍCIO CONTEMPLARE PACAEMBU”, situado na Rua Bartira, nº 35, no 19º Subdistrito - Perdizes, nesta capital

VALOR DO APARTAMENTO Nº 21
EDIFÍCIO CONTEMPLARE PERDIZES

VI= R\$2.635.000,00

(dois milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais)

DATA BASE: JULHO DE 2019

VALOR DA COTA PARTE DE 73,01% PERTENCENTE AO RÉU
ROBERTO BUMAGNY

VCP=R\$ 839.615,00

(oitocentos e trinta e nove mil, seiscentos e quinze reais)

DATA BASE: JULHO DE 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VALOR DA COTA PARTE DE 69,91% PERTENCENTE AO RÉU
ROBERTO BUMAGNY

VCP=R\$ 1.842.129,00

(um milhão, oitocentos e quarenta e dois mil, cento e vinte e
nove reais)

DATA BASE: JULHO DE 2019

B- Matrícula: 1577 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - “APARTAMENTO Nº 6, no 6º andar do “EDIFÍCIO SOLARES DA COLINA”, na Rua Monte Alegre, 1352, no 19º Subdistrito -Perdizes,nesta capital.

EDIFÍCIO SOLARES DA COLINA -6º ANDAR, APARTAMENTO 6

VI= R\$1.150.000,00

(um milhão cento e cinquenta mil reais)

DATA BASE: JULHO DE 2019

VALOR DA COTA PARTE DE 26,99% PERTENCENTE A AUTORA,
CECÍLIA GHEZZI BUMAGNY

VCP=R\$ 310.385,00

(trezentos e dez mil trezentos e oitenta e cinco reais)

DATA BASE: JULHO DE 2019

VALOR DA COTA PARTE DE 73,01% PERTENCENTE AO RÉU
ROBERTO BUMAGNY

VCP=R\$ 839.615,00

(oitocentos e trinta e nove mil, seiscentos e quinze reais)

DATA BASE: JULHO DE 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI - RESPOSTAS AOS QUESITOS:

6.1 - QUESITOS DA AUTORA (FLS. 247/248)

I- Matrícula: 120.438/2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - "APARTAMENTO - TIPO nº 21, localizado no 2º andar do "EDIFÍCIO CONTEMPLARE PACAEMBU", situado na Rua Bartira, nº 35, no 19º Subdistrito - Perdizes, nesta capital

Quesito nº 01: Em atendimento ao art. 431-A do CPC, o Sr. Perito Judicial agendou com antecedência o dia e a hora para proceder às diligências ao local do imóvel, comunicando às partes e seus assistentes técnicos da data para comparecimento e acompanhamento das diligências?

Resposta: Sim, conforme atesta do documento de fls. 218 dos autos

Quesito nº 02: O Sr. Perito pode esclarecer quais as características do imóvel avaliado?

Resposta: No item "A" do laudo, no capítulo I VISTORIA, foi apresentada a descrição do imóvel, da região e relatório fotográfico

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quesito nº 03: O Sr. Perito pode informar qual é a utilização do imóvel avaliado?

Resposta: No imóvel reside o Requerido

Quesito nº 04: O Sr. Perito tem condições informar qual a classificação do tipo de acabamento?

Resposta: O imóvel classifica-se no tipo Apartamento Fino.

Quesito nº 05: O Sr. Perito pode informar se o imóvel avaliado está em boas condições de uso e de conservação?

Resposta: Sim , o imóvel encontra-se em boas condições de uso .

Quesito nº 06: O Sr. Perito pode descrever as características do imóvel avaliado?

Resposta: No item “A” do laudo, no capítulo I - VISTORIA, foi apresentada descrição do imóvel, da região e relatório fotográfico

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quesito nº 07: O Sr. Perito pode informar as características de lazer existentes no condomínio em que o imóvel avaliado está situado?

Resposta: No item “A” do laudo, no capítulo I-VISTORIA, foi apresentada descrição do imóvel, (áreas útil, comum sistema de lazer) e relatório fotográfico

Quesito nº 08: O Sr. Perito pode informar quantos andares existem no edifício em que o imóvel avaliado está situado?

Resposta: O edifício é composto de térreo, mais 8 pavimentos.

Quesito nº 09: O Sr. Perito pode informar quantos elevadores e suas características que atendam o imóvel avaliado?

Resposta: O edifício possui 2 elevadores.

Quesito nº 10: O Sr. Perito pode informar quantas vagas de garagem possuem o imóvel avaliado?

Resposta: Para a unidade 21 são destinadas 4 vagas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quesito nº 11: O Sr. Perito pode informar se caso afirmativo com relação a garagem de veículos e o mesmo possui matrícula imobiliária separada e em caso afirmativo qual a metragem da garagem existente na referida matrícula imobiliária?

Resposta: Não possui matrícula separada, e a área das vagas perfaz 95,876 m²

Quesito nº 12: O Sr. Perito pode esclarecer qual o tipo de vizinhança nas proximidades da área do imóvel do avaliado?

Resposta: No item “A” do laudo, no capítulo I-VISTORIA, foi apresentada descrição da região e relatório fotográfico

Quesito nº 13: O Sr. Perito pode informar a existência dos principais pontos comerciais próximos ao imóvel avaliado?

Resposta: No item “A” do laudo, no capítulo I-VISTORIA, foi apresentada descrição das características geoeconômicas da região.

Quesito nº 14: O Sr. Perito pode informar qual a área útil do imóvel avaliado?

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Resposta: A área útil correspondente a unidade de nº 21 perfaz 234,136 m²m incluindo a área de um depósito localizada no subsolo.

Quesito nº 15: O Sr. Perito pode esclarecer qual o valor do metro quadrado do imóvel?

Resposta: O valor do m² da área útil, pesquisada no mercado resultou em R\$ 9.340,05/m²

Quesito nº 16: O Sr. Perito pode informar se o imóvel avaliado é considerado imóvel de alto padrão e em caso afirmativo por que?

Resposta: Sim, o imóvel apresenta os requisitos de tipologia classificada de alto padrão.

Quesito nº 17: O Sr. Perito pode informar se existe fácil locomoção de transporte público nas proximidades?

Resposta: Sim, a região é servida por transporte pública que atende a diversas regiões da capital.

Quesito nº 18: O Sr. Perito pode informar se a região em que está localizado o imóvel avaliado trata-se de uma região bem valorizada?

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Resposta: Sim, o imóvel está inserido em área nobre e valorizada.

Quesito nº 19: Quais os parâmetros utilizados para a avaliação?

Resposta: O critério empregado na avaliação atende as premissas indicada nas NORMA /IBAPE, definida no item II -CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO, do laudo,

Quesito nº 20: Qual a metodológica de avaliação utilizada para determinação do valor de mercado do imóvel avaliado?

Resposta: O critério empregado na avaliação atende as premissas indicada nas NORMA /IBAPE, definida no item II -CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO, do laudo,

Quesito nº 21: Qual a distância entre o imóvel paradigma e os imóveis utilizado para comparação?

Resposta; De acordo coma pesquisa de mercado os imóveis paradigmas estão localizados no entorno do avaliando.

Quesito nº 22: De que maneira o Sr. Perito obteve os dados necessários para elaboração do laudo?

Resposta: Foi realizada uma pesquisa de mercado apresentada no corpo do laudo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quesito nº 23: O Sr. Perito pode esclarecer se o imóvel avaliado está inscrito em dívida ativa tributaria, fiscal municipal ou de dívida condominial?

Resposta: Não foram realizadas pesquisas referente a eventual ônus que recaiam sobre o imóvel avaliando.

Favor prestar as informações adicionais que a Sr. Perito julgar relevante para o deslinde da perícia.

Resposta: Todas as considerações referente ao imóvel estão descritas no corpo do laudo.

II- Matrícula: 1577 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - "APARTAMENTO Nº 6, no 6º andar do "EDIFÍCIO SOLARES DA COLINA", na Rua Monte Alegre, 1352, no 19º Subdistrito -Perdizes,nesta capital.

Quesito nº 01: Em atendimento ao art. 431-A do CPC, o Sr. Perito Judicial agendou com antecedência o dia e a hora para proceder às diligencias ao local do imóvel, comunicando às partes e seus assistentes técnicos da data para comparecimento e acompanhamento das diligencias?

Resposta: Sim, conforme atesta do documento de fls. 218 dos autos

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quesito nº 02: O Sr. Perito pode esclarecer quais as características do imóvel avaliado?

Resposta: No item “B” do laudo, no capítulo I-VISTORIA, foi apresentada descrição do imóvel, da região e relatório fotográfico

Quesito nº 03: O Sr. Perito pode informar qual é a utilização do imóvel avaliado?

Resposta: No imóvel reside a Autora.

Quesito nº 04: O Sr. Perito tem condições informar qual a classificação do tipo de acabamento?

Resposta: O imóvel classifica-se na tipologia “Apartamento Padrão Superior”.

Quesito nº 05: O Sr. Perito pode informar se o imóvel avaliado está em boas condições de uso e de conservação?

Resposta: A idade do imóvel se aproxima de 42 anos e o estado de conservação é regular, compatível com a idade.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quesito nº 06: O Sr. Perito pode descrever as características do imóvel avaliado?

Resposta: No item “A” do laudo, no capítulo I - VISTORIA, foi apresentada descrição do imóvel e relatório fotográfico

Quesito nº 07: O Sr. Perito pode informar as características de lazer existentes no condomínio em que o imóvel avaliado está situado?

Resposta: A área de lazer limita-se ao salão de festas.

Quesito nº 08: O Sr. Perito pode informar quantos andares existem no edifício em que o imóvel avaliado está situado?

Resposta : Possui 16 andares mais térreo,

Quesito nº 09: O Sr. Perito pode informar quantos elevadores e suas características que atendam o imóvel avaliado?

Resposta: Possui 2 elevadores

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quesito nº 10: O Sr. Perito pode informar quantas vagas de garagem possuem o imóvel avaliado?

Resposta: A unidade de nº 6 , possui 2 vagas de garagem

Quesito nº 11: O Sr. Perito pode informar se caso afirmativo com relação a garagem de veículos e o mesmo possui matricula imobiliária separada e em caso afirmativo qual a metragem da garagem existente na referida matricula imobiliária?

Resposta: Sim, Possui matricula separada e perfaz 30,09m²

Quesito nº 12: O Sr. Perito pode esclarecer qual o tipo de vizinhança nas proximidades da área do imóvel do avaliado?

Resposta: No item “B” do laudo, no capítulo I-VISTORIA, foi apresentada descrição da região e relatório fotográfico

Quesito nº 13: O Sr. Perito pode informar a existência dos principais pontos comerciais próximos ao imóvel avaliado?

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Resposta:No item “B” do laudo, no capítulo I -VISTORIA, foi apresentada descrição das características geoeconômica da região

Quesito nº 14: O Sr. Perito pode informar qual a área útil do imóvel avaliado?

Resposta: A área útil do apartamento de nº 06 perfaz 164,99 m²

Quesito nº 15: O Sr. Perito pode esclarecer qual o valor do metro quadrado do imóvel?

Resposta: O valor do m² da área útil, pesquisada no mercado resultou em R\$ 6.393,98/m²

Quesito nº 16: O Sr. Perito pode informar se o imóvel avaliado é considerado imóvel de alto padrão e em caso afirmativo por que?

Resposta :Não, as características da unidade se classifica no tipo Apartamento Padrão Superior.

Quesito nº 17: O Sr. Perito pode informar se existe fácil locomoção de transporte público nas proximidades?

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Resposta: Sim, a região é servida por transporte pública que atende a diversas regiões da capital.

Quesito nº 18: O Sr. Perito pode informar se a região em que está localizado o imóvel avaliado trata-se de uma região bem valorizada?

Resposta: Sim, o imóvel está inserido em área nobre e valorizada.

Quesito nº 19: Quais os parâmetros utilizados para a avaliação?

Resposta: O critério empregado na avaliação atende as premissas indicada nas NORMA /IBAPE, definida no item II -CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO, do laudo,

Quesito nº 20: Qual a metodológica de avaliação utilizada para determinação do valor de mercado do imóvel avaliado?

Resposta: O critério empregado na avaliação atende as premissas indicada nas NORMA /IBAPE, definida no item II -CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO, do laudo,

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quesito nº 21: Qual a distância entre o imóvel paradigma e os imóveis utilizado para comparação?

Resposta: Os imóveis paradigmas estão localizados no entorno do avaliando.

Quesito nº 22: De que maneira o Sr. Perito obteve os dados necessários para elaboração do laudo?

Resposta: Foi realizada uma pesquisa de mercado apresentada no corpo do laudo.

Quesito nº 23: O Sr. Perito pode esclarecer se o imóvel avaliado está inscrito em dívida ativa tributaria, fiscal municipal ou de dívida condominial?

Resposta: Não foram realizadas pesquisas referente a eventual ônus que recaiam sobre o imóvel avaliando.

Favor prestar as informações adicionais que a Sr. Perito julgar relevante para o deslinde da perícia.

Resposta: Todas as considerações referente ao imóvel estão descritas no corpo do laudo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VII - ENCERRAMENTO:

Consta o presente Laudo de 110 (cento e dez) folhas digitalizadas de um só lado, vindo às demais rubricadas e esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção aos Provimentos nº 755/2.001, 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 deste Provimento.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 22 de julho de 2019.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772