

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8478

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0099711-09.1999.8.26.0100 (2280/99)

*digam interessados em 30 dias ao síndico em igual prazo após 19/6*

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,**

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA FALÊNCIA de METALÚRGICA RIO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor total avaliatório de **R\$ 40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS)** - Data Base: **Junho de 2015**, para o imóvel situado na Rua Américo Brasiliense, nº 405, Conjunto 1104, Edifício Santa Lydia, Centro, Ribeirão Preto - SP, CEP: 14015-050.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 15 de Junho de 2015.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**

CREA/SP: 0600590772.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA, Juiz de Direito do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20414324802. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1F3.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8474

## SUMÁRIO:

### I. Observações Preliminares

### II. Vistoria

#### II.1. Do local

II.1.1. Características geral do imóvel

II.1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal

II.1.3. Melhoramentos Públicos

II.1.4. Características da Região

#### II.2. Do imóvel

II.2.1. Terreno

II.2.2. Benfeitorias

### III. Critérios de Avaliação

III.1. Valor unitário

III.2. Cálculo do valor unitário

### IV. Avaliação

### V. Conclusão

### VI. Encerramento

R

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

847

**I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -**

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA FALÊNCIA de METALÚRGICA RIO S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, processo nº 0099711-09.1999.8.26.0100 (2280/1999) em curso perante a 8ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel comercial situado na Rua Américo Brasiliense, nº 405, Conjunto 1104, Edifício Santa Lydia, Centro, Ribeirão Preto - SP, CEP: 14015-050.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 8099, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

Para o presente caso não foi indicado assistente técnico e não houve formulação de "rol" de quesitos para o presente caso.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8479  
sob o número WJM.20411324802

## II.- VISTORIA: -

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

### II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade e está situado no interior do Estado de São Paulo (Ribeirão Preto), tendo como principais vias de acesso as Rodovias Anhanguera e Bandeirantes.

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

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Américo Brasiliense, nº 405, Conjunto 1104, Edifício Santa Lydia, Centro, Ribeirão Preto - SP, CEP: 14015-050, na quadra formada pelas vias: Rua Álvares Cabral, Rua São Sebastião, Rua Tibiriçá e a respectiva Rua Américo Brasiliense.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2481

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

De acordo com a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, o imóvel situado na Rua Américo Brasiliense, nº 405, Conjunto 1104, Edifício Santa Lydia, Centro, Ribeirão Preto - SP, CEP: 14015-050, está localizado na região central da cidade e com maior densidade voltada ao comércio.

## II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: drenagem, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, pavimentação articulada, passeios, rede de água potável, rede de esgoto sanitário, rede telefônica, internet, tv à cabo, rede de gás, correios, rede de energia elétrica, iluminação pública, ônibus intermunicipal, coleta de lixo, etc.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde está situado o condomínio fica posicionado na região central da Cidade de Ribeirão Preto.

A região onde está situado o Edifício Santa Lydia, é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus, em especial na própria Rua Américo Brasiliense.

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8483  
WJM20411324802

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

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

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum em alguns pólos da cidade.

## II.2.- DO IMÓVEL: -

### II.2.1.- TERRENO:-

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



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 9032

8489  
P

## II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso comercial, denominado *EDIFÍCIO SANTA LYDIA*, composto por apenas 01 (uma) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, no alinhamento e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Américo Brasiliense.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA LYDIA é composto por conjuntos comerciais, áreas comuns, lojas, escadarias, elevadores, portaria, interfone e medidores.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA LYDIA que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8485

## - DO EDIFÍCIO: -

O Edifício Santa Lydia compreende em 01 (um) andar térreo, 12 (doze) andares superiores e ático com cobertura.

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada, lojas comerciais, escadarias, poço de elevador, extintores, hidrantes, medidores e portaria.

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

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

A portaria do Condomínio Edifício Santa Lydia está situada no saguão do piso térreo.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 9034

8486

## - DA UNIDADE AVALIANDA: -

### CONJUNTO 1104 - EDIFÍCIO SANTA LYDIA

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Conjunto 1104, localizado no 11º andar do EDIFÍCIO SANTA LYDIA, compreende de sala e banheiro e possui a área construída de 26,66 m<sup>2</sup>.

ÁREA ÚTIL = 26,66 m<sup>2</sup>

O imóvel avaliando (Conjunto 1104), possui as seguintes características construtivas e de acabamento.

#### SALA:

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

#### BANHEIRO:

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

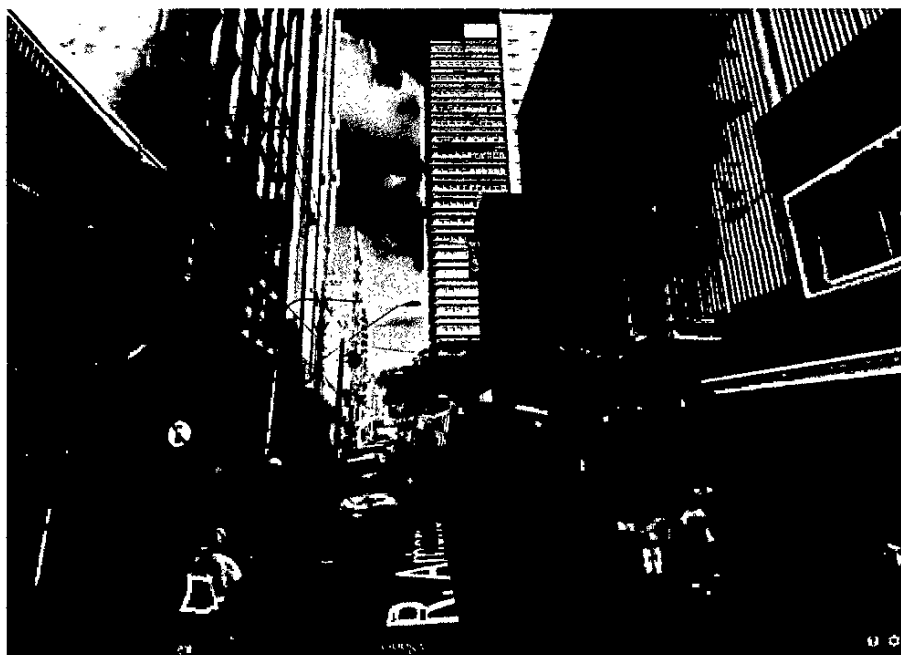
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 9035

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Américo Brasiliense, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Santa Lydia e os aspectos gerais do prédio.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA AMÉRICO BRASILIENSE, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA LYDIA.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

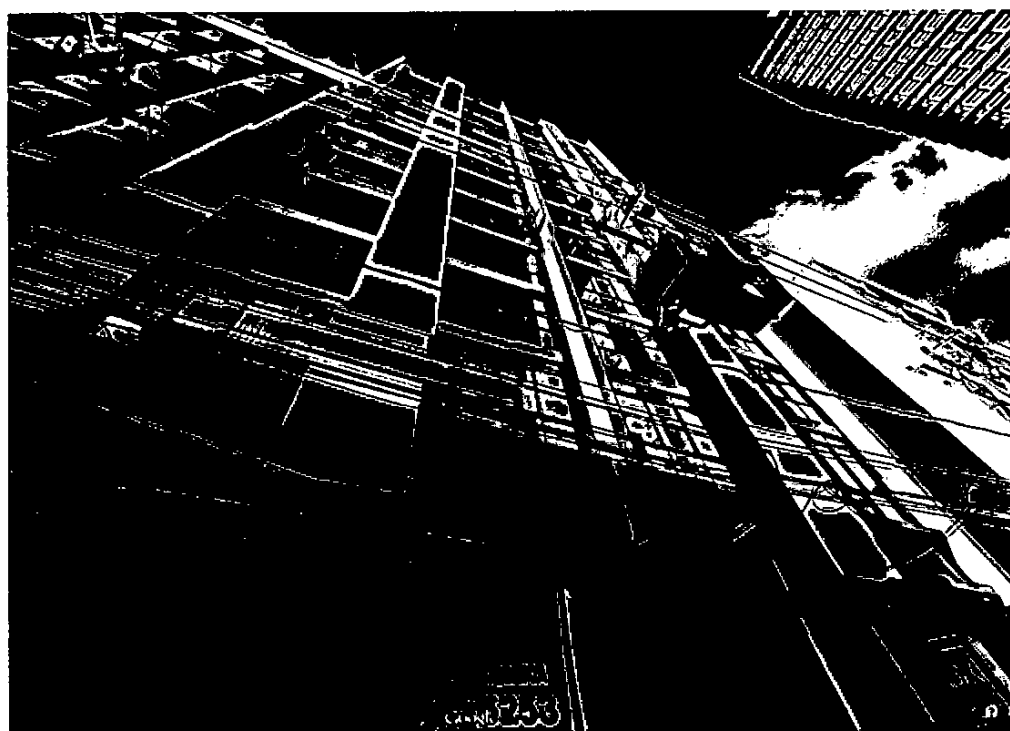
ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8488

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WMJ20411324802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pg/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1F3.

FOTO DE Nº 02:



- Fonte: site oficial do Google Maps (Street View - Mai 2012).

VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO SANTA LYDIA, DE QUEM OLHA  
DA RUA AMÉRICO BRASILIENSE.

8 489  
90370  
90370

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**Foto de nº 03** – Vista da entrada do Edifício Santa Lydia, de quem olha da Rua Américo Brasiliense.



**Foto de nº 04** – Outra vista da entrada do Edifício Santa Lydia, de quem olha da Rua Américo Brasiliense.



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

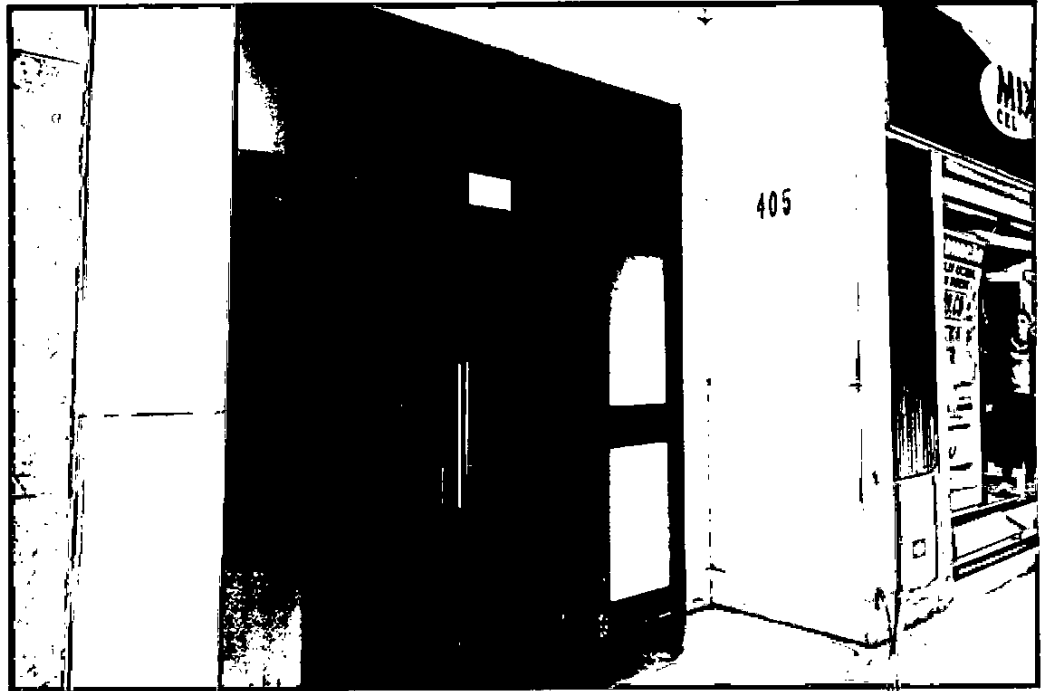
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

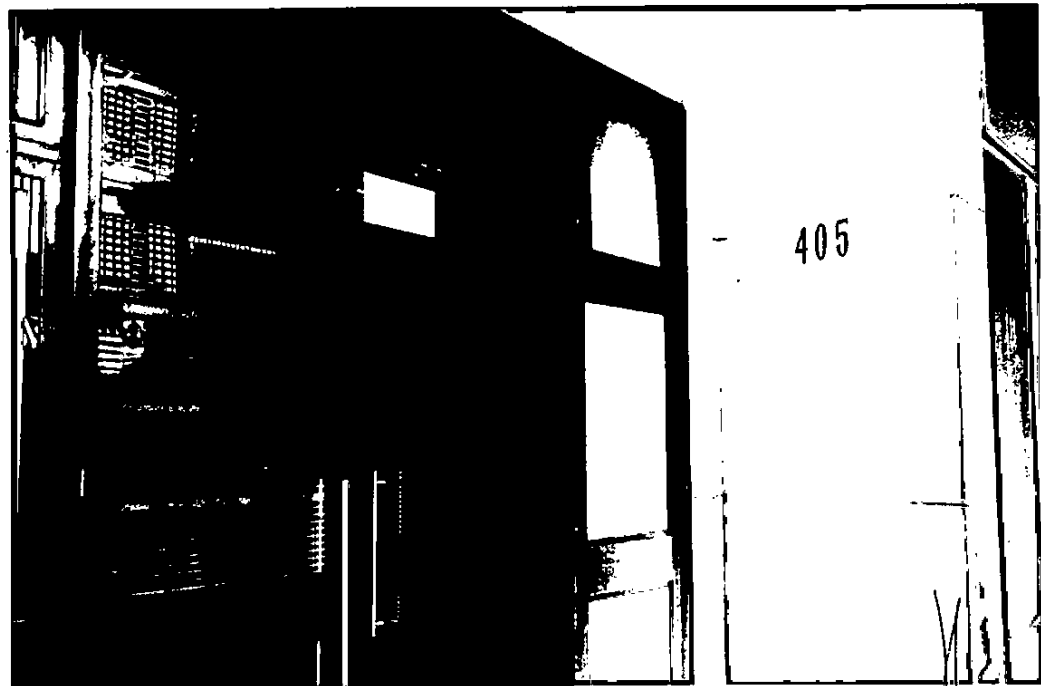
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJM20411321902. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1F3.

**Foto de nº 05** – Vista em detalhe da porta de entrada do Edifício Santa Lydia.



**Foto de nº 06** – Idem fotografia anterior.



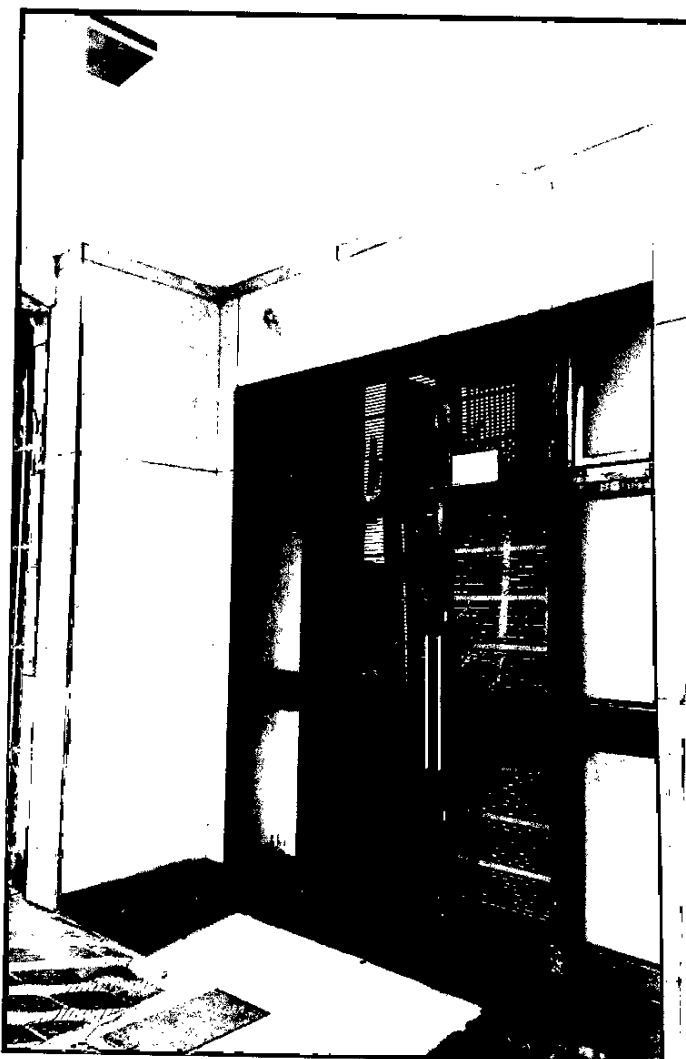
# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8483

FOTO DE Nº 07:



IDEM FOTOGRAFIA ANTERIOR.

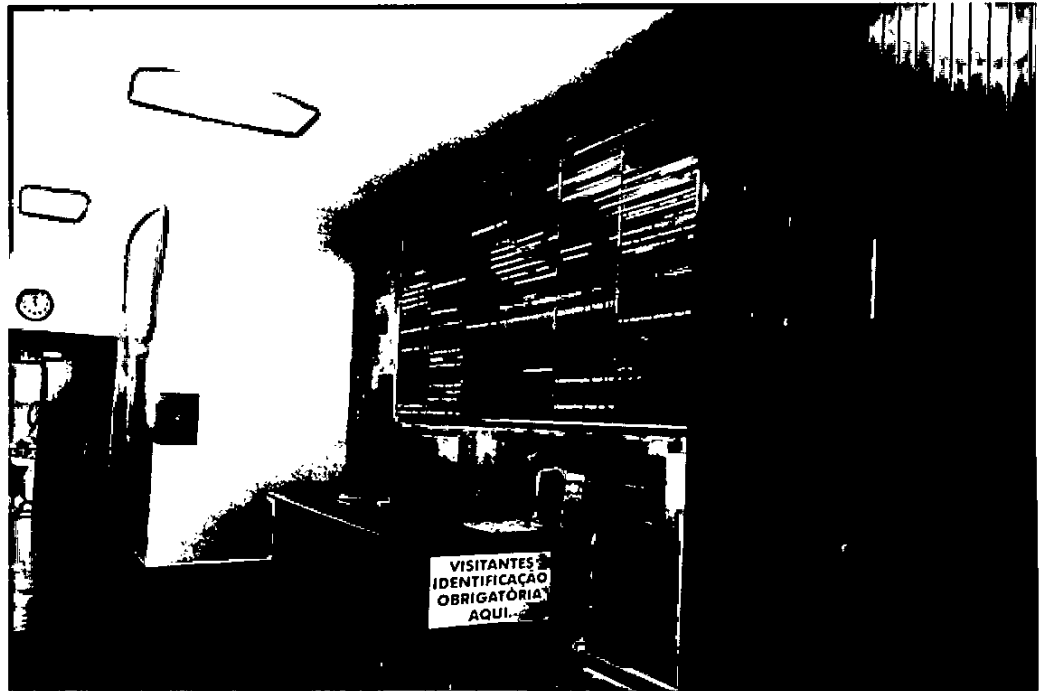


8494/5  
WMMJ20411324802

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Foto de nº 08** – Vista da portaria do Condomínio Edifício Santa Lydia.



**Foto de nº 09** – Outra vista da portaria do Condomínio Edifício Santa Lydia, observando a entrada do prédio.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WMMJ20411324802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1F3.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8496  
10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20411324802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1F3.

FOTO DE Nº 10:



VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO NA PORTA DE ENTRADA DO MESMO.

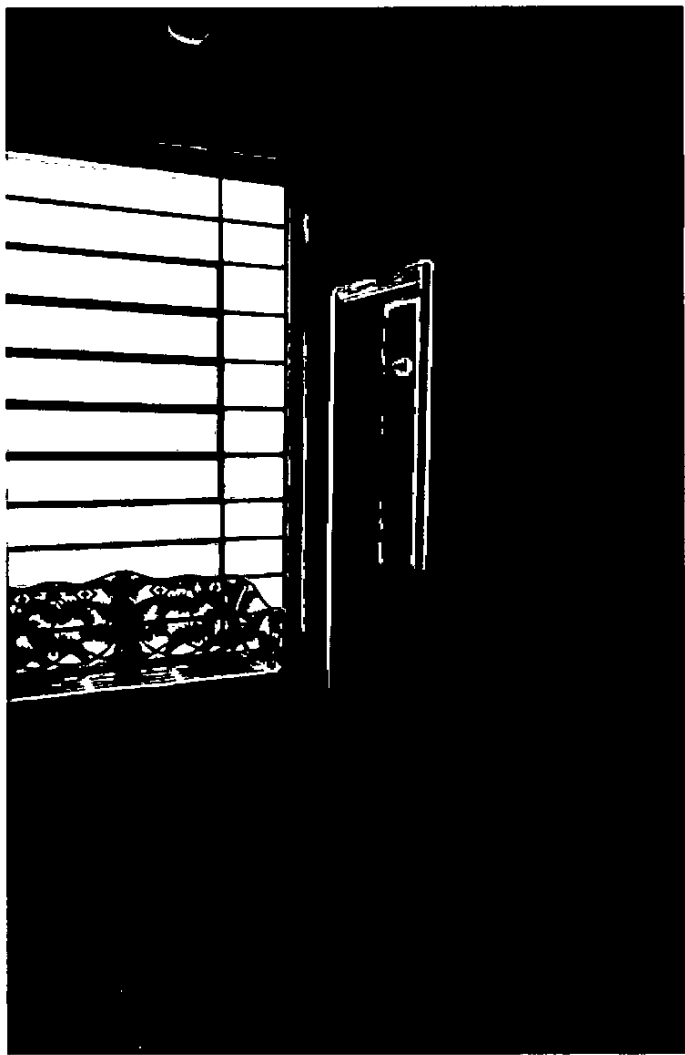
8497

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 11:



OUTRA VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20411324802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1F3.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

849

### **III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -**

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

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

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 9044

8499  
p

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

## III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

*Para o cálculo do "valor unitário" o Perito coletou 15 (quinze) paradigmas localizados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, sofrerão as seguintes transformações:*

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

**B) ATUALIZAÇÃO:** - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 9045

850

WJM 20411924802  
sob o número WJM 20411924802  
protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJM 20411924802  
informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1F3.  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJM 20411924802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>.

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

D) **PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2002/2006", a partir de Junho de 2007, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadram-se no item "2.1.3. - *Escritório Padrão MÉDIO - limite mínimo*", para prédios com elevador, resultando o valor unitário igual a 1,632.

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

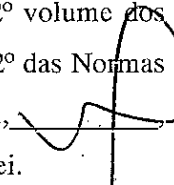


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**8ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 7º andar - salas nº 711/713, Centro - CEP-01501-900, Fone: 2171-6101, São Paulo-SP - E-mail: msegundo@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**TERMO DE ENCERRAMENTO DO 42º VOLUME**

Processo Físico nº: 0099711-09.1999.8.26.0100  
 Classe – Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência  
 Autor: Metalúrgica Rio S/a. Indústria e Comércio  
 Requerido: Metalúrgica Rio S/A Indústria e Comércio e outros

Certifico e dou fé que, nesta data, procedi ao encerramento do 42º volume dos autos do processo em epígrafe às fls. 8500, em cumprimento ao artigo 89, §§ 1º e 2º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. São Paulo, 29 de junho de 2015. Eu,   
 (Rita de Cássia Gomes de Carvalho Alves, Escrevente Técnico Judiciário), certifiquei.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RITA DE CASSIA GOMES DE CARVALHO ALVES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e o código 250000000QQAJZ. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20411324802 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1F3.

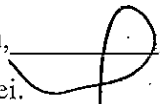


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
8ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 7º andar - salas nº 711/713, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6101, São Paulo-SP - E-mail: msegundo@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**TERMO DE ABERTURA DO 43º VOLUME**

Processo Físico nº: 0099711-09.1999.8.26.0100  
Classe – Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência  
Autor: Metalúrgica Rio S/a. Indústria e Comércio  
Requerido: Metalúrgica Rio S/A Indústria e Comércio e outros

Certifico e dou fé que, nesta data, procedi à abertura do 43º volume dos autos do processo em epígrafe às fls. 8.501, em cumprimento ao artigo 89, §§ 1º e 2º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. São Paulo, 29 de junho de 2015. Eu,  (Rita de Cássia Gomes de Carvalho Alves, Escrevente Técnico Judiciário), certifiquei.

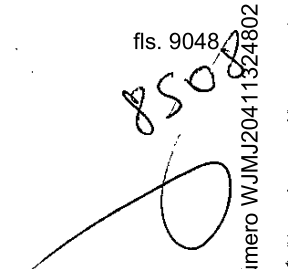
**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8508  


## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Conjunto Comercial em Ribeirão Preto

DATA : 10/06/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

Ribeirão Preto - SP.

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	100,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 35
	Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório médio c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

### FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do imóvel.	1,15	Parcela de Benfeitorias
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta IPC/Fipe.	426,10	Parcela de Benfeitorias



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJM.20411324802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1FC.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 9049

8501  
0

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

sendo:

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

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 35 (trinta e cinco) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (g) *Necessitando de Reparos Importantes*.

F) TRANSPOSIÇÃO: - No transporte dos elementos que serviram de amostra, o fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de Ribeirão Preto;

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8502  
fls. 9050

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

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

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

Para o imóvel em questão (Conjunto 1104), localizado no 11º andar do Edifício Santa Lydia, foi adotado o fator = 1,15.

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

**Observação:** Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP - 2002/2006", no item III.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, **visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para cada vaga.**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 9051

8503

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

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

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

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

Características do imóvel avaliando:

PADRÃO CONSTRUTIVO . 2.1.3. Escritório Padrão MÉDIO (mínimo)

Para prédios com elevador

$$V_u = 1,632 \times R_8N$$

IDADE APARENTE ..... 35 anos      VIDA ÚTIL ESTIMADA ..... 60 anos

CONSERVAÇÃO (g) ..... Necessitando de Reparos Importantes

$$\text{Coeficiente: } K = 0,257$$

$$F_{OB} = 0,20 + [0,257 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,406$$

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 9852

8504  
S

sob o número WJMS20411324802  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJMS20411324802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09-1999-8.26.0100 e código 972C1FC.

## IV.- AVALIAÇÃO:-

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

$$V_{\text{conjunto}} = S \times Vu$$

Onde:

$$S_{\text{conjunto}} = 26,66 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 1.502,23/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{conjunto}} = 26,66\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.502,23/\text{m}^2$$

$$V_{\text{conjunto}} = \text{R\$ } 40.049,45$$

*Ou, em números redondos:*

$$V_{\text{Conjunto 1104}} = \text{R\$ } 40.000,00$$

**(QUARENTA MIL REAIS).**

**PARA JUNHO / 2015.**

**Observação:** Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a **R\$ 1.502,23/m<sup>2</sup> (Um Mil, Quinhentos e Dois Reais e Vinte e Três Centavos)**, reportar-se da Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo – I.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8505

**V.- CONCLUSÃO: -**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Américo Brasiliense, nº 405, Conjunto 1104, Edifício Santa Lydia, Centro, Ribeirão Preto - SP, CEP: 14015-050, descrito nos termos dos AUTOS DA FALÊNCIA de METALÚRGICA RIO S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, processo nº 0099711-09.1999.8.26.0100 (2280/1999), em curso perante a 8ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Rua Américo Brasiliense, nº 405, Conjunto 1104, Edifício Santa Lydia, Centro, Ribeirão Preto - SP, CEP: 14015-050.	<b>R\$ 40.000,00</b>  (QUARENTA MIL REAIS)
<b>DATA BASE: JUNHO / 2015.</b>	

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 9054

8506

**VI.- ENCERRAMENTO: -**

Consta o presente Laudo de 28 (vinte e oito) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

**ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO**

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

São Paulo, 15 de Junho de 2015.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**

**CREA/SP: 0600590772.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 9055

8507

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20411324802  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09, 1999.8.26.0100 e código 972C1FC.

## **ANEXO - I**

### **PESQUISA DE MERCADO**

Local: Rua Américo Brasiliense, nº 405  
Centro, Ribeirão Preto - SP



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 9056

8509

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Américo Brasiliense ,284	1.883,72	1.399,25	0,7428
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Américo Brasiliense ,284	1.500,00	1.177,67	0,7851
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Américo Brasiliense ,405	1.350,34	1.202,41	0,8905
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Américo Brasiliense ,405	1.517,71	1.351,32	0,8904
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Américo Brasiliense ,405	1.327,99	1.488,35	1,1208
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Cerqueira César ,481	2.149,25	1.291,29	0,6008
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Cerqueira César ,481	2.803,16	1.630,21	0,5816
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Cerqueira César ,481	3.047,40	1.772,26	0,5816
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Cerqueira César ,481	2.625,00	1.622,06	0,6179
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Florêncio de Abreu ,681	3.030,61	1.762,49	0,5816
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Florêncio de Abreu ,681	2.332,65	1.497,14	0,6418
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua General Osório ,882	1.636,36	1.177,08	0,7193
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua General Osório ,882	2.039,06	1.466,76	0,7193
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua General Osório ,882	2.531,25	1.934,55	0,7643
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Rua Visconde de Inhauma ,468	2.340,00	1.760,62	0,7524

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 9057

8510

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.883,72	1.399,25
2	1.500,00	1.177,67
3	1.350,34	1.202,41
4	1.517,71	1.351,32
5	1.327,99	1.488,35
6	2.149,25	1.291,29
7	2.803,16	1.630,21
8	3.047,40	1.772,26
9	2.625,00	1.622,06
10	3.030,61	1.762,49
11	2.332,65	1.497,14
12	1.636,36	1.177,08
13	2.039,06	1.466,76
14	2.531,25	1.934,55
15	2.340,00	1.760,62

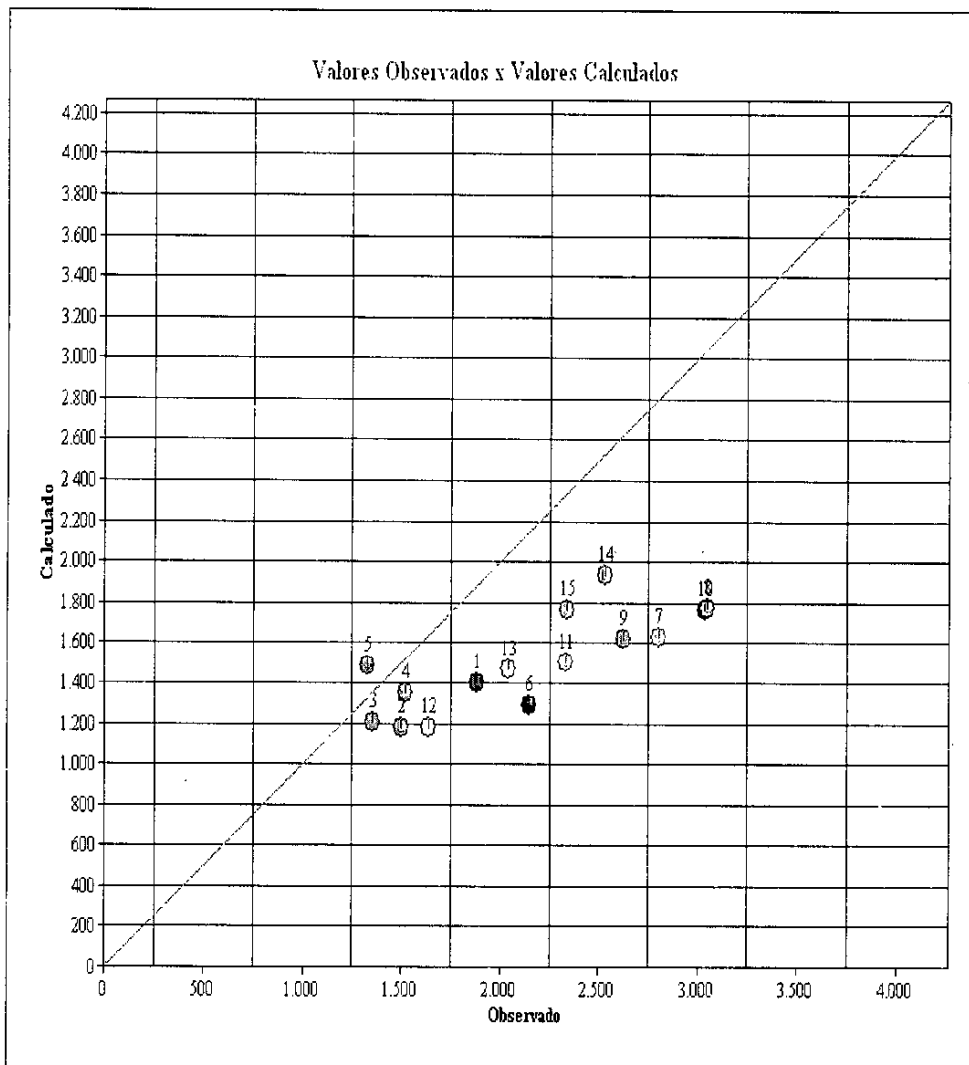
8511

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJM.204.11324802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1FC.

8512

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Escritório vertical Local: Rua América Brasileira 405 Conjunto 1104 Centro RIBEIRAO PRETO - SP Data: 10/06/2015  
 Cliente: Proc: 0099711-09.1999.8.26.0100  
 Área terreno m²: 1.00 Edificação m²: 26,66 Modalidade: Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.140,97  
 Desvio Padrão: 593,48  
 - 30%: 1.498,68  
 + 30%: 2.783,26

Coefficiente de Variação: 27,7200

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.502,23  
 Desvio Padrão: 239,84  
 - 30%: 1.051,56  
 + 30%: 1.952,90

Coefficiente de Variação: 15,9700

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract aos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.502,23

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.502,23000

VALOR TOTAL (R\$): 40.049,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.418,94

INTERVALO MÍNIMO: 1.418,94

INTERVALO MÁXIMO: 1.585,52

INTERVALO MÁXIMO: 1.585,52

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8513

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2015

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2015

SETOR : 0016 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Américo Brasiliense

NÚMERO : 284

COMP.: Conjunto Comercial BAIRRO : Centro, Ribeirão Preto - SP.

CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP

CEP : 14015-050 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

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

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,632 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,596 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 43,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 426,10 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\$): 90.000,00

MOBILIÁRIA : Informações com corretor

CONTATO : Referência: SA0058

TELEFONE : (16)-21115650

#### OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO SÃO JORGE - Prédio com 16 andares

Auh = Área Útil Cto.: 43,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² =&gt; Auh = 43,00m².

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-485,47	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	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 : 1.883,72
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.399,25
		VARIAÇÃO : 0,7428

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8514  
Rs. 0061

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2015

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2015

SETOR : 0016 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua América Brasileira

NÚMERO : 284

COMP.: Conjunto Comercial BAIRRO : Centro, Ribeirão Preto - SP.

CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP

CEP : 14015-050 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

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

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,632 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,553 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 51,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 426,10 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\$): 85.000,00

IMOBILIÁRIA : JN Negócios Imobiliários - Creci: 124.149-F

CONTATO : Corretor - Referência: ca7f8c

TELEFONE : (16)-994070050

#### OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO SÃO JORGE - Conjunto com banheiro - Prédio com 16 andares  
Auh = Área Útil Cjto.: 51,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 51,00m².

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	1.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-323,33 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	1.177,67
PADRÃO Fp :	1,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,7851
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

fls. 9062  
8515

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2015

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2015

SETOR : 0016 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Américo Brasiliense

NÚMERO : 405

COMP.: Conjunto 214

BAIRRO : Centro, Ribeirão Preto - SP.

CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP

CEP : 14015-050 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

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

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,632 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 26,66 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 26,66

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 426,10 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\$): 40.000,00

MOBILIÁRIA : Informações no Local

CONTATO : Sr. Aparecido - Portaria

TELEFONE : (16)-36100319

#### OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO SANTA LYDIA - Prédio com 12 andares

Auh = Área Útil Cjto.: 26,66m² + Área Útil Garagem. 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 26,66m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 227,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-376,35	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	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 : 1.350,34
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.202,41
		VARIAÇÃO : 0,8905

fls. 9063  
8516

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJM20411324802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1FC.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2015  
 SETOR : 0016 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Américo Brasífense NÚMERO : 405  
 COMP.: Conjunto 311 BAIRRO : Centro, Ribeirão Preto - SP. CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP  
 CEP : 14015-050 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

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

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,632 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 23,72 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 23,72

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 426,10 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\$): 40.000,00  
 MOBILIÁRIA : Informações no Local  
 CONTATO : Sra. Cleusa - Zeladoria TELEFONE : (16)-36100319  
 OBSERVAÇÃO :  
 Condomínio EDIFÍCIO SANTA LYDIA - Prédio com 12 andares  
 Auh = Área Útil Cjto.: 23,72m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 23,72m².

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 255,61	VALOR UNITÁRIO : 1.517,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -423,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.351,32
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8904
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 CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20411324802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1FC.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2015  
SETOR : 0016 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Américo Brasílfense NÚMERO : 405  
COMP.: Conjunto 505 BAIRRO : Centro, Ribeirão Preto - SP. CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP  
CEP : 14015-050 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

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

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio cl elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,632 CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes  
COEF. DEP. (k) : 0,404 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 23,72 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 23,72

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 426,10 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\$): 35.000,00  
MOBILIÁRIA : Informações no Local  
CONTATO : Sra. Cleusa - Zeladoria TELEFONE : (16)-36100319  
OBSERVAÇÃO :  
Condomínio EDIFÍCIO SANTA LYDIA - Prédio com 12 andares - Em processo de Inventário.  
Auh = Área Útil Cjto.: 23,72m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 23,72m².

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 159,36	VALOR UNITÁRIO : 1.327,99
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.488,35
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1208
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

8518

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2015

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2015

SETOR : 0016 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Cerqueira César

NÚMERO : 481

COMP.: Conjunto Comercial BAIRRO : Centro, Ribeirão Preto - SP.

CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP

CEP : 14010-130 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :** PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 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: 67,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 77,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 426,10 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\$): 160.000,00

MOBILIÁRIA: César Paschoal Imóveis - Creci: 12.769-J

CONTATO: Sra. Elisangela Correia - Referência: SC00251

TELEFONE: (16)-21010800

**OBSERVAÇÃO:**

Condomínio EDIFÍCIO MONTE LIBANO - Condomínio R\$ 280,00 - Aluguel R\$ 700,00 - Imóvel no 4º Andar

Auh = Área Útil Cjto.: 62,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 67,00m².

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-666,92	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-191,04	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 : 2.149,25
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.291,29
		VARIAÇÃO : 0,6008

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8519  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20411324802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1FC.**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2015  
 SETOR : 0016 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Cerqueira César NÚMERO : 481  
 COMP.: Conjunto Comercial BAIRRO : Centro, Ribeirão Preto - SP. CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP  
 CEP : 14010-130 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 48,16 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 48,16

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 426,10 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\$): 150.000,00  
 MOBILIÁRIA : Dinamo Imóveis  
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (16)-33236400  
 OBSERVAÇÃO :  
 Condomínio EDIFÍCIO MONTE LÍBANO  
 Auh = Área Útil Cjto.: 48,16m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 48,16m².

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.803,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -923,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.630,21
PADRÃO Fp : -249,17	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.5816
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

8520

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2015  
SETOR : 0016 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cerqueira César NÚMERO : 481  
COMP.: Conjunto Comercial BAIRRO : Centro, Ribeirão Preto - SP. CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP  
CEP : 14010-130 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

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

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,16 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 63,16

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 426,10 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\$): 180.000,00  
MOBILIÁRIA : Dinamo Imóveis  
CONTATO : Corretor TELEFONE : (16)-33236400  
OBSERVAÇÃO :  
Condomínio EDIFÍCIO MONTE LIBANO  
Auh = Área Útil Cto.: 48,16m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 53,16m².

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.047,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.004,27	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.772,26
PADRÃO Fp : -270,88	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5816
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 CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20414324802. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1FC.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2015

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2015

SETOR : 0016 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Cerqueira César

NÚMERO : 481

COMP.: Conjunto Comercial BAIRRO : Centro, Ribeirão Preto - SP.

CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP

CEP : 14010-130 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :** PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 48,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 426,10 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\$): 140.000,00

MOBILIÁRIA: Núcleo Imóveis - Creci: 18.337-J

CONTATO: Corretor - Referência: ZBP3958115

TELEFONE: (16)-36366300

**OBSERVAÇÃO:**

Condomínio EDIFÍCIO MONTE LÍBANO - Condomínio R\$ 308,00 - Aluguel R\$ 600,00

Auh = Área Útil Cjto.: 48,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² =&gt; Auh = 48,00m².

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 95,45	VALOR UNITÁRIO : 2.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -865,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.622,06
PADRÃO Fp : -233,33	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6179
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

8527

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJM12041132802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1FC.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2015  
 SETOR : 0016 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Florêncio de Abreu NÚMERO : 681  
 COMP.: Conjunto Comercial BAIRRO : Centro, Ribeirão Preto - SP. CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP  
 CEP : 14010-160 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

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

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 59,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 426,10 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\$): 165.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Pyramid Imóveis - Creci: 15.102-J  
 CONTATO : Corretor - Referência: 432221 TELEFONE : (16)-35055865

#### OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO CANADÁ - Condomínio R\$ 350,00 - Conjunto com armários, copa, WC, recepção, 1 vaga - Prédio com 12 andares  
 9 conjuntos por andar - 2 elevadores => Auh = Área Útil Cjto.: 44,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 49,00m².

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-998,73	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-269,39	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 : 3.030,61
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.762,49
		VARIAÇÃO : 0.5816

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20411324802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1FC.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2015  
 SETOR : 0016 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Florêncio de Abreu NÚMERO : 681  
 COMP.: Conjunto Sobreloja BAIRRO : Centro, Ribeirão Preto - SP. CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP  
 CEP : 14010-160 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

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

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 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: 49,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 59,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 426,10 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\$): 127.000,00  
 MOBILIÁRIA : Pyramid Imóveis - Creci: 15 102-J  
 CONTATO : Corretor - Referência: 766211 TELEFONE : (16)-35055865

#### OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO CANADÁ - Condomínio R\$ 460,00 - Conjunto com 3 salas, copa, WC, 1 vaga garagem - Prédio com 12 andares  
 9 conjuntos por andar - 2 elevadores => Auh = Área Útil Cjto.: 44,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 49,00m².

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-628,17	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-207,35	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 : 2.332,65
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.497,14
		VARIAÇÃO : 0,6418

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

fls. 9071

852

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20411324802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1FC.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: RIBEIRAO PRETO - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/06/2015  
SETOR: 0016 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 100.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua General Osório NÚMERO: 882  
COMP.: Conjunto Comercial BAIRRO: Centro, Ribeirão Preto - SP. CIDADE: RIBEIRAO PRETO - SP  
CEP: 14010-000 UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

#### DADOS DO TERRENO

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

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,662 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 110,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 426,10 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\$): 200.000,00  
MOBILIÁRIA: Advice Imóveis - Creci: 25.092-J  
CONTATO: Corretor - Referência: 1491 TELEFONE: (16)-32347777

#### OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO PEDRO CHEDIAK - Prédio com 9 andares - 4 conjuntos por andar - 2 elevadores  
Auh = Área Útil Cjto.: 110,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 110,00m².

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 196,36	VALOR UNITÁRIO: 1.636,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-510,19 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.177,08
PADRÃO Fp:	-145,45 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7193
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



8525

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJM20411324802. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0099711-09.1999.8.26.0100 e código 972C1FC.

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2015  
SETOR : 0016 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua General Osório NÚMERO : 882  
COMP.: Conjunto Comercial BAIRRO : Centro, Ribeirão Preto - SP. CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP  
CEP : 14010-000 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

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

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório média ct elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (K) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 74,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 426,10 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\$): 145.000,00  
MOBILIÁRIA : Pyramid Imóveis - Creci: 15.102-J  
CONTATO : Corretor - Referência: 82538 TELEFONE : (16)-35055885

#### OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO PEDRO CHEDIAK - Aluguel R\$ 800,00 - Conjunto com copa, W/C, 1 vaga garagem - Prédio com 9 andares  
4 conjuntos por andar - 2 elevadores => Auh = Área Útil Cjto.: 59,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 64,00m².

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 244,69	VALOR UNITÁRIO : 2.039,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -635,74	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.466,76
PADRÃO Fp : -181,25	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7193
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

852

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 14**

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2015

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2015

SETOR : 0016 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua General Osório

NÚMERO : 882

COMP.: Conjunto 23

BAIRRO : Centro, Ribeirão Preto - SP.

CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP

CEP : 14010-000 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS     REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO
**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório    ESTADO: Original    FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: escritório médio c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,836    CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,750    IDADE: 25 anos    FRAÇÃO: 0,00    TAXA: 0,00    VAGAS COB.: 1    VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 64,00    ÁREA COMUM M²: 0,00    GARAGEM M²: 10,00    TOTAL M²: 74,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 0,90    ADICIONAL 02: 426,10    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\$): 180.000,00

MOBILIÁRIA: Pyramid Imóveis - Creci: 15.102-J

CONTATO: Corretor - Referência: 03962

TELEFONE: (16)-35055865

**OBSERVAÇÃO:**

Condomínio EDIFÍCIO PEDRO CHEDIACK - Condomínio R\$ 360,00 - Conjunto com 3 salas, copa, WC, 1 vaga garagem - Prédio com 9 andares  
 4 conjuntos por andar - 2 elevadores => Auh = Área Útil Cjto.: 59,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 64,00m².

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 562,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-934,20	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-225,00	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: 2.531,25
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.934,55
		VARIAÇÃO: 0,7643

Este documento é cópia do original registrado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 19:11, sob o número WJMJ20411324802. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0099711-09:1999.8.26.0100 e código 972C1FC.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2015  
 SETOR : 0016 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Visconde de Inhauma NÚMERO : 468  
 COMP.: Conjunto Comercial BAIRRO : Centro, Ribeirão Preto - SP. CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP  
 CEP : 14010-100 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0.00 TESTADA - (cf) m: 0.00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio cf. elev. COEF. PADRÃO : 1.836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0.620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 50,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 426,10 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\$): 130.000,00  
 MOBILIÁRIA : JFC Imóveis - Creci: 23.126-J  
 CONTATO : Corretor - Referência: 800058 TELEFONE : (16)-38777030  
 OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO JOSÉ CHÚFALO - Condomínio RS 287,00 - Consultório odontológico.  
 Auh = Área Útil Cjto.: 50,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 50,00m².

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 280,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-652,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-208,00	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 : 2.340,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.760,62
		VARIAÇÃO : 0,7524