

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DO SETOR DE CARTAS
PRECATÓRIAS CÍVEIS DA CAPITAL - SP

Vistos

*J. Manifestam-se sobre a con-
clusão da avaliação, no prazo de
dez dias.*

Int.

SP. 27/03/14.

GILSA ELENA RIOS
Juíza de Direito

PROCESSO Nº 0143507-05.2013.8.26.0021

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA DE GUARUJÁ -- SP
requerida pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE**
SÃO PAULO - GUARUJÁ - PROC. - 00187264/2004 contra
TADEO ROMAN e outro(s), dando por terminados seus

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

LP

[Handwritten signature]

estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no LAUDO anexo, pelo qual, chegou ao valor avaliatório de R\$ 1.179.000,00 (UM MILHÃO E CENTO E SETENTA E NOVE MIL REAIS), para o apartamento de nº 132, localizado no 13º andar ou 16º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no Edifício Service Flat Saint Regis, situado na Alameda Lorena nº 1.052, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 24 de março de 2014.

[Handwritten signature]
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

1. Do local
 - 1.1. Característica geral do imóvel
 - 1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
 - 1.3. Melhoramentos Públicos
 - 1.4. Características da Região
 - 1.5. Zoneamento

2. Do imóvel
 - 2.1. Terreno
 - 2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

- 3.1. Valor unitário
- 3.2. Cálculo do valor unitário

IV. Avaliação

V. Conclusão

VI. Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

29
P

[Handwritten signature]

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 CARTA PRECATÓRIA DE GUARUJÁ -- SP requerida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - GUARUJÁ - PROC. - 00187264/2004 contra TADEO ROMAN e outro(s), processo de nº 0143507-05.2013.8.26.0021, em curso no Setor de Cartas Precatórias Cíveis da Capital - SP, conforme segue:

Trata-se de um apartamento de nº 132, localizado no 13º andar ou 16º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no Edifício Service Flat Saint Regis, situado na Alameda Lorena nº 1.052, no 34º Subdistrito – Cerqueira César, nesta Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 02, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não apresentaram “rol” de quesitos para o caso em questão.

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30/10/11
[Handwritten signature]

II - VISTORIA: -

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

1.- DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso a Avenida Nove de Julho.

1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, apartamento de nº 132, localizado no 13º andar ou 16º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no Edifício Service Flat Saint Regis, situado na Alameda Lorena nº 1.052, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Peixoto Gomide, Rua Tatuí, Alameda Casa Branca e a respectiva Alameda Lorena.

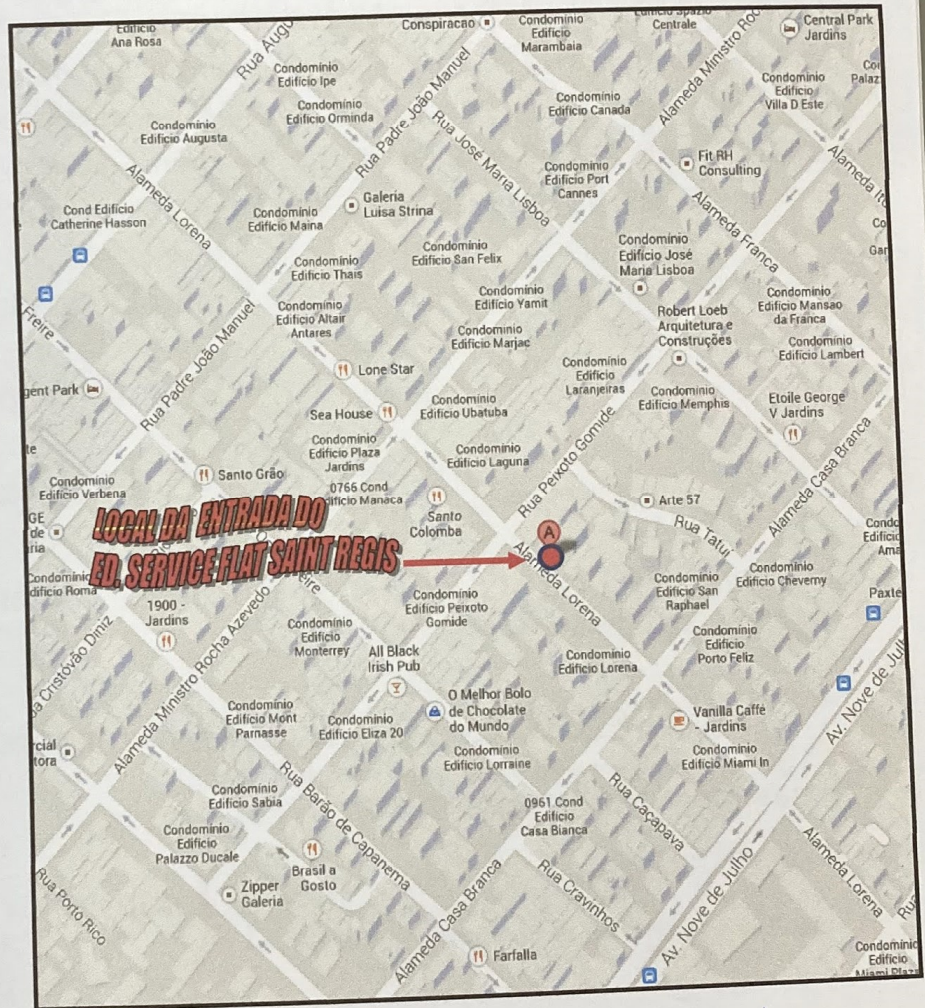
[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

31/12/12

- A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do Edifício Service Flat Saint Regis, onde se encontra o apartamento avaliando.



[Handwritten signature]

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

JVL
32
VP

1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 132, localizado no 13º andar ou 16º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no Edifício Service Flat Saint Regis, situado na Alameda Lorena nº 1.052, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **014**

QUADRA: **102**

ZONA: **PI ZM-3b/16**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 2.684,00/2014**
Alameda Lorena nº 1.052

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **014.102.0332-8**
Apartamento de nº 132 e uma vaga de garagem
EDIFÍCIO SERVICE FLAT SAINT REGIS

MATRÍCULA: **16.389**
Do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

JVL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 33.

1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

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

1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o **Edifício Service Flat Saint Regis** é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

Handwritten signature in blue ink.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

[Handwritten signature]
34
[Handwritten mark]

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, com os seguintes padrões construtivos: simples, médio, superior e fino.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais com os seguintes padrões construtivos: médio, superior e fino.

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, supermercados, "Shopping Center", dentre outros, localizados ao longo das Ruas Oscar Freire, Augusta, Avenida Paulista, Alameda Santos e nos demais logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "PI ZM-3b/16 -- Zona Mista de Densidade Demográfica e Construtiva Altas", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten notes in blue ink, including a signature and the number '35'.

Característica: *Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtivas Altas.*

Zona de Uso: *PI ZM-3b/16*

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 2,00

Máximo = 2,50(c)

Taxa de Ocupação: 0,50(d)

Taxa de Permeabilidade: 0,15(e)

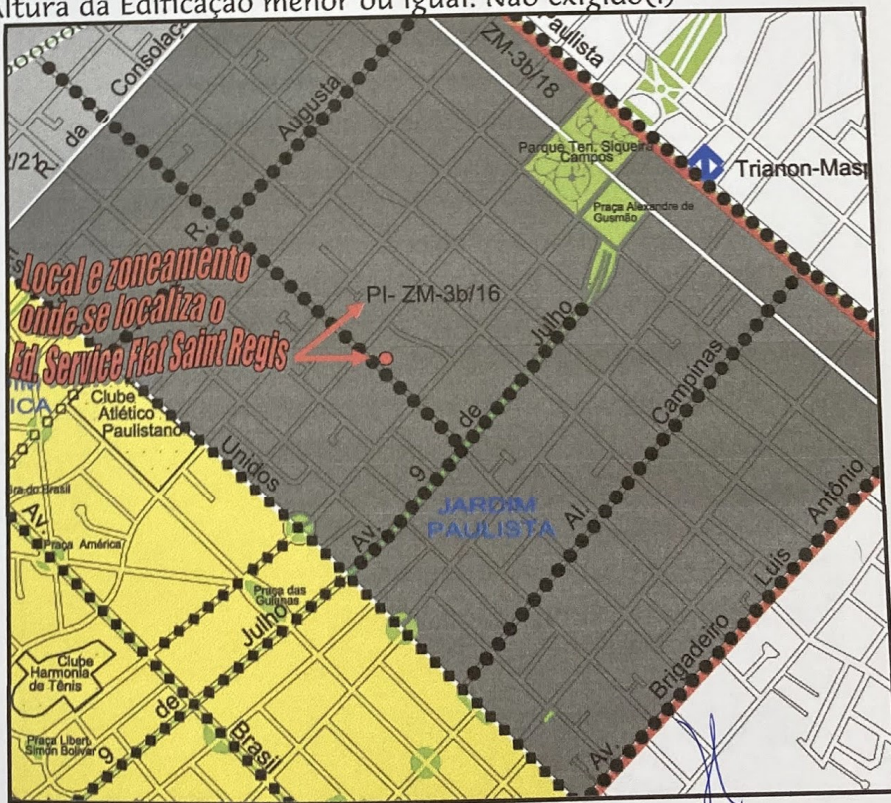
Lote Mínimo: 125,00 m²

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: sem limite (b)

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m(i)

Altura da Edificação menor ou igual: Não exigido(l)



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

[Handwritten signature and initials]

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

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA			TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA			LOTE MÍNIMO			FRONTES E LATERAIS		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	FRONTE	ALARGAMENTO DE ALARGAMENTO DE ALARGAMENTO DE	FRONTE	FRONTE	FRONTE	FRONTE	FRONTE	FRONTE
ZER - BARRA DENOMINADA	ZER - 1	0,05	1,00	1,00	0,50	0,50	0,30	0,30	250,00	10,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(h)	
ZONA CENTRALIZADA LINEAR INTENSA OU LINEAR A ZER	ZCL-1 ou ZCL-2	0,05	(f)	(g)	0,50	0,30	0,30	0,30	250,00	10,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(h)	
ZONA FRENTEALMENTE INDUSTRIAL	ZFI	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	0,15	0,15	500,00	15,00	15,00	15,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(h) (i)	
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1	0,20	1,00	1,00	0,5 (f)	0,15 (f)	0,15 (f)	0,15 (f)	125,00	5,00	5,00	5,00	5,00	NÃO EXIGIDO (f)	(h) (i)	
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	2,00	0,5 (f)	0,15 (f)	0,15 (f)	0,15 (f)	125,00	5,00	5,00	5,00	5,00	NÃO EXIGIDO (f)	(h) (i)	
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a ZM - 3b	0,20 2,00	1,00 2,00	2,5 (h) 3,5 (f)	0,5 (f)	0,15 (f)	0,15 (f)	0,15 (f)	125,00	5,00	5,00	5,00	5,00	NÃO EXIGIDO (f)	(h) (i)	
ZONA CENTRALIZADA POLAR OU LINEAR	ZCP ou ZCL - a ZCP ou ZCL - b	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	0,15	0,15	125,00	5,00	5,00	5,00	5,00	NÃO EXIGIDO (f)	(h) (i)	
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPec	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem mobil representativo (BR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP) enquadrado como ZEPec, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.														
ZONA CENTRALIZADA POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCPp e ZCLp	0,05	1,00	1,00	0,50	0,15	0,15	0,15	250,00	10,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO (f)	(h) (i)	

- NOTAS:
- (a) Observar o parágrafo primeiro do artigo 53 deste Livro para quanto ao gabarito nas ZM-2/2; ZM-2/3; ZM-2/4; ZM-2/5; ZM-2/6
 - (b) Observar o § 1º do artigo 55 deste Livro quanto ao gabarito nas ZM3b/1; ZM3b/2; ZM3b/3; ZM3b/4; ZM3b/5; ZM3b/6
 - (c) Observar os § 1º, 2º, 3º e 4º do artigo 55 deste Livro.
 - (d) Observar o artigo 58 deste Livro.
 - (e) Observar o artigo 59 deste Livro quanto a permeabilidade e ajardinamento nas ZM
 - (f) O coeficiente de aproveitamento básico é igual ao coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso inferior.
 - (g) O coeficiente de aproveitamento máximo é igual ao coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso inferior.
 - (h) Observar o parágrafo único do artigo 54 deste Livro quanto ao coeficiente máximo de aproveitamento na ZM3a/1 para HIS e HMP
 - (i) ver artigo 185 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZFI e ZEIS
 - (j) ver artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
 - (k) ver § 1º e § 2º do artigo 188 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large signature and some scribbles.

2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo Edifício Service Flat Saint Regis, onde está localizado o apartamento em estudo, possui formato irregular e topografia em aclave, 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.

O terreno possui 13,93 metros de frente, encerrando a área total de:

ÁREA: 1.495,00M²

(UM MIL E QUATROCENTOS E NOVENTA E CINCO METROS QUADRADOS).

Cabe ao apartamento de nº 132, localizado no 13º andar ou 16º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no Edifício Service Flat. Saint Regis, a fração ideal de 2,1072% do terreno.

Handwritten signature or mark at the bottom right of the text block.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
38
[Handwritten signature]

2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado como **Edifício Service Flat Saint Regis** possuindo 20 (vinte) pavimentos erigidos em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e ao nível superior da via pública, ou seja, da Alameda Lorena.

O **Edifício Service Flat Saint Regis** é composto por unidades habitacionais, serviços de quarto, garagem e recepção.

O **Edifício Service Flat Saint Regis** está servido de: portão automático, interfone, garagem, medidores de água, medidores de luz e recepção para os condôminos.

O **Edifício Service Flat Saint Regis**, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, está dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas;*

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

- DO EDIFÍCIO: -

O Edifício Service Flat Saint Regis compreende 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 18 (dezoito) andares superiores e 01 (um) ático, os quais, estão servidos por 02 (dois) elevadores.

No subsolo do edifício, encontram-se: poço de elevador, bombas para recalque, escadaria, extintores, hidrantes e vagas de garagem.

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada, poço de elevador, escadarias, extintores, hidrantes, recepção, estacionamento, medidores de água e luz.

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

32
40
10

- DA UNIDADE AVALIANDA: -


(Apto. de nº 132 do Edifício Service Flat Saint Regis): -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação:

Constatou-se que o apartamento de nº 132, localizado no 13º andar ou 16º pavimento do Edifício Service Flat Saint Regis, encerra a área total construída de 181,96m², sendo 91,96m² de área útil e 90,00m² de área comum, na qual está incluída a correspondente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício.

ÁREA ÚTIL = 91,96 m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, se encontrava em bom estado de conservação e uso, segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006), este signatário pode enquadrar-se na referência (c) - Estado da Edificação: *Regular*.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number "41" and a signature.

O apartamento de nº 132, localizado 13º andar ou 16º pavimento do Edifício Service Flat Saint Regis, possui 01 (uma) vaga de garagem indeterminada.

O apartamento de nº 132, localizado 13º andar ou 16º pavimento do Edifício Service Flat Saint Regis, compreende:

01 (um) "hall" de entrada, 01 (uma) sala de estar com 02 (dois) ambientes, 02 (duas) sacadas, 01 (uma) cozinha, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) corredor interno de circulação e 01 (um) banheiro com banheira de hidromassagem.

Com base na vistoria feita no local, e com os dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo", o apartamento possui a idade de 38 anos, podendo ser classificado no item "1.3.4 - Apartamentos Padrão - SUPERIOR", com base no Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2006.

Seguem: ilustração do croqui do apartamento, fotografias da Alameda Lorena, no trecho em estudo e aspectos externos do condomínio e do edifício onde se localiza o apartamento avaliando.

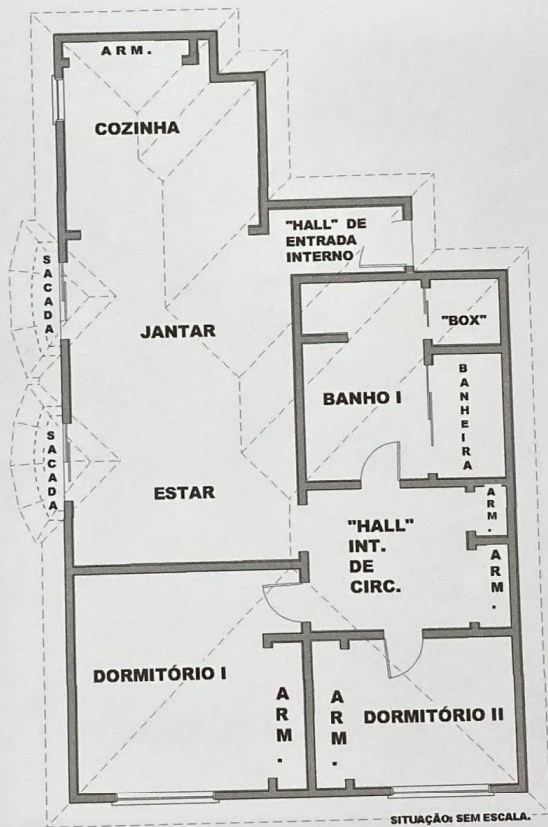
Handwritten signature in blue ink.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten signature and initials
42
VP

CROQUI DO IMÓVEL
ALAMEDA LORENA Nº 1.052
34º SUBDISTRITO - CERQUEIRA CÉSAR, SP
EDIFÍCIO SERVICE FLAT SAINT REGIS
APARTAMENTO DE Nº 132



Handwritten signature

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

43 / VP
[Handwritten signature]

FOTO Nº 01



**VISTA DA ALAMEDA LORENA, NO TRECHO ONDE ESTÁ
SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.**

[Handwritten mark]

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.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

44
/

[Handwritten signature]

FOTO Nº 02



**VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA ALAMEDA
LORENA.**

[Handwritten signature]

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

45
P
A
15

FOTO Nº 03



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO SERVICE FLAT SAINT
REGIS.**

J

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

46
VP

FOTO Nº 04



VISTA DA ENTRADA QUE DÁ ACESSO AO ESTACIONAMENTO
DE VISITANTE.

VP

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

48
17/07/12

FOTO Nº 05



VISTA DA SAÍDA DO ESTACIONAMENTO DE VISITANTE.

18

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

11.1
10/04
48
P

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 132:

"HALL" DE ENTRADA INTERNO:

PISO ===== revestido com pedra mineira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
PORTA ===== de madeira envernizada.

SALA DE ESTAR (com dois ambientes):

PISO ===== revestido com pedra mineira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
JANELA ===== vitrô de ferro pintado, com vidros.
PORTAS Nº 1 ===== tipo balcão de vidros com acesso à sacada.
PORTA Nº 2 ===== de madeira envernizada.

SACADAS:

PISO ===== revestido com pedra mineira.
GRADIL ===== de ferro pintado

J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

[Handwritten signature]
49
VP

CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO
(com armários embutidos):

PISO ===== assoalho de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
PORTA ===== de madeira envernizada.

BANHEIRO (com "box" de vidro
e banheira de hidromassagem).

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje com forro de gesso pintada.
PORTA ===== de madeira envernizada.

DORMITÓRIO I (com armários embutidos):

PISO ===== assoalho de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
JANELA ===== veneziana de madeira envernizada, com vidros.
PORTA ===== de madeira envernizada.

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

DORMITÓRIO II (com armários embutidos):

PISO ===== assoalho de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
JANELA ===== veneziana de madeira envernizada, com vidros.
PORTA ===== de madeira envernizada.

COZINHA (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com pedra mineira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
JANELA ===== vitrô de ferro pintado, com vidros.

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

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

51
P

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

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

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 aos corretores que atuam no ramo imobiliário, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO:-

Para o cálculo do "qm²", o Perito coletou 09 (nove) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, que sofrerão as seguintes transformações:

2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

52
P

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

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

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

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

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.4 - Apartamento Padrão SUPERIOR - limite máximo", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,640.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

53/10

D.V.L.

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

$$F_{OB} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

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_e" e a vida referencial "I_r".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 38 (trinta e oito) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (c) Regular.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa em anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, mais precisamente na mesma via pública, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

54

P

H
Dante

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

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

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

Para o imóvel em questão (apartamento de nº 132), localizado no 13º andar ou 16º pavimento do EDIFÍCIO SERVICE FLAT SAINT REGIS, foi adotado o fator = 1,15.

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

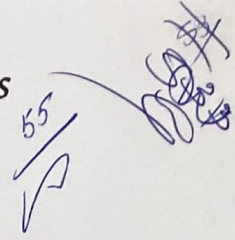
Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP - 2002/2006", no item 3.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para a vaga de garagem indeterminada.

J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

55
12/18

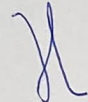


3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

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

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

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

56
P
J.R.

IV - AVALIAÇÃO: -

- APTO. DE Nº 132 E VAGA DE GARAGEM -

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

$$V_{\text{apto. e vaga}} = S \times qmf$$

Onde:
 $S_{\text{apto. e vaga}} = 181,96\text{m}^2 = 91,96\text{m}^2$ de área útil
90,00m² de área comum, na qual está incluída a correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para a vaga de garagem indeterminada.

$$Qmf = \text{R\$ } 12.155,68/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. e vaga}} = (91,96 + \frac{10,00}{2}) \text{m}^2 \times \text{R\$ } 12.155,68/\text{m}^2$$
$$V_{\text{apto. e vaga}} = \text{R\$ } 1.178.614,73$$

Ou, em números redondos:

$V_{\text{apto. e vaga}} = \text{R\$ } 1.179.000,00$
--

(UM MILHÃO E CENTO E SETENTA E NOVE MIL REAIS).
PARA MARÇO / 2014.

OBSERVAÇÃO: PARA O CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA MÉDIA SANEADA IGUAL A **R\$ 12.155,68/M² (DOZE MIL, CENTO E CINQUENTA E CINCO REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**, REPORTAR-SE À PESQUISA DE MERCADO APRESENTADA NO ANEXO - I.

J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

58
12/15

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o apartamento de nº 132, localizado no 13º andar ou 16º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no Edifício Service Flat Saint Regis, situado na Alameda Lorena nº 1.052, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA DE GUARUJÁ -- SP requerida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - GUARUJÁ - PROC. - 00187264/2004 contra TADEO ROMAN e outro(s), processo nº 0143507-05.2013.8.26.0021, em curso no Setor de Cartas Precatórias Cíveis da Capital - SP, corresponde a:

R\$ 1.179.000,00

**(UM MILHÃO E CENTO E SETENTA E
NOVE MIL REAIS)**

PARA MARÇO DE 2014

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

58
VP

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 36 (trinta e seis) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 132

**E 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA,
FORNECIDOS PELA "PMSP"**

ANEXO IV - QUADRA FISCAL, ONDE SE LOCALIZA O ED. SERVICE FLAT SAINT REGIS

- 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, 24 de março de 2014.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

59
P

17
18
19
20

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

J

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

[Handwritten signature and initials]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2014

SETOR : 014 QUADRA : 037 ÍNDICE DO LOCAL : 2.677,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALMEDA CASA BRANCA

NÚMERO : 1116

COMP. : APTO. 62 E 1 VAGA - ED. IBAIRRO ECERQUEIRA CÉSAR - SP

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 : 532,00 TESTADA - (ct) m : 13,93 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,19
ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 93,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 10,00 TOTAL M² : 103,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.200.000,00

IMOBILIÁRIA : COELHO DA FONSECA IMÓVEIS

CONTATO : SRA. FÁTIMA SAVIOLI - CEL. (11) 99932-0971

TELEFONE : (11)3745-6079

OBSERVAÇÃO :

EDIFÍCIO BARÃO DE COCAIS - APTO. TODO REFORMADO

ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 88,00 m² + ÁREA ÚTIL DA VAGA = 10,00/2 = 5,00 m²) = 93,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	6,07 FT ADICIONAL 01 : 1.393,55	VALOR UNITÁRIO : 11.612,90
OBSCOLESCÊNCIA Fobs :	1.412,13 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 14.424,65
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2421
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

[Handwritten signature]

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/03/2014

SETOR: 014 QUADRA: 037 ÍNDICE DO LOCAL: 2.677,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALMEDA CASA BRANCA NÚMERO: 1116

COMP.: APTO. 42 E 1 VAGA - ED. BAIRRO ECERQUEIRA CÉSAR - SP 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: 532,00 TESTADA - (cf) m: 13,93 PROF. EQUIV. (Pe): 38,19

ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA:

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,500 IDADE: 43 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 103,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 1.100.000,00

IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS

CONTATO: SRA. FÁTIMA SAVIOLI - CEL. (11) 99932-0971

TELEFONE: (11)3745-6079

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO BARÃO DE COCAIS - APTO. TODO REFORMADO

ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 88,00 m² + ÁREA ÚTIL DA VAGA = 10,00/2 = 5,00 m²) = 93,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	5,57 FT ADICIONAL 01: 1.792,87	VALOR UNITÁRIO: 10.645,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.294,45 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 13.736,05
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.2905
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

62/10
10/10

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/03/2014
SETOR: 014 QUADRA: 102 ÍNDICE DO LOCAL: 2.684,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALMEDA LORENA NÚMERO: 1052
COMP.: APTO. DUPLES 71 E VG - BAIRRO JACERQUEIRA CÉSAR - SP 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: 1.495,00 TESTADA - (ct) m: 32,50 PROF. EQUIV. (Fe): 46,00
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento fino COEF. PADRÃO: 3,066 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,458 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 175,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 185,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 18 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.750.000,00
IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS
CONTATO: SRA. FÁTIMA SAVIOLI - CEL. (11) 99932-0971 TELEFONE: (11)3745-6079

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO SERVICE FLAT SAINT REGIS - APARTAMENTO DUPLEX
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 170,00 m² + ÁREA ÚTIL DA VAGA = 10,00/2 = 5,00 m²) = 175,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	327,27 VALOR UNITÁRIO:	9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.855,02 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	10.181,90
PADRÃO Fp:	-1.000,39 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1.131,3
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

63
VP
10/03/2014

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/03/2014
SETOR: 014 QUADRA: 102 ÍNDICE DO LOCAL: 2.684,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCAUZAÇÃO

ENDEREÇO: ALMEDA LORENA NÚMERO: 1052
COMP.: APTO. DUPLES 131 E VG - BAIRRO V CERQUEIRA CÉSAR - SP 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: 1.495,00 TESTADA - (ct) m: 32,50 PROF. EQUIV. (Pe): 46,00
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento fino COEF. PADRÃO: 3,066 CONSERVAÇÃO: c-regular
COEF. DEP. (K): 0,458 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 175,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 185,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 18 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.850.000,00
IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS
CONTATO: SRA. FÁTIMA SAVIOLI - CEL. (11) 99932-0971 TELEFONE: (11)3745-6079

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO SERVICE FLAT SAINT REGIS - APARTAMENTO DUPLEX
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 170,00 m² + ÁREA ÚTIL DA VAGA = 10,00/2 = 5,00 m²) = 175,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 9.514,29
OBsolescência Fobs:	1.961,02 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 10.417,75
PADRÃO Fp:	-1.057,56 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0950
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

64/10/2014
P
#

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/03/2014
SETOR: 014 QUADRA: 086 ÍNDICE DO LOCAL: 2.694,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALMEDA LORENA NÚMERO: 141
COMP.: APTO. 12 E VG - ED. CORBAIRRO - CERQUEIRA CÉSAR - SP 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: 1.710,00 TESTADA - (ct) m: 22,05 PROF. EQUIV. (Pe): 77,55
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,531 IDADE: 41 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 125,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 15 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS

CONTATO: SRA. FÁTIMA SAVIOLI - CEL. (11) 99932-0971

TELEFONE: (11)3745-6079

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO CORONEL ARTIGAS

ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTL DO APTO. = 110,00 m² + ÁREA ÚTL DA VAGA = 10,00/2 = 5,00 m²) = 115,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-4,94 FT ADICIONAL 01: 1.478,26	VALOR UNITÁRIO: 6.652,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	450,99 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.576,49
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.2893
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten notes:
65
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 014 QUADRA: 018 ÍNDICE DO LOCAL: 2.550,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/03/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALMEDA LORENA
COMP.: APTO. 32 E VG - ED. NATÁBAIRRO: CERQUEIRA CÉSAR - SP
CEP: UF: SP
NÚMERO: 2042
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 520,00 TESTADA - (ct) m: 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,516 IDADE: 42 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 103,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 980.000,00
IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS
CONTATO: SRA. FÁTIMA SAVIOLI - CEL. (11) 99932-0971 TELEFONE: (11)3745-6079

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO NATÁLIA
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 88,00 m² + ÁREA ÚTIL DA VAGA = 10,00/2 = 5,00 m²) = 83,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	99,67	FT ADICIONAL 01: 1.597,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	882,22	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	737,90	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: 9.483,87
		HOMOGENEIZAÇÃO: 12.800,95
		VARIAÇÃO: 1.3498

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

66/10
P
S
S

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/03/2014	
SETOR: 014	QUADRA: 050	ÍNDICE DO LOCAL: 2.710,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: ALMEDA LORENA		NÚMERO: 632	
COMP.: APTO. 31 E VG - ED. PERLBAIRRO: CERQUEIRA CÉSAR - SP		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:	510,00	TESTADA - (c) m:	22,00
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRÁFICA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	23,18
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
CARACTERÍSTICAS		FACE:	Oeste
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO:	2,172
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,484	IDADE:	44 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	115,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	10,00	TOTAL M²:	125,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	7	APTO/ANDAR:	2
SUB-SOLOS:	1		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	950.000,00
MOBILIÁRIA:	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS		
CONTATO:	SRA. FÁTIMA SAVIOLI - CEL. (11) 99932-0971	TELEFONE:	(11)3745-8079
OBSERVAÇÃO:			
EDIFÍCIO PERLA			
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 110,00 m² + ÁREA ÚTIL DA VAGA = 10,00/2 = 5,00 m²) = 115,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-14,27	FT ADICIONAL 01:	1.252,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.130,58	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	1.281,58	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:	7.434,78
		HOMOGENEIZAÇÃO:	11.084,84
		VARIAÇÃO:	1.490,9

J

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Handwritten notes and signatures:
62/P
ATA
[Signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 014 QUADRA: 050 ÍNDICE DO LOCAL: 2.710,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/03/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALMEDA LORENA
COMP.: APTO. 72 E VG - ED. PERL BAIRRO: CERQUEIRA CÉSAR - SP
CEP: UF: SP
NÚMERO: 632
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 510,00 TESTADA - (ct) m: 22,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,16
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: c-regular
COEF. DEP. (K): 0,484 IDADE: 44 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 125,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 7 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 990.000,00
IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS
CONTATO: SRA. FÁTIMA SAVIOLI - CEL. (11) 99932-0971 TELEFONE: (11) 3745-6079

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO PERLA

ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 110,00 m² + ÁREA ÚTIL DA VAGA = 10,00/2 = 5,00 m²) = 115,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO:
-14,87	281,74	7.747,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO:
1.178,18	0,00	10.528,42
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO:
1.335,54	0,00	1.3589
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	
0,00	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	
	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	
	0,00	

Handwritten signature:
[Signature]

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

Handwritten signatures and initials.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 014 QUADRA: 018 ÍNDICE DO LOCAL: 2.763,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/03/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA OSCAR FREIRE
COMP.: APTO. 53 E 1 VAGA - ED. BAIRRO CERQUEIRA CÉSAR - SP
CEP: UF: SP
NÚMERO: 416
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.900,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 96,67
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,325 IDADE: 52 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 159,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 169,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 15 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.800.000,00
IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS
CONTATO: SRA. FÁTIMA SAVIOLI - CEL. (11) 99932-0971
OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11) 3745-6079

EDIFÍCIO AZUL E BRANCO - APTO. REFORMADO
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 154,00 m² + ÁREA ÚTIL DA VAGA = 10,00/2 = 5,00 m²) = 159,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-58,26	FT ADICIONAL 01: 1.222,64	VALOR UNITÁRIO: 10.188,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	6.295,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 17.648,09
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.7321
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
		FT ADICIONAL 05: 0,00	
		FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten signature and initials.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - GUARUJÁ X TADEO DATA : MAN13/03/2014

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90 PARCELA DE BENEFETORIA : 0,80

OBSERVAÇÃO :

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.684,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 38 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev. (*)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,00

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORÂMICA	1,15	Parcela de Benefetorias

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	ALMEDA CASA BRANCA ,1116	11.612,90	14.424,65	1,2421
<input checked="" type="checkbox"/> 2	ALMEDA CASA BRANCA ,1116	10.645,16	13.738,05	1,2905
<input checked="" type="checkbox"/> 3	ALMEDA LORENA ,1052	9.000,00	10.181,90	1,1313
<input checked="" type="checkbox"/> 4	ALMEDA LORENA ,1052	9.514,29	10.417,75	1,0950
<input checked="" type="checkbox"/> 5	ALMEDA LORENA ,141	6.652,17	8.576,49	1,2893
<input checked="" type="checkbox"/> 6	ALMEDA LORENA ,2042	9.483,87	12.800,95	1,3498
<input checked="" type="checkbox"/> 7	ALMEDA LORENA ,632	7.434,78	11.084,84	1,4909
<input checked="" type="checkbox"/> 8	ALMEDA LORENA ,632	7.747,83	10.528,42	1,3589
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA OSCAR FREIRE ,416	10.188,68	17.648,09	1,7321

Handwritten signature.

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

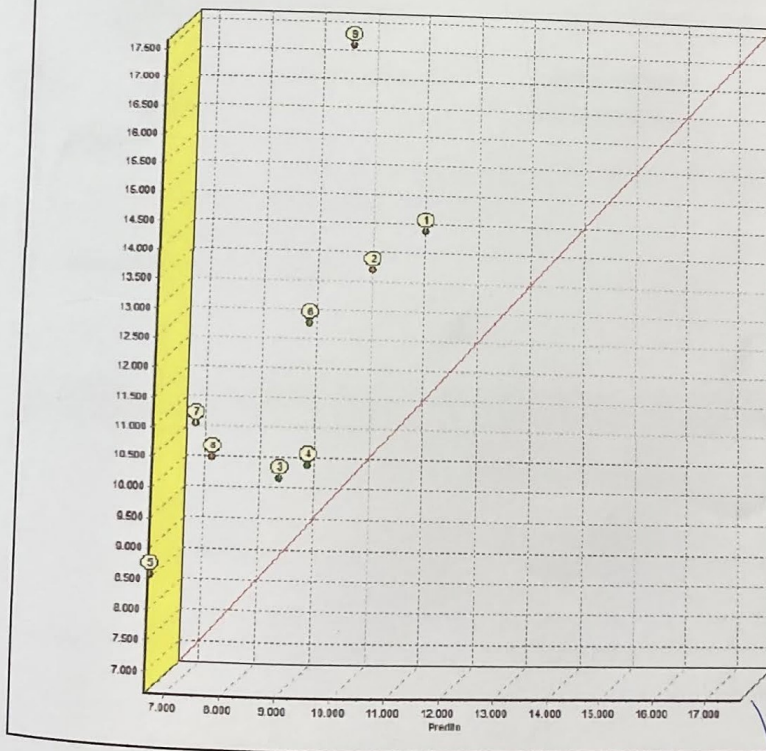
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a signature and the word "ANEXO".

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	11.612,90	14.424,65
2	10.645,16	13.738,05
3	9.000,00	10.181,90
4	9.514,29	10.417,75
5	6.652,17	8.576,49
6	9.483,87	12.800,95
7	7.434,78	11.084,84
8	7.747,83	10.528,42
9	10.188,68	17.648,09

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

Handwritten signature and initials.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 9.142,19

Desvio Padrão: 1.612,20

- 30%: 6.399,53

+ 30%: 11.884,84

Coefficiente de Variação: 17,6300

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 12.155,68

Desvio Padrão: 2.778,41

- 30%: 8.508,98

+ 30%: 15.802,39

Coefficiente de Variação: 22,8600

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Edificação Vertical

Modalidade: Venda

Data: 13/03/2014

Local: ALAMEDA LORENA, 1052, APARTAMENTO 132

Cliente: PROC. 0143507-05.2013.8.26.0021

Área m²: 91,96

MÉDIA SANEADA (R\$): 12.155,68

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO: 10.861,87

INTERVALO MÁXIMO: 13.449,49

(R\$): 1.117.836,33

GRAU DE PRECISÃO

III

Handwritten signature.

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

12/10
12/10
12/10

ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a date '23/10' and a signature.

FOTO Nº 01



VISTA DA ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 132.

Handwritten signature below the caption.

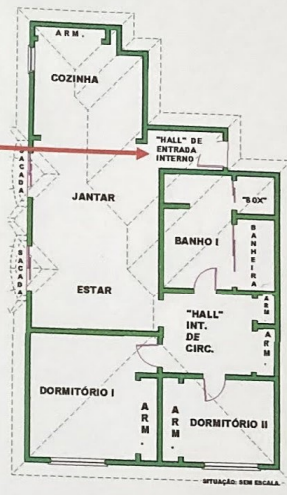
RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

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

34
VP

FOTO Nº 02



VISTA DO "HALL" DE ENTRADA INTERNO.

VP

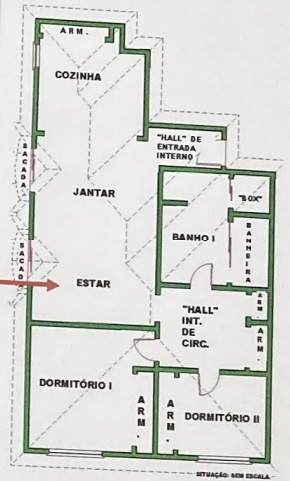
20/1/02

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten scribbles and initials.

FOTO Nº 03



VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

Handwritten signature or initials.

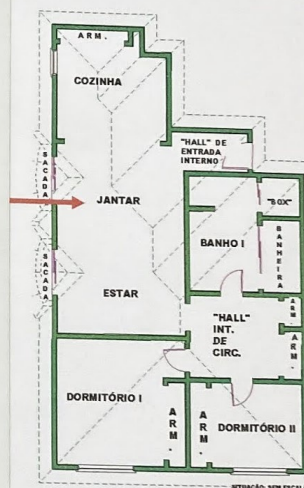
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large signature and the number '36'.

FOTO Nº 04



OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

Handwritten signature or mark in blue ink.

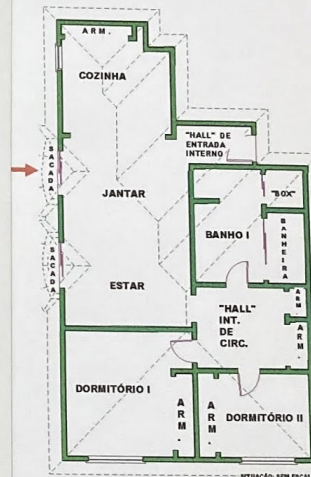
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large signature and the number '20' written vertically on a yellow strip above the page.

FOTO Nº 05



VISTA DA SACADA.

Handwritten signature or initials in the bottom right area of the page.

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

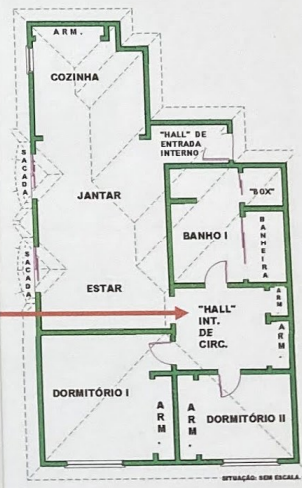
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten notes in blue ink, including the number '48' and a signature.

FOTO Nº 06



VISTA DO "HALL" INTERNO DE CIRCULAÇÃO.

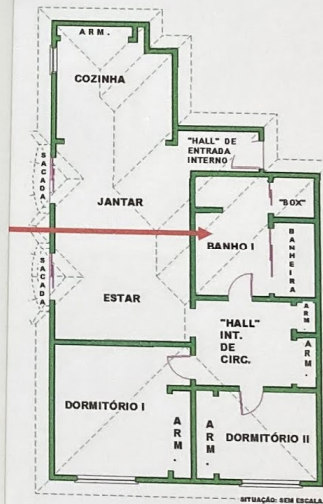
Handwritten signature in blue ink.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten notes and signatures in blue ink.

FOTO Nº 07



VISTA DO BANHEIRO.

Handwritten signature in blue ink.

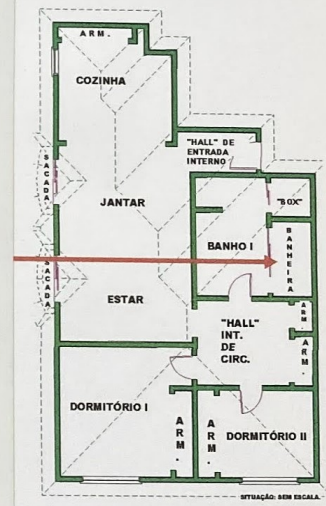
2º Volume

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten signature and date: 08/02/08

FOTO Nº 08



OUTRA VISTA DO BANHEIRO, FOCALIZANDO A BANHEIRA DE HIDROMASSAGEM.

Handwritten signature

2º VOLUME

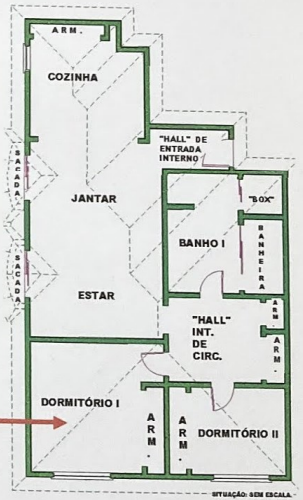
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Handwritten signature and date: 10/10/09

FOTO Nº 09



VISTA DO DORMITÓRIO I.

Handwritten signature

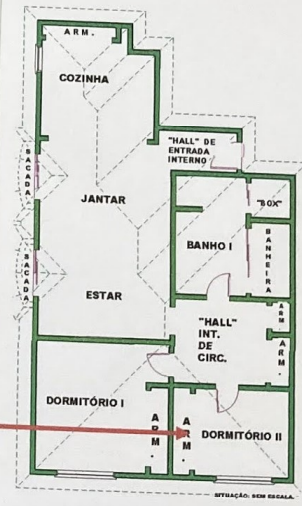
2º volume

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten signature and initials, possibly including the number 82.

FOTO Nº 10



VISTA DO DORMITÓRIO II.

Handwritten signature or initials.

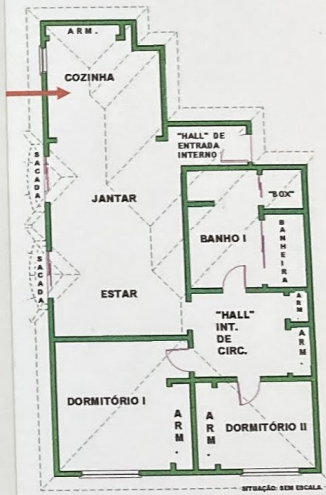
2º Volume

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten notes and signature in blue ink.

FOTO Nº 11



VISTA DA COZINHA.

Handwritten signature in blue ink.

2º volume

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten signature and initials
04/05

ANEXO III

**DADOS CADASTRAIS DO
APARTAMENTO DE Nº 132 DO
EDIFÍCIO SERVICE FLAT SAINT REGIS,
FORNECIDOS PELA "PREFEITURA
MUNICIPAL DE SÃO PAULO".**

Handwritten signature

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

Handwritten notes: "105/10" and a signature.

Dados Cadastrais do apartamento de nº 132 do Edifício Service Flat Saint Regis, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:



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

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 014.102.0332-8
Nome do(s) contribuinte(s)	: TADEO ROMAN
CNPJ/CPF	: 48.909.658-15
	: ROD ROMAN
	: 94.618.458-55
Local do Imóvel	: AL LORENA, 1.052 AP 132
CEP	: 01424-001
Codlog	: 11989-0
Área do Terreno (m²)	: 1.495
Testada(m)	: 32,50
Fração Ideal	: 0,0211
Área Construída (m²)	: 182
Ano da Construção	: 1976
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 293.059,000
Uso do Imóvel	: 20 - APARTAMENTO EM CONDOMINIO
Data de Emissão	: 13/02/2014

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2014.

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

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

Handwritten signature

Fragment of another document on the right edge, containing various dates and text fragments.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Handwritten notes in blue ink, including a signature and the number "86/10".

ANEXO IV
QUADRA FISCAL, ONDE SE LOCALIZA O
EDIFÍCIO SERVICE FLAT SAINT REGIS

Handwritten mark in blue ink, resembling a stylized signature or initials.

Fragment of text from the reverse side of the page, including dates and names like ANTONIO DE AG... and ELISABETE G...
e em razão da in...
inham o ofício d...
-70.2019.8.26.00...
168708-18.2019...
cooperativa ad...
expeça-se ofi...
da suspensão o...
tal prazo. No qu...
to provimento a...
ornem conclus...
mação para o M...
JRICIO DE ÁVIL...
/ERINO (OAB 23...
31.2018.8.26.011...
teor da petição...
designada. Intim...
ANTONIO DE AG...
75.2016.8.26.05...
providencie a par...
dos que represen...
para fins de intim...
olico ou justifiq...
nunhas que fora j...
a. Na inércia, con...
PABLO DE LIMA F...
31-35.2010.8.21.0...
REAL AGENTES S...
le, providencie a...
ESPS (valor atuali...
guia de recolhimen...
r/serviços/dare), t...
rio de 3 UFESP'S...
e de pagamento, o...
om as homenager...
JZA BOSSLER (C...
DO KOCHENBOR...
828-39.2016.8.24...
stos. A deprecata...
no prazo de 2 d...
bes) do(s) réu(s),...
cima previsto, de...
JUNIOR (OAB 207...
10294-57.2017.8...
Vistos. Por corre...
m senha de aces...
corrido o prazo...
fizerem necessár...
, ELISABETE G...
327/SP), ANTON...
IS
enhora / Avaliaçã...
STADO DE SÃO...
ÃO DE FLS. 221...
para publicação...
o 1º leilão desig...
00 horas." - ADV...
ES GRIFFEL (OAB...
Lei Federal nº 11...

