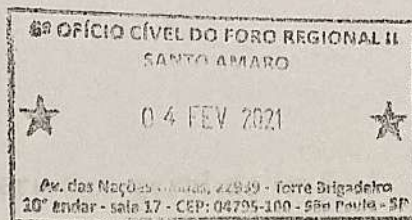


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA DA
6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SÃO
PAULO



AUTOS DE Nº 0037383-07.2003.8.26.0002

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, requerida por BANCO NOSSA CAIXA S/A, em face de ZULEIKA MARIA SANCHES DE CASTRO SUZA e outro(s), dando por terminados os seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar as suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo qual chegou ao valor de R\$ 314.000,00 (TREZENTOS E CATORZE MIL REAIS), para o apartamento de nº 84, localizado no 8º andar do Bloco II - Edifício Jari, integrante do "Condomínio Residencial Araguaia", e mais 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no térreo do condomínio, situado na Rua Vicente Pereira de Assunção nº 55, na Vila Constância, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

581
389
g

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

IV. Avaliação

- 1. Valor do imóvel
- 2. Valor Total do imóvel

V. Conclusão

VI. Encerramento

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

583

D

390

⓪

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para os imóveis descritos nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, requerida por BANCO NOSSA CAIXA S/A, em face de ZULEIKA MARIA SANCHES DE CASTRO SUZA e outro(s), em curso na 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo, autos de nº 0037383-07.2003.8.26.0002, conforme segue:

Trata-se do apartamento de nº 84, localizado no 8º andar do Bloco II - Edifício Jari, integrante do "Condomínio Residencial Araguaia", e mais 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no térreo do condomínio, situado na Rua Vicente Pereira de Assunção nº 55, na Vila Constância, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 549 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.

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II - VISTORIA: -

583

D

311

①

Este signatário diligenciou ao local dos imóveis, objetos da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

2.1 - DO LOCAL: -

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

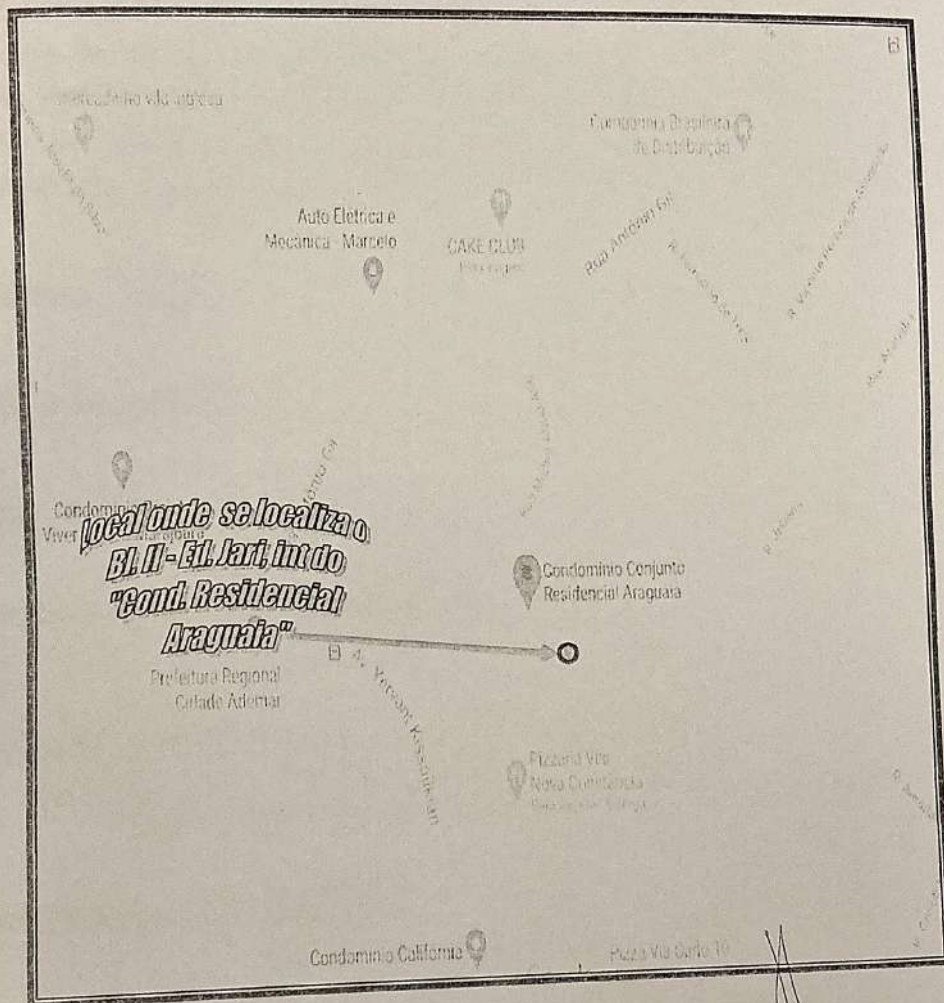
2.1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

Os imóveis, objetos da presente Ação (apartamento de nº 84 e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada), estão situados na Rua Vicente Pereira de Assunção nº 55, na Vila Constância, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP, na quadra formada pela citada rua e mais: Avenida Yervant Kissajikian, Rua Antônio Gil e a Rua Fernando Trejo.

N

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

384
D
392
9
a



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

585

398



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, os imóveis (apartamento de nº 84 e mais 01 (uma) vaga de garagem indeterminada descoberta), estão situados na Rua Vicente Pereira de Assunção nº 55, na Vila Constância, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP, e possuem a seguinte situação:

SETOR: 120

QUADRA: 077

ZONA: ZC

ÍNDICE FISCAL: R\$ 973,00/2021

Rua Vicente Pereira de Assunção nº 55

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 120.077.0128-5

Apto. de nº 84 e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada descoberta
Bloco II - Edifício Jari, integrante do "Cond. Residencial Araguaia"

MATRÍCULA: 174.813

Do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

586

DP

394

9

2.1.3 - 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..

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o Bloco II - Edifício Jari, integrante do "Condomínio Residencial Araguaia" é de fácil acesso e está servida por várias linhas regulares de ônibus.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

587

D

395

08

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

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

A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: lanchonetes, drogarias, agências de automóveis, autoescolas, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, papelaria, dentre outros, localizados ao longo das Avenidas Yervant Kissajikian, Interlagos e 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 16.402/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "ZC - Zona de Centralidade", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

X

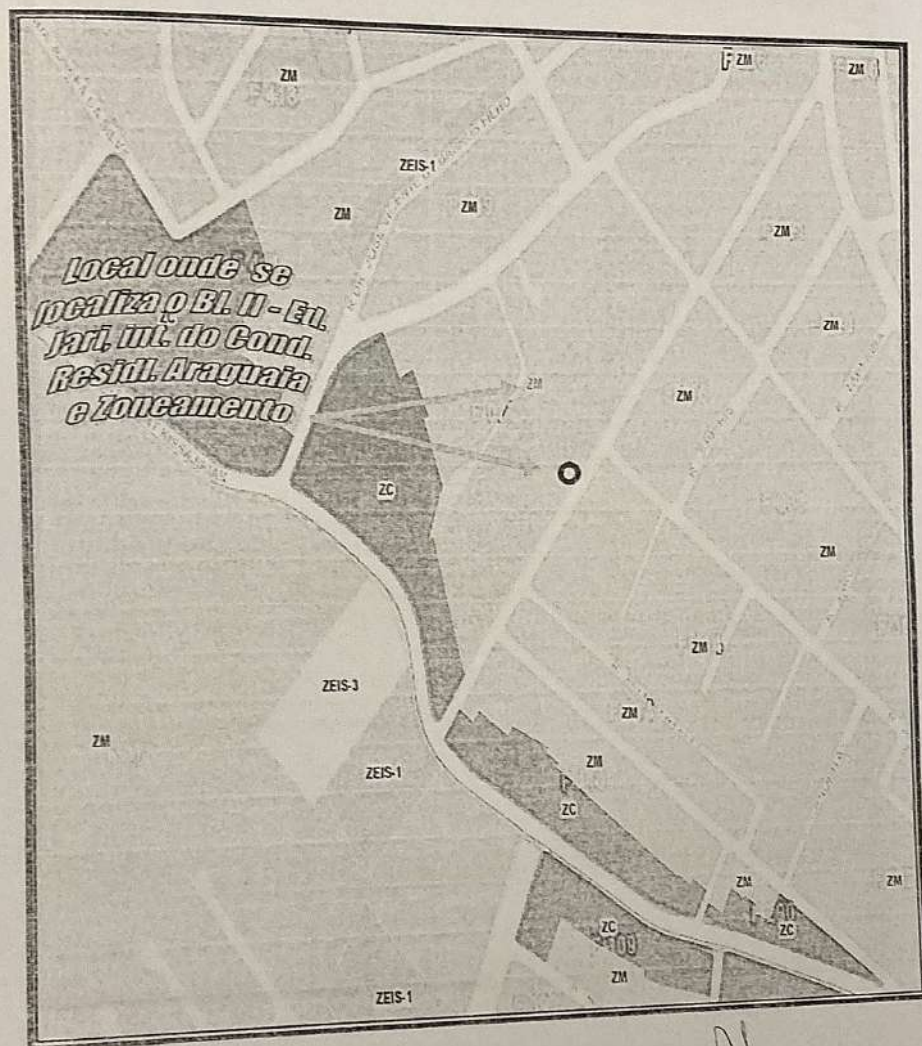
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

588

398

O quadro de zoneamento, onde se localiza o imóvel avaliando:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

589
D
304
9

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

PREFEITURA DE SAO PAULO Geo Mapa Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R VICENTE PEREIRA DE ASSUNCAO,55 SQL: 120.077.0128-5

| Sigla | ZONEAMENTO | Perimetro | Legislação |
|-------|---|-----------|---------------|
| ZM | ZONA MISTA | 0000 | L 16.402/2016 |
| PA | PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL | 0009 | L 16.402/2016 |
| MA | MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU | 0003 | L 16.402/2016 |

Para as espécies regulamentares diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução C.T.U.
D = Decreto C.T.U.
DR = Pronunciamento C.T.U.
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana - C.T.U.
www.saopaulo.sp.gov.br/portal/legislacao/legislacao.asp?acao=detalharLegislacao&idLegislacao=12007701285

Legislação Municipal:
www.saopaulo.sp.gov.br/portal/legislacao/legislacao.asp?acao=detalharLegislacao&idLegislacao=12007701285

Para lotes em ZEPEC também consultar:
www.saopaulo.sp.gov.br/portal/legislacao/legislacao.asp?acao=detalharLegislacao&idLegislacao=12007701285

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

| Descrição | Valor |
|--|-------|
| ZONA DE USO (a) | ZM |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO | 0,30 |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO | 1 |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m) | 2 |
| TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m² | 0,85 |
| TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes iguais ou superiores a 500 m² | 0,70 |
| CABALOTE DE ALTURA MÁXIMA (metros) | 2,5 |
| RECUDO MÍNIMO - FRENTE (m) | 5 |
| RECUDO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m | NA |
| RECUDO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m | 3,0 |
| COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²) | NA |

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosm@prefeitura.sp.gov.br

Data e Hora: 14/07/2021 16:21:19
Link: www.saopaulo.sp.gov.br/portal/legislacao/legislacao.asp?acao=detalharLegislacao&idLegislacao=12007701285

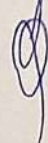
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

590

D

208



2.2.- DO IMÓVEL:-

2.2.1.- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo Bloco II - Edifício Jari, integrante do "Condomínio Residencial Araguaia" 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 260,00 metros de frente, encerrando a área total de:

ÁREA TOTAL DE TERRENO: 15.000,00M²

(QUINZE MIL METROS QUADRADOS)

Cabe ao apartamento de nº 84, localizado no 8º andar do Bloco II - Edifício Jari, integrante do "Condomínio Residencial Araguaia", e mais 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no térreo do condomínio, a fração ideal de 0,003682 do terreno.





2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado "*Residencial Araguaia*", o qual se acha erigido, obedecendo aos recuos previstos por lei e ao nível inferior da via pública em relação à Rua Vicente Pereira de Assunção.

O condomínio "*Residencial Araguaia*" está servido de: portão automático, interfone, playground, salão de festas, piscina, quadra poliesportiva, salão de jogos, churrasqueira, garagem, área livre para recreação infantil e portaria para os condôminos.

O condomínio "*Residencial Araguaia*" é composto por 06 (seis) Blocos.

A portaria do condomínio "*Residencial Araguaia*", está situada próxima ao alinhamento público e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

- DO EDIFÍCIO: -

O *Bloco II - Edifício Jari*, integrante do "*Condomínio Residencial Araguaia*", compreende 01 (um) andar térreo, 08 (oito) andares superiores e ático.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

592

D

100

①

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada (social e serviço), escadarias e elevadores.

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

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

O *Bloco II - Edifício Jari, integrante do "Condomínio Residencial Araguaia"*, onde se localiza o apartamento avaliando, 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;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

593

D

401

Ⓢ

(Apartamento de nº 84 do Bloco II - Edifício Jari): -

Na ocasião da vistoria nos imóveis, objetos de avaliações, cuja Matrícula é a de Nº 174.813 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, constatou-se que:

O apartamento de nº 84, localizado no 8º andar do Bloco II - Edifício Jari, encerra a área total construída de 124,603m², sendo 63,89m² de área útil, 60,713m² de área comum, inclusive a correspondente a uma vaga indeterminada no estacionamento comum do conjunto.

ÁREA ÚTIL = 63,89m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontra-se em estado regular de conservação e uso, e segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019), enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: *Necessitando de Reparos Simples.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

594

D

109

Q

O apartamento de nº 84, localizado no 8º andar do Bloco II - Edifício Jari, integrante do "Condomínio Residencial Araguaia", possui 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e descoberta.

O apartamento de nº 84, localizado no 8º andar do Bloco II -- Edifício Jari, integrante do "Condomínio Residencial Araguaia" compreende:

01 (uma) sala de estar com 02 (dois) ambientes, 03 (dois) dormitórios, 02 (dois) banheiros sendo 01 (um) de empregada, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.

O imóvel avaliando se encontrava em regular estado de conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, estima-se a idade de 31 anos, podendo ser classificado no item "1.3.3 - Apartamentos Padrão - MÉDIO", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

595

603

603

603

*Segue: Croqui do apartamento tipo,
fotografias da Rua Vicente Pereira de Assunção, no trecho em
estudo, e aspectos externos do referido apartamento.*

CROQUI DO IMÓVEL

**RUA VICENTE PEREIRA DE ASSUNÇÃO Nº 55,
ESQUINA COM A RUA FERNANDO DE TREJO
29º SUBDISTRITO - SANTO AMARO, SP
VILA CONSTÂNCIA
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGUAIA
BLOCO II- EDIFÍCIO JARI
APARTAMENTO DE Nº 84**



SITUAÇÃO: SEM ESCALA.

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

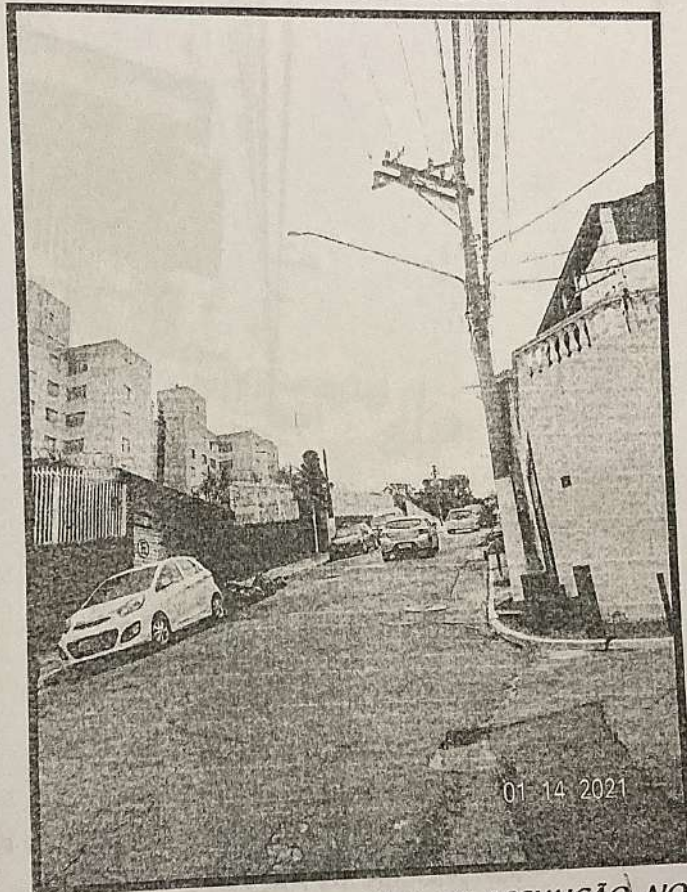
590

D

609

0

FOTO DE Nº 01



VISTA DA RUA VICENTE PEREIRA DE ASSUNÇÃO, NO TRECHO
ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

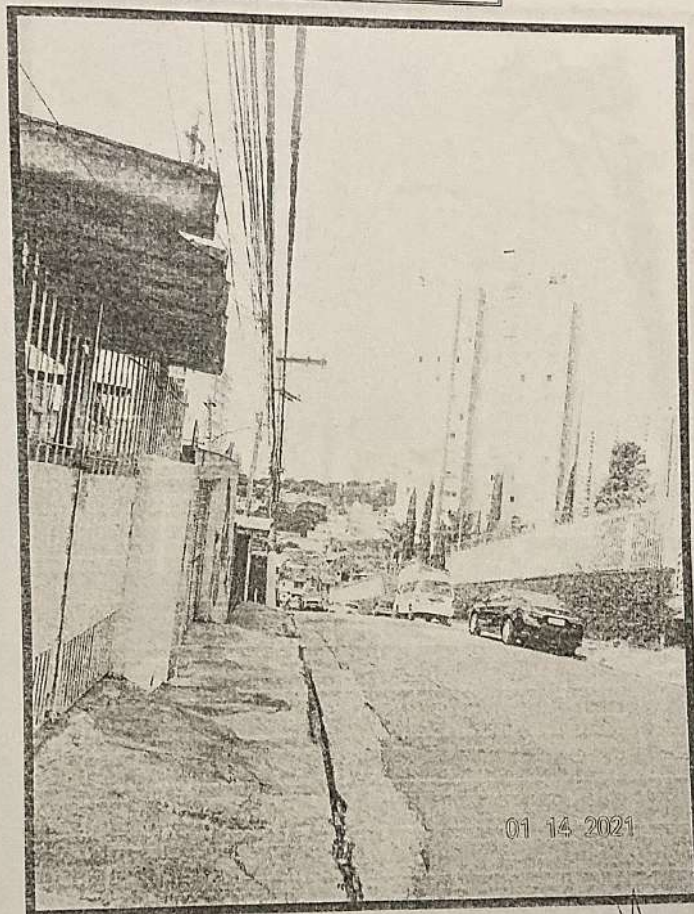
591

D

405

Ⓢ

FOTO DE Nº 02



*VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA VICENTE
PEREIRA DE ASSUNÇÃO.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

598

75

406

Ø

FOTO DE Nº 03



VISTA GERAL DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGUAIA",
ONDE SE LOCALIZA O BLOCO II - EDIFÍCIO JARI.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

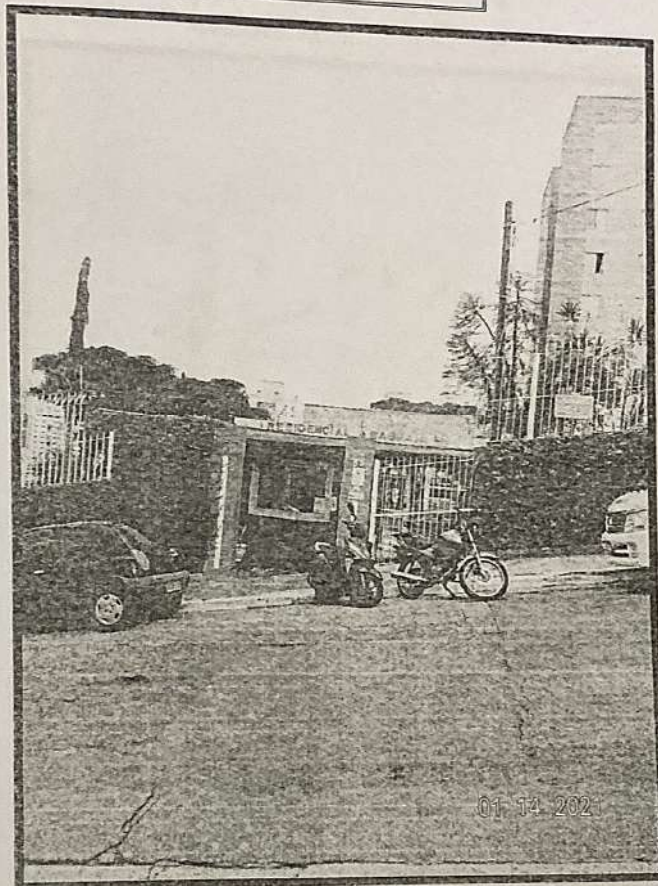
59

D

404

①

FOTO DE Nº 04

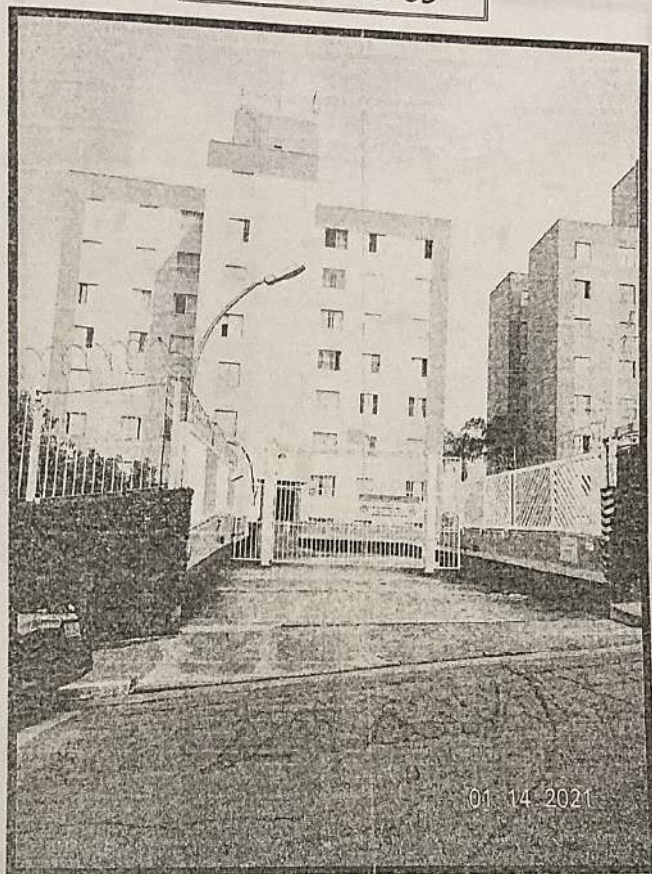


VISTA DA PORTARIA DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
ARAGUAIA", ONDE SE LOCALIZA O BLOCO II - EDIFÍCIO JARI.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

500
D
408
φ

FOTO DE Nº 05



VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DE GARAGEM DO
"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGUAIA", ONDE SE LOCALIZA
O BLOCO II - EDIFÍCIO JARI.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

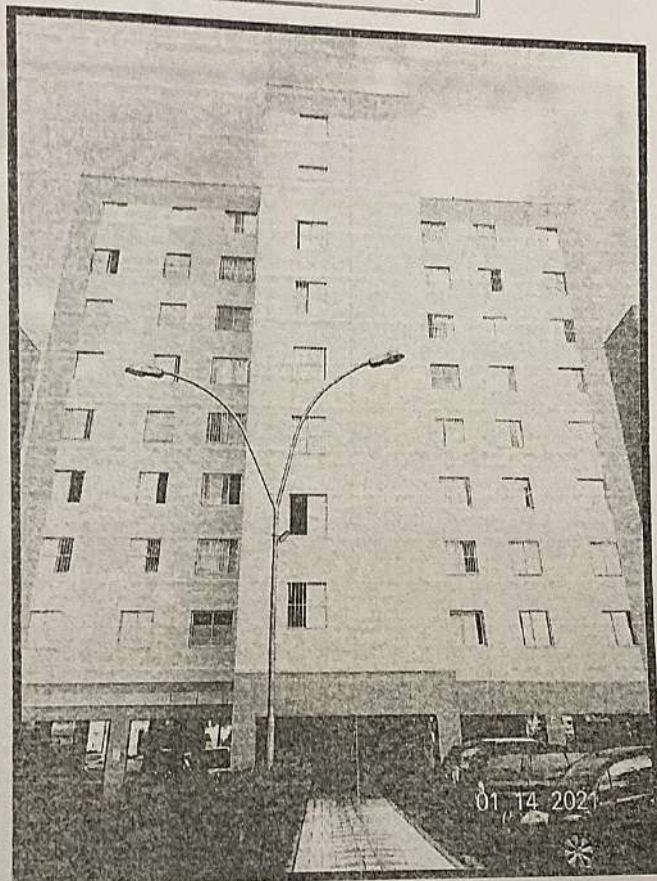
601

D

109

Q

FOTO DE Nº 06



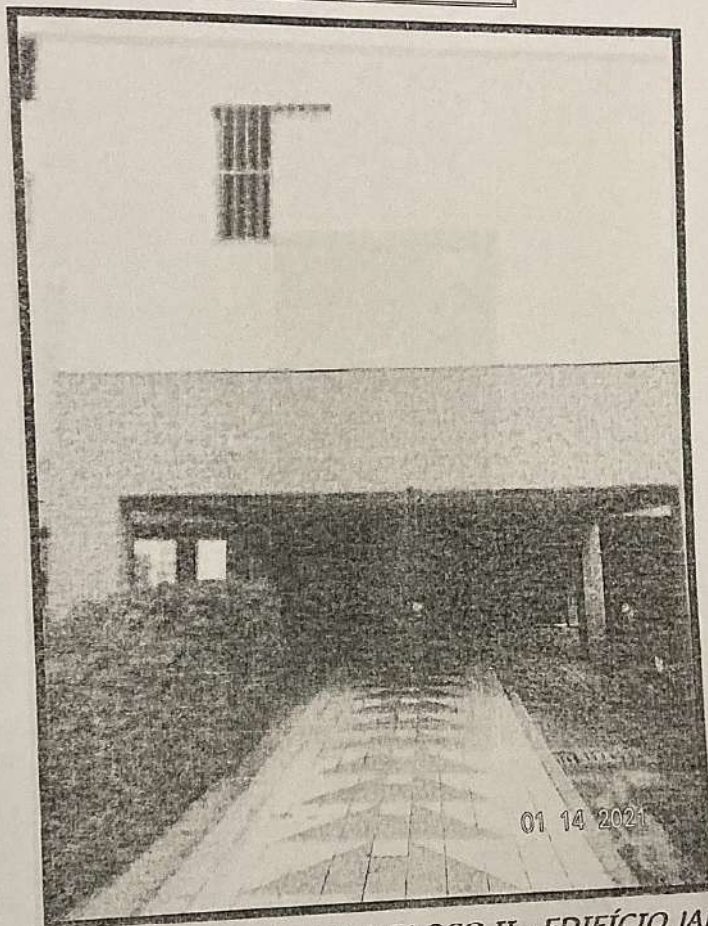
VISTA DA FACHADA DO BLOCO II - EDIFÍCIO JARI,
INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGUAIA".

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

602

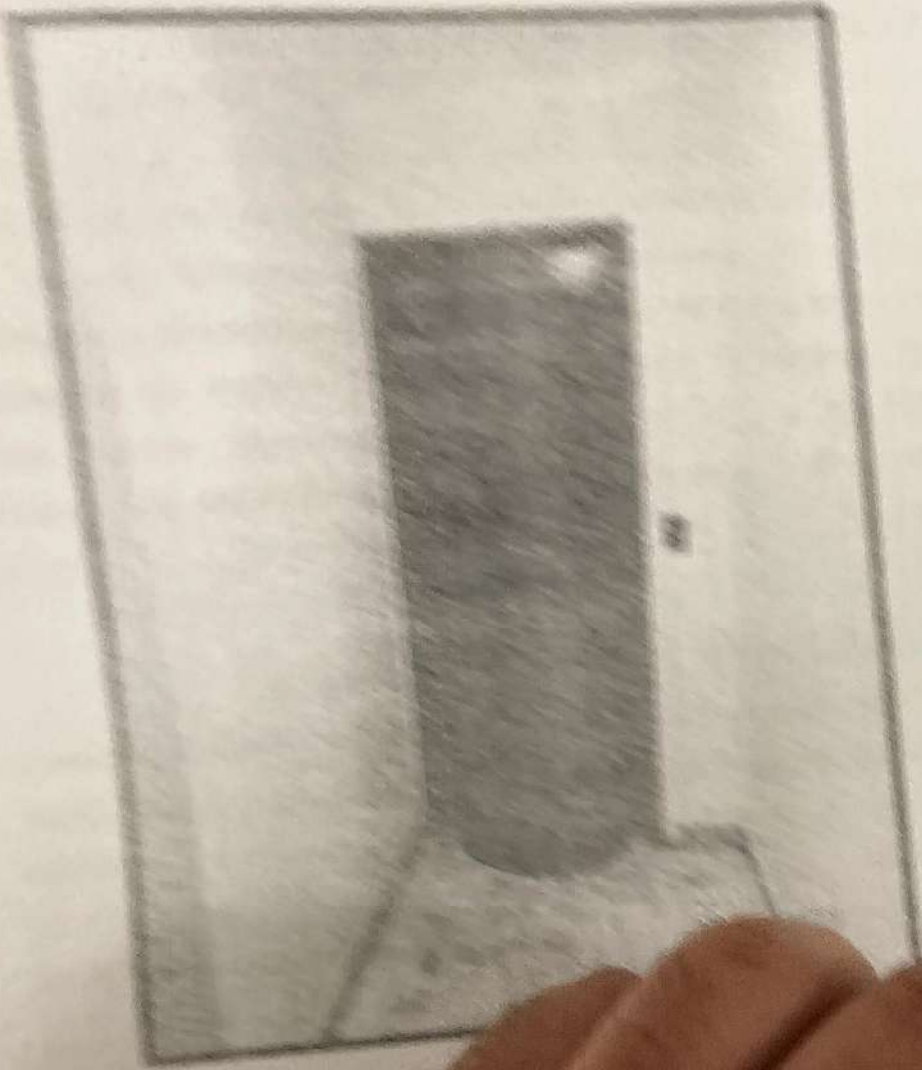
410

FOTO DE Nº 07



VISTA DA ENTRADA DO BLOCO II - EDIFÍCIO JARI,
INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGUAIA".

0000000000



ENTER THE POWER OF
THE SUN
THE

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

804

D

4/2

9

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotou 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 2019".

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 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.

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

605

D

413

Ø

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 a proprietário de imóvel e corretor que atuam no ramo imobiliário, dentro do próprio condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "qm²", o Perito coletou 08 (oito) paradigmas localizados no mesmo condomínio onde se localiza o apartamento avaliando, que sofreram 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, foram atualizados através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP".



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

606

414

414

414

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 (2019)".

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

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, foi 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 obsolescimento, conforme segue:

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

sendo:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

837

D

415

Φ

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 35 (trinta e cinco) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (e) Necessitando de Reparos Simples.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa - anexo I, possuem a mesma força de vendas por estarem localizados no mesmo condomínio onde se localiza o apartamento avaliando, mesmo assim este signatário considerou o fator de transposição;

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 passou-se a adotar:

Handwritten signature

| | |
|--------------------------------------|--------|
| > 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 84), localizado no 8º andar do BLOCO II - EDIFÍCIO JARI, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGUAIA" foi adotado o fator = 1,10.

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

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomou como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP - 2019", no item 3.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens e depósito de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando, baseando-se na área útil de 10,00m² para a vaga de garagem indeterminada descoberta.

3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

609
D
614
Q

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 utilizou o programa "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

IV - AVALIAÇÃO: -

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

610

418

-APTO. DE Nº 84 E VAGA DE GARAGEM-

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

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

$$S_{\text{apto. e vaga}} = 124,603\text{m}^2$$

Onde:

63,89m² de área útil

60,713m² de área comum, incluindo a referida vaga de garagem

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 descoberta.

$$Qmf = \text{R\$ } 4.557,79/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. e vaga}} = (63,89 + 10,00/2) \text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.557,79/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. e vaga}} = \text{R\$ } 313.986,15$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. e vaga}} = \text{R\$ } 314.000,00$$

(TREZENTOS E CATORZE MIL REAIS).

PARA JANEIRO / 2021.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 4.557,79/M² (QUATRO MIL E QUINHENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

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

611

D

419

8

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o apartamento de nº 84, localizado no 8º andar do Bloco II - Edifício Jari, integrante do "Condomínio Residencial Araguaia", e mais 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no térreo do condomínio, situado na Rua Vicente Pereira de Assunção nº 55, na Vila Constância, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, requerida por BANCO NOSSA CAIXA S/A, em face de ZULEIKA MARIA SANCHES DE CASTRO SUZA e outro(s), em curso na 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo, autos de nº 0037383-07.2003.8.26.0002, corresponde a:

R\$ 314.000,00

(TREZENTOS E CATORZE MIL REAIS)

PARA JANEIRO DE 2021

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

612

420

420

420

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 34 (trinta e uma) 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 - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 84 E MAIS 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA DESCOBERTA, FORNECIDOS PELA "PMSP"

ANEXO III - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O EDIFÍCIO JARI - BLOCO II, INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGUAIA"

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

São Paulo, 01 de fevereiro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

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

613

D

44

①

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

614

102

102

102



aridest

Arquiteto

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2021

SETOR: 100 QUADRA: 077

ÍNDICE DO LOCAL: 973.00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/01/2021

CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA VICENTE FERREIRA DE ASSUNÇÃO

COMP: APT. 82 ENG. - BL. 11 ED. BAIRRO: VILA CONSISTÊNCIA ST. AMAR. SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

CEP: 04555-901 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 15.000,00 TESTADA - (C_T) m: 260,00 PROF. EQUIV. (P_E): 57,67
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: regular ESQUINA: 5m
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: 02

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,726 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,555 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,09 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 78,09

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 6 SUB. SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta VALOR VENDA (R\$): 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO: SRA. MARGARETE

TELEFONE: (11) 557750112

OBSERVAÇÃO:

BLOCO 8 - EDIFÍCIO JARU INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGUAIA
AUX = ÁREA ÚTIL DO APT. 82,09 + 1 VAGA DE GARAGEM 10,002 = 92,092 M²
APT. COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS POSSUINDO SALA DE ESTAR/ALMOZAR, 3 DORMITÓRIOS, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Loc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | 0,00 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO: 4.441,36 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.441,36 |
| | | VARIAÇÃO: 0,0000 |

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

615
 923
 0



Avulso

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 0021
 SETOR: 150 QUADRA: 077 ÍNDICE DO LOCAL: 975,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/01/2002
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA VICENTE PEREIRA DE ASSUNÇÃO
 COMPL. APT. 63 EVO - B. 111 ELBAIRRO - VILA CONSOLÂNCIA - SÃO PAULO - SP
 CEP: 04555-901 UF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 14.000,00 TESTADA - (c_T) m: 240,00 PROF. FOMV. (P_F): 57,42
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: regular ESQUINA: 5 m
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FASE: 5a

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,25 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,56 IDADE: 34 anos FRACÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 63,89 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 73,89

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: LARYS IMÓVEIS
 CONTATO: SRA. MÂRCIA TELEFONE: (11) 500195629

OBSERVAÇÃO:

BLOCO II - EDIFÍCIO XINGU, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARACUARA
 AUM = ÁREA ÚTIL DO APT. 63,89 - 1 VAGA DE GARAGEM 10,00 + 5,00P + AUM = 63,89M²
 APT. COM ARQUIVOS EMBUTIDOS POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 3 DORMITÓRIOS, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flac: | FT ADICIONAL 01: 344,90 | VALOR UNITÁRIO: 4.311,22 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.835,85 |
| PADRÃO Fp: | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 2.644 |
| VAGAS | 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

616 424
D
C



AMC/SP

AMC/SP

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: 120
SETOR: 120 QUADRA: 077

ÍNDICE DO LOCAL: 973.00

URUBUZADO DATA DA PESQUISA: 14/01/2001
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA VICENTE PEREIRA DE ASSUNÇÃO

COMP: APT. 83 E VAG. 1 EL. III ELBAIRRO: VILA CONSTÂNCIA, ST. ALVARO, SP

CEP: 04355-901 UF: SP

NÚMERO: 55

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 18.000,00 TESTADA - (c) m: 240,00 PROF. EQUIV. (Pe): 57,60
ACESSIBILIDADE: D+10,00 FORMAIO: regular ESQUINA: 3 m
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: recto

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE: 5,0

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento med. al. elev. COEF. PADRÃO: 1,26 CONSERVAÇÃO: e - repairs simples

COEF. DEP. (K): 0,56 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,05 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,09 ÁREA COMUM M²: 0,09 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 78,09

EDIFÍCIO

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

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: LARYS IMÓVEIS

CONTATO: SRA. HÁRCIA

TELEFONE: (11) 55515629

OBSERVAÇÃO:

BLOCO II - EDIFÍCIO XINGU, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAQUÁ

AUH = ÁREA ÚTIL DO APT. 83,09 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00 + 5,00M² = AUH = 88,09M²

APTO. COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 3 DORMITÓRIOS, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floz: | FT ADICIONAL 01: | 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobz: | FT ADICIONAL 02: | 0,00 |
| PADRÃO Fp: | FT ADICIONAL 03: | 0,00 |
| VAGAS | FT ADICIONAL 04: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 05: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 06: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 07: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 08: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 09: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 10: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 11: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 12: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 13: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 14: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 15: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 16: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 17: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 18: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 19: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 20: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 21: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 22: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 23: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 24: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 25: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 26: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 27: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 28: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 29: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 30: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 31: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 32: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 33: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 34: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 35: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 36: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 37: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 38: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 39: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 40: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 41: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 42: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 43: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 44: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 45: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 46: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 47: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 48: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 49: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 50: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 51: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 52: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 53: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 54: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 55: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 56: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 57: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 58: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 59: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 60: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 61: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 62: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 63: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 64: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 65: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 66: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 67: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 68: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 69: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 70: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 71: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 72: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 73: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 74: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 75: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 76: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 77: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 78: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 79: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 80: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 81: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 82: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 83: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 84: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 85: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 86: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 87: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 88: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 89: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 90: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 91: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 92: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 93: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 94: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 95: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 96: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 97: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 98: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 99: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 100: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 101: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 102: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 103: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 104: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 105: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 106: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 107: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 108: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 109: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 110: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 111: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 112: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 113: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 114: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 115: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 116: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 117: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 118: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 119: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 120: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 121: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 122: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 123: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 124: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 125: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 126: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 127: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 128: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 129: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 130: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 131: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 132: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 133: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 134: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 135: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 136: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 137: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 138: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 139: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 140: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 141: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 142: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 143: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 144: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 145: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 146: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 147: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 148: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 149: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 150: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 151: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 152: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 153: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 154: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 155: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 156: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 157: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 158: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 159: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 160: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 161: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 162: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 163: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 164: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 165: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 166: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 167: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 168: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 169: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 170: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 171: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 172: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 173: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 174: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 175: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 176: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 177: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 178: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 179: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 180: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 181: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 182: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 183: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 184: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 185: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 186: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 187: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 188: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 189: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 190: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 191: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 192: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 193: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 194: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 195: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 196: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 197: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 198: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 199: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 200: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 201: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 202: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 203: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 204: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 205: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 206: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 207: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 208: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 209: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 210: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 211: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 212: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 213: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 214: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 215: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 216: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 217: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 218: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 219: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 220: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 221: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 222: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 223: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 224: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 225: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 226: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 227: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 228: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 229: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 230: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 231: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 232: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 233: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 234: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 235: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 236: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 237: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 238: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 239: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 240: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 241: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 242: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 243: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 244: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 245: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 246: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 247: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 248: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 249: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 250: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 251: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 252: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 253: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 254: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 255: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 256: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 257: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 258: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 259: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 260: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 261: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 262: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 263: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 264: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 265: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 266: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 267: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 268: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 269: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 270: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 271: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 272: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 273: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 274: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 275: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 276: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 277: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 278: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 279: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 280: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 281: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 282: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 283: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 284: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 285: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 286: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 287: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 288: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 289: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 290: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 291: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 292: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 293: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 294: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 295: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 296: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 297: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 298: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 299: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 300: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 301: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 302: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 303: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 304: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 305: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 306: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 307: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 308: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 309: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 310: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 311: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 312: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 313: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 314: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 315: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 316: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 317: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 318: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 319: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 320: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 321: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 322: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 323: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 324: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 325: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 326: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 327: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 328: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 329: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 330: | 0,0 |

62
D 23

RECEIVED CIVIL SERVICE COMMISSION
CHIEF CLERK

[illegible]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

618 420

00



Avaliar

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/01/2021

SETOR: 120 QUADRA: 077

ÍNDICE DO LOCAL: 973.00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA VICENTE FERREIRA DE ASSUNÇÃO

NÚMERO: 25

COMP: APTO. 33 E VAG. 1 EL. V. ECDARRO SILVA CONSTÂNCIA STO. ANTONIO SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

CEP: 04155-001 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: 15.000,00 TESTADA - (at) m: 240,00 PROF. EQUIV. (Pe): 57,65
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: regular ESQUINA: 5m
TOPOGRÁFICA: plana
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FASE: 1a

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,20 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,55 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,89 ÁREA COMUM M²: 0,03 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 70,89

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,75 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: LARYS IMÓVEIS

CONTATO: SRA. MÁRCIA

TELEFONE: (11) 968190023

OBSERVAÇÃO:

BLOCO V - EDIFÍCIO INHAUSQUARAS, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAQUAIA

AUM - ÁREA ÚTIL DO APTO. 60,89 - 1 VAGA DE GARAGEM 10,00/2 - 5,00M² = AUM - 60,89M²

APT. COM ARQUITETOS EMBUTIDOS POSSUINDO SALA DE ESTAR/ALVARO 3 DORMITÓRIOS 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: 349,55 |
| OBSCULESCÊNCIA Fobs: | -67,27 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO: 4,31,20 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 4,31,20 |
| | | VARIAÇÃO: -1,12 |

ALVARO ALVARES 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

619 124
D



Avulso

DADOS DA FICHA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2001
SETOR: 120 QUADRA: 077 ÍNDICE DO LOCAL: 975.00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/01/2001
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: PUA VICENTE PEREIRA DE ASSUNÇÃO
COMP: APTO. 24 E.V.G. - BL. III ECBAIRRO: VILA CONSTÂNCIA STO. ANTONIO - SP CIDADE: SÃO PAULO - SP
CEP: 04558-901 UF: SP NÚMERO: 55

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 12.000,00 TESTADA (ct) m: 240,00 PROF. EQUIV. (Pe): 57,25
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: regular ESQUINA: 5m
TOPOGRÁFICA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: SU
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,492 CONSERVAÇÃO: * - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,54 IDADE: 24 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 68,09 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 78,09
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oflena VALOR VENDA (R\$): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: LARVS IMOVEIS
CONTATO: SRA. MARGA TELEFONE: (11)-900199029

OBSERVAÇÃO:

BLOCO II - EDIFÍCIO XINGU, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGUAIA
A.U.H. = ÁREA ÚTIL DO APTO. 63,89 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = A.U.H. = 68,89M²
APT. COM ARQUIVOS EMBUTIDOS POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,00 |
| OBSCOLESCÊNCIA Fobs: | -67,15 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PADRÃO Fp: | 433,40 | 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: 3.919,29 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.091,76 |
| | | VARIAÇÃO: 1.095,00 |

ALVARES 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

620 428
D
P



Assinatura

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 001
SETOR: 129 QUADRA: 077 ÍNDICE DO LOCAL: 970.00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/01/2002
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA VICENTE FERREIRA DE ASSUNÇÃO
COMPL: APT. 83 E V. - BL. 1 ED. BAIRRO ÁVILA CONSTÂNCIA, ST. AMARO, SP. CIDADE: SÃO PAULO - SP
CEP: 04255-001 UF: SP NÚMERO: 55

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 15.000,00 TESTADA - (c_T) m: 240,00 PROF. EQUIV. (P_E): 07,67
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: regular ESQUINA: 5m
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: recio

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: 52
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: acatamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,92 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (N): 0,52 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 60,05 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 70,05
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO./ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: LARYS MOVES
CONTATO: SRA. MARCIA TELEFONE: (11) 928196029

OBSERVAÇÃO:

BLOCO I - EDIFÍCIO CARAJÁS, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAQUÁIA
AUM - ÁREA ÚTL DO APT. 63,09 - 1 VAGA DE GARAGEM 10,00 - 2 - 5,00M² - AUM - 63,09M²
APT. COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 3 DORMITÓRIOS, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,00 |
| OBsolescência Fob: | -243,92 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06: 1,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO: 4.370,57 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.308,65 |
| | | VARIAÇÃO: 0.4425 |

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

609

D
409

M



Assinatura

DADOS DA FICHA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: 540 PAULO - SP - 2001
 SEIOR: 120 QUADRA: 027 ÍNDICE DO LOCAL: 175.00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 4/01/2001
 DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: RUA VICENTE FERREIRA DE ASSUNÇÃO
 COMP: APTO. 13 EVO. - BL. V. EC. BAIRRO: VILA CONSTÂNCIA ST. AMARO SP CIDADE: SÃO PAULO - SP
 CEP: 04555-901 UF: SP NÚMERO: 55

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 15.000,00 TESTADA - (c_T) m: 140,00 PROF. EQUIV. (Pe): 57,29
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: regular ESQUINA: 0m
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: 1000

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: 00

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio (1-2) COEF. PADRÃO: 1,00 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,54 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVADA M²: 57,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 57,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 0,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: DIRETO COM PROPRIETÁRIO
 CONTRATO: SR. EDUARDO TELEFONE: (11) 330747592

OBSERVAÇÃO:

BLOCO V - EDIFÍCIO INAMBICUQUAS, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESCENCIAL ARACUÁIA
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. 52,00 - 1 VAGA DE GARAGEM 10,00 - 2 x 5,00m² = AUH = 57,00m²
 APTO. COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00 | FT ADICIONAL 01: 757,34 | VALOR UNITÁRIO: 4.243,76 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -14,22 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 5.456,00 |
| PADRÃO Fp: 47,47 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1.270,80 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

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

602
 D 430
 ①



Analise

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: BOMBO HOSSA CAIXA 2/A Y ZULEKA MARIA SANCHES DE CASTRO SCOTA 15/01/2001
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: 18APE-SP - 2001 - SÃO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 03 PARCELA DE BENEFITÓRIA: 08
 OBSERVAÇÃO:
 BLOCO II - EDIFÍCIO JAFI, INTEGRALITE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGUAIA

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 970.00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 35 |
| | Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | apartamento médio c/ elev. |
| <input type="checkbox"/> Vagas | Vagas 0 |
| | Acréscimo 0 |

FATORES ADICIONAIS

| FATOR | ÍNDICE | INCIDÊNCIA |
|---|--------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORÂMICA | 10 | Parcela de Benefícios |



Familiar

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição |
|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | RUA VICENTE FERREIRA DE ASSUNÇÃO - 55 | 4.441,86 | 4.441,86 | 1.0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | RUA VICENTE FERREIRA DE ASSUNÇÃO - 55 | 4.311,22 | 4.583,85 | 1.0644 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | RUA VICENTE FERREIRA DE ASSUNÇÃO - 55 | 4.311,22 | 4.243,95 | 0.9844 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | RUA VICENTE FERREIRA DE ASSUNÇÃO - 55 | 4.441,86 | 4.372,56 | 0.9844 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | RUA VICENTE FERREIRA DE ASSUNÇÃO - 55 | 4.311,22 | 4.733,53 | 1.1107 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | RUA VICENTE FERREIRA DE ASSUNÇÃO - 55 | 3.915,29 | 4.091,76 | 1.0450 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | RUA VICENTE FERREIRA DE ASSUNÇÃO - 55 | 4.572,51 | 4.205,59 | 0.9403 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8 | RUA VICENTE FERREIRA DE ASSUNÇÃO - 55 | 4.263,16 | 5.426,00 | 1.2719 |

623
434
D
①



Assinatura

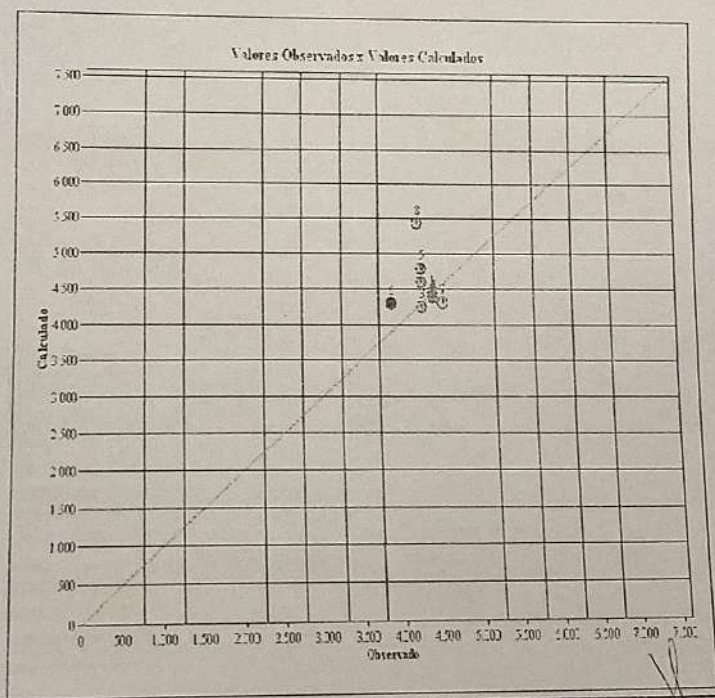
GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 4.441,86 | 4.441,86 |
| 2 | 4.311,22 | 4.588,05 |
| 3 | 4.311,22 | 4.243,95 |
| 4 | 4.441,86 | 4.372,56 |
| 5 | 4.311,22 | 4.788,53 |
| 6 | 3.919,29 | 4.291,76 |
| 7 | 4.572,51 | 4.308,59 |
| 8 | 4.263,16 | 5.426,20 |



Assinatura

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

624 432
 D
 9



Revista

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: RUA VICENTE PEREIRA DE AQUINO 55 APARTAMENTO DE Nº 54 VILA
 Cliente: PPOC 0037383-07 2003.6 24.0002 Data: 18/01/2007
 Área terreno m²: 15.000,00 Edificação m²: 63,59 Modalidade: Venda
 Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.321,54
 Desvio Padrão: 1.017,79
 - 30%: 3.025,08
 + 30%: 5.638,01

Coefficiente de Variação: 4.4405

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.557,79
 Desvio Padrão: 374,15
 - 30%: 3.190,45
 + 30%: 5.925,13

Coefficiente de Variação: 8.3309

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | 10 |
|---|--|---|--|----------------------------|
| 1. Características do imóvel avaliado | Completo quanto a todas variáveis analisadas | <input checked="" type="checkbox"/> Completo não nos fatores citados no item anterior | <input type="checkbox"/> Adorção de situação paradigmática | <input type="checkbox"/> 3 |
| 2. Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | 8 | 5 | <input type="checkbox"/> 2 |
| 3. Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações referentes a todas as variáveis dos dados analisados | <input type="checkbox"/> Apresentação de informações referentes a todas as variáveis dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de informações referentes a todas as variáveis dos dados analisados | <input type="checkbox"/> 2 |
| 4. Intervalo de ajuste de cada fator e pr e corr de fatores | 0,80 a 1,25 | <input checked="" type="checkbox"/> 0,50 a 2,00 | <input type="checkbox"/> 0,40 a 2,50 "a" | <input type="checkbox"/> 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.557,79

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.557,79/000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 4.320,61

INTERVALO MÁXIMO: 4.754,97

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR TOTAL (R\$): 291.197,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.320,61

INTERVALO MÁXIMO: 4.754,97

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

625

433

(Handwritten signature)

ANEXO II

**DADOS CADASTRAIS DO
APARTAMENTO DE Nº 84 E MAIS 01
(UMA) VAGA DE GARAGEM
INDETERMINADA E DESCOBERTA DO
BLOCO II - EDIFÍCIO JARI, INTEGRANTE
DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
ARAGUAIA", FORNECIDOS PELA
"PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO
PAULO".**

(Handwritten signature)

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

626
D
1234

Dados cadastrais do apartamento de nº 84 e mais 01 (uma) vaga de garagem descoberta do BLOCO II - EDIFÍCIO JARI, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGUAIA", fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

| PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA | | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020 | |
|--|------------|--|--------|
| | | Cadastro do Imóvel: 120.077.0128-5 | |
| Local do Imóvel: R VICENTE PEREIRA DE ASSUNÇÃO, 55 - AP 84 E BX ED JARI - CEP 04655-001 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana | | | |
| Endereço para entrega da notificação: R VICENTE PEREIRA DE ASSUNÇÃO, 55 - AP 84 E BX ED JARI - CEP 04655-001 | | | |
| Contribuinte(s): CNPJ 043.711.058-24 ROGERIO MACHADO DE CASTRO SOUZA CPF 036.859.508-74 JOSE ROBERTO SOUZA REZERRA | | | |
| Dados cadastrais do terreno: | | | |
| Área incorporada (m²) | 15.000 | Testada (m) | 260,00 |
| Área não incorporada (m²) | 0 | Fração ideal | 0,0337 |
| Área total (m²) | 15.000 | | |
| Dados cadastrais da construção: | | | |
| Área construída (m²) | 125 | Padrão da construção | 2-C |
| Área ocupada pela construção (m²) | 2.517 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido | 1985 | | |
| Valores de m² (R\$): | | | |
| - de terreno | 973,00 | | |
| - da construção | 1.603,00 | | |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | | | |
| - da área incorporada | 73.240,00 | | |
| - da área não incorporada | 0,00 | | |
| - da construção | 130.962,00 | | |
| Base de cálculo do IPTU | 204.202,00 | | |
| Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020. | | | |
| Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. | | | |
| A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/04/2021, em | | | |
| http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/secretaria_fiscal/secretaria_fiscal/secretaria_fiscal.asp | | | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

627

135

135

135

QUADRA FISCAL
BLOCO II - EDIFÍCIO JARI, INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGUAIA"

ANEXO III

**QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O
BLOCO II - EDIFÍCIO JARI, INTEGRANTE
DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
ARAGUAIA"**

135

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

[illegible]