

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

1 / 28

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
40ª VARA CÍVEL DA CAPITAL.

Protocolo em cartório.
Junte-se.
1 - Dê-se vista as partes
pelo prazo de 15 dias.
2 - Defiro expedição
de MLT em favor do
SR. Perito, Int.

AUTOS Nº 0194704 29 2008 8.26.0100

Vicente Ignácio Gomes Parente, engenheiro, CPF 025.020.568-88, perito nomeado nos Autos da Ação de execução de Título Extrajudicial que BANCO DO BRASIL S/A movem contra ZOOMP S/A e OUTROS, tendo realizado os estudos e diligências atinentes ao caso, vem respeitosamente, requerer a Vossa Excelência:

SP. 21/09/17
Paula Veloso Rodrigues Perren
Juíza de Direito

- a) A juntada aos autos, do presente LAUDO e
- b) A autorização para levantamento dos honorários já depositados, conforme comprovante depositado às fls. 541.

São Paulo, 21 de setembro de 2017.

Nestes Termos

Pede Deferimento


Vicente Ignácio Gomes Parente

17-408 OF. CIVEL 21/SET/2017 16:04 013103

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

2 / 28

1. OBJETIVO

Avaliação dos seguintes imóveis:

- Lotes 16, 17 e 18 da Quadra M do Jardim dos Estados à Rua Alabarda (Contribuintes 088.265.0029-0 / 0030-4 e 0031-2) Terreno com 1.673,29m² e área construída a ser regularizada - Matrícula N° 254.071 do 11° C.R.I da Capital;
- Apartamento N° 92 do Edifício SOLAR MEDITERRÂNEO, à Rua Eça de Queiroz, 527 – Subdistrito da Vila Mariana, área útil de 156,47m² - Matrícula N° 8.087 do 1° C.R.I de São Paulo;
- Box N° R27 Duplo do Edifício SOLAR MEDITERRÂNEO, à Rua Eça de Queiroz, 527 – Subdistrito da Vila Mariana, área útil de 47,38m² - Matrícula N° 8.088 do 1° C.R.I de São Paulo e
- Apartamento N° 3 Edifício CAMPOBELLO à Rua Pascal, 1160 – Área Útil de 242,46m² e 3 (três) vagas indeterminadas – Matrícula N° 184.060 do 15° C.R.I. de São Paulo.

2. PERÍODO DAS VISTORIAS E AVALIAÇÕES

Avaliações efetuadas no mês de agosto de 2017.

COMUNICADO DO INÍCIO DA PERÍCIA ÀS PARTES

Em 29/08/2017 – E-mail para Dr. Ramon (Requerido - fls. 447) e Dr. Mauro (B. Brasil – fls. 539)

CONDIÇÕES ATUAIS DO MERCADO

Após a queda de preços iniciada no ano de 2016 pode-se considerar que ocorreu uma estabilização dos preços durante o ano 2017, mas poucas negociações ocorrendo. Sendo que terrenos e apartamentos de alto padrão estão entre os imóveis de menor liquidez.

3. METODOLOGIA

Este laudo é elaborado de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP de 2011.

Será adotado o método comparativo direto de dados de mercado.

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

3 / 28

3.1. PARA OS LOTES 16, 17 e 18 – RUA ALABARDA 223

Será feita pesquisa para se apurar o valor do terreno de lotes similares e o valor das construções será determinado considerando:

- ÁREA TOTAL CONSTRUIDA;
- PADRÃO CONSTRUTIVO;
- VALOR UNITÁRIO DE R8N e
- FATOR DE DEPRECIÇÃO considerando idade e estado de conservação.

NOTA:

Havendo construções inacabadas, será feita uma análise do estágio de conclusão da obra para definição se pode ser atribuído ou não um valor referente a construção existente.

3.2. PARA OS APARTAMENTOS (RUA EÇA DE QUEIROZ 527 e RUA PASCAL 1160)

Serão feitas pesquisas para se apurar o valor de venda de cada imóvel considerando:

- FATOR DE OFERTA - F_o
- PADRÃO CONSTRUTIVO – VALOR UNITÁRIO – V_u
- COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO – C_d
- ÁREA UTIL DO APARTAMENTO – S_b
- FATOR VAGA DE GARAGEM – F_{vg}
- FATOR DE TRANSPOSIÇÃO DE ANDAR – F_{and} .

NOTA:

No caso do Apartamento à Rua Eça de Queiroz, como não é comum a comercialização em separado de Box e a pesquisa de venda já inclui o preço do Box, os valores em separado do apartamento e box será feita baseado nas áreas úteis que constam nas matrículas e considerando que o valor do m^2 do box corresponde a 50% do valor do m^2 do apartamento.

4. AVALIAÇÃO LOTES 16, 17 e 18 QUADRA M - RUA ALABARDA

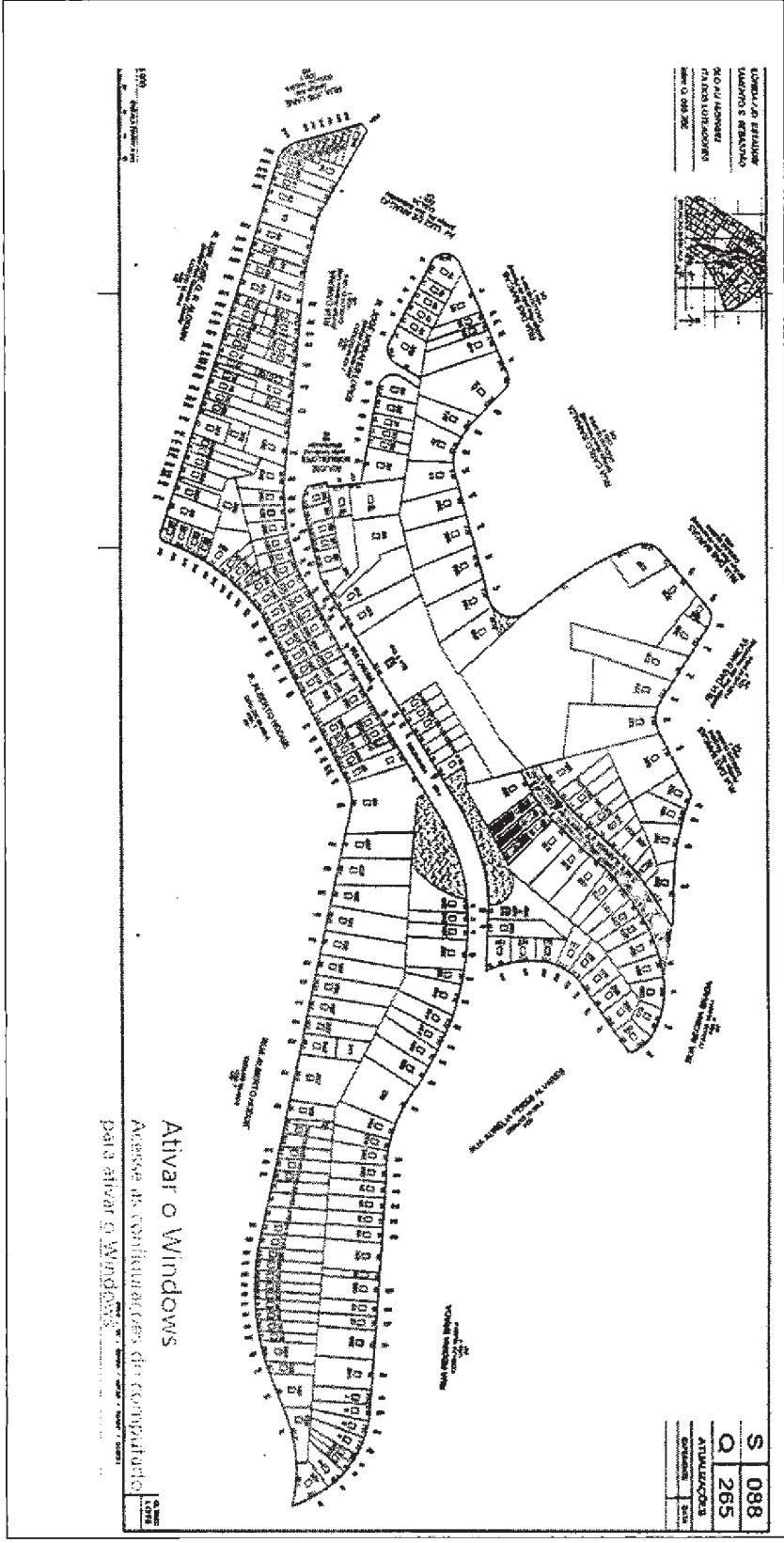
4.1. VISTORIA

Efetuada em 24 de agosto e 18 de setembro de 2017.



Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

5/28



(11)3054-9545-(11)99175-9939

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

6 / 28

Conforme a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011, o imóvel está localizado em área classificada como sendo de 3ª Zona – Residencial Horizontal de Padrão Alto.

As linhas de ônibus mais próximas passam na Avenida Professor Vicente Rao e na Avenida Vereador José Diniz a uma distância aproximada de 1.500 m, sendo que nestas vias é que se encontra algum comércio local.

Com frente para a Rua Alabarda (Rua sem saída, termina em condomínio fechado de casas), nas laterais confrontando com os lotes 230 e 300 da quadra fiscal e nos fundos com área verde com acesso através da Rua Canumã (Praça Professor Antônio Guariglia) em trecho da Quadra Fiscal 0265 do setor 088, de formato irregular delimitada pela Rua Regina Brada e Rua Aurélia Perez Álvarez.

4.3. CARACTERÍSTICAS DOS LOTES

Os lotes tem 30,00m de frente para a Rua Alabarda, mas apresenta um forte caimento para os fundos.

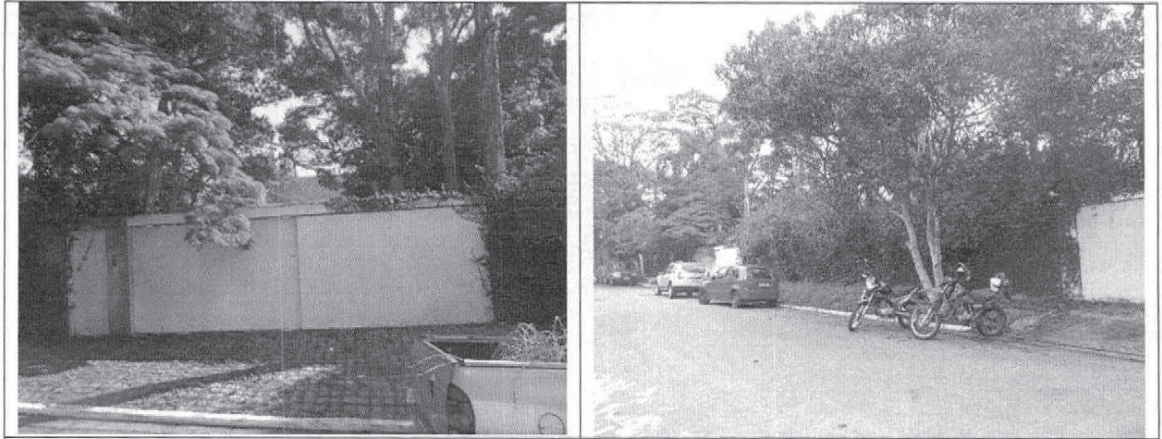
Na parte das frente dos lotes 16 em nível à menos de 3 m da Rua Alabarda está a frente da construção existente. **NOTA:** Apesar de no passado o imóvel ter possuído um acesso também pelos fundos (área Verde da Rua Canumã) este acesso atualmente não existe mais.

Conforme consta nas Certidões de Dados Cadastrais da PNSP existe uma área ocupada de 350 m² (200 m² ano lote 16 e 150 m² no lote 17). O caimento na parte dos fundos dos lotes 16 e 17 e no lote 18 deste a frente junto à Rua Alabarda é superior a 30°.



Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

7/28



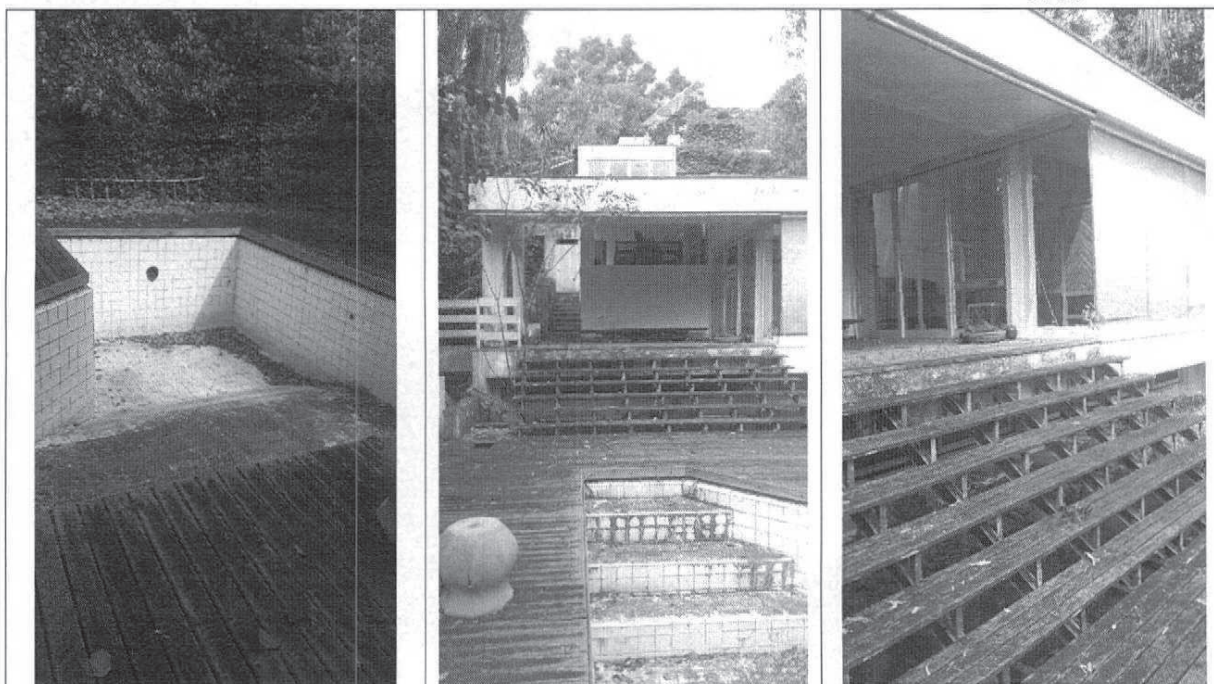
RUA ALABARDA - FRENTE DOS LOTES 16, 17 e 18

Abaixo diversas vistas do terreno (as primeiras da parte da frente do terreno e as última do fundo do terreno onde faz divisa com área verde da quadra. Através delas se pode constatar a forte declividade do terreno (acima de 20%).



Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

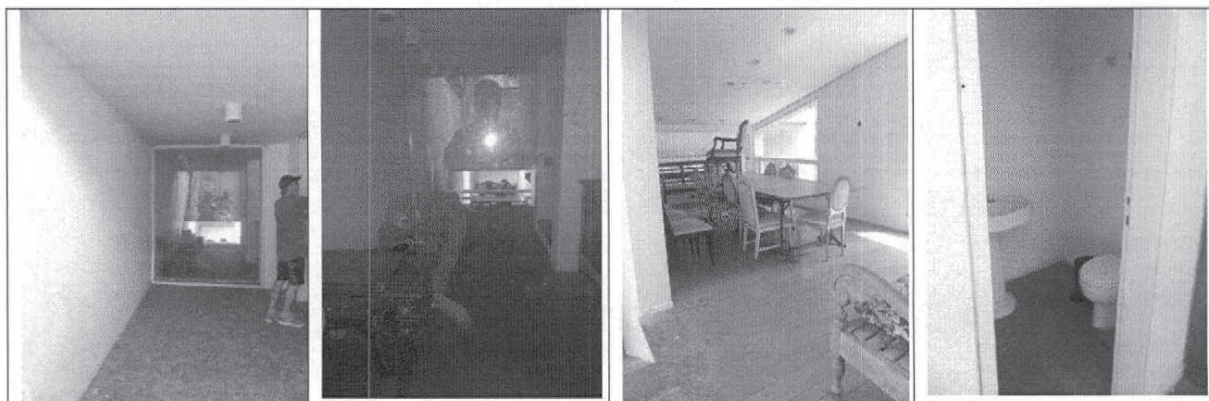
8 / 28



VISTAS DA PISCINA E DO FUNDOS DA CONSTRUÇÃO, COM MAIS DE 4 (QUATRO) PAVIMENTOS, ACOMPANHANDO A DECLIVIDADE DO TERRENO.

4.4. CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE

Nas fotos abaixo está documentado as características da construção com: mais de 5 suítes; escritórios, diversas salas, piscina, ambiente com banheira de hidromassagem e sauna. Nas fotos também pode ser constatado o estado de conservação dos diversos ambientes quando da vistoria efetuada em 18 de setembro de 2017.



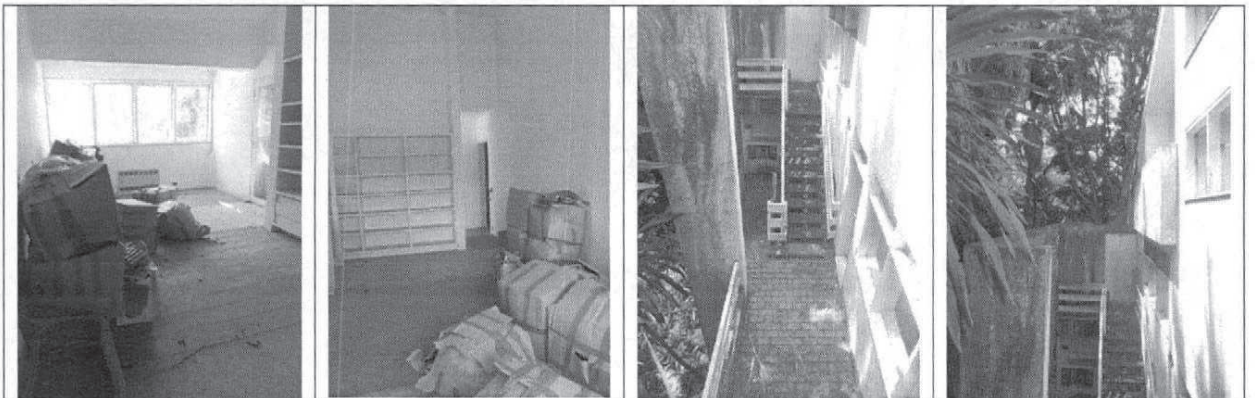
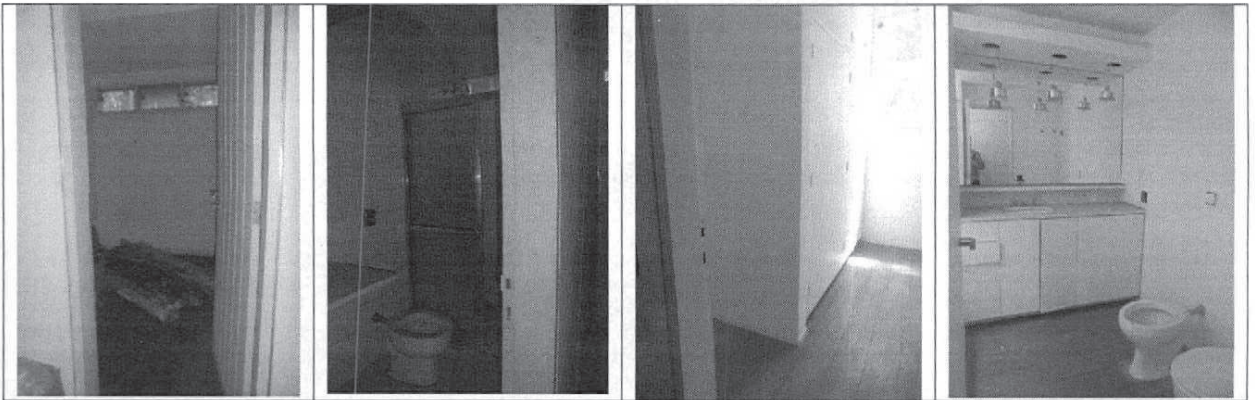
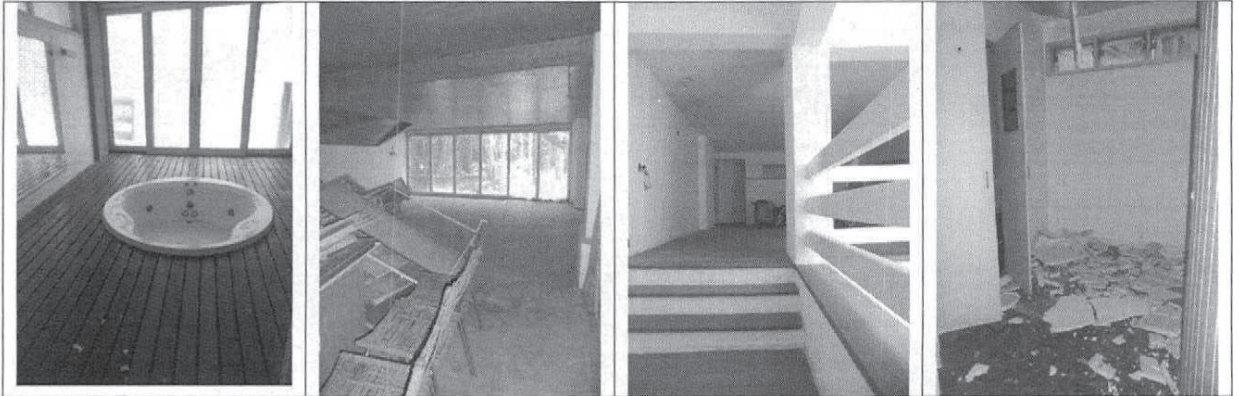
Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

9/28



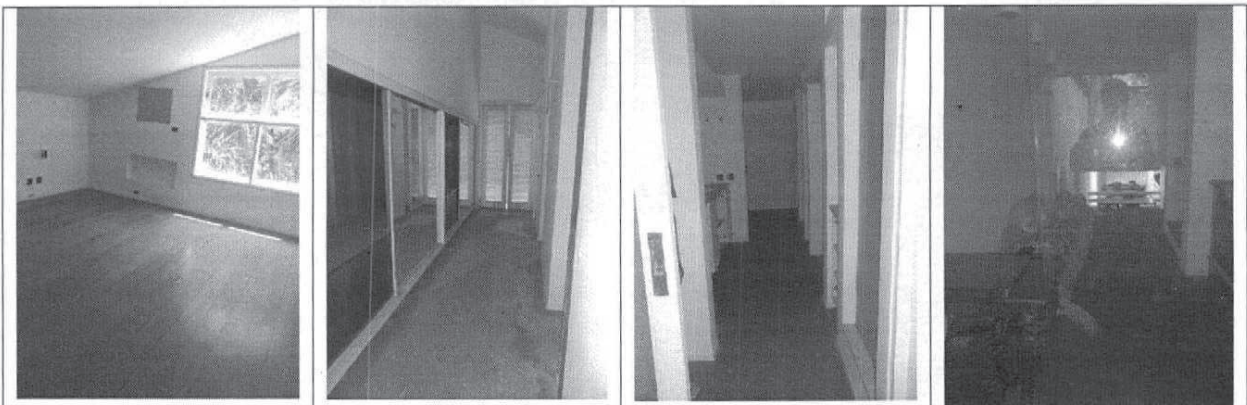
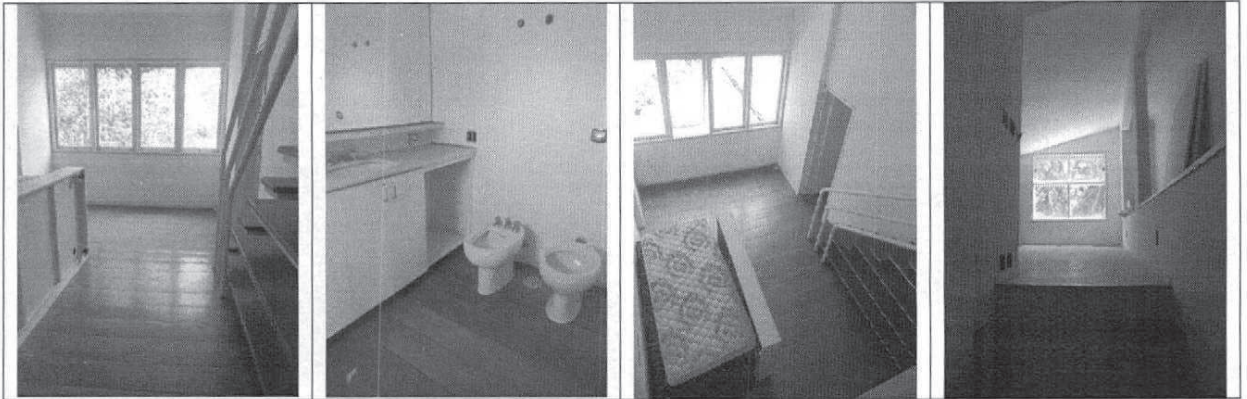
Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

10 / 28

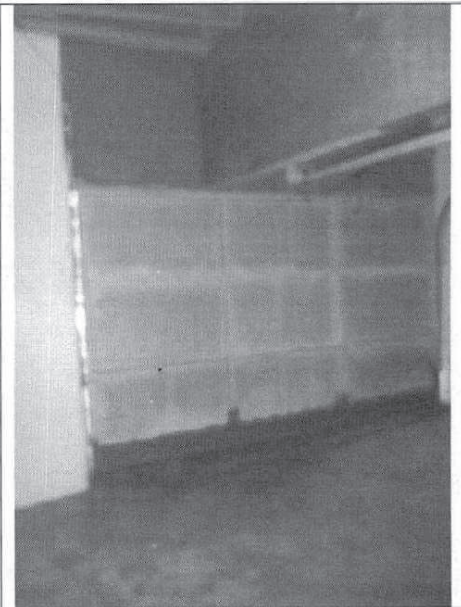


Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

11 / 28



DESNÍVEL ENTRE A RUA ALABARDA E A FRENTE DA CONSTRUÇÃO.



ANTIGO ACESSO PELO FUNDO DO IMÓVEL - DESATIVADO.

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

12 / 28

Conforme pode ser observado nas fotos, a construção existente possui diversos cômodos que estão em mais de 4 (quatro) níveis, acompanhando o caimento do terreno. No lote 16 está lançada a área construída de 572 m² (Cadastro 088.265.0029-0) e no lote 17 construção com 300 m² (Cadastro 088.265.0030-4).

Na falta de uma planta que pudesse ser usada para aferir a área das construções existentes e as áreas construídas não estarem lançadas na matrícula do imóvel, para a presente avaliação será considerada a área total que consta nos cadastros dos imóveis.

4.5. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel descrito na Matrícula 254.071 do 11º CRI da capital, formado pelos lotes 16,17 e 18 da Quadra M do Loteamento Jardim dos Estados com área total de terreno de 1.673,29m².

Lotes cadastrados pela PMSP com os números 088.265.0029-0 088.265.0030-4 e 088.265.0031-2 (Ver Certidão de Dados Cadastrais dos lotes – ANEXO I após pesquisa de valor de terreno).

PROPRIETÁRIO: RENATO KHERLAKIAN

4.6. OCUPAÇÃO ATUAL

Conforme pode ser constatado nas fotos do item 4.4 acima, o imóvel não está desocupado. Segundo o proprietário, que acompanhou a vistoria, o local está sendo usado para guarda de alguns móveis que não estão sendo utilizados pela família.

4.7. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E CONSTRUÇÃO

TERRENO

Considerando o desnível existente junto à Rua Alabarda e a declividade geral do terreno como sendo superior a 20%, conforme normas será aplicado, em relação ao valor de terreno plano ao nível da rua uma depreciação de 30%.

Com relação à frente do terreno de 30,0m o Fator de Frente (Fpr) será 1,09 considerando que a frente de referência é 15,0m. Apesar de existirem 3 lançamentos pela PMSP se está considerando que não existe valorização dos lotes caso ocorresse o seu desmembramento.

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

13 / 28

PADRÃO CONSTRUTIVO

Para efeito de cálculo do valor das benfeitorias existentes no imóvel serão consideradas as áreas construídas existentes nos cadastros dos lotes 16 e 17 (respectivamente 562m² e 300m² que totalizam 862m²).

Segundo o trabalho **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - Versão 2002**, atualizado em 11/2006, para a presente avaliação as construções serão consideradas como PADRÃO FINO com valor unitário equivalente a 2,0 R₈N, com idade de 27 (vinte e sete) anos e o necessitando de reparos importantes.

Considerando as características acima teremos Fob = 0,456

4.8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.8.1. VALOR DO TERRENO - Vt

At - Área total dos lote	1.673,29m ²
Fp - Frente Projetada (total dos lotes)	30,0m
Fator de Frente	1,109
Ft - Fator topografia (declive acima de 20%)	0,70
Vu - Valor básico unitário (ANEXO I)	R\$2.450,00

$$Vt = At \times Fp \times Ft \times Vu$$

$$Vt = 1.673,29 \text{ m}^2 \times 1,109 \times 0,70 \times \text{R}\$2.450,00/\text{m}^2$$

$$Vt = \text{R}\$3.182.489,00$$

4.8.2. VALOR DAS BENFEITORIAS - Vb

Ab - Área de benfeitorias	862m ²
Vu - Casa Padrão Médio	2,0 R ₈ N
R ₈ N (julho 2017)	R\$1.317,48
Fob - Fator de obsolescência	0,456

$$Vb = Ab \times Vu \times R_{8N} \times Fob$$

$$Vb = 862\text{m}^2 \times 2,0 \times \text{R}\$1.317,48 \times 0,456$$

$$Vb = \text{R}\$1.035.729,00$$

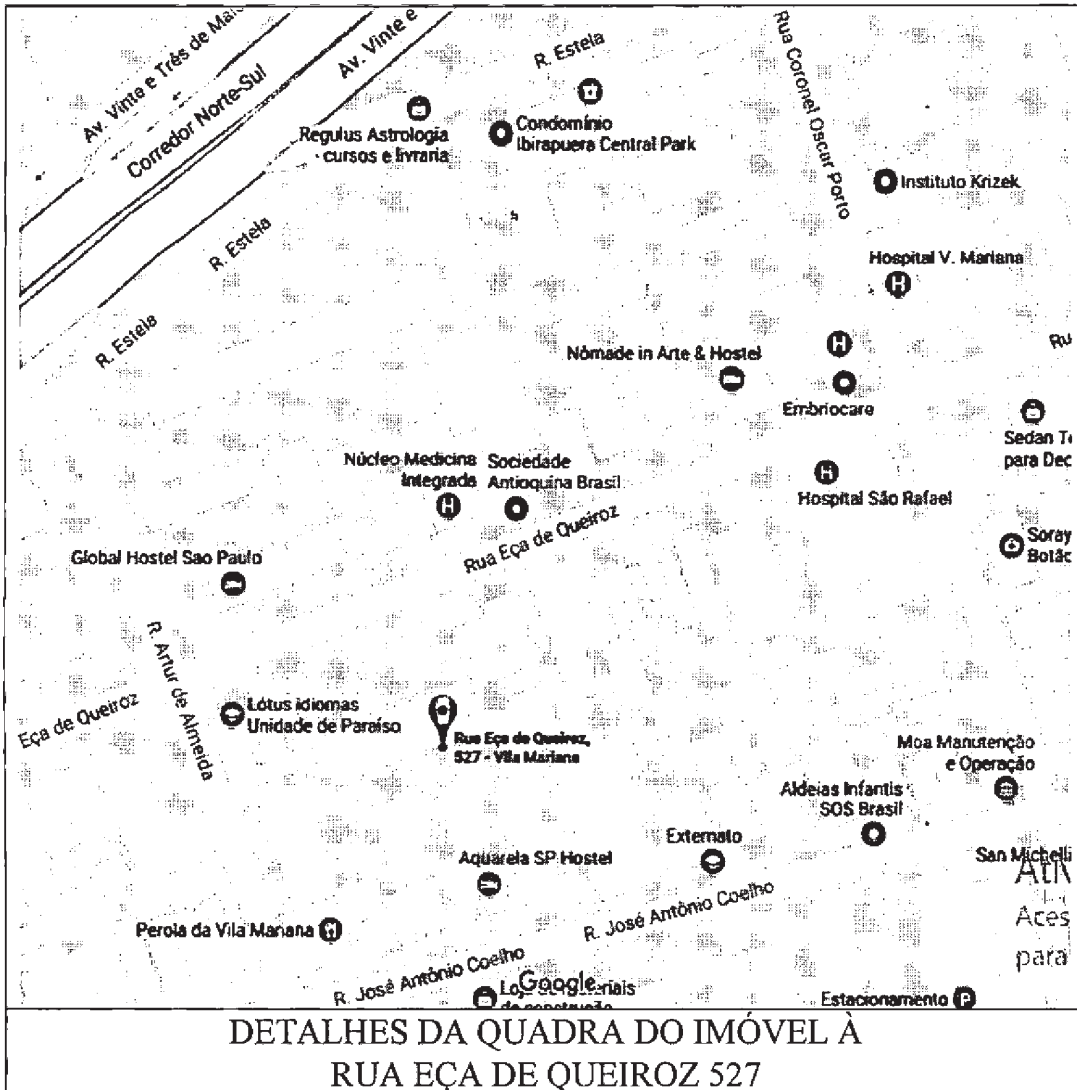
4.8.3. VALOR DO IMÓVEL - Vi

$$Vi = Vt + Vb = \text{R}\$3.182.489,00 + \text{R}\$1.035.729,00$$

$$Vi = \text{R}\$4.218.218,00 \text{ arredondando teremos:}$$

$$Vi = \text{R}\$4.200.000,00 \text{ (quatro milhões e duzentos mil reais)}$$

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

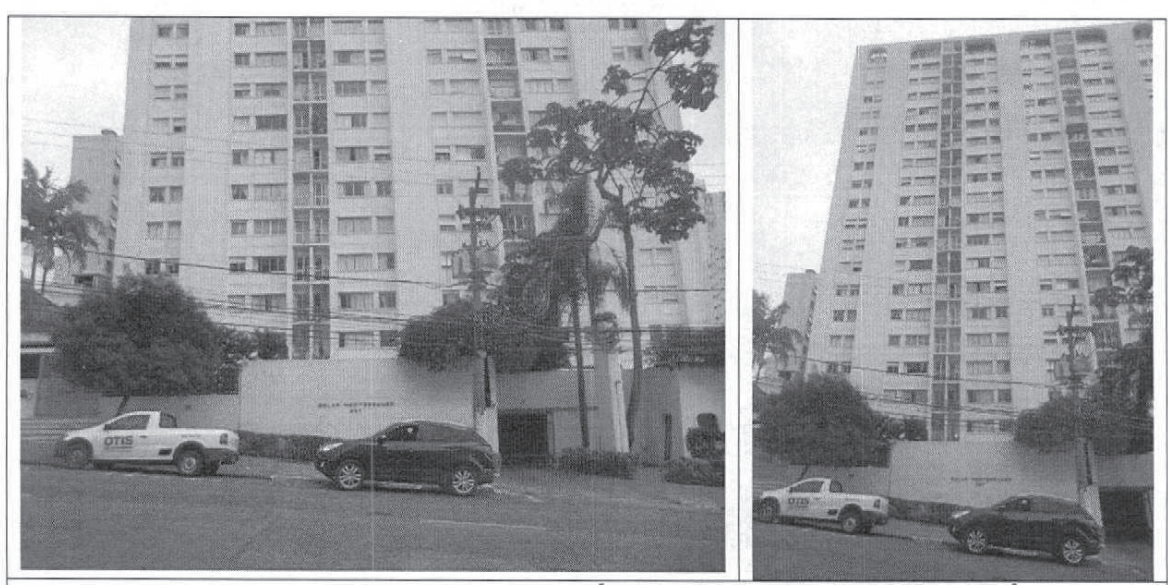


O Apartamento 92 e o Box R27 à Rua Eça de Queiroz, 527 estão na quadra que é completada pela Rua Coronel Oscar Porto, Rua José Antônio Coelho e Rua Artur de Almeida.

Na quadra da Rua Eça de Queiroz, onde está o imóvel, a ocupação predominante são os Edifícios Residenciais. As construções térreas ou assobradadas existentes, foram adaptadas para uso comercial.

Conforme a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011, o imóvel está localizado em área classificada como sendo de 5ª Zona – Prédios de Apartamento ou de Escritórios de Padrão Médio.

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689



**VISTAS DA FACHADA DO EDIFÍCIO SOLAR MEDITERRÂNEO
RUA EÇA DE QUEIROZ – 527**

5.3.DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL – Apartamento 92 e Box 27

Trata-se de Imóvel onde existem 2 (duas) matrículas de imóvel, sendo a primeira referente ao apartamento N° 92 e a segunda referente ao Box N° R27.

Na Matrícula 8.087 do 1º C.R.I de São Paulo constam os seguintes dados do Apartamento 92 (fls. 232):

- Áreas:
Área útil..... 156,47 m²
Área de Uso Comum 21,74 m²
Área total de 178,21 m².

- Contribuinte Municipal 037.013.0149-2

- Proprietário: R-1 Álvaro Celso Sampaio Neiva e Vera Regina Arruda Neiva.

- Penhora: Av. - 02: 17 de maio de 2011.

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

Na Matrícula 8.088 do 1º C.R.I de São Paulo constam os seguintes dados do Box 27 Duplo (fls. 231):

- Área útil..... 47,38 m²
- Contribuinte Municipal 037.013.0204-9
- Proprietário: R-1 Álvaro Celso Sampaio Neiva e Vera Regina Arruda Neiva.
- Penhora: Av. - 02: 17 de maio de 2011.

5.4. CARACTERÍSTICAS DO ED. SOLAR MEDITERRÂNEO

O Edifício Solar Mediterrâneo possui as seguintes características:

- 2 sub solos – onde estão localizados os boxes de garagem, todos demarcados;
- Térreo com: 2 Halls Sociais, salão de festas, sala de crianças, academia, casa do zelador e 2 halls de serviços;
- Área de uso comum no térreo com: 2 piscinas, sauna, quadra poliesportiva e playground;
- Uma torre servida por 4 (quatro) elevadores sendo 2 (dois) sociais e 2 (dois de serviços);
- 17 (dezesete) andares tipo com 4 (quatro) apartamentos por andar (1º ao 17º andar)
- 18º andar com 3 (três) coberturas.

5.5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

As áreas comuns apresentam estado regular de conservação.

O Sr. Romário (Fone Portaria 5573-3606), zelador do condomínio, informou que as despesas ordinárias são da ordem de R\$ 1.2000,00 e atualmente existe um fundo de obras com arrecadação mensal por unidade de R\$ 400,00 por mês para fazer frente a reformas de impermeabilização a serem executadas no piso térreo.



Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

18 / 28

5.6. OCUPAÇÃO ATUAL DO APARTAMENTO Nº 92

O apartamento é usado como residência pela Mãe da Sra. ANA CLAUDIA BASTOS SALGADO (Fone 3375-9473 / 98726-2110), também proprietária da unidade 93.

Por telefone, a Sra. Ana informou que está na posse do imóvel há mais de 10 anos e que existe um processo judicial onde se questiona a propriedade do imóvel com o executado ALVARO CELSO SAMPAIO NEIVA.

NOTAS:

1ª. O zelador informou que conhece a Sra. Ana como proprietária do imóvel há mais de 10 anos; que o IPTU do Apartamento 92 vem em nome da Sra. Ana, mas que o do BOX de garagem ainda vem em nome de ALVARO CELSO SAMPAIO NEIVA.

2ª. Apesar de solicitado o fornecimento de alguma documentação para comprovação do alegado, até a conclusão deste laudo a Sra. Ana não encaminhou nenhuma documentação.

5.7. CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO 92

Com o zelador fomos até o apartamento 92 e conversamos com a mãe da Sra. Ana.

Pode-se constatar que o imóvel apresenta um estado de conservação que para a presente avaliação será considerado como regular, mas devido as condições acima descritas não havia condições de tirar fotos da área privativa do apartamento e o zelador também não permitiu que fosse feito um relatório fotográfico da área comum do edifício.

Conforme informações obtidas com o zelador os apartamentos do prédio possuem os seguintes cômodos: Sala com 2 ambientes; 2 suítes, 2 quartos, 1 banheiro, cozinha, área de serviço e banheiro e quarto de empregada.



5.8. PADRÃO CONSTRUTIVO DA UNIDADE

Segundo o trabalho **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - Versão 2002**, atualizado em novembro de 2006, o imóvel avaliado será classificado como APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR com valor unitário = 2,4 R8N.

5.9. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Baseado no constatado durante a vistoria, o estado de conservação da unidade, conforme trabalho: *Valores de edificações de imóveis urbanos do IBAPE-SP*, será considerado como regular ("c").

Considerando o estado acima e a idade de 40 anos temos $Foc = 0,553$.

5.10. CÁLCULO DO VALOR DO APTO 92 E BOX R27

O valor de venda da unidade foi obtido considerando os seguintes dados para a unidade:

- Área útil de 156,47m²
- Padrão construtivo 2,4 R8N
- Fator de andar 1,099 e
- Fator de obsolescência 0,553

Baseado nos valores acima, conforme pesquisa feita (Ver Anexo II) foi determinado o valor de venda de R\$ 1.280.000,00 (um milhão duzentos e oitenta mil reais) para agosto de 2017.

Desta forma, a pesquisa feita em agosto de 2017 considerando: Área Útil de 156,47m²; Fator de Oferta (0,90); Valor Unitário (2,4 R8N); Coeficiente de Depreciação (0,553); Fator de andar (1,1099) e Fator de vaga de garagem (1,0065 e 1,013 de ajuste para elementos com duas vagas e uma vaga respectivamente).



Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

5.11. VALOR DO APARTAMENTO 92 E BOX R27

Como na pesquisa efetuada os valores informados são para o conjunto apartamento com vaga de garagem, para se obter o valor em separado do apartamento e do box de garagem será adotados os seguintes procedimentos:

O valor unitário da vaga de garagem será considerado com sendo equivalente a 50% do valor da unidade privativa.

Considerando a relação acima a área total equivalente dos imóveis em tela será = área útil da unidade 92 + 0,5 área do box R27
 $= 156,47 + 0,5 \times 47,38 = 180,16 \text{ m}^2$

Desta forma o apartamento e box de garagem terão valores que corresponde aos seguintes percentuais do valor total:

Apartamento = $(156,47 \times 100 / 180,16) = 86,85 \%$
Box 33 = $(23,69 \times 100 / 180,16) = 13,15 \%$

5.12. VALOR DO APARTAMENTO 92

Considerando o % definido no item 5.11 deste laudo, o valor do apartamento será 86,85 % do valor total.

Calculado: $0,8685 \times \text{R\$ } 1.280.000,00 = \text{R\$ } 1.111.680,00$

**Arredondando teremos Valor do Apartamento N° 92 =
R\$1.110 000,00 (Um milhão cento e dez mil reais)**

5.13. VALOR DO BOX R27

Considerando o % definido no item 5.11 deste laudo o valor do apartam será 13,15 % do valor total.

Calculado: $0,1315 \times \text{R\$ } 1.280.000,00 = \text{R\$ } 168.320,0$

**Arredondando teremos Valor do Box N° R27 =
R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**



Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

6. APARTAMENTO Á RUA PASCAL – Apto. Nº 3

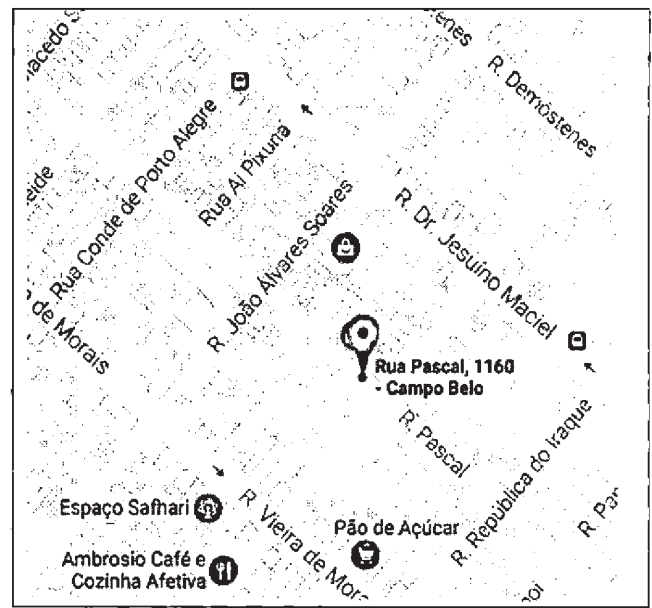
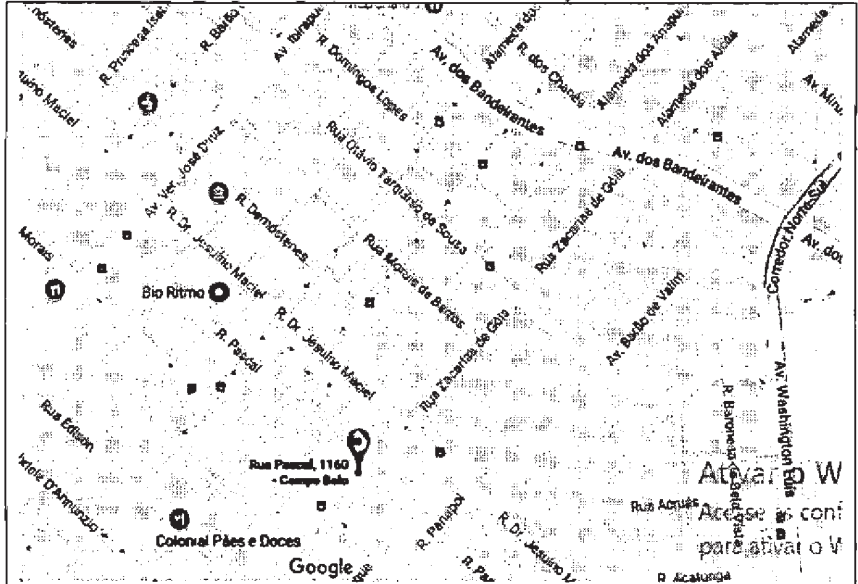
6.1. VISTORIA

Efetuada em 18 de setembro de 2017.

6.2. LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado no Bairro do Campo Belo distante da Av. Vereador José Diniz 0,6 km; da Av. Bandeirantes 0,8 km e da Av. Washington Luiz 1,2 km (Aeroporto de Congonhas).

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO

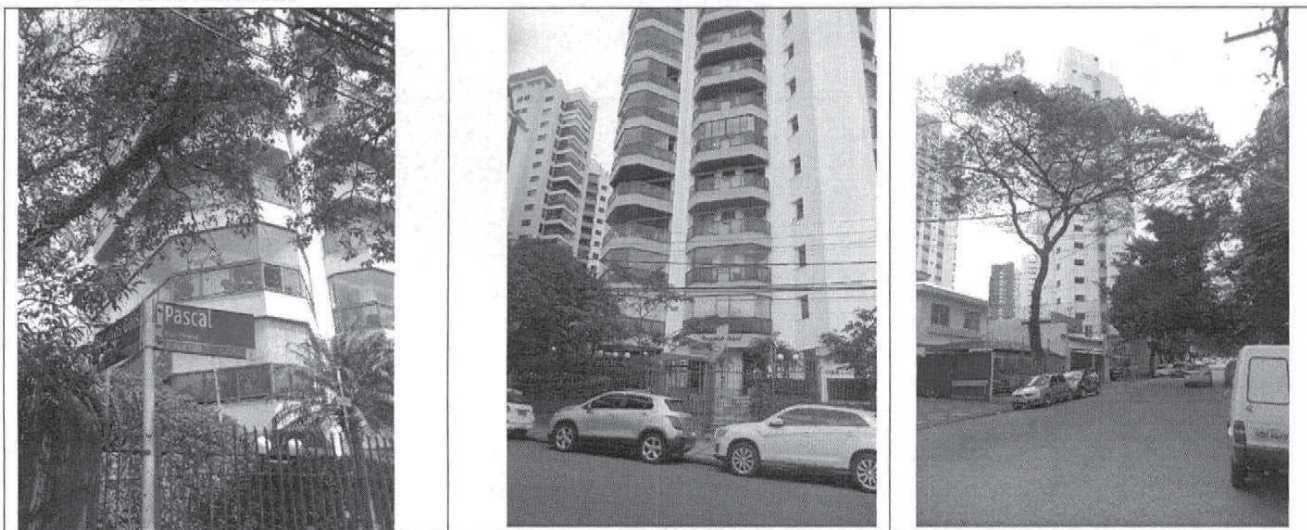


Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

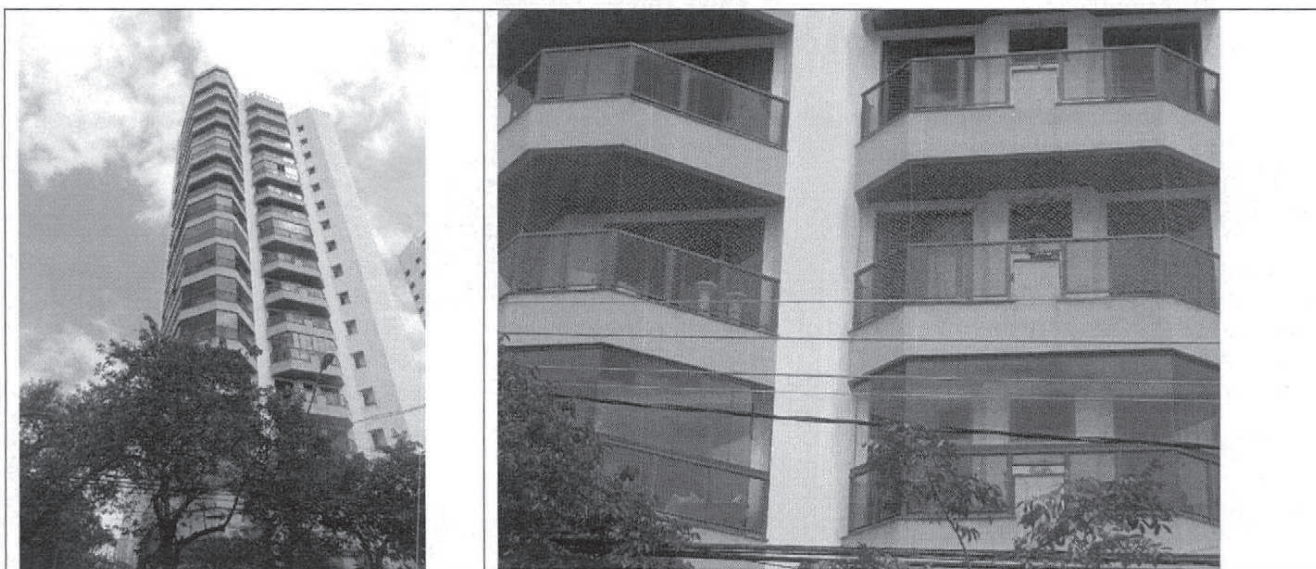
22 / 28

A ocupação da Rua Pascal, na quadra do Edifício Campobello Island é de prédios residenciais e na quadra da frente é construções assobradadas, a maioria adaptada para uso comercial. Linhas de ônibus e diversos serviços são encontrados na Rua Vieira de Moraes e na Rua Jesuíno Maciel.

O Apartamento 3 à Rua Pascal, 1.160 na esquina com a Rua Zacarias de Góis, na quadra que é completada pela Rua Vieira de Moraes e Rua João Álvares Soares.



ESQUINA DA RUA PASCAL COM A RUA ZACARIAS GÓIS



VISTA GERAL DA TORRE DO PRÉDIO E DETALHE DO 3º ANDAR

Conforme a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011, o imóvel está localizado em área classificada como sendo de 5ª Zona – Prédios de Apartamento ou de Escritórios de Padrão Médio.

6.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL – Unidade Nº 3

Conforme Matrícula 184.060 do 15º C.R.I. O Apartamento Nº 3 localizado no 3º andar tem:

- Área útil 242,46m²
- 3 (três) vagas indeterminadas – área comum de garagem 80,28m²
- Área comum 95,40m²
- Totalizando área total de 418,14m²
- Cadastro Municipal 086.160.0089-5
- Proprietário: R.02 – 184.060 de 14/06;2006: Renato Kherlakian.

6.4. CARACTERÍSTICA DO EDIFÍCIO CAMPOBELLO ISLAND.

O Edifício possui as seguintes características:

- Portaria
- 3 (três) pavimentos onde estão localizadas as vagas individuais (2 sub solos e 1 mezanino) sendo que cada unidade possui uma vaga em cada pavimento
- Área comum com salão de festas, piscina, quadra poliesportiva e área de churrasqueira
- 1 Única torre com 2 (dois) elevadores, sendo 1 (um) social e 1 (um) de serviço que servem todos os pavimentos.

6.5. DÍVIDA COM O CONDOMÍNIO

Quando da elaboração do relatório fotográfico da área comum o zelador do prédio, Sr. Rafael fone 98108-5974, informou que a dívida da unidade com o condomínio foi recentemente quitada.

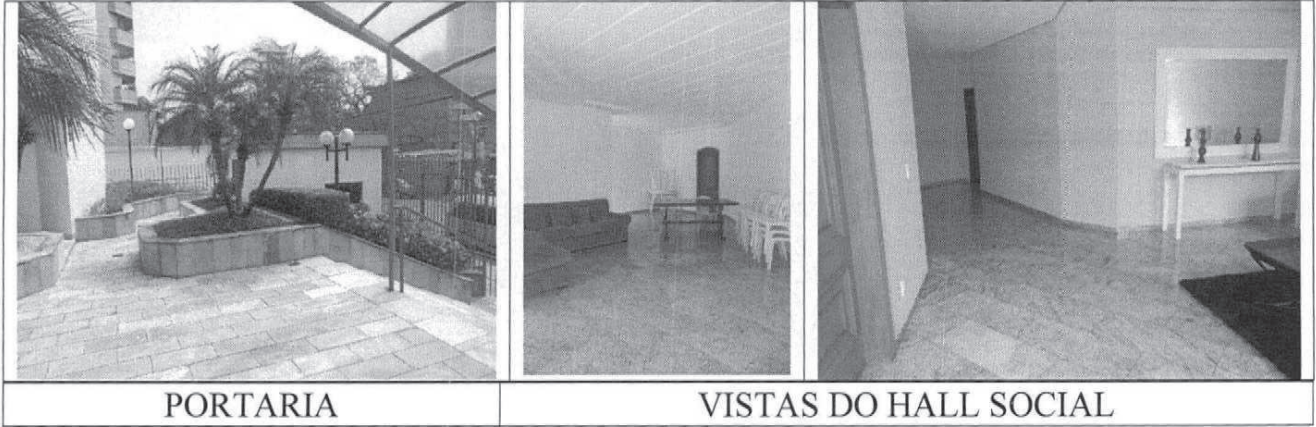
6.6. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

As áreas comuns do edifício apresentam um estado de conservação regular.



Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

Abaixo algumas fotos das áreas comuns.



6.7. OCUPAÇÃO ATUAL DO APARTAMENTO Nº 3

O proprietário declarou que reside no imóvel com 2 (duas) filhas maiores de idade.



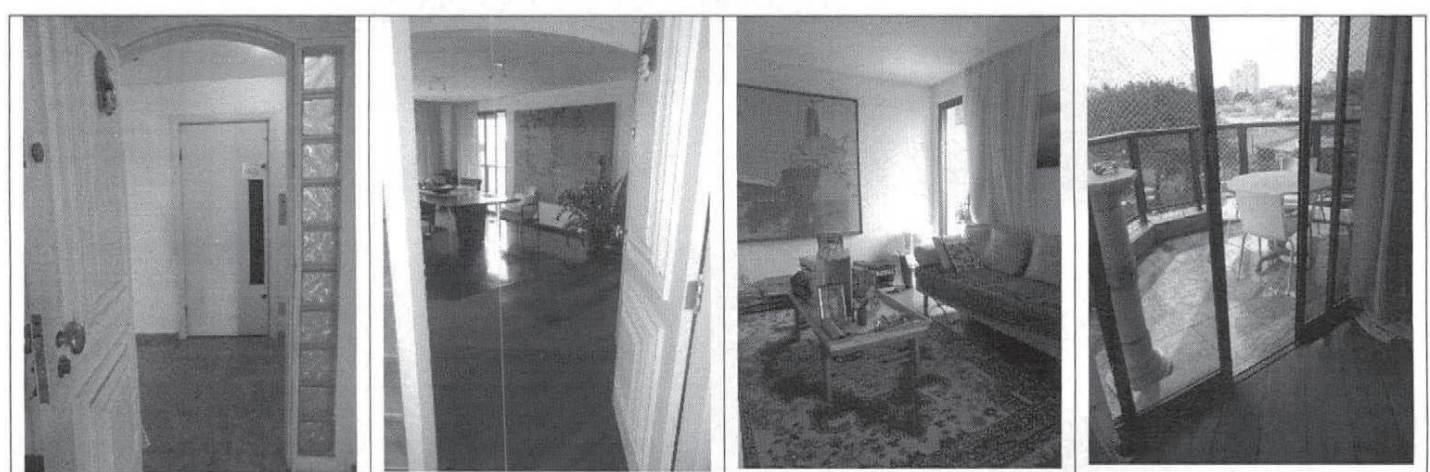
Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

6.8. CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 3

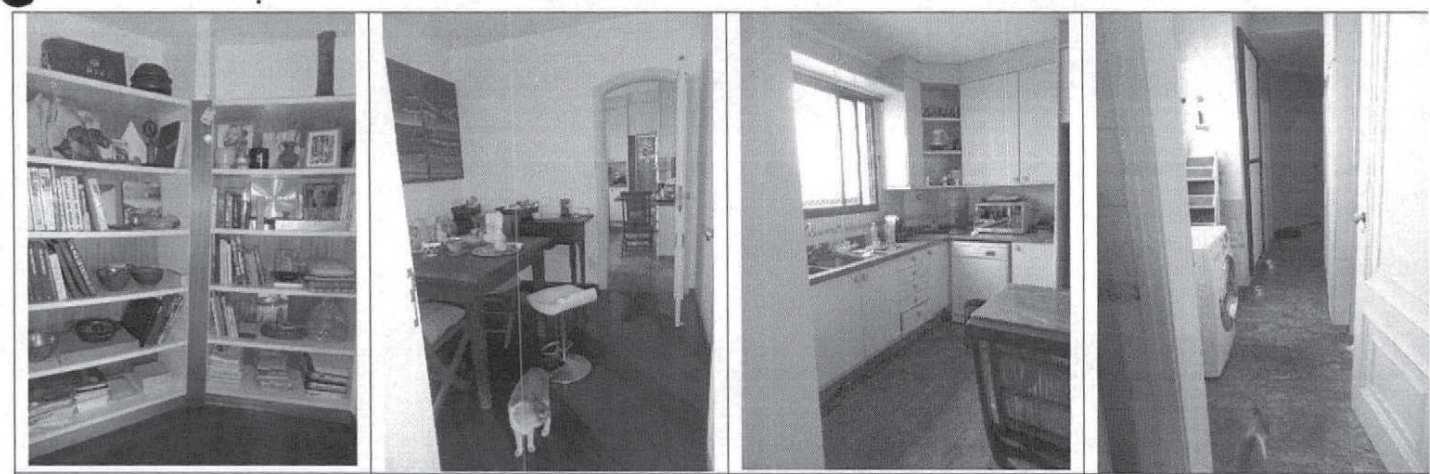
O apartamento possui: Sala com 2 ambientes, varanda, copa, cozinha, dispensa, área de serviço, banheiro e quarto de empregada, corredor com armários, suíte principal com closet e mais 3 suítes, sendo que numa delas também existe um closet.

O apartamento apresenta um estado de conservação regular. Foi constatado sinais de vazamento já reparado na parede da suíte principal, cuja causa segundo o proprietário, foi o apartamento do 4º andar, mas o mesmo já foi solucionado.

Abaixo algumas fotos da área privativa do apartamento.



ENTRADA SOCIAL, VISTAS DA SALA E VARANDA



VISTA DA SALA

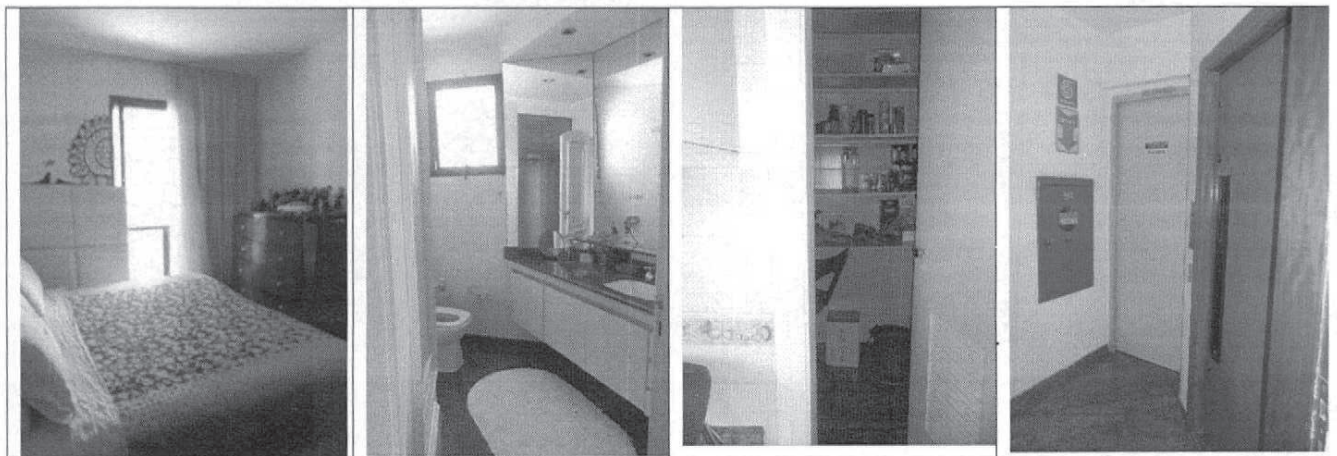
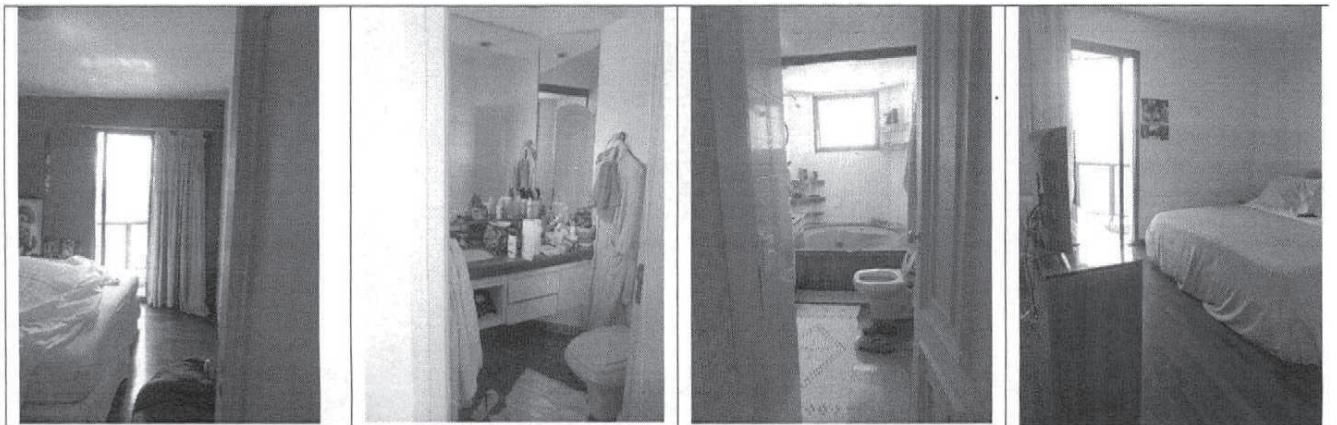
COPA

COZINHA

ÁREA DE SERVIÇO

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

Abaixo fotos das 4 (quatro) suítes do apartamento.



Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

27 / 28

6.9. PADRÃO CONSTRUTIVO DA UNIDADE

Segundo o trabalho **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - Versão 2002**, atualizado em novembro de 2006, o imóvel avaliado será classificado como APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR com valor unitário = 2,40 R\$N.

6.10. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Baseado no constatado durante a vistoria, o estado de conservação da unidade, conforme trabalho: *Valores de edificações de imóveis urbanos do IBAPE-SP*, será considerado entre regular e necessitando de reparos simples (“d”).

Considerando o estado acima e a idade de 27 anos temos:
Foc = 0,695.

6.11. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO 3

O valor de venda da unidade foi obtido considerando os seguintes dados para a unidade:

- Área útil de 242,46m²
- Padrão construtivo 2,6 R\$N
- Fator de andar 1,043 e
- Fator de obsolescência 0,695

Desta forma, a pesquisa feita no período de junho a setembro de 2017 considerando: Área Útil de 242,46m²; Fator de Oferta (0,90); Valor Unitário (2,6 R\$N); Coeficiente de Depreciação (0,695); Fator de andar (1,043) e 3 (três) vagas determinadas para guarda de veículos, se chegou ao valor total para o apartamento de **R\$ 1.990.000,00 (um milhão novecentos e noventa mil reais)**.

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

28 / 28

7. CONCLUSÃO

Para a data do laudo, setembro de 2017, os imóveis avaliados apresentaram os seguintes valores de venda:

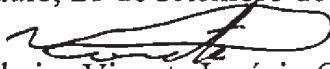
- Lotes 16, 17 e 18 da Quadra M do Jardim dos Estados à Rua Alabarda (Contribuintes 088.265.0029-0 / 0030-4 e 0031-2) Terreno com 1.673,29m² e área construída a ser regularizada - Matrícula N° 254.071 do 11° C.R.I da Capital: R\$4.200.000,00 (Quatro milhões e duzentos mil reais);
- Apartamento N° 92 do Edifício SOLAR MEDITERRÂNEO, à Rua Eça de Queiroz, 527 – Subdistrito da Vila Mariana, área útil de 156,47m² - Matrícula N° 8.087 do 1° C.R.I de São Paulo: R\$1.110.000,00 (Um milhão cento e dez mil reais);
- Box N° R27 Duplo do Edifício SOLAR MEDITERRÂNEO, à Rua Eça de Queiroz, 527 – Subdistrito da Vila Mariana, área útil de 47,38m² - Matrícula N° 8.088 do 1° C.R.I de São Paulo: R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais) e
- Apartamento N° 3 Edifício CAMPOBELLO à Rua Pascal, 1160 – Área Útil de 242,46m² e 3 (três) vagas indeterminadas – Matrícula N° 184.060 do 15° C.R.I. de São Paulo: R\$ 1.990.000,00 (um milhão novecentos e noventa reais).

8. ENCERRAMENTO

Este laudo, impresso por computador em 28 (vinte e oito) folhas, vai datado e assinado nesta e rubricado nas demais.

ANEXO I	Pesquisa de valor de venda de terreno do setor 88 referente aos Lotes da Rua Alabarda; Certidão de dados cadastrais PMSP 088.265.0029-0; 088.265.0030-4 e 088.265.00031-2.
ANEXO II	Pesquisa de valor de venda de apartamento do Setor 37 referente Apartamento e Box de garagem à Rua Eça de Queiroz.
ANEXO III	Pesquisa de valor de venda de apartamento do Setor 86 referente ao Apartamento à Rua Pascal 1.160.

São Paulo, 21 de setembro de 2017.


Engenheiro Vicente Ignácio Gomes Parente
CREA 0600978689
Sócio Titular do IBAPE-SP N.º 724.

ANEXO I
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE TERRENO.

Eng. Vicente Parente

					Índice Fiscal Avaliando:	1.849,00
ELEMENTO	No.:	01				
Local.:	rua das Barcas,521-A				Índ.Fiscal:	1.869,00
Setor	88	Quadra	267	Zona	ZER1	
Fonte:	Bambergue Imóveis				Data:	29 08 2017
Informante:	Sr. Ruth				Fone:	5522-8000
Descrição :	Construção de 689m ² estado regular					
Dimensões:	Área do Terreno At:		1540	Valor das Benfeitorias - Vb:		1.950.000,00
	Testada:		20			
Construção:	Padrão - Vu:	R Fina	2.6	Idade Aparente:		18 anos
Valor de Oferta	Vo:	4.500.000,00				
01- Fator de Oferta	Ff =	0,9				
02- Coeficiente de Frente	Cf =	0,958				
03- Coeficiente de Profundidade	Cp =	1,026				
04- Fator de topografia	Ft =	1				
05- Fator de atualização	Fa =	1				
06- Fator de Transposição	Ftr =	0,989				
					=> Q =	1446,05
					Q 1 =	1446,05

FOTO DO ELEMENTO Nº 01



VP

ANEXO I
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE TERRENO.

Eng. Vicente Parente

					Índice Fiscal Avaliando:	1.849,00
ELEMENTO	No.:	2				
Local.:	Rua Job Lane, 200				Índ.Fiscal:	1.756,00
Setor	88	Quadra	107	Zona:	ZER1	
Fonte:	Sched Imóveis				Data:	29 08 2017
Informante:	Sra. Cleusa				Fone:	5523-0177
Descrição :	construção residencial com 150m ² necessitando reparos importantes					
Dimensões:	Área do Terreno At:		416	Valor das Benfeitorias - Vb:		60.000,00
	Testada:		20			
Construção:	Padrão - Vu:	Rme	1,386	Idade Aparente:		68 anos
Valor de Oferta	Vo:	1.150.000,00				
01- Fator de Oferta	Ff =	0,9				
02- Coeficiente de Frente	Cf =	0,958				
03- Coeficiente de Profundidade	Cp =	0,83				
04- Fator de topografia	Ft =	1,2				
05- Fator de atualização	Fa =	1				
06- Fator de Transposição	Ftr =	1,053				
					=> Q =	2465,50
					Q 2 =	2.465,50

FOTO DO ELEMENTO Nº 02



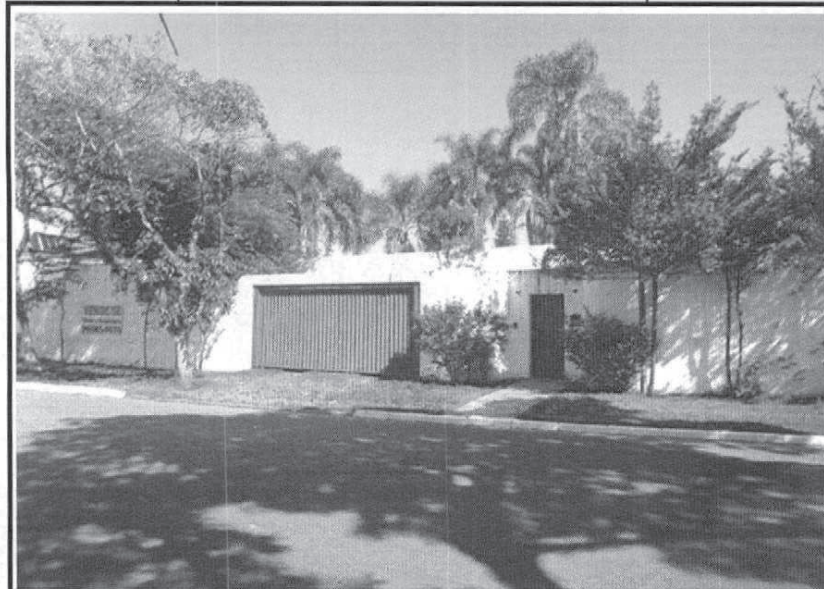
Handwritten signature or mark.

ANEXO I.
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE TERRENO.

Eng. Vicente Parente

					Índice Fiscal Avaliando:	1.849,00
ELEMENTO	No.:	03				
Local...:	Rua Regina Brada, 701				Índ.Fiscal:	1.843,00
Setor	88	Quadra	265	Zona:	ZER1	
Fonte:	Plus Imóveis				Data:	29 08 2017
Informante:	Sr. Fernando				Fone:	3050-8800
Descrição :	384 m ² necessitando reparos simpels					
Dimensões:	Área do Terreno At:		949	Valor das Benfeitorias - Vb:		750.000,00
	Testada:		35,8			
Construção:	Padrão - Vu:	R, fina	2,6	Idade Aparente:		38 anos
Valor de Oferta	Vo:	3.500.000,00				
01- Fator de Oferta	Ff =	0,9				
02- Coeficiente de Frente	Cf =	0,901				
03- Coeficiente de Profundidade	Cp =	1,019				
04- Fator de topografia	Ft =	1				
05- Fator de atualização	Fa =	1				
06- Fator de Transposição	Ftr =	1,003				
					=> Q =	2385,62
					Q 3 =	2385,62

FOTO DO ELEMENTO Nº 03



VP

ANEXO II
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE TERRENO.

Eng. Vicente Parente

					Índice Fiscal Avaliando:	1.849,00
ELEMENTO	No.:	04				
Local.:	Rua Regina Brada, 654				Índ.Fiscal:	1.848,00
Setor	88	Quadra	144	Zona:	ZER1	
Fonte:	Coelho da Fonseca				Data:	29 08 2017
Informante:	Sra. Eliana				Fone:	3882-4000
Descrição :	Sobrado de 392m ² necessitando reparos simples					
Dimensões:	Área do Terreno At:	427	Valor das Benfeitorias - Vb	510.000,00		
	Testada:	15,2				
Construção:	Padrão - Vu:	R Sup	1,776	Idade Aparente:	40 anos	
Valor de Oferta	Vo:	1.500.000,00				
01- Fator de Oferta	Ff =	0,9				
02- Coeficiente de Frente	Cf =	0,998				
03- Coeficiente de Profundidade	Cp =	1,033				
04- Fator de topografia	Ft =	1				
05- Fator de atualização	Fa =	1				
06- Fator de Transposição	Ftr =	1,001				
					=> Q =	2.159,78
					Q 4 =	2.159,78

FOTO DO ELEMENTO Nº 04



[Handwritten signature]

ANEXO I
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE TERRENO.

Eng. Vicente Parente

					Índice Fiscal Avaliando:	1.849,00
ELEMENTO	No.:	05				
Local.:	Rua Alabarda, 176				Índ. Fiscal:	1.849,00
Setor	88	Quadra	265	Zona:	ZER1	
Fonte:	Coelho da Fonseca				Data:	29 08 2017
Informante:	Sra. Eliana				Fone:	3882-4000
Descrição :	Terreno com aciveve de 5 a 10% construçã de 565m ² precisando reparos simples					
Dimensões:	Área do Terreno At:		502	Valor das Benfeitorias - Vb:		1.400.000,00
	Testada:		11			
Construção:	Padrão - Vu:	R Fina	2,7	Idade Aparente:		22 anos
Valor de Oferta	Vo:	2.900.000,00				
01- Fator de Oferta	Ff =	0,9				
02- Coeficiente de Frente	Cf =	1,048				
03- Coeficiente de Profundidade	Cp =	1				
04- Fator de topografia	Ft =	1,05				
05- Fator de atualização	Fa =	1				
06- Fator de Transposição	Ftr =	1,000				
					=> Q =	2.982,07
					Q 5 =	2.982,07

FOTO DO ELEMENTO Nº 05



(Handwritten signature or mark)

ANEXO I
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE TERRENO.

Eng. Vicente Parente

					Índice Fiscal Avaliando:	1.849,00
ELEMENTO	No.:	06				
Local.:	Rua Alabarda, 150				Índ.Fiscal:	1.849,00
Setor	88	Quadra	265	Zona:		
Fonte:	Lopes Erwin Maack imóveis				Data:	29 08 2017
Informante:	Sra. Ciça				Fone:	5694-2222
Descrição :	Construção de 487m ² necessitando reparos simples					
Dimensões:	Área do Terreno At:		508	Valor das Benfeitorias - Vb:		800.000,00
	Testada:		13			
Construção:	Padrão - Vu:	R Fina	2,75	Idade Aparente:		32 anos
Valor de Oferta	Vo:	3.500.000,00				
01- Fator de Oferta	Ff =	0,9				
02- Coeficiente de Frente	Cf =	1,022				
03- Coeficiente de Profundidade	Cp =	1				
04- Fator de topografia	Ft =	1				
05- Fator de atualização	Fa =	1				
06- Fator de Transposição	Ftr =	1,000				
					=> Q =	4.900,39
					Q 6 =	4.900,39

FOTO DO ELEMENTO Nº 06



VP

ANEXO I
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE TERRENO.

Eng. Vicente Parente

					Índice Fiscal Avaliando:	1.849,00
ELEMENTO	No.:	06				
Local.:	Rua Alabarda, 150				Índ.Fiscal:	1.849,00
Setor	88	Quadra	265	Zona:		
Fonte:	Lopes Erwin Maack imóveis				Data:	29 08 2017
Informante:	Sra. Ciça				Fone:	5694-2222
Descrição :	Construção de 487m ² necessitando reparos simples					
Dimensões:	Área do Terreno At:		508	Valor das Benfeitorias - Vb:		800.000,00
	Testada:		13			
Construção:	Padrão - Vu:	R Fina	2,75	Idade Aparente:		32 anos
Valor de Oferta	Vo:	3.500.000,00				
01- Fator de Oferta	Ff =	0,9				
02- Coeficiente de Frente	Cf =	1,022				
03- Coeficiente de Profundidade	Cp =	1				
04- Fator de topografia	Ft =	1				
05- Fator de atualização	Fa =	1				
06- Fator de Transposição	Ftr =	1,000				
					=> Q =	4.900,39
					Q 6 =	4.900,39

FOTO DO ELEMENTO Nº 06



✓

ANEXO I
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE TERRENO.

Eng. Vicente Parente

					Índice Fiscal Avaliando:	1.849,00
ELEMENTO	No.:	07				
Local.:	Rua Alabarda, 223				Índ.Fiscal:	1.849,00
Setor	88	Quadra	265	Zona:	ZER1	
Fonte:	Bamberg Imóveis				Data:	29 08 2017
Informante:	Sra. Ruth				Fone:	5522-8000
Descrição :	Declive de 10 a 20% Construção 417 m ² necessitando reparos simples					
Dimensões:	Área do Terreno At:		1499	Valor das Benfeitorias - Vb:		420.000,00
	Testada:		22,6			
Construção:	Padrão	R Fina	2,436	Idade Aparente:		40 anos
Valor de Oferta	Vo:	2.900.000,00				
01- Fator de Oferta	Ff =	0,9				
02- Coeficiente de Frente	Cf =	0,94				
03- Coeficiente de Profundidade	Cp =	1,0047				
04- Fator de topografia	Ft =	1,25				
05- Fator de atualização	Fa =	1				
06- Fator de Transposição	Ftr =	1,000				
					=> Q =	1.811,11
					Q 7 =	1.811,11

FOTO DO ELEMENTO Nº 07



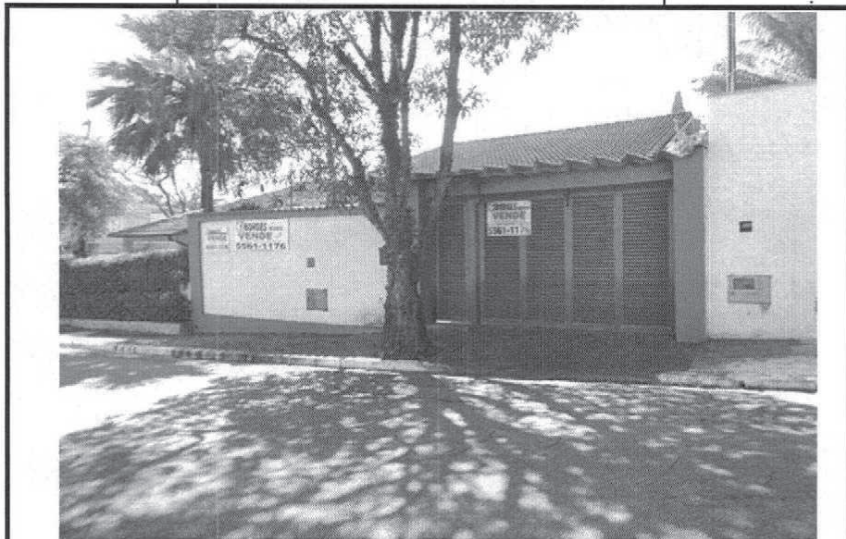
VP

ANEXO I
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE TERRENO.

Eng. Vicente Parente

				Índice Fiscal Avaliando:	1.849,00
ELEMENTO	No.:	08			
Local.:	Rua Farrapos, 79			Índ.Fiscal:	1.462,00
Setor	88	Quadra	70	Zona:	ZER1
Fonte:	Coelho da Fonseca			Data:	29 08 2017
Informante:	Sra. Eliana			Fone:	3882-4000
Descrição :	Res. Med. Estado Regular 145m ²				
Dimensões:	Área do Terreno At:		394	Valor das Benfeitorias - Vb:	227.800,00
	Testada:		12,5		
Construção:	Padrão - Vu:	R sup	1,776	Idade Aparente:	38 anos
Valor de Oferta	Vo:	1.250.000,00			
01- Fator de Oferta	Ff =	0,9			
02- Coeficiente de Frente	Cf =	1,0277			
03- Coeficiente de Profundidade	Cp =	1			
04- Fator de topografia	Ft =	1			
05- Fator de atualização	Fa =	1			
06- Fator de Transposição	Ftr =	1,265			
				=> Q =	3.093,60
				Q 8 =	3.093,60

FOTO DO ELEMENTO Nº 08



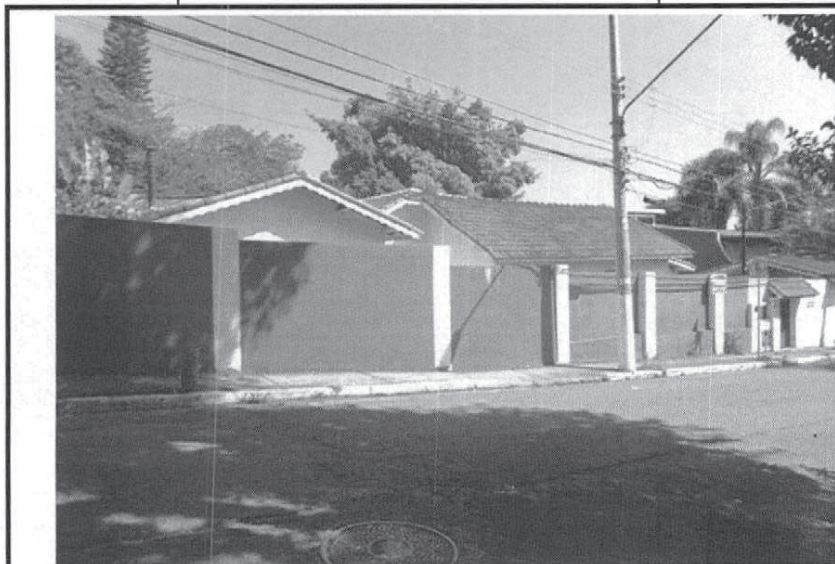
(Handwritten mark)

ANEXO I
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE TERRENO.

Eng. Vicente Parente

				Índice Fiscal Avaliando:	1849
ELEMENTO	No.:	09			
Local.:	Rua Farrapos, 170			Índ.Fiscal:	1.547,00
Setor	88	Quadra	71	Zona:	
Fonte:	Plus Imóveis			Data:	29 08 2017
Informante:	Sra. Ester			Fone:	2507-6220
Descrição :	Construção de 280m ² necessitando reparos simples				
Dimensões:	Área do Terreno At:		521	Valor das Benfeitorias - Vb:	305.000,00
	Testada:		35		
Construção:	Padrão - Vu:	R. Médio	1,386	Idade Aparente:	37 anos
Valor de Oferta	Vo:	1.200.000,00			
01- Fator de Oferta	Ff =	0,9			
02- Coeficiente de Frente	Cf =	0,9012			
03- Coeficiente de Profundidade	Cp =	1,42			
04- Fator de topografia	Ft =	1			
05- Fator de atualização	Fa =	1			
06- Fator de Transposição	Ftr =	1,195			
				=> Q =	2.433,19
				Q 9 =	2.433,19

FOTO DO ELEMENTO Nº 09

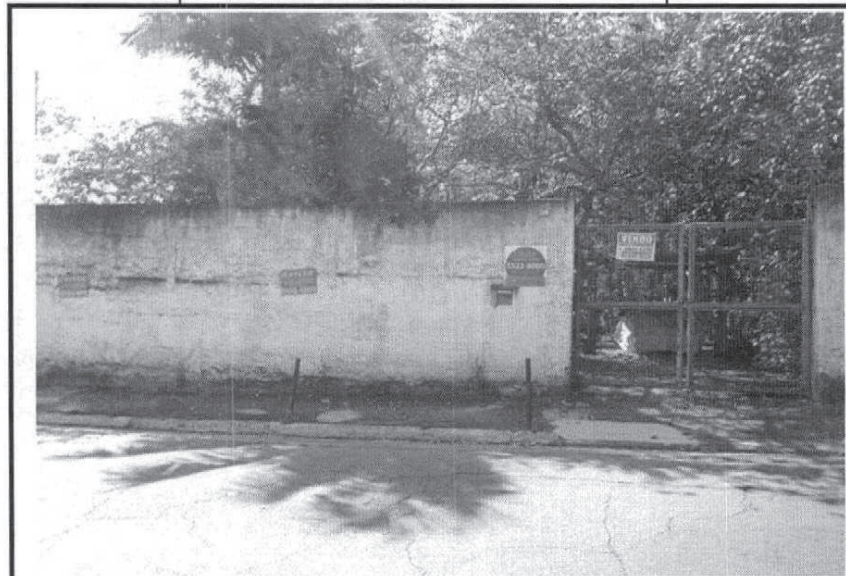


ANEXO I
 PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE TERRENO.

Eng. Vicente Parente

					Índice Fiscal Avaliando:	1849
ELEMENTO	No.:	10				
Local.:	rua Farrapos, 105				Índ.Fiscal:	1.462,00
Setor	88	Quadra	70	Zona:	ZER1	
Fonte:	Scheid imóveis				Data:	29 09 17
Informante:	Sra. Cleusa				Fone:	5523-0177
Descrição :	Construção sem valor comercial - terreno em nível					
Dimensões:	Área do Terreno At:		652	Valor das Benfeitorias - Vb:		0,00
	Testada:		16,3			
Construção:	Padrão - Vu:			Idade Aparente:		0 anos
Valor de Oferta	Vo:	1.200.000,00				
01- Fator de Oferta	Ff =	0,9				
02- Coeficiente de Frente	Cf =	0,9876				
03- Coeficiente de Profundidade	Cp =	1				
04- Fator de topografia	Ft =	1				
05- Fator de atualização	Fa =	1				
06- Fator de Transposição	Ftr =	1,265				
					=> Q =	2.120,81
					Q 10 =	2.120,81

FOTO DO ELEMENTO Nº 10



Handwritten signature or mark.

ANEXO I
 PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE TERRENO.

Eng. Vicente Parente

					Índice Fiscal Avaliando:	1.849,00
ELEMENTO	No.:	11				
Local.:	Av. Prof. Rubens gomes de Souza 201 / 203				Índ.Fiscal:	1.874,00
Setor	88	Quadra	278	Zona:	ZER1	
Fonte:	Colliers Internacional do Brasil				Data:	29 08 2017
Informante:	Sr. Allan				Fone:	3323-0000
Descrição :	Construção Fina 620m² reparos si					
Dimensões:	Área do Terreno At:		2137	Valor das Benfeitorias - Vb:		845.000,00
	Testada:		32			
Construção:	Padrão - Vu:	R. Fina	3	Idade Aparente:		45 anos
Valor de Oferta	Vo:	3.600.000,00				
01- Fator de Oferta	Ff =	0,9				
02- Coeficiente de Frente	Cf =	1,109				
03- Coeficiente de Profundidade	Cp =	1,0054				
04- Fator de topografia	Ft =	1				
05- Fator de atualização	Fa =	1				
06- Fator de Transposição	Ftr =	0,987				
					=> Q =	1.290,56
					Q 11 =	1.290,56

FOTO DO ELEMENTO Nº 11

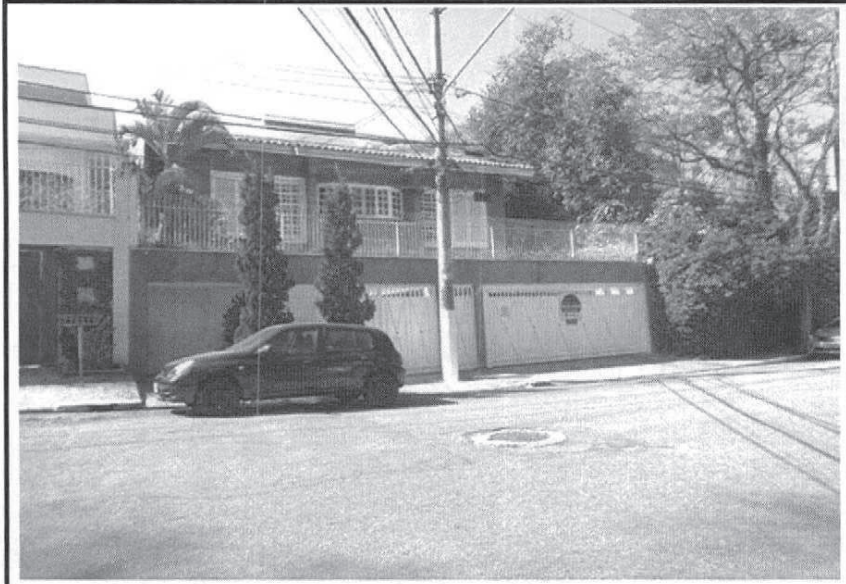


20

Eng. Vicente Parente

				Índice Fiscal Avaliando:	1849
ELEMENTO	No.:	12			
Local.:	rua Regina Brada, 630			Índ.Fiscal:	1840
Setor	88	Quadra	144	Zona:	ZER1
Fonte:	Bamberg Imóveis			Data:	29 08 2017
Informante:	Sr. Ruth			Fone:	5522-8000
Descrição :	Construção de 433 m² estado regular				
Dimensões:	Área do Terreno At:	528	Valor das Benfeitorias - Vb:		910.000,00
	Testada:	15			
Construção:	Padrão - Vu:	R. Sup	1,776	Idade Aparente:	24 anos
Valor de Oferta	Vo:	2.800.000,00			
01- Fator de Oferta	Ff =	0,9			
02- Coeficiente de Frente	Cf =	1			
03- Coeficiente de Profundidade	Cp =	1			
04- Fator de topografia	Ft =	1			
05- Fator de atualização	Fa =	1			
06- Fator de Transposição	Ftr =	1,005			
				=> Q =	3.239,10
				Q 12 =	3.239,10

FOTO DO ELEMENTO Nº 12



✓

Eng. Vicente Parente

				Índice Fiscal Avaliando:	1.849,00
ELEMENTO	No.:	13			
Local...:	Rua Regina Brada, 789			Índ. Fiscal:	1.792,00
Setor	88	Quadra	287	Zona:	
Fonte:	Bamber Imóveis			Data:	29 08 2017
Informante:	Sra. Ruth			Fone:	5522-8000
Descrição :	Construção de 331 m ² Necessitando reparos simples				
Dimensões:					
	Área do Terreno At:	1569	Valor das Benfeitorias - Vb:		790.000,00
	Testada:	22,4			
Construção:	Padrão - Vu:	R luxo	3,5	Idade Aparente:	42 anos
Valor de Oferta	Vo:	5.600.000,00			
01- Fator de Oferta	Ff =	0,9			
02- Coeficiente de Frente	Cf =	1			
03- Coeficiente de Profundidade	Cp =	1			
04- Fator de topografia	Ft =	1			
05- Fator de atualização	Fa =	1			
06- Fator de Transposição	Ftr =	1,032			
				=> Q =	2.856,59
				Q 13 =	2.856,59

FOTO DO ELEMENTO Nº 13



20

RESUMO DA PESQUISA - ANEXO I

Q 01	1.446,05	*
Q 02	2.465,50	
Q 03	2.385,62	
Q 04	2.159,78	
Q 05	2.982,07	
Q 06	4.900,39	*
Q 07	1.811,11	
Q 08	3.093,60	**
Q 09	2.433,19	
Q 10	2.120,81	
Q 11	1.290,56	*
Q 12	3.239,10	*
Q 13	2.856,59	
SOMA	30.327,78	

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA (Xa)

Número de elementos da amostra inicial =	13
Xa (m2) =	R\$ 2.332,91

Limites a 30%

Limite Superior = Xa x 1,3	R\$ 3.032,78
Limite Inferior = Xa x 0,7	R\$ 1.633,03

OBS.: (*) Elementos cujo valor discrepam do intervalo
(**) Elemento retorna no saneamento

PESQUISA SANEADA

Q 02	2.465,50
Q 03	2.385,62
Q 04	2.159,78
Q 05	2.982,07
Q 07	1.811,11
q 08	3.093,60
Q 09	2.433,19
Q 10	2.120,81
Q 13	2.856,59
SOMA	22.308,27

CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA (Xs)

Xs (m2) =	R\$ 2.478,70
------------------	---------------------

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

Limites a 30%

Limite Superior = $X_s \times 1,3$

R\$ 3.222,31

Limite Inferior = $X_s \times 0,7$

R\$ 1.735,09

TESTE DE HIPÓTESES SEGUNDO A DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT

Desvio Padrão = S =	963,439
Número de Student =	1,415

$E_o = S \times N_s / n^{0,5} =$	378,102
----------------------------------	---------

INTERVALO DE CONFIANÇA

R\$ 1.954,80	=< X_s =<	R\$ 2.711,01
--------------	-------------	--------------

TESTE DO VALOR UNITÁRIO ADOTADO

Média não Saneada

$X_a =$	R\$ 2.332,91
---------	--------------

Desvio Padrão Não Saneado

S =	963,439
-----	---------

Média Saneada

$X_s =$	R\$ 2.478,70
---------	--------------

$\frac{X_a - X_s}{((S^2) / N) * (1/2)} = 0,545$

Será adotado o valor de venda de: R\$ 2.450,00/m² de terreno.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 088.265.0029-0

Local do Imóvel:

R ALABARDA, 173 - LT16 QDM
JARDIM MARAJOARA CEP 04641-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV ATIBAIA, 210
RESIDENCIAL TAMBORE BARUERI CEP 06458-000

Contribuinte(s):

CPF 507.918.938-04 RENATO KHERLAKIAN

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	572	Testada (m):	21,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	572		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	562	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: - residência	
Ano da construção corrigido:	1992		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.849,00
- da construção:	1.590,00

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

- da área incorporada:	1.057.628,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	679.121,00
Base de cálculo do IPTU:	1.736.749,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/11/2017, em

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

Data de Emissão: 24/08/2017
Número do Documento: 2.2017.001206577-9
Solicitante: MARIO LUCIO DE SOUZA (CPF 684.858.088-00)



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU-2017

fls. 024



Cadastro do Imóvel: 088.265.0030-4

Local do Imóvel:

R ALABARDA, S/N - LT 17 QD M
JARDIM MARAJOARA JTO AO N 189 CEP 04641-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV ATIBAIA, 210
RESIDENCIAL TAMBORE BARUERI CEP 06458-000

Contribuinte(s):

CPF 507.918.938-04 RENATO KHERLAKIAN

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	558	Testada (m):	21,30
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	558		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	300	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	150	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1999		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.849,00
- da construção:	1.590,00

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

- da área incorporada:	1.031.742,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	400.680,00
Base de cálculo do IPTU:	1.432.422,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/11/2017, em

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

Data de Emissão: 24/08/2017
Número do Documento: 2.2017.001206589-2
Solicitante: MARIO LUCIO DE SOUZA (CPF 684.858.088-00)



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA**

1
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 088.265.0031-2

Local do Imóvel:

R ALABARDA, S/N - LT 18 QD M
JARDIM MARAJOARA CEP 04641-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV ATIBAIA, 210
RESIDENCIAL TAMBORE BARUERI CEP 06458-000

Contribuinte(s):

CPF 507.918.938-04 RENATO KHERLAKIAN

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	539	Testada (m):	21,30
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	539		

Dados cadastrais da construção:

Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.849,00
- da construção:	Terreno sem construção

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

- da área incorporada:	996.611,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	996.611,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/11/2017, em

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

Data de Emissão: 24/08/2017
Número do Documento: 2.2017.001206602-3
Solicitante: MARIO LUCIO DE SOUZA (CPF 684.858.088-00)

ANEXO II
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,40	Área Avaliando:	156,47
Depreciação Avaliando:	0,553	Fator andar Avaliando:	1,099
ELEMENTO	No.:	1	Índice Fiscal Avaliando :
			3.049,00
Local :	Rua Eça de Queiroz , 308 - 6º andar		Índ.Fiscal :
			2.989,00
Setor :	37	Quadra	5
			ZM3a
Fonte :	Carneiro Gurgel Imóveis		Data :
			28/08/2017
Informante :	Sr. Alberto Coutinho		Fone :
			5573-6668
Descrição :	2 elev. 3 apto/and. Salão de festas, 3 dorm. 1 suíte, 1 banh. 1 dorm de emp. 2 vagas		
	necessitando de reparos simples.		

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	130
----------------------------	-----

Construção:

Padrão - Vu:	A med+
--------------	--------

Idade :	40
---------	----

Valor de Oferta	Vo:	990.000,00
------------------------	------------	------------

Valor do Condomínio Vc:	1.180,00
--------------------------------	----------

01- Fator de Oferta	0,9
---------------------	-----

02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =	2,16
--	------

03- Coeficiente de Depreciação Cd =	0,496
-------------------------------------	-------

04- Área Útil do Apartamento Sb =	130
-----------------------------------	-----

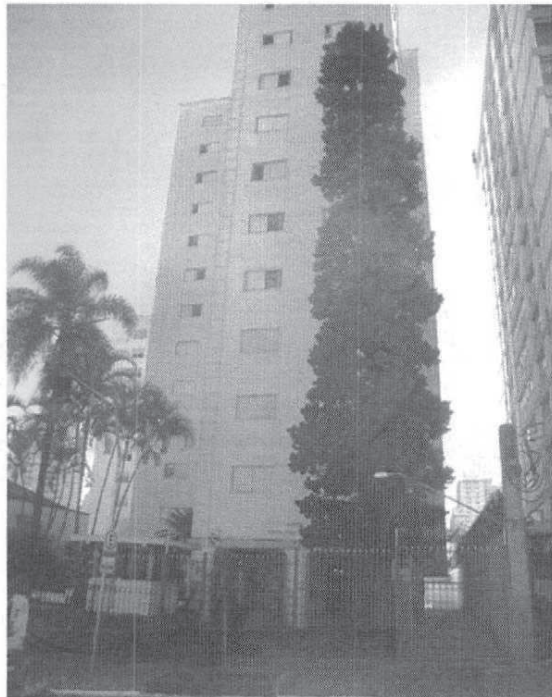
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =	1,0065
------------------------------------	--------

06- Fator de Transposição Andar Fand =	1,079
--	-------

=> q = 1298716,89

q 1 = 1.298.716,89

Foto do Elemento Nº 01



[Handwritten signature]

**ANEXO II
VALOR DE VENDA APARTAMENTO**

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,40	Área Avaliando:	156,47	
Depreciação Avaliando:	0,553	Fator andar Avaliando:	1,099	
ELEMENTO	No.: 2	Índice Fiscal Avaliando :	3.049,00	
Local :	Rua Eça de Queiroz, 527 - 15º and		Índ.Fiscal :	3.049,00
Setor :	37	Quadra	13	
Fonte :	Quatro House Imóveis		Data :	28/08/2017
Informante :	Sr. Rigoberto Alberti		Fone :	4106-9329
Descrição :	2 elev. 3 apto/and. 4 dorm. 2 suítes, 1 banh. 1 dorm de emp. 3 vagas, playground piscina, salão de festas, estado de conservação regular			

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	173
----------------------------	-----

Construção:

Padrão - Vu:	Asu
--------------	-----

Idade :	40
---------	----

Valor de Oferta Vo: 1.590.000,00

Valor do Condomínio Vc: 1.350,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,4
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,553
04- Área Útil do Apartamento Sb =		173
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,155

=> q = 1224887,37

q 2 = 1224887,37

Foto do Elemento Nº 02



[Handwritten signature]

ANEXO II
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,40	Área Avaliando:	156,47
Depreciação Avaliando:	0,553	Fator andar Avaliando:	1,099
ELEMENTO	No.: 3	Índice Fiscal Avaliando :	3.049,00
Local :	Rua Eça de Queiroz, 270 - 11º and	Índ.Fiscal :	2.989,00
Setor :	37 Quadra 5		
Fonte :	Global Imóveis	Data :	28/08/2017
Informante :	Sra Solange	Fone :	5081-6161
Descrição :	2 elev. 2 apto/and. 4 dorm. 1 suíte, 1 banheiro, 1 dorm de emp. 2 vagas		
	Salão de festas, reparos simples		

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 117

Construção:

Padrão - Vu: Asu

Idade : 40

Valor de Oferta Vo: 940.000,00

Valor do Condomínio Vc: 1.650,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,4
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,496
04- Área Útil do Apartamento Sb =		117
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1,0065
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,125

=> q = 1216927,18

q 3 = 1.216.927,18

Foto do Elemento Nº 03



Handwritten signature or mark.

ANEXO II
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,40	Área Avaliando:	156,47
Depreciação Avaliando:	0,553	Fator andar Avaliando:	1,099
ELEMENTO	No.: 4	Índice Fiscal Avaliando :	3.049,00
Local :	Rua Eça de QUEIROZ, 288 - 2º And	Índ.Fiscal :	2.989,00
Setor :	37 Quadra 5	ZM3a	
Fonte :	Corretora Autônoma	Data :	28/08/2017
Informante :	Sra. Andréia Latanzio	Fone :	99747-5424
Descrição :	2 elev. 4 apto/and. 3 dorm. 1 suíte, 1 banh. 1 dorm de emp. 2 vagas slão de festas, playground, reparos simples		

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 110

Construção:

Padrão - Vu: Ame

Idade : 45

Valor de Oferta Vo: 850.000,00

Valor do Condomínio Vc: 895,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,1
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,425
04- Área Útil do Apartamento Sb =		110
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1,0065
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,027

=> q = 1491125,10

q 4 = 1.491.125,10

Foto do Elemento Nº 04



[Handwritten signature]

ANEXO II
VALOR DE VENDA APRTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,40	Área Avaliando:	156,47
Depreciação Avaliando:	0,553	Fator andar Avaliando:	1,099
ELEMENTO	No.: 5	Índice Fiscal Avaliando :	3.049,00
Local :	Rua Eça de Queiroz, 430 - 12º and	Índ.Fiscal :	3.000,00
Setor :	37 Quadra 3		
Fonte :	Beasi Imóveis	Data :	28/08/2017
Informante :	Sr. Barros	Fone :	5052-6714
Descrição :	2 elev. 4 apto/and. 3 dorm. 1 suite, 1 banh. 1 dorm de emp. 1 vaga salão de festas e playground, reparos simples		

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	110
----------------------------	-----

Construção:

Padrão - Vu:	Amed +
--------------	--------

Idade :	40
---------	----

Valor de Oferta Vo: 900.000,00

Valor do Condomínio Vc: 820,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,16
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,496
04- Área Útil do Apartamento Sb =		110
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1,013
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,133

=> q = 1328008,26

q 5 = 1328008,26

Foto do Elemento Nº 05



[Handwritten signature]

ANEXO II
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,40	Área Avaliando:	156,47	
Depreciação Avaliando:	0,553	Fator andar Avaliando:	1,099	
ELEMENTO	No.: 6	Índice Fiscal Avaliando :	3.049,00	
Local :	Rua José Antônio Coelho, 103 - 8º and		Índ.Fiscal :	3.876,00
Setor :	37	Quadra	20	
Fonte :	Dezeo Imóveis		Data :	28/08/2017
Informante :	Sr. Rogério		Fone :	5090-1122
Descrição :	2 elev. 4 apto/and. 3 dorm. 3 suítes 1 banh. 1 dorm de emp. 2 vagas			
	1 piscina, 1 salão de festas e playground, conservação regular			

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	134
----------------------------	-----

Construção:

Padrão - Vu:	Asu	Idade :	5
--------------	-----	---------	---

Valor de Oferta Vo: 1.700.000,00

Valor do Condomínio Vc: 1.010,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,4
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,946
04- Área Útil do Apartamento Sb =		134
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1,0065
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,099

=> q = 1158428,50

q 6 = 1158428,50

Foto do Elemento Nº 06



[Handwritten signature]

ANEXO II
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,40	Área Avaliando:	156,47	
Depreciação Avaliando:	0,553	Fator andar Avaliando:	1,099	
ELEMENTO	No.: 7	Índice Fiscal Avaliando :	3.049,00	
Local :	Rua José Antônio Coelho, 696 - 6º and		Índ.Fiscal :	2.928,00
Setor :	37	Quadra	93	
Fonte :	Marcelo Lara Imóveis		Data :	28/08/2017
Informante :	Sr. Nelson		Fone :	3105-6300
Descrição :	2 elev. 2 apto/and. 4dorm. 1 suíte, 1 banh. 1 dorm de emp. 1 vaga,1 salão de festas reparos simples			

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	134
----------------------------	-----

Construção:

Padrão - Vu:	Asu	Idade :	40
--------------	-----	---------	----

Valor de Oferta Vo: 830.000,00
Valor do Condomínio Vc: 1.300,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,4
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,496
04- Área Útil do Apartamento Sb =		134
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1,013
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,079

=> q = 984588,16

q 7 = 984588,16

Foto do Elemento Nº 07



[Handwritten signature]

ANEXO II
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,40	Área Avaliando:	156,47
Depreciação Avaliando:	0,553	Fator andar Avaliando:	1,099
ELEMENTO	No.: 8	Índice Fiscal Avaliando :	3.049,00
Local :	Rua José Antônio Coelho, 730 - 11º and	Índ.Fiscal :	2.928,00
Setor :	37 Quadra 93		
Fonte :	Lopes Condovel Imóveis	Data :	28/08/2017
Informante :	Sr. Ricardo Lima	Fone :	5033-9100
Descrição :	2 elev. 4 apto/and. 3 dorm. 1 suite, 1 banh. 1 dorm de emp. 2 vagas, 1 salão de festas reparos simples		

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 119

Construção:

Padrão - Vu: Asu

Idade : 45

Valor de Oferta Vo: 900.000,00

Valor do Condomínio Vc: 670,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,4
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,425
04- Área Útil do Apartamento Sb =		119
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1,0065
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,125

=> q = 1298667,67

q 8 = 1.298.667,67

Foto do Elemento Nº 08



[Handwritten signature]

**ANEXO II
VALOR DE VENDA DE APARTAMENTO**

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,40	Área Avaliando:	156,47	
Depreciação Avaliando:	0,553	Fator andar Avaliando:	1,099	
ELEMENTO	No.:	9	Índice Fiscal Avaliando :	3.049,00
Local :	Rua Pelotas, 202 - 13º and		Índ.Fiscal :	2.836,00
Setor :	37	Quadra	12	
Fonte :	B.S. Imóveis		Data :	28/08/2017
Informante :	Sr. Humberto		Fone :	5575-7251
Descrição :	2 elev. 4 apto/and. 3 dorm. 1 suíte. 1 banh. 1 dorm de emp. 1 vaga, 1 salão de festas, 1 playground, reparos simples			

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 100

Construção:

Padrão - Vu: Ame + Idade : 45

Valor de Oferta Vo: 800.000,00

Valor do Condomínio Vc: 870,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,16
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,425
04- Área Útil do Apartamento Sb =		100
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1,013
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,141

=> q = 1415088,06

q 9 = 1415088,06

Foto do Elemento Nº 09



(Handwritten signature)

ANEXO II
VALOR DE VENDA DE APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,40	Área Avaliando:	156,47	
Depreciação Avaliando:	0,553	Fator andar Avaliando:	1,099	
ELEMENTO	No.: 10	Índice Fiscal Avaliando:	3.049,00	
Local:	Rua Pelotas, 356 - 10º and		Índ.Fiscal:	2.836,00
Setor:	37	Quadra	12	
Fonte:	L&V Imóveis		Data:	28/08/2017
Informante:	Sr. Jorge Oliveira		Fone:	94706-2547
Descrição:	2 elev. 2 apto/and. 4 dorm. 3 suítes, 1 banh. 1 dorm de emp. 4 vagas, 1 piscina			
	1 salão de festas, 1 playground, conservação regular			

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	205
----------------------------	-----

Construção:

Padrão - Vu:	Afi	Idade :	30
--------------	-----	---------	----

Valor de Oferta Vo: 1.950.000,00

Valor do Condomínio Vc: 2.252,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		3,066
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,542
04- Área Útil do Apartamento Sb =		205
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		0,9935
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,117

=> q = 959373,01

q 10 = 959373,01

Foto do Elemento Nº 10



[Handwritten signature]

**ANEXO II
VALOR DE VENDA DE APRTAMENTO**

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,40	Área Avaliando:	156,47	
Depreciação Avaliando:	0,553	Fator andar Avaliando:	1,099	
ELEMENTO	No.:	11	Índice Fiscal Avaliando :	3.049,00
Local :	Rua Humberto I, 254 - 5º andar		Índ.Fiscal :	3.174,00
Setor :	37	Quadra	100	
Fonte :	Klabin Imóveis		Data :	28/08/2017
Informante :	Sr. Lélio		Fone :	5575-6988
Descrição :	2 ele. 2 apto/and. 3 dorm. 1 suite, 1 banh. 1 dorm. De emp. 1 vaga, piscina salão de festas e playground, conservação regular			

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	127
----------------------------	-----

Construção:

Padrão - Vu:	Asu	Idade :	40
Valor de Oferta	Vo:	1.300.000,00	
Valor do Condomínio Vc:	993,00		
01- Fator de Oferta			0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =			2,4
03- Coeficiente de Depreciação Cd =			0,496
04- Área Útil do Apartamento Sb =			127
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =			1,013
06- Fator de Transposição Andar Fand =			1,068

=> q = 1630840,45

q 11 = 1630840,45

Foto do Elemento Nº 11



(Handwritten signature)

ANEXO II
VALOR DE VENDA DE APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,40	Área Avaliando:	156,47	
Depreciação Avaliando:	0,553	Fator andar Avaliando:	1,099	
ELEMENTO	No.: 12	Índice Fiscal Avaliando :	3.049,00	
Local :	AV. Cons. Rodrigues Alves, 457 - 8º andar		Índ.Fiscal :	3.430,00
Setor :	37	Quadra	26	
Fonte :	Omini Gibin Imóveis		Data :	28/08/2017
Informante :	Sra. Mirian		Fone :	2647-7572
Descrição :	2 elev. 2 apto/and. 3 dorm. 1 suíte, 1 banh. 1 dorm de emp. 1 vaga, 1 salão de festas reparos simples			

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 124

Construção:

Padrão - Vu: Asu

Idade : 45

Valor de Oferta Vo: 960.000,00

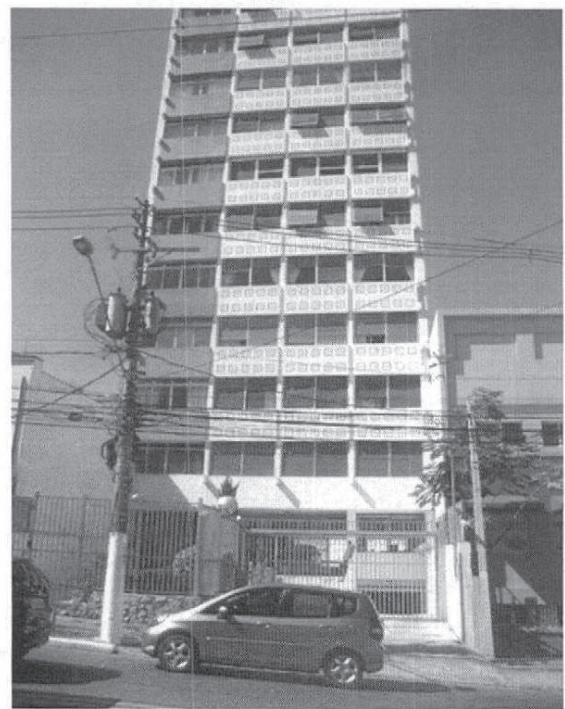
Valor do Condomínio Vc: 830,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,4
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,425
04- Área Útil do Apartamento Sb =		124
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1,013
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,099

=> q = 1368015,02

q 12 = 1368015,02

Foto do Elemento Nº 12



[Handwritten signature]

ANEXO II
VALOR DE VENDA DE APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,40	Área Avaliando:	156,47	
Depreciação Avaliando:	0,553	Fator andar Avaliando:	1,099	
ELEMENTO	No.: 13	Índice Fiscal Avaliando :	3.049,00	
Local :	Rua Pelotas, 150 - 4º and		Índ.Fiscal :	2.836,00
Setor :	37	Quadra	12	
Fonte :	Corretora autônoma		Data :	28/08/2017
Informante :	Sr. Carina		Fone :	99235-8292
Descrição :	2 elev. 2 apto/and. 3 dorm. 1 suite, 1 banh. 1 dorm de emp. 3 vagas, 1 piscina			
	1 salão de festas, playground, reparos simples			

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	104
----------------------------	-----

Construção:

Padrão - Vu: Asu

Idade : 10

Valor de Oferta Vo: 1.280.000,00

Valor do Condomínio Vc: 1.800,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,4
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,79
04- Área Útil do Apartamento Sb =		104
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,056

=> q = 1434515,24

q 13 = 1434515,24

Foto do Elemento Nº 13



[Handwritten signature]

**ANEXO II
VALOR DE VENDA DE APARTAMENTO**

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,40	Área Avaliando:	156,47
Depreciação Avaliando:	0,553	Fator andar Avaliando:	1,099
ELEMENTO	No.: 14	Índice Fiscal Avaliando:	3.049,00
Local:	Rua Eça de Queiroz, 172 - 1º and	Índ.Fiscal:	2.989,00
Setor:	37 Quadra 5		
Fonte:	Local Imóveis	Data:	28/08/2017
Informante:	Sra. Elaine	Fone:	3065-0555
Descrição:	2 elev. 2 apto/and. 4 dorm. 1 suite, 1 banh. 1 dorm de emp. 1 vaga, salão de festas reparos simples		

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 112

Construção:

Padrão - Vu: Ame

Idade : 40

Valor de Oferta Vo: 650.000,00

Valor do Condomínio Vc: 1.800,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		1,926
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,496
04- Área Útil do Apartamento Sb =		112
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1,013
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1

=> q = 1100514,21

q 14 = 1100514,21

Foto do Elemento Nº 14



(Handwritten signature or mark)

ANEXO II - RESUMO

Eng. Vicente Parente

RESUMO DA PESQUISA

Q 01	1.298.716,89
Q 02	1.224.887,37
Q 03	1.216.927,18
Q 04	1.491.125,10
Q 05	1.328.008,26
Q 06	1.158.428,50
Q 07	984.588,16
Q 08	1.298.667,67
Q 09	1.415.088,06
Q 10	959.373,01
Q 11	1.630.840,45
Q 12	1.368.015,02
Q 13	1.434.515,24
Q 14	1.100.514,21
SOMA	17.909.695,11

CÁLCULO da MÉDIA ARITIMÉTRICA (Xa)

Número de elementos da amostra inicial = 14

Xa (M2) = 1.279.263,94

LIMITES A 30%

LIMITE SUPERIR Xa x 1,3 1.663.043,12

LIMITE INFERIOR Xa x 0,7 R\$ 895.484,76

OBS.: Não há Elementos cujo valor discrepam do intervalo de 30%

TESTE DE HIPÓTESES SEGUNDO A DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT

Desvio Padrão = S = 189048,1027

Número de Student = 1,35

Eo = S x Ns / n^0,5 = 68209,06

INTERVALO DE CONFIANÇA

1.211.054,88 =< Xs =< R\$ 1.347.473,00

Adotaremos o valor de venda de R\$ 1.280.000,00



ANEXO III
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,60	Área Avaliando:	242,46	
Depreciação Avaliando:	0,695	Fator andar Avaliando:	1,043	
ELEMENTO	No.: 1	Índice Fiscal Avaliando:	3.198,00	
Local :	Rua Edson 513 - 1o Andar		Índ.Fiscal :	2.723,00
Setor :	86	Quadra	74	ZM3b
Fonte :	Corretor autonomo		Data	23 02 17
Informante :	Sr. Antonio		Fone	2925-8909
Descrição :	1 Apto por Andar Lazer completo menos sauna - 3 vagas Necessitando reparos simples			

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	200
----------------------------	-----

Construção:

Padrão - Vu:	Ap. Sup
--------------	---------

Idade :	25 ANOS
---------	---------

Valor de Oferta Vo: 1.500.000,00

Valor do Condomínio Vc: 3.000,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,4
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,66
04- Área Útil do Apartamento Sb =		200
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1

=> q 1878745,91

q 1 1878745,91

Foto do Elemento Nº 01



Handwritten signature or mark.

ANEXO III
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,60	Área Avaliando:	242,46
Depreciação Avaliando:	0,695	Fator andar Avaliando:	1,043
ELEMENTO	No.: 2	Índice Fiscal Avaliando:	3198
Local:	Rua Edson, 621 - 1o andar	Índ.Fiscal:	3150
Setor:	86 Quadra 90	ZER1	
Fonte:	Lopes Prime Imóveis	Data:	23 02 17
Informante:	Sr. Ronaldo Nogueira	Fone:	5056-9191
Descrição:	2 apto por andar - Lazer completo - 3 vagas de garagem Necessitando reparos simples		

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	178
----------------------------	-----

Construção:

Padrão - Vu:	Ap Sup
--------------	--------

Idade : 20 anos

Valor de Oferta Vo: 1.500.000,00

Valor do Condomínio Vc: 2.230,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,4
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,706
04- Área Útil do Apartamento Sb =		178
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1

=> q = 1988398,03

q 2 = 1.988.398,03

Foto do Elemento Nº 02



[Handwritten signature]

ANEXO III
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,60	Área Avaliando:	242,46
Depreciação Avaliando:	0,695	Fator andar Avaliando:	1,043
ELEMENTO	No.: 3	Índice Fiscal Avaliando:	3198
Local:	Rua Edson, 621 - 2o andar	Índ.Fiscal:	3150
Setor:	86 Quadra 90		ZER1
Fonte:	Lopes Prime Imóveis	Data:	
Informante:	Sr. Ronaldo Nogueira	Fone:	5056-9191
Descrição:	2 apto por andar - Lazer completo - 3 vagas de garagem Necessitando reparos simples		

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	178
----------------------------	-----

Construção:

Padrão - Vu:	Ap Sup	Idade :	20 anos
Valor de Oferta Vo:	1.700.000,00		
Valor do Condomínio Vc:	2.230,00		
01- Fator de Oferta			0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =			2,4
03- Coeficiente de Depreciação Cd =			0,706
04- Área Útil do Apartamento Sb =			178
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =			1
06- Fator de Transposição Andar Fand =			1,026

=> q = 2213078,64

q 3 = 2213078,64

Foto do Elemento Nº 03



[Handwritten signature]

ANEXO III
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,60	Área Avaliando:	242,46	
Depreciação Avaliando:	0,695	Fator andar Avaliando:	1,043	
ELEMENTO	No.: 4	Índice Fiscal Avaliando :	3.198,00	
Local :	Rua Edson 640 - 18o andar		Índ.Fiscal :	1.672,00
Setor :	86	Quadra	89	
Fonte :	Homero Faschi Imóveis		Data :	23 02 17
Informante :	Sra. Ana		Fone :	5539-0350
Descrição :	2 apto / andar - Lazer Completo -3 vagas Necessitando reparos simples			

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	192
----------------------------	-----

Construção:

Padrão - Vu:	Ap Sup
--------------	--------

Idade :	20 anos
---------	---------

Valor de Oferta Vo: 2.900.000,00

Valor do Condomínio Vc: 2.000,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,6
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,706
04- Área Útil do Apartamento Sb =		192
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,176

=> q = 2960096,33

q 4 = 2960096,33

Foto do Elemento Nº 04



Handwritten signature or mark.

ANEXO III
VALOR DE VENDA APRTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,60	Área Avaliando:	242,46
Depreciação Avaliando:	0,695	Fator andar Avaliando:	1,043
ELEMENTO	No.: 5	Índice Fiscal Avaliando :	3.198,00
Local :	Rua Edson 801 - 12o andar		Índ.Fiscal : 3.261,00
Setor :	86	Quadra	122
Fonte :	Rent Imóveis		Data : 23 02 17
Informante :	Sra. Cristina		Fone : 2537-6665
Descrição :	1 apto/ Andar - Salão de Festas piscina e churrasqueira Necessitando reparos simples		

Dimensões :

Área Útil do apartamento :

Construção:

Padrão - Vu:

Idade :

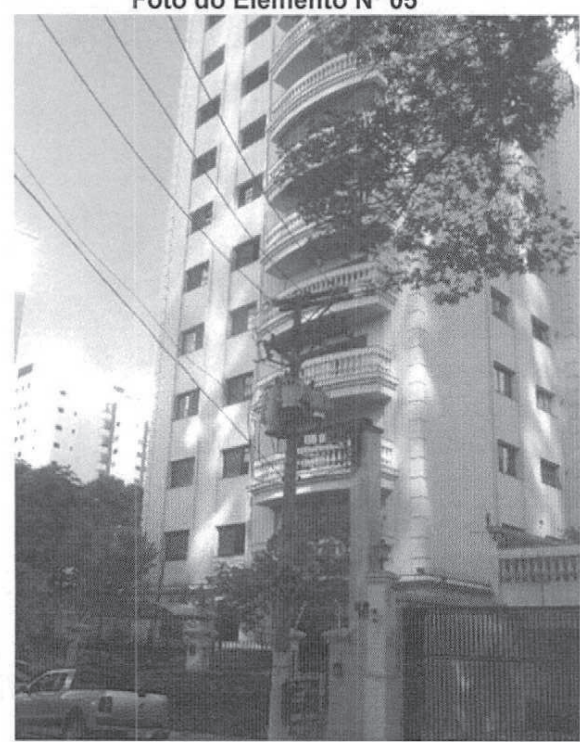
Valor de Oferta Vo:

Valor do Condomínio Vc:

01- Fator de Oferta	<input type="text"/>	0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,4
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,61
04- Área Util do Apartamento Sb =		220
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,133

=> q = 2017440,07

Foto do Elemento Nº 05



[Handwritten signature]

ANEXO III
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,60	Área Avaliando:	242,46	
Depreciação Avaliando:	0,695	Fator andar Avaliando:	1,043	
ELEMENTO	No.: 6	Índice Fiscal Avaliando :	3.198,00	
Local :	Rua Edson 1070 - 7o andar		Índ.Fiscal :	2.612,00
Setor :	86	Quadra	157	
Fonte :	Carlos Franco loja de imóveis		Data :	23 02 17
Informante :	Sr. Pavane		Fone :	5561-4321
Descrição :	1 apto/ andar. 3 vagas Piscina, salão de festas e churrasqueira			Necessitando
	reparos simples			

Dimensões :

Área Útil do apartamento :

Construção:

Padrão - Vu:

Idade :

Valor de Oferta Vo:

Valor do Condomínio Vc:

01- Fator de Oferta	<input type="text"/>	0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,4
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,66
04- Área Útil do Apartamento Sb =		168
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,089

=> q = 2213765,76

Foto do Elemento Nº 06



ANEXO III
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,60	Área Avaliando:	242,46	
Depreciação Avaliando:	0,695	Fator andar Avaliando:	1,043	
ELEMENTO	No.:	7	Índice Fiscal Avaliando :	3.198,00
Local :	Rua Edson, 263 - 11o andar		Índ.Fiscal :	2.572,00
Setor :	86	Quadra	23	
Fonte :	Lopes PRIME Imóveis		Data :	23 02 17
Informante :	Sr. Ronaldo		Fone :	5056-9191
Descrição :	1 apto/ andar - 3 vagas - Lazer completo - Reparos simples			

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	203
----------------------------	-----

Construção:

Padrão - Vu:	ap Sup	Idade :	30 anos
--------------	--------	---------	---------

Valor de Oferta Vo: 1.750.000,00

Valor do Condomínio Vc:

01- Fator de Oferta	0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =	2,6
03- Coeficiente de Depreciação Cd =	0,61
04- Área Útil do Apartamento Sb =	203
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =	1
06- Fator de Transposição Andar Fand =	1,125

=> q = 1985822,39

q 7 = 1985822,39

Foto do Elemento Nº 07



ANEXO III
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,60	Área Avaliando:	242,46	
Depreciação Avaliando:	0,695	Fator andar Avaliando:	1,043	
ELEMENTO	No.:	8	Índice Fiscal Avaliando :	3.198,00
Local :	Rua Pascal, 1160 - 13o		Índ.Fiscal :	3.198,00
Setor :	86	Quadra	160	
Fonte :	Zelador		Data :	18 09 2017
Informante :	Sr. Rafael		Fone :	98108-5974
Descrição :	1 Ap / Andar - Salão de festas Piscina churrasqueira e quadra - 3 vagas			
	Reforma completa a menos dde um ano			

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	242,46
----------------------------	--------

Construção:

Padrão - Vu:	Ap Sup	Idade :	27 anos
--------------	--------	---------	---------

Valor de Oferta	Vo:	2.400.000,00
Valor do Condomínio	Vc:	3.000,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,6
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,739
04- Área Útil do Apartamento Sb =		242,46
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,141

=> q = 1845872,30

q 8 = 1845872,30

Foto do Elemento Nº 08



ANEXO III
VALOR DE VENDA DE APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	2,60	Área Avaliando:	242,46	
Depreciação Avaliando:	0,695	Fator andar Avaliando:	1,043	
ELEMENTO	No.:	9	Índice Fiscal Avaliando :	3198
Local :	Rua Pascal , 1160 - 2o Andar		Índ.Fiscal :	3198
Setor :	86	Quadra	160	
Fonte :	Zelador do prédio		Data :	18 09 2017
Informante :	Sr. Rafael		Fone :	98108-5974
Descrição :	Apartamento original estado de conservação necessitando reparos simples			

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	242,46
----------------------------	--------

Construção:

Padrão - Vu:	Ap. sup.	Idade :	27 anos
Valor de Oferta	Vo:	1.800.000,00	
Valor do Condomínio Vc:	3.000,00		
01- Fator de Oferta		0,9	
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		2,6	
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,642	
04- Área Útil do Apartamento Sb =		242,46	
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1	
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,027	

=> q = 1778976,88

q 9 = 1778976,88

Foto do Elemento Nº 09



ANEXO 1 - RESUMO

Eng. Vicente Parente

RESUMO DA PESQUISA

Q 01	1.878.745,91
Q 02	1.988.398,03
Q 03	2.213.078,64
Q 04	2.960.096,33 *
Q 05	2.017.440,07
Q 06	2.213.765,76
Q 07	1.985.822,39
Q 08	1.845.872,30
Q 09	1.778.976,88
SOMA	18.882.196,31

CÁLCULO da MÉDIA ARITIMÉTRICA (Xa)

Número de elementos da amostra inicial = 9

$X_a (M2) = R\$ 2.098.021,81$

LIMITES A 30%

LIMITE SUPERIR $X_a \times 1,3$ R\$ 2.727.428,36

LIMITE INFERIOR $X_a \times 0,7$ R\$ 1.468.615,27

OBS.: (*) Elementos cujo valor discrepam do intervalo

PESQUISA SANEADA

Q 01	1.878.745,91
Q 02	1.988.398,03
Q 03	2.213.078,64
Q 05	2.017.440,07
Q 06	2.213.765,76
Q 07	1.985.822,39
Q 08	1.845.872,30
Q 09	1.778.976,88
SOMA	15.922.099,98

CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA (Xs)

$X_s (M2) R\$ 1.990.262,50$

LIMITES A 30%

LIMITE SUPERIOR $X_s \times 1,3$ R\$ 2.587.341,25

LIMITE INFERIOR $X_s \times 0,7$ R\$ 1.393.183,75

TESTE DE HIPÓTESES SEGUNDO A DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT

Desvio Padrão = S = 365691,0407

Número de Student = 1,397

$E_o = S \times N_s / n^{0,5} = 170.290,13$

INTERVALO DE CONFIANÇA

R\$ 1.927.731,68 =< X_s => R\$ 2.268.311,94



ANEXO 1 - RESUMO

TESTE DO VALOR UNITÁRIO ADOTADO

MÉDIA NÃO SANEADA $X_a =$ R\$ 2.098.021,81
DESVIO PADRÃO NÃO SANEADO $S =$ 365691,04
MÉDIA SANEADA $X_s =$ R\$ 1.990.262,50

RESULTADO DEVERÁ SER - (STUDENT) 0,884

$X_a - X_s$	= 0,946
$((S^2) / N) * (1/2)$	

Adotaremos o valor de venda de R\$ 1.990.000,00

