

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

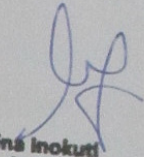
520

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SANTANA - SÃO PAULO

Junta-se o laudo.

Dá-se vista às partes.

SP, 18/07/2016


Cristina Inokuti
Juiz de Direito

AUTOS DE Nº 0033013-51.2004.8.26.0001

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO
DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida pelo
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ, em face de
MARCELO MONTEIRO BOVENZI, dando por terminados
seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas
conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo qual chegou ao
valor avaliatório de R\$ 283.000,00 (DUZENTOS E
OITENTA E TRÊS MIL REAIS), para o apartamento de



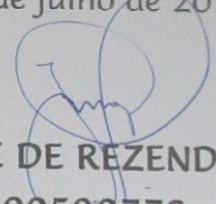
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

nº 32, localizado no 3º andar do Bloco "02" e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 32B, localizada no térreo do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ", situado na Rua Manguari nº 501, antigo nº 329, no 36º Subdistrito - Vila Maria, nesta Capital - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 18 de julho de 2016.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

SUMÁRIO

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

2.1. Do local

- 2.1.1. Característica geral do imóvel
- 2.1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
- 2.1.3. Melhoramentos Públicos
- 2.1.4. Características da Região
- 2.1.5. Zoneamento

2.2. Do imóvel

- 2.2.1. Terreno
- 2.2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

IV. Avaliação

- 4.1. Valores dos imóveis
- 4.2. Valor Total dos imóveis

V. Conclusão

VI. Encerramento

523
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ, em face de MARCELO MONTEIRO BOVENZI, em curso na 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - São Paulo, autos de nº 0033013-51.2004.8.26.0001, conforme segue:

Trata-se do apartamento de nº 32, localizado no 3º andar do Bloco "02" e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 32B, localizada no térreo do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ", situado na Rua Manguari nº 501, antigo nº 329, no 36º Subdistrito - Vila Maria, nesta Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 514, 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.

II - VISTORIA

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

2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Avenida Norvan Dias de Figueiredo e Rodovia Presidente Dutra.

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Os imóveis, objeto da presente Ação (apartamento de nº 32 e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 32B), estão situados na Rua Manguari nº 501, antigo nº 329, no 36º Subdistrito - Vila Maria, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas citadas ruas e mais: Rua Galileu Gaia, Rua Amadeu Cornado Marti, Rua dos Condoneiros, Rua Arenapolis, Avenida Ernesto Augusto Lopes, Rua Projetada, Rua Soldado Francisco Tamborim, Rua Abel Marciano de Oliveira, Avenida Tenente Amaro Felicíssimo da Silveira, Rua Elikon, Rua Éfeso, Rua Tuiuti e a Avenida Marginal Direita.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do Bloco "02", integrante do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ", onde se encontram os imóveis avaliados:



M

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

526
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.1.2. - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 32, localizado no 3º andar do Bloco "02" e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 32B, localizada no térreo do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ", situado na Rua Manguari nº 501, antigo nº 329, no 36º Subdistrito - Vila Maria, nesta Capital - SP possui a seguinte situação:

SETOR: **063**

QUADRA: **077**

ZONA: **"MG ZPI 05"**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 179,00/2016**

Rua Manguari nº 501, antigo nº 329

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **063.077.0881-9**

Apto de nº 32 e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 32B
Bloco "02", int. do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ"

MATRÍCULA: **41.421**

Do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

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;
- Rede de gás;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo, etc.

2.1.4. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o Bloco "02", integrante do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ" é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial na região é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes estabelecimentos comerciais: lanchonetes, pizzarias, clínicas, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lotéricas, oficinas mecânicas, floriculturas, escritórios, consultórios veterinários, lojas varejistas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo das Avenidas Norvan Dias de Figueiredo, Serafim Gonçalves Pereira, José Maria Fernandes e nos demais logradouros adjacentes.

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

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

2.1.5 - ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "MG ZPI 05", "Zona Predominantemente Industrial", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

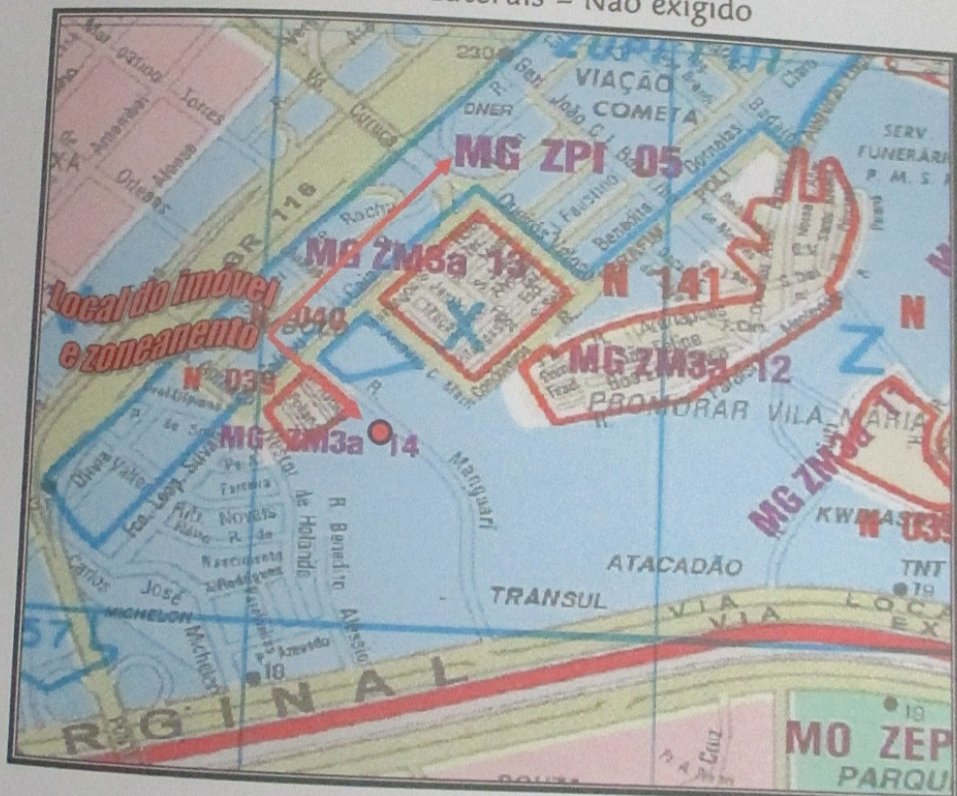
529

Característica: Zona Predominantemente Industrial
Zona de Uso: "MG ZPI 05"

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,10
Médio = 1,00
Máximo = 1,50

Taxa de Ocupação: 0,70
Taxa de Permeabilidade: 0,15
Lote Mínimo: 500,00 m²
Frente Mínima: 15,00 m
Gabarito de Altura Máxima: 15,00 m
Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido



O quadro a seguir define as diretrizes básicas da zona de uso:

Plano Regional Estratégico da Supereleitura Vila Maria - Guilherme - PRE-AMG
Quadro nº 04, Anexo a Lei nº 13.895, de 25 de agosto de 2004 - Livro VII
Características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes

ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES						RECOS MÍNIMOS (m)																			
			MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	ALTISSIMA	ALTISSIMA	ALTISSIMA																	
ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	300 m²	15,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)																
																Z1 - MÉDIA DENSIDADE	Z1-201 e Z1-202	0,20	1,00	1,50	0,5 (d)	0,15	125 m²	5,00 m	26,00 m	5,00 m (b)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)		
																	Z1 - ALTA DENSIDADE	Z1-301 e Z1-305	0,20	1,00	2,50	0,5 (d)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)		
																		Z1-301 e Z1-305													
																ZONA CENTRALIZADA POLAR OU LINEAR	Z1P-401 e Z1P-404	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)		
																	Z1P-501 e Z1P-503														
																	Z1P-501 e Z1P-503														
																ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZONES-01 FEBEREN	Estudo de cada caso pelo Executivo												

NOTAS
 a) ver artigo 152 do Plano II, onde se, quanto à zona de ocupação, na Z1 para edificações com até 12 metros de altura.
 b) ver artigo 156 do Plano II, onde se, quanto ao recuo mínimo da frente, na Z1, Z1P, Z1, Z1P e Z1S.
 c) ver artigo 156 do Plano II, onde se, quanto ao recuo mínimo lateral e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros.
 d) ver artigo 156 do Plano II, onde se, quanto ao recuo para edificações industriais, sempre de aproveitamento e guarda de bens móveis a distância.
 e) ver artigo 156 do Plano II, onde se, quanto ao recuo para edificações industriais, sempre de aproveitamento e guarda de bens móveis a distância.

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO:-

O terreno ocupado pelo Bloco "02", integrante do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ", onde está localizado o apartamento em estudo, possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 7.366,00 m², com uma frente projetada para a via pública de 64,76 metros.

ÁREA: 7.366,00M²

(SETE MIL E TREZENTOS E SESSENTA E SEIS METROS QUADRADOS).

Cabe ao apartamento de nº 32, localizado no 3º andar do Bloco "02" e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 32B, localizada no térreo do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ" a fração ideal de 0,56217% no terreno do residencial.

2.2.2 - 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 NOVO ANDARAÍ", composto por 05 (cinco) blocos, sendo eles o "A", "B", "C", "D" e "E", todos erigidos em concreto armado, com os devidos recuos e no mesmo nível da via pública, ou seja, da Rua Manguari.

O "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ" está composto por unidades habitacionais, lazer, garagem e portaria.

O "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ" está servido de portão automático, interfone, playground, salão de festas, quadra poliesportiva, salão de jogos, sala de ginástica, escadarias, elevadores, medidores e garagem.

O "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ", 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;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

- DO EDIFÍCIO: -

O Bloco "02", compreende em 01 (um) andar térreo e 10 (dez) andares superiores e ático.

No andar térreo do edifício encontram-se: portaria, área de lazer, área de garagem, entrada de acesso de veículos, "halls", escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque e poço de elevador.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo quatro 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.

A portaria do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ" está situada próxima ao alinhamento público do prédio e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

(APARTAMENTO DE Nº 32 DO BLOCO "02", INT. DO
"RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ"):

Na ocasião da vistoria nos imóveis, objetos de avaliações, cuja Matrícula é a de Nº 41.421 do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, constatou-se que.

O apartamento de nº 32, localizado no 3º andar do BLOCO "02", integrante do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ", encerra a área total construída de 75,3663m², sendo 60,0608m² de área privativa e 15,30548m² de área comum, com a fração ideal de 0,56217% no terreno. Cabendo-lhe uma vaga de garagem no condomínio para o estacionamento de um carro de passeio pequeno.

ÁREA ÚTIL PRIVATIVA = 60,0608 m²

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

535


O apartamento de nº 32, localizado no 3º andar do BLOCO "02", integrante do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ", possui 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 32B.

O apartamento de nº 32, localizado no 3º andar do BLOCO "02", integrante do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ", compreende:

01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (uma) sacada, 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.

O imóvel avaliando se encontrava em estado regular de conservação e uso e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento e, ainda de acordo com os dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo", o apartamento possui a idade de 16 (dezesesseis) anos, podendo ser classificado no item "1.3.3 - Apartamentos Padrão - MÉDIO" - limite máximo, com base no Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2006.

Segue: Croqui do apartamento, fotografias da Rua Manguari, no trecho em estudo e aspectos externos do edifício onde se localiza o imóvel avaliando:

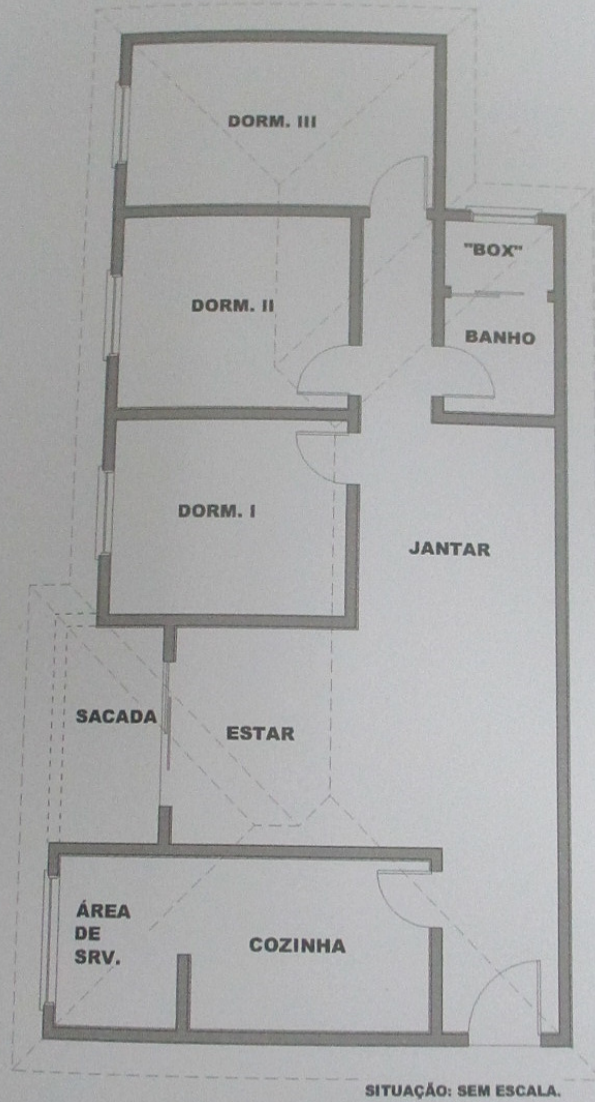


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

536

CROQUI DO IMÓVEL
RUA MANGUARI Nº 501
36º SUBDISTRITO - VILA MARIA, SP.
RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ
APARTAMENTO DE Nº 32
BLOCO "02"



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

537

FOTO DE Nº 01



VISTA DA RUA MANGUARI, NO TRECHO ONDE ESTÁ
SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

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

538

FOTO DE Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA
RUA MANGUARI.

J

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

e-mail: joaquimlopepericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

539

FOTO DE Nº 03



VISTA GERAL DA FACHADA DA PORTARIA DO "RESIDENCIAL
NOVO ANDARAÍ".

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

540
Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



*OUTRA VISTA GERAL DA FACHADA DA PORTARIA DO
"RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ".*

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

511
Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



VISTA DA PORTARIA DO "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ".

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

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

512

FOTO DE Nº 06



VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DE GARAGEM DO
"RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ".

J

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

577

FOTO DE Nº 08



VISTA DA ENTRADA DO BLOCO "02", INTEGRANTE DO
"RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ".

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

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento nº 32 do BLOCO "02", integrante do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ":

SALA DE ESTAR/JANTAR:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada.
PORTA Nº 2 ===== balcão de alumínio anodizado e vidros, com acesso à sacada.

SACADA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada e pintura texturizada.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura texturizada.

DORMITÓRIO I:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada
e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== veneziana de alumínio e pvc, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO II:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada
e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== veneziana de alumínio e pvc, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO III:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada
e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== veneziana de alumínio e pvc, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO (com "box" de vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida placa de gesso e pintura látex.
JANELA ===== vitrô basculante de alumínio, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

COZINHA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA ===== de madeira pintada.

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.

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

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

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

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



Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto à empresa do ramo imobiliário e moradores do residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

3.1. - VALOR UNITÁRIO:-

Para o cálculo do "qm²", o Perito coletou 06 (seis) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

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

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

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

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3 - Apartamento Padrão MÉDIO - limite máximo", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,160.

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

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

sendo:

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

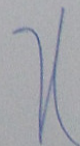
K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação " I_e " e a vida referencial " I_r ".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 16 (dezesesseis) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (c) Regular.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa em anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados dentro do próprio condomínio e próximos ao avaliando, portanto, este signatário deixou de considerar 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, os fatores que poderão ser adotados são os seguintes:

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

Para o imóvel em questão (apartamento de nº 32), localizado no 3º andar do BLOCO "02", integrante do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ", foi adotado o fator = 0,90.

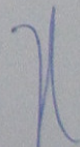
Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP – 2002/2006", no item 3.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para a vaga de garagem descoberta de nº 32B.

3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

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

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

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizou-se do 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: -

- APTO. DE Nº 32 DO BLOCO "02", INTEGRANTE DO "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ" -

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

$$V_{\text{apto. e vaga}} = S \times qmf$$
$$S_{\text{apto. e vaga}} = 75.3663\text{m}^2 = 60,0608\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$

Onde:
15,30548m² de área comum, já incluída a referida vaga de garagem de nº 32B

Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para a vaga de garagem descoberta de nº 32B.

$$Qmf = R\$ 4.341,110/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. e vaga}} = (60.0608 + 10,00/2) \text{m}^2 \times R\$ 4.341,10/\text{m}^2$$
$$V_{\text{apto. e vaga}} = R\$ 282.435,44$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. e vaga}} = R\$ 283.000,00$$

(DUZENTOS E OITENTA E TRÊS MIL REAIS).
PARA JULHO / 2016.

OBSERVAÇÃO: PARA O CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA MÉDIA SANEADA IGUAL A R\$ 4.341,10/M² (QUATRO MIL, TREZENTOS E QUARENTA E UM REAIS E DEZ CENTAVOS POR METRO QUADRADO), FAVOR REPORTAR-SE À PESQUISA DE MERCADO APRESENTADA NO ANEXO - I.

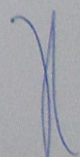
V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o apartamento de nº 32, localizado no 3º andar do Bloco "02" e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 32B, localizada no térreo do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ", situado na Rua Manguari nº 501, antigo nº 329, no 36º Subdistrito - Vila Maria, nesta Capital - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ, em face de MARCELO MONTEIRO BOVENZI, em curso na 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - São Paulo, autos de nº 0033013-51.2004.8.26.0001, corresponde à:

R\$ 283.000,00

**(DUZENTOS E OITENTA E TRÊS MIL
REAIS)**

PARA JULHO DE 2016



VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 39 (trinta e nove) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO

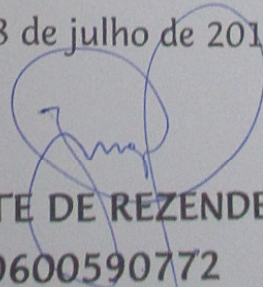
ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 32 E 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA DE Nº 32B, DO BLOCO "02", INTEGRANTE DO "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ", FORNECIDOS PELA "PMSP"

ANEXO IV - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O BLOCO "02", INTEGRANTE DO "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ"

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

São Paulo, 18 de julho de 2016.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

557

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

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

DADOS DA FICHA 1		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016		USADO DATA DA PESQUISA: 12/02/2016	
SETOR: 063	QUADRA: 077	ÍNDICE DO LOCAL: 179,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA MANGUARI			
COMP.: APTO. 61 E VG. - BLOCO BAIRRO: VILA MARIA - SP			
CEP:		UF: SP	NÚMERO: 501
CIDADE: SAO PAULO - SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	3.904,00	TESTADA - (ct) m:	90,00
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	43,36
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
CARACTERÍSTICAS		FACE: Sul	
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO:	1,692
COEF. DEP. (K):	0,811	IDADE:	16 anos
DIMENSÕES		FRAÇÃO:	0,00
A. PRIVATIVA M²:	65,07	TAXA:	0,00
EDIFÍCIO		CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples
DORMITÓRIOS:	3	SUITES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
FATORES ADICIONAIS		SUPERIORES:	10
		PISCINA:	0
		APTO/ANDAR:	4
		SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	0
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	290.000,00
IMOBILIÁRIA:	DIRETO COM PROPRIETÁRIO	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	SR. ROBERTO	TELEFONE:	(11)-32130667
OBSERVAÇÃO:			
BLOCO "A", INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ			
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 60,0608 m² + ÁREA ÚTIL DA VAGA = 10,00/2 = 5,00 m²) = 65,0608 m²			
APARTAMENTO COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, 3 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, SACADA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	-160,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	146,40	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	887,55	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:	4.011,07
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.884,57
		VARIAÇÃO:	1.2178

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

534

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016					
SETOR: 063	QUADRA: 077	ÍNDICE DO LOCAL: 179,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/07/2016		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:			
ENDEREÇO: RUA MANGUARI					
COMP.: APTO. 31 E VG. - BLOCO BAIRRO: VILA MARIA - SP					
CEP:		NÚMERO: 501			
		CIDADE: SAO PAULO - SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	3.904,00	TESTADA - (ct) m:	90,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular		
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	43,38		
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Reformado	FACE: Sul		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+)		COEF. PADRÃO:	2,100		
COEF. DEP. (K):	0,811	IDADE: 16 anos	FRAÇÃO: 0,00		
DIMENSÕES		TAXA:	0,00		
A. PRIVATIVA M²:	65,07	ÁREA COMUM M²:	0,00		
EDIFÍCIO		GARAGEM M²:	10,00		
DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0		W.C.:	1		
ELEVADORES: 2		PLAYGROUND:	1		
		QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES:	0		
		PISCINA:	0		
		APTO/ANDAR:	4		
		SALÃO DE FESTAS:	1		
		SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	0,95	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta		VALOR VENDA (R\$):	270.000,00		
IMOBILIÁRIA: CADENA ECONOMICA		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
CONTATO: NA PORTARIA COM SR. GIMAR		TELEFONE:	(11)-32130967		
OBSERVAÇÃO:					
BLOCO "E", INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ					
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTL DO APTO. = 60,0608 m² + ÁREA ÚTL DA VAGA = 10,00(2 + 5,00 m²) = 65,0608 m²					
APARTAMENTO COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, 3 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, SACADA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.734,44
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	136,30	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.870,74
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.036,0
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

563

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016			
SETOR : 063	QUADRA : 077	ÍNDICE DO LOCAL : 179,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2016
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MANGUARI			
COMP. : APTO. 104 E VG. - BLOCBAIRRO : VILA MARIA - SP			
CEP : UF : SP			
CIDADE : SAO PAULO - SP			NÚMERO : 501
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 3.904,00	TESTADA - (ct) m: 90,00	PROF. EQUIV. (Pe): 43,38	
ACESSIBILIDADE : Indireta	FORMATO : Irregular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Reformado	FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (K): 0,811	IDADE : 16 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 55,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 10,00	TOTAL M²: 65,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 10	APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,15	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\$) : 250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO			
CONTATO : SR. MILTON	TELEFONE : (11)-947686157		
OBSERVAÇÃO :			
BLOCO "D", INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ			
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 50,00 m² + ÁREA ÚTIL DA VAGA = 10,00/2 = 5,00 m²) = 55,00 m²			
APARTAMENTO COM SALA DE ESTAR COM 2 ABIENTES, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO COM "BOX", SACADA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -569,17	VALOR UNITÁRIO : 4.090,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	149,31	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.068,67
PADRÃO Fp :	397,62	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9946
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

301

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016			
SEIOR: 063	QUADRA: 077	ÍNDICE DO LOCAL: 179,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/07/2016
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA MANGUARI			
COMP.: APTO. 101 E VG. - BLOCCBAIRRO: VILA MARIA - SP			
CEP:	UF: SP	CIDADE: SÃO PAULO - SP	NÚMERO: 501
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (At) M²:	7.366,00	TESTADA - (ct) m:	64,76
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Fe):	113,74
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Reformado	
CARACTERÍSTICAS		FACE: Norte	
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+)			
COEF. DEP. (k):	0,848	IDADE: 16 anos	COEF. PADRÃO: 2,160
DIMENSÕES		FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
A. PRIVATIVA M²:	65,07	ÁREA COMUM M²:	0,00
EDIFÍCIO		GARAGEM M²:	10,00
DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 1		QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1		SUPERIORES:	10
		PISCINA:	0
		APTO/ANDAR:	4
		SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,15	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	NOVO LAR IMÓVEIS		
CONTATO:	SR. OSVALDO SATO	TELEFONE: (11)-26324000	
OBSERVAÇÃO:			
BLOCO "C", INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO NOVO ANDARÁ - APTO. COM COZINHA PLANEJADA			
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 60,0608 m² + ÁREA ÚTIL DA VAGA = 10,00/2 = 5,00 m²) = 65,0608 m²			
APARTAMENTO COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, 3 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO COM "BOX", SACADA, COZINHA COM ARMÁRIOS			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	-577,30
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:	4.149,38
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.572,07
		VARIAÇÃO:	0,8809

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016					
SECTOR : 063		QUADRA : 077		ÍNDICE DO LOCAL : 179,00	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MANGUARI					
COMP. : APTO. 33 E VG. - BLOCO BAIRRO : VILA MARIA - SP					
CEP : UF : SP					
CIDADE : SAO PAULO - SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	3.904,00	TESTADA - (cf) m:	90,00	PROF. EQUIV. (Pe):	43,38
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :		1,926	
COEF. DEP. (k) :		0,811		IDADE : 16 anos	
FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		VAGAS COB. :		0	
VAGAS DESCOB. :		1			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:		55,00		ÁREA COMUM M² : 0,00	
GARAGEM M² :		10,00		TOTAL M² : 65,00	
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 2		SUÍTES : 0		W.C. : 1	
ELEVADORES : 2		PLAYGROUND : 1		QUARTO EMPREGADAS : 0	
SUPERIORES : 10		PISCINA : 0		SALÃO DE FESTAS : 1	
APTO/ANDAR : 4		SUB-SOLOS : 0			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:		0,95		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\$) : 250.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		DIRETO COM PROPRIETÁRIO			
CONTATO :		SR. VINÍCIOS			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-981423934			
BLOCO "E", INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ					
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 50,00 m² + ÁREA ÚTIL DA VAGA = 10,00/2 = 5,00 m²) = 55,00 m²					
APARTAMENTO COM SALA DE ESTAR COM 2 ABIENTES, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO COM "BOX", SACADA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.090,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	149,31	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.637,64
PADRÃO Fp :	397,62	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.133,7
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

563

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

SETOR: 063 QUADRA: 077

ÍNDICE DO LOCAL: 179,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/07/2016
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MANGUARI

COMP.: APTO. 33 E VG. - BLOCO BAIRRO: VILA MARIA - SP

UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

NÚMERO: 501

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: 3.904,00 TESTADA - (ct) m: 90,00 PROF. EQUIV. (Fe): 43,38
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEF. (k): 0,745 IDADE: 16 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 65,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 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\$): 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO: SRA. JOSELITA

TELEFONE: (11)-991300946

OBSERVAÇÃO:

BLOCO "B", INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 50,00 m² + ÁREA ÚTIL DA VAGA = 10,00/2 = 5,00 m²) = 55,00 m²
APARTAMENTO COM SALA DE ESTAR COM 2 ABIENTES, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, SACADA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.763,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	416,27	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.012,71
PADRÃO Fp:	832,80	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.331,9
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA MANGUARI, 501	3.734,44	4.884,57	1,2178
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA MANGUARI, 501	4.090,91	3.870,74	1,0365
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA MANGUARI, 501	4.149,38	4.068,67	0,9946
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA MANGUARI, 501	4.090,91	3.572,07	0,8609
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA MANGUARI, 501		4.637,84	1,1337

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ X MARCELO MONTEIRO DATA: INZ 12/07/2016
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA: 0,8
 OBSERVAÇÃO:
 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	179,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 16
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Vagas	apartamento médio c/ elev. (+)
	Vagas 0
	Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICO	0,95	Parcela de Benefitorias

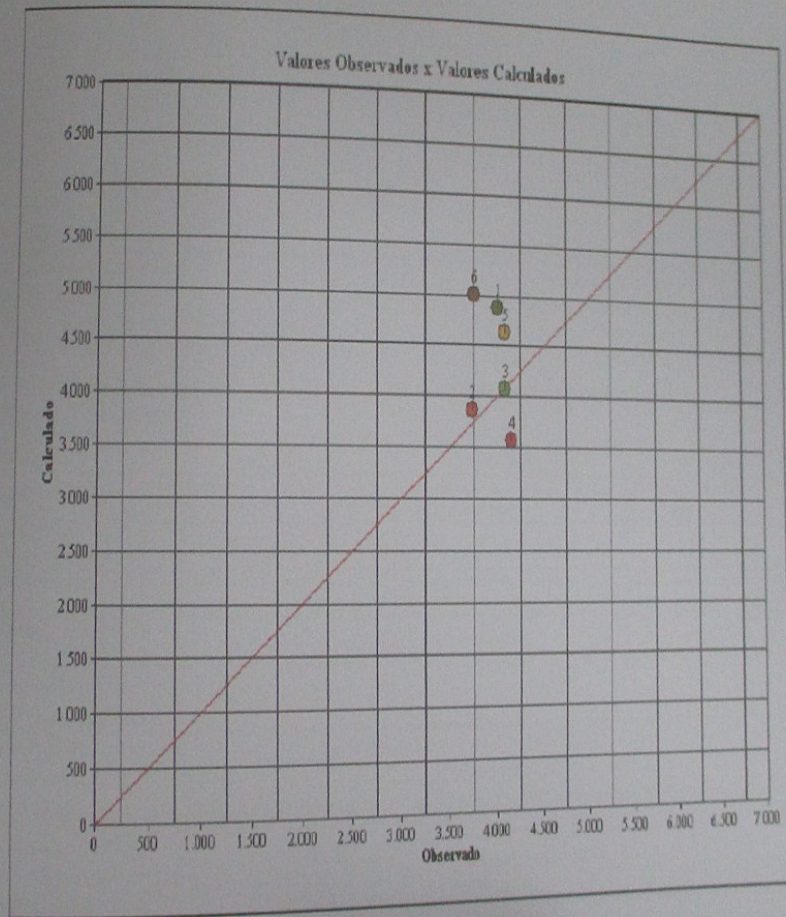
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA MANGUARI, 501	4.011,07	4.884,57	1,2178
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA MANGUARI, 501	3.734,44	3.870,74	1,0365
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA MANGUARI, 501	4.090,91	4.068,67	0,9946
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA MANGUARI, 501	4.149,38	3.572,07	0,8609
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA MANGUARI, 501	4.090,91	4.637,84	1,1337
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA MANGUARI, 501	3.763,64	5.012,71	1,3319

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.011,07	
2	3.734,44	4.884,57
3	4.090,91	3.870,74
4	4.149,38	4.068,67
5	4.090,91	3.572,07
6	3.763,64	4.637,84
		5.012,71

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: RUA MANGUARI 501 APTO. DE Nº 32 VILA MARIA, SP SAO PAULO - SP Data: 12/07/2016
 Cliente: PROC. 0033013-51.2004.8.26.0001 Edificação m²: 60,07 Distribuição espacial
 Área terreno m²: 7.366,00 Modalidade: Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.973,39
 Desvio Padrão: 179,50
 - 30%: 2.781,37
 + 30%: 5.165,41

Coefficiente de Variação: 4,5200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.341,10
 Desvio Padrão: 586,74
 - 30%: 3.038,77
 + 30%: 5.643,43

Coefficiente de Variação: 13,5200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input 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\$): 4.341,10

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.341,10000

VALOR TOTAL (R\$): 260.769,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.987,55

INTERVALO MÍNIMO: 3.987,54

INTERVALO MÁXIMO: 4.694,65

INTERVALO MÁXIMO: 4.694,66

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

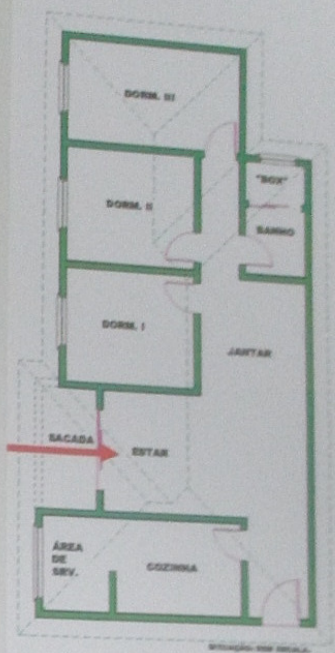
7

FOTO DE Nº 01



VISTA DA ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 32 DO BLOCO
"02", INTEGRANTE DO "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ".

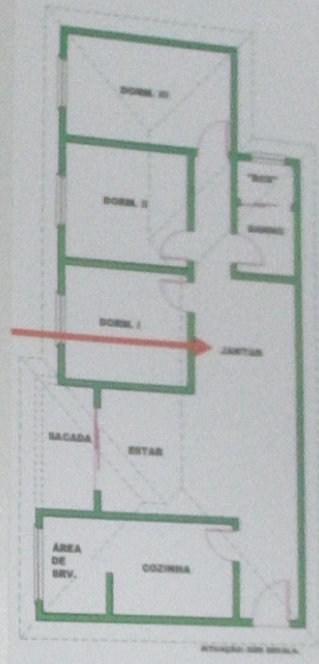
FOTO DE Nº 02



VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

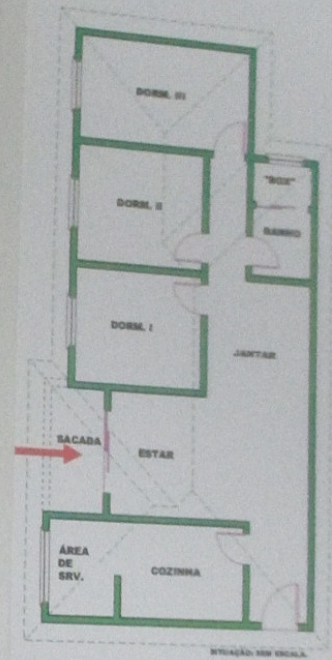
[Handwritten signature]

FOTO DE Nº 03



OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

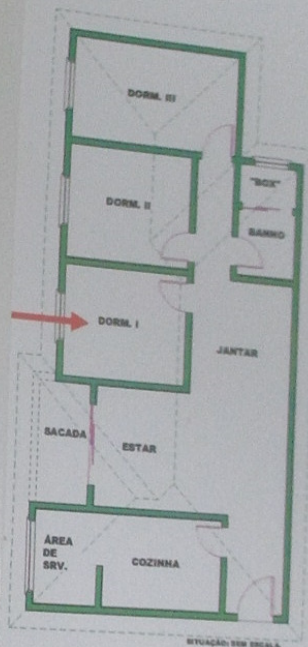
FOTO DE Nº 04



VISTA DA SACADA.

(Handwritten signature)

FOTO DE Nº 05



VISTA DO DORMITÓRIO I.

Handwritten signature or mark.

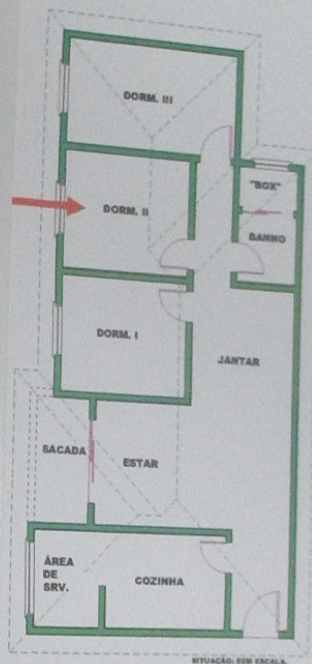
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

574

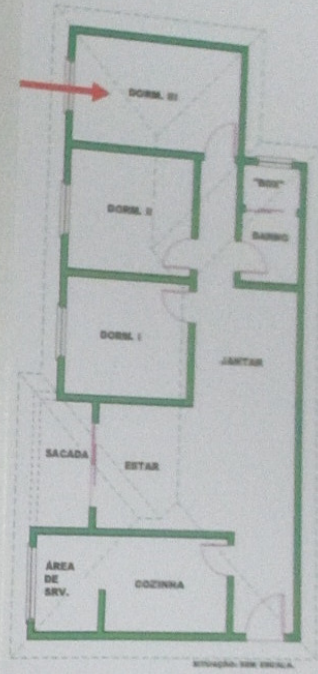
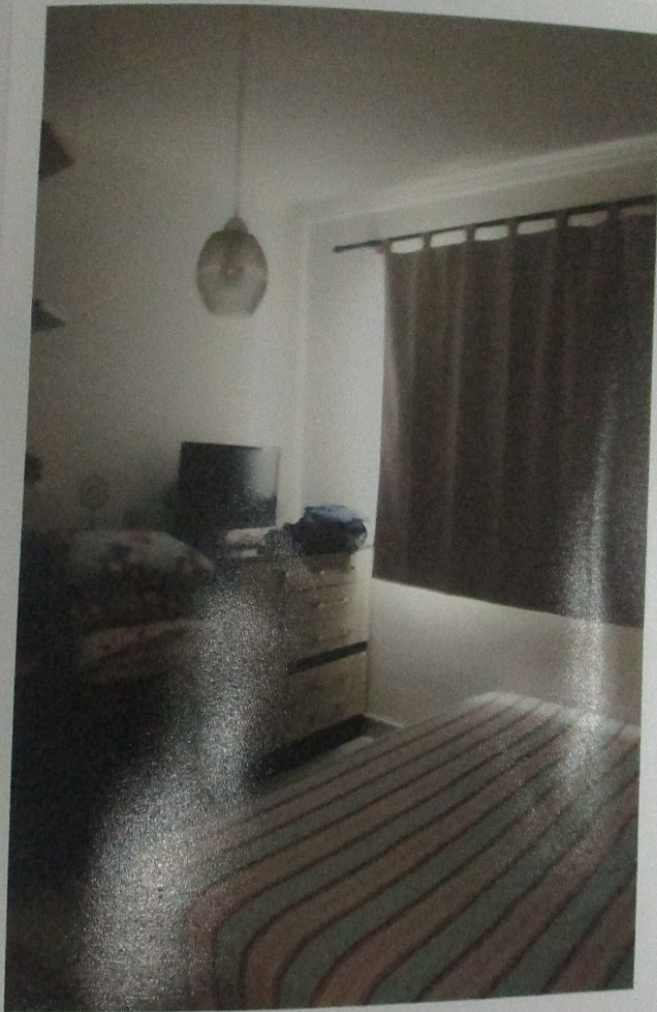
FOTO DE Nº 07



VISTA DO DORMITÓRIO II.

77

FOTO DE Nº 08



VISTA DO DORMITÓRIO III.

77

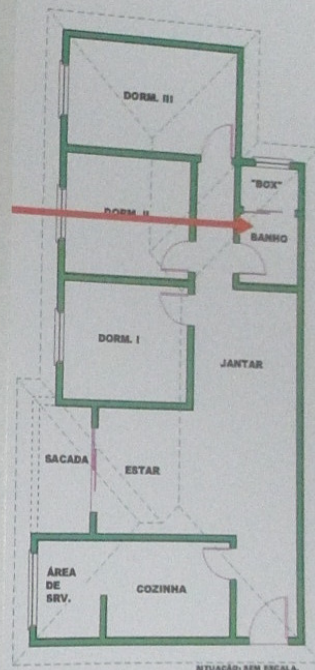
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

576

FOTO DE Nº 09

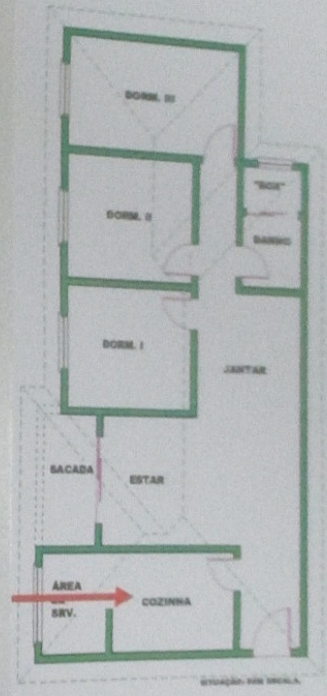


VISTA DO BANHEIRO.

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

577

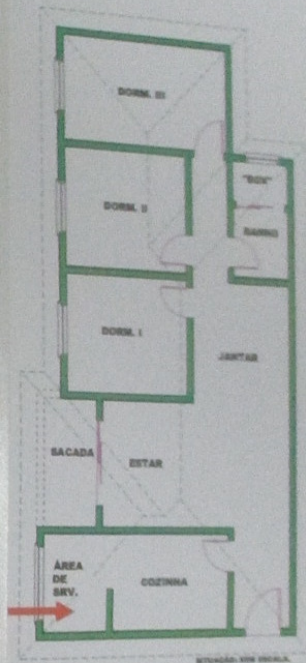
FOTO DE Nº 10



VISTA DA COZINHA.

[Handwritten signature]

FOTO DE Nº 11



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

Handwritten signature or mark.

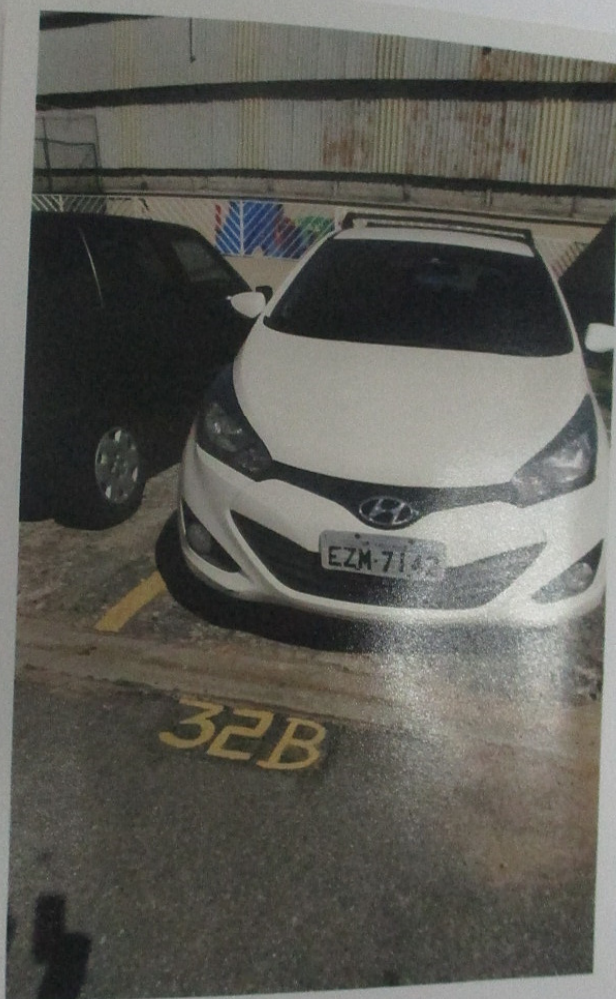
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

574

FOTO DE Nº 12



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA DE Nº 32B.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

580

ANEXO III

**DADOS CADASTRAIS DO
APARTAMENTO DE Nº 32 E 01 (UMA)
VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA DE
Nº 32B, DO BLOCO "02", INTEGRANTE
DO "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ",
FORNECIDOS PELA "PMSP"**

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

581

Dados Cadastrais do apartamento de nº 32 e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 32B do BLOCO "02", integrante do "RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ" fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016	
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO		Cadastro do imóvel: 063.077.0881-6	
Local do imóvel: R MANGUARI, 501 - AP 32 E VG BLOCO 2 RES NOVO ANDARAÍ CEP 02167-080 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MANGUARI, 501 - AP 32 E VG BLOCO 2 RES NOVO ANDARAÍ CEP 02167-080			
Contribuinte(s): CPF 135.989.418-70 MARCELO MONTEIRO BOVENZI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	7,366	Testada (m):	64,76
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0058
Área total (m²):	7,366		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	76	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	3,244	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2000		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	179,00		
- da construção:	821,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	7.709,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	48.669,00		
Base de cálculo do IPTU:	56.378,00		
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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.			
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/10/2016, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/			

ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO

e-mail: joaquimlopespericias@ter...

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

782

ANEXO IV

**QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O
BLOCO "02", INTEGRANTE DO
"RESIDENCIAL NOVO ANDARAÍ"**

JK

