

7

fls. 1538
P

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0058031-68.2004.8.26.0100 (946/04)

TJSP-1ª OF. CÍVEL - CENTRAL - 28 JUN 2013 14:13:00 (524)

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e comprometido nos
AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO requerida
pelo CONDOMÍNIO EIDFÍCIO CASABLANCA contra MARIA
ANDRÉIA GODOY, tendo entregue seu **LAUDO** em cartório,
vem solicitar que V. Exa. se digne autorizar o levantamento de
R\$ 3.100,00 (TRÊS MIL E CEM REAIS), conforme
comprovante de depósito judicial de fls. 322, com os acréscimos
legais, referentes aos seus honorários periciais, solicitando que a
guia seja entregue a uma de suas funcionárias: Dayane Christina
Silva Souza, RG. nº 49.553.343-9, Hildene Ribeiro Cabral Sampaio,
RG. nº 43.577.471-2 ou Nathalia Furtado Bezerra, RG. nº
52.793.466-5.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 27 de junho de 2013.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 139

430

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP.**

AUTOS Nº 583.00.2010.148405-6

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE INDENIZAÇÃO requerida por **MIGUEL**
SOARES DE LUCA em face de **PEDREIRA SÃO MATHEUS**
LAGEADO S/A, tendo entregue seu **LAUDO** em Cartório,
vem, respeitosamente, reiterar sua solicitação de fls. 566,
no sentido de que sejam arbitrados os seus honorários
periciais, ao final da ação, da parte sucumbente, nos termos
do art. 11, da Lei 1060/50.

TJSP-1ª OF. CIVEL. CENTRAL - 28/JUN/2013 14:45:00:54

Termos em que,

P. deferimento

São Paulo, 25 de junho de 2013

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA - 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0058031-68.2004.8.26.0100 (946/04)

TJSP-1ª OF. CIVEL. CENTRAL - 28/JUN/2013, 14:55

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e comprometido nos
AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO
requerida pelo **CONDOMÍNIO EIDFÍCIO CASABLANCA**
contra **MARIA ANDRÉIA GODOY**, dando por terminados
seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem
apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte
LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de
R\$ 260.000,00 (DUZENTOS E SSESSENTA MIL REAIS) -
para Junho de 2013, para o imóvel situado na Rua Nestor
Pestana nº 237 e Rua Martins Fontes nº 374, Apartamento
12, Edifício Casablanca, 7º Subdistrito da Consolação, São
Paulo - SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 27 de Junho de 2013.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 54
132
/B

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO requerida pelo CONDOMÍNIO EIDFÍCIO CASABLANCA contra MARIA ANDRÉIA GODOY, processo nº 0058031-68.2004.8.26.0100 (946/04) em curso perante a 1ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Nestor Pestana nº 237 e Rua Martins Fontes nº 374, Apartamento 12, Edifício Casablanca, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 299 e 424, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 643


II.- VISTORIA: -

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

1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade e está situado na região central da Cidade de São Paulo, tendo como principal via de acesso as Avenidas Ipiranga, Nove de Julho e Ruas da Consolação, Maria Paula, Santo Antônio, Frei Caneca e Augusta.

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Nestor Pestana nº 237 e Rua Martins Fontes nº 374, Apartamento 12, Edifício Casablanca, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Martinho Prado, Rua Martins Fontes, Rua da Consolação e a respectiva Rua Nestor Pestana.

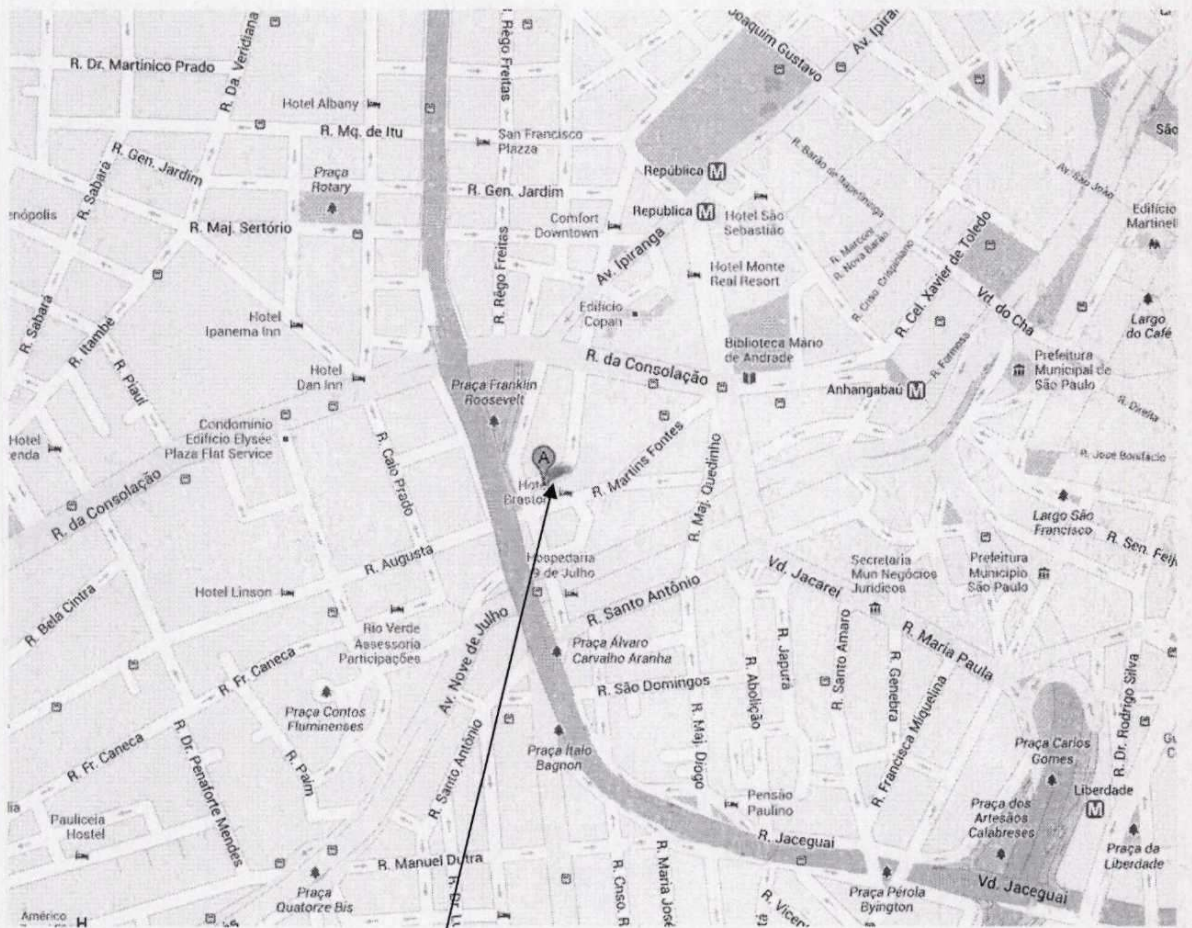
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do Condomínio Edifício Casablanca, onde se encontra o imóvel avaliando.

• Fonte: Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL

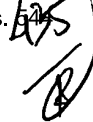
RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 645


1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua Nestor Pestana nº 237 e Rua Martins Fontes nº 374, Apartamento 12, Edifício Casablanca, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo - SP possui a seguinte situação:

SETOR: **006**

QUADRA: **013**

ZONA: **SE ZCPb/05**

ÍNDICE FISCAL: **1.386,00/2010**

Rua Nestor Pestana nº 237 e Rua Martins Fontes nº 3745

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **006.013.1588-1**

Apartamento 12

MATRÍCULA: **81.709**

Do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 546

458

1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 536

1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde está localizado o condomínio fica posicionado na região central da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 1,0 (um) quilômetro, em linha reta, do marco zero da cidade.

A região onde está situado o Condomínio Edifício Casablanca, é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e estação do Metrô.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.


1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o 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, os imóveis pertencem à Zona "SE ZCPb/05 - Zona de Centralidade Polar", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 43/48


Característica: Zona de Centralidade Polar

Zona de Uso: SE ZCPb/05

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 2,00

Máximo = 4,00

Taxa de Ocupação: 0,70

Taxa de Permeabilidade: 0,15


Lote Mínimo: 125,00 m²

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: Sem limite

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

440
B

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

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SÉ - PRE-SÉ
QUADRO 04 do Livro IX - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE				CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS				RECUOS MÍNIMOS (m)		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE-MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (g)	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDEIRA A ZER	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	9,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM3a-01 a ZM3a-06	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE (f)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM3b-01 a ZM3b-05	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
ZONA CENTRALIDADE POLAR	ZCPa-01 a ZCPa-03	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZCPb-01 a ZCPb-06	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
ZONA CENTRALIDADE LINEAR	ZCLb	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BRI) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), quantizado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.										

NOTAS:

- a) ver artigo 192 da parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
- b) ver artigo 185 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- c) ver artigo 186 da parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
- d) ver §1º e §2º do artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e estíofios
- e) Observar as restrições contrárias de lotificação quando estes forem mais expeditos que as definidas neste quadro.
- f) as atividades permitidas na ZCLZ - I são as constantes do §1º do art. 21 deste livro e na ZCLZ-II são as constantes do quadro 05 da parte III desta Lei.
- g) A taxa de permeabilidade mínima de 0,30 aplica-se aos lotes integrantes da ZER 1-01 e aos lotes contidos no perímetro do Bairro Tombado do Pacaembu
- h) o número máximo de habitações por m² é igual a 0,0042 na ZER1-01 e nas ZCLZ-I e ZCLZ-II
- i) ver §1º do art. 20 deste livro para a restrição de gabarito na ZM3a-06

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo *CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASABLANCA*, 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 470,00 m² tendo uma frente projetada para a via pública de 27,38 metros, em linha reta.

Área = 470,00 m²

O Apartamento 12, do Condomínio Edifício Casablanca, possui uma fração ideal de 1,292414% na totalidade da área do terreno.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 412
B

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 *EDIFÍCIO CASABLANCA*, composto por apenas 01 (uma) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Nestor Pestana.

O EDIFÍCIO CASABLANCA é composto por unidades habitacionais, áreas comuns, jardins, garagem, moradia do zelador e portaria.

O EDIFÍCIO CASABLANCA está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores, medidores, garagem e portaria para os condôminos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

- DO EDIFÍCIO: -

O Edifício Casablanca compreende em 03 (três) subsolos, 01 (um) andar térreo, 13 (treze) andares superiores e ático com cobertura.

Nos subsolos do edifício, encontram-se: área de garagem, rampas de acesso de veículos, "halls", escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque, poço de elevador e depósitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 550
499
B

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada (social e serviço), jardins, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, área de garagem e portaria.

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

As escadarias do prédio possuem corrimão de ferro e portas do tipo corta-fogo.

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

A portaria do Edifício Casablanca está situada no pavimento térreo do prédio e possui interfone de comunicação com as unidades habitacionais, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 585
285
D

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

APARTAMENTO 12 - MATRÍCULA: 81.709

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 12, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO CASABLANCA, encerra a área total de 64,572215 m², com a área útil ou privada de 43,08 m² e área real comum de 21,492215 m².

ÁREA ÚTIL = 43,08 m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontra-se em estado regular de conservação e uso, que segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006)", enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: *Entre regular e reparos simples.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O Apartamento 12, localizado no 1º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASABLANCA, não possui vaga de garagem.

O Apartamento 12 localizado no 1º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASABLANCA, compreende:

01 (uma) sala, 01 (uma) sacada, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.

Cumpre esclarecer que na ocasião da vistoria este signatário verificou uma obra de ampliação das dependências do apartamento avaliando sobre a laje do pavimento térreo, porém, na avaliação foi considerada a área útil do imóvel descrita no documento de matrícula.

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.3.- Apartamento Padrão - MÉDIO, classificação esta contida no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2002/2006".

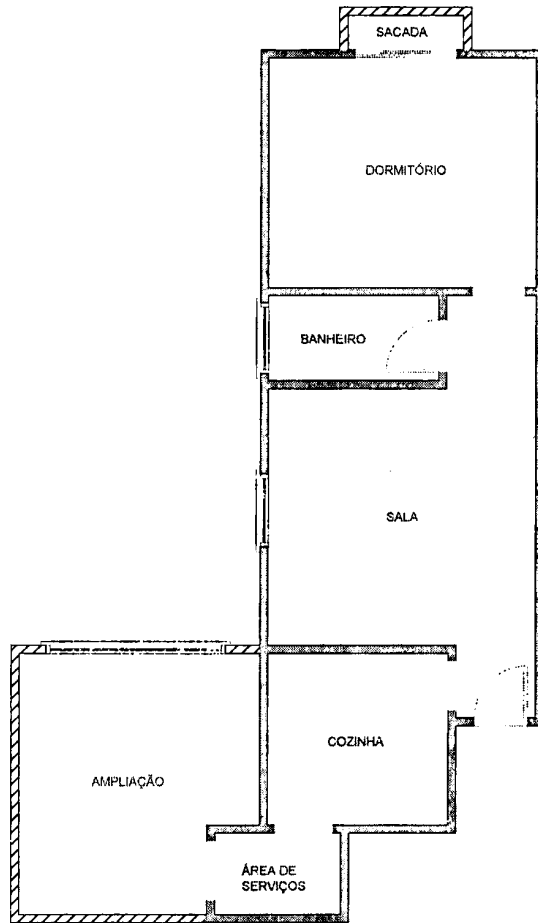
Para melhor visualização das características físicas do imóvel avaliando, reportar-se do croqui, sem escala, que segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CROQUI DO IMÓVEL



Situação sem escala

Rua Nestor Pestana nº 237 e Rua Martins Fontes nº 374, Apartamento 12,
Edifício Casablanca, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Na ocasião da vistoria no imóvel avaliando (Apartamento 12), este signatário verificou as seguintes características construtivas e de acabamento.

SALA:

PISO: *Revestido com tacos de madeira*

PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*

TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*

JANELA: *De alumínio, com vidros*

PORTA: *De madeira pintada*

DORMITÓRIO:

PISO: *Revestido com tacos de madeira*

PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*

TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*

JANELA: *De alumínio, com vidros do tipo porta balcão*

PORTA: *De madeira pintada*

BANHEIRO:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES ...: *Revestidas com azulejos até o teto*

TETO: *Laje de concreto revestida com forro em gesso*

JANELA: *De alumínio, com vidros*

PORTA: *De madeira pintada*

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

COZINHA:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas com azulejos até o teto*

TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*

JANELA: *De alumínio, com vidros*

PORTA: *De madeira pintada*

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas com azulejos até o teto*

TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*

JANELA: *De alumínio, com vidros*

PORTA: *De madeira pintada*

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Nestor Pestana, no trecho onde está situado o Edifício Casablanca, vistas da fachada do prédio e em anexo, os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA NESTOR PESTANA, NO TRECHO ONDE ESTÁ
SITUADO O EDIFÍCIO CASABLANCA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

451
18

Foto de nº 02 - Vista do sentido contrário da Rua Nestor Pestana, no trecho em estudo.



Foto de nº 03 - Vista da fachada do Edifício Casablanca, de quem olha da Rua Nestor Pestana.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

JVL
Ø

FOTO DE Nº 04:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO CASABLANCA, DE QUEM OLHA DA RUA NESTOR PESTANA.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto de nº 05 - Vista da portaria do Edifício Casablanca, observando o acesso à garagem, de quem olha da Rua Nestor Pestana.



Foto de nº 06 - Vista do "hall" de elevadores no piso térreo do Edifício Casablanca.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

134
R

Foto de nº 07 - Vista da Rua Martins Fontes, no trecho onde está situado o Edifício Casablanca.



Foto de nº 08 - Vista do sentido contrário da Rua Martins Fontes, no trecho em estudo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09:



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO CASABLANCA, DE QUEM OLHA
DA RUA MARTINS FONTES.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 10:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO CASABLANCA, DE QUEM OLHA DA RUA MARTINS FONTES.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

15/586

8

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 ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 56/60


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

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "qm²", o Perito coletou 18 (dezoito) paradigmas localizados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, sofrerão as seguintes transformações:

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

fls. 1569

R

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

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

sendo:

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

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 45 (quarenta e cinco) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (d) *Entre regular e reparos simples*.

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

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

Para o imóvel em questão (Apartamento 12), localizado no 1º andar do Condomínio Edifício Casablanca, foi adotado o fator = 0,90.

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

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP - 2002/2006", no item III.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

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

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

Características do imóvel avaliando:

PADRÃO CONSTRUTIVO ..	1.3.3. Apartamento MÉDIO (médio)
	Para prédios com elevador
	$V_u = 1,926 \times R_8N$
IDADE APARENTE	45 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA	60 anos
CONSERVAÇÃO (d)	Entre regular e reparos simples
	Coefficiente = 0,316
	$F_{OB} = 0,20 + [0,316 \times (1 - 0,20)]$
	$F_{OB} = 0,452$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

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

$V_{\text{apartamento}} = S \times qmf$ Onde:

$S_{\text{apto.}} = 64,5722152 \text{ m}^2 = 43,08 \text{ m}^2 \text{ de área útil}$
21,492215 m² de área comum
00,00 m² de área de garagem (0 vaga)

$Qmf = R\$ 6.041,57/m^2$

Substituindo e calculando:

$V_{\text{apartamento}} = (43,08 + \frac{00,00}{2}) \text{ m}^2 \times R\$ 6.041,57/m^2$
 $V_{\text{apartamento}} = R\$ 260.270,84$

Ou, em números redondos:

$V_{\text{Apartamento 12}} = R\$ 260.000,00$

(DUZENTOS E SESSENTA MIL REAIS).
PARA JUNHO / 2013.

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a **R\$ 6.041,57/m² (Seis Mil, Quarenta e Um Reais e Cinquenta e Sete Centavos)**, reportar-se da Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo – I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO


CREA 0600590772

fls. 10

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Nestor Pestana nº 237 e Rua Martins Fontes nº 374, Apartamento 12, Edifício Casablanca, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO requerida pelo CONDOMÍNIO EIDFÍCIO CASABLANCA contra MARIA ANDRÉIA GODOY, processo nº 0058031-68.2004.8.26.0100 (946/04), em curso perante a 1ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Rua Nestor Pestana nº 237 e Rua Martins Fontes nº 374, Apartamento 12, Edifício Casablanca, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo – SP. Matrícula: 81.709 – 5º CRISP.	<u>R\$ 260.000,00</u> (DUZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)



PARA JUNHO / 2013.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

11.572
A

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 33 (trinta e três) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanha o presente Laudo, o seguinte anexo:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

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

São Paulo, 27 de Junho de 2013.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

119.575
46/10

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Y

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Nestor Pestana nº 237

DATA: 26/06/2013

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,80

OBSERVAÇÃO:

Apartamento 12 - Edifício Casablanca.

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1.386,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 45 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,00

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do Apartamento.	0,90	Parcela de Benfeitorias
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta IPC/Fipe.	491,40	Parcela de Benfeitorias

fls. 57
167
18

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Avanhandava ,349	7.782,61	5.582,37	0,7173
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Nove de Julho ,915	4.194,17	4.702,67	1,1212
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Praça Franklin Roosevelt ,96	7.448,28	6.341,60	0,8514
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Gravataí ,23	5.239,73	6.129,69	1,1698
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Gravataí ,23	7.089,04	7.170,58	1,0115
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Gravataí ,23	6.086,96	5.741,40	0,9432
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Major Quedinho ,273	5.647,06	5.521,74	0,9778
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Nestor Pestana ,187	5.800,00	6.283,40	1,0833
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Nestor Pestana ,237	5.298,74	5.578,01	1,0527
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Santo Amaro ,766	5.727,27	4.959,66	0,8660
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Santo Antonio ,436	4.130,43	5.021,51	1,2157
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Santo Antonio ,458	5.111,11	4.719,86	0,9234
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Canuto do Val ,253	4.950,00	6.295,18	1,2718
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Maria Borba ,43	4.308,09	6.012,22	1,3956
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Rua Maria Borba ,43	4.895,56	6.511,63	1,3301
<input checked="" type="checkbox"/>	16 Rua Santa Izabel ,72	7.184,04	7.429,27	1,0341
<input checked="" type="checkbox"/>	17 Rua Santa Izabel ,72	6.159,70	7.017,61	1,1393
<input checked="" type="checkbox"/>	18 Rua Santa Izabel ,72	6.784,92	7.729,92	1,1393

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 578

469
B

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.782,61	5.582,37
2	4.194,17	4.702,67
3	7.448,28	6.341,60
4	5.239,73	6.129,69
5	7.089,04	7.170,58
6	6.086,96	5.741,40
7	5.647,06	5.521,74
8	5.800,00	6.283,40
9	5.298,74	5.578,01
10	5.727,27	4.959,66
11	4.130,43	5.021,51
12	5.111,11	4.719,86
13	4.950,00	6.295,18
14	4.308,09	6.012,22
15	4.895,56	6.511,63
16	7.184,04	7.429,27
17	6.159,70	7.017,61
18	6.784,92	7.729,92

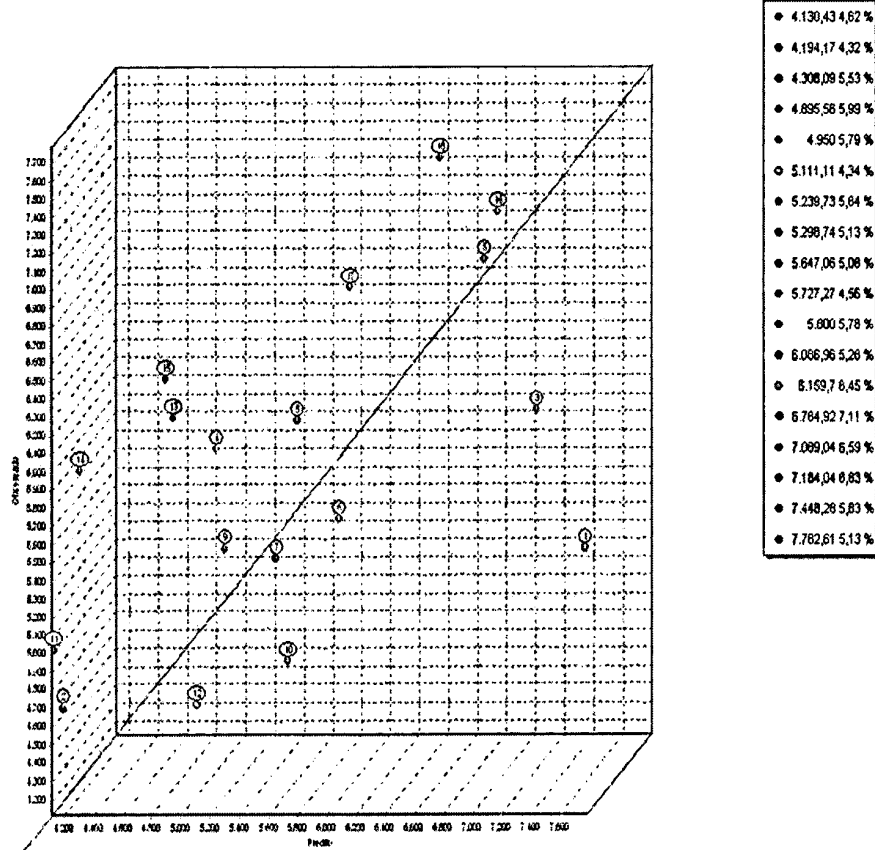
R

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO



[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.768,76

Desvio Padrão : 1.126,94

- 30% : 4.038,13

+ 30% : 7.499,39

Coefficiente de Variação : 19,5400

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.041,57

Desvio Padrão : 906,92

- 30% : 4.229,10

+ 30% : 7.854,04

Coefficiente de Variação : 15,0100

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical

Modalidade : Venda

Data : 26/06/2013

Local : Rua Nestor Pestana nº 237

Cliente : Proc: 0058031-68.2004.8.26.0100

Área m²: 43,08

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.041,57

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 5.756,62

INTERVALO MÁXIMO : 6.326,52

VALOR TOTAL (R\$) : 260.270,84

GRAU DE PRECISÃO

III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2013

SETOR : 10 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 1,393,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Avanhandava

NÚMERO : 349

COMP.: APTO. NO 6º ANDAR BAIRRO : Belo Visto

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular

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

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 15 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 179.000,00

IMOBILIÁRIA : Adriana Ferraz Consultoria Imobiliária - Creci: 79.266

CONTATO : Corretor - Celular: (11) 98326-8580

TELEFONE : (11)1111-1111

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO DANÚBIO - Condomínio R\$ 220,00 - Código: IW914013011

Auh = Área Útil Apto.: 23,00m² + Área Útil Garagem: 0,00/2 = 0,00m² = Auh = 23,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01 : -622,61	VALOR UNITÁRIO : 7.782,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.465,53	FT ADICIONAL 02 : 26,85	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.582,37
PADRÃO Fp : 861,05	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7173
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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2013

SETOR : 6 QUADRA : 065 ÍNDICE DO LOCAL : 1.193,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Nove de Julho

NÚMERO : 915

COMP.: APTO. 42

BAIRRO : Bela Vista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,425 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 103,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 113,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 7 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 480.000,00

IMOBILIÁRIA: Agile Assessoria Imobiliária - Placa no Local

CONTATO: Sr. Carlos - Celular: (11) 7759-3030

TELEFONE: (11)3147-4500

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO ALEXANDRE HASSON - Condomínio: R\$ 450,00

Auh = Área Útil Apto.: 98,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 103,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 176,60	VALOR UNITÁRIO: 4.194,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 221,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.702,67
PADRÃO Fp: 464,04	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1212
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2013
 SETOR : 6 QUADRA : 012 ÍNDICE DO LOCAL : 1.425,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Franklin Roosevelt NÚMERO : 96
 COMP.: APTO. 24 BAIRRO : Bela Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 513,00 TESTADA - (cf) m: 20,20 PROF. EQUIV. (Pe): 25,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 87,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 87,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 22 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 720.000,00

IMOBILIÁRIA: Informações com corretora autônoma

CONTATO: Sra. Andreia

TELEFONE: (11)3159-3014

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO SANTA IZABEL

Auh = Área Útil Apto.: 87,00m² + Área Útil Garagem: 0,00/2 = 0,00m² = Auh = 87,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.448,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -461,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.341,60
PADRÃO Fp: -645,52	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,85T4
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
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2013
SETOR : 6 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL : 1.141,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gravataí NÚMERO : 23
COMP.: APTO. 112 BAIRRO : Bela Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 450,00 TESTADA - (cf) m: 29,70 PROF. EQUIV. (Pe): 15,15
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,425 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 29,20 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 29,20

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 22 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 170.000,00

IMOBILIÁRIA : Iran Imóveis

CONTATO : Sr. Iran

TELEFONE : (11)5179-0982

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO OLINDA

Auh = Área Útil Apto.: 29,20m² + Área Útil Garagem: 0,00/2 = 0,00m² = Auh = 29,20 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.239,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 276,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.129,69
PADRÃO Fp : 613,80	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1698
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2013
SETOR : 6 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL : 1,141,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gravataí NÚMERO : 23
COMP.: APTO. 66 BAIRRO : Bela Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 450,00 TESTADA - (cf) m: 29,70 PROF. EQUIV. (Pe): 15,15
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,680 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,468 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 29,20 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 29,20

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 22 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 230.000,00

IMOBILIÁRIA: Sino Imóveis

CONTATO: Sra. Verona

TELEFONE: (11)3257-1755

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO OLINDA

Auh = Área Útil Apto.: 29,20m² + Área Útil Garagem: 0,00/2 = 0,00m² = Auh = 29,20 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -567,12	VALOR UNITÁRIO: -7.089,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -181,77	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.170,58
PADRÃO Fp: 830,43	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: -1.011,5
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: -0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

fls. 527

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2013
 SETOR : 6 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL : 1,141,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gravataí NÚMERO : 23
 COMP.: APTO. 121 BAIRRO : Bela Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 450,00 TESTADA - (cf) m: 29,70 PROF. EQUIV. (Pe): 15,15
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,680 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,453 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 46,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 46,00
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 22 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 280.000,00
 IMOBILIÁRIA: Sino Imóveis
 CONTATO: Sra. Verona TELEFONE: (11)3257-1755

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO OLINDA - Imóvel vendido
 Auh = Área Útil Apto.: 46,00m² + Área Útil Garagem: 0,00/2 = 0,00m² = Auh = 46,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -1.058,60	VALOR UNITÁRIO: 6.086,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.741,40
PADRÃO Fp: 713,04	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9432
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

fls. 137
138

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2013
SETOR : 6 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 906,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Major Quedinho NÚMERO : 273
COMP.: APTO. NO 1º ANDAR BAIRRO : Bela Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,468 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 153,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 163,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 9 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 960.000,00
IMOBILIÁRIA: Coelho da Fonseca Imóveis - Placa no Local
CONTATO: Sr. Murilo TELEFONE: (11)3677-5000

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO MAJOR QUEDINHO
Auh = Área Útil Apto.: 148,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 153,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.647,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -144,80	FT ADICIONAL 02: 19,48	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.521,74
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9778
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2013
 SETOR : 6 QUADRA : 013 ÍNDICE DO LOCAL : 1.386,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nestor Pestana NÚMERO : 187
 COMP.: APTO. 54 BAIRRO : Consolação CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 798,00 TESTADA - (cf) m: 11,14 PROF. EQUIV. (Pe) : 71,63
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,425 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 45,00
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 290.000,00
 IMOBILIÁRIA : Informações com proprietário
 CONTATO : Sr. Milton - Celular: (11) 99914-7183 TELEFONE : (11)1111-1111

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO VILLA BALLENA
 Auh = Área Útil Apto.: 40,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 45,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -464,00	VALOR UNITÁRIO : 5.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 305,69	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.283,40
PADRÃO Fp : 641,70	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0833
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
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2013
 SETOR : 6 QUADRA : 013 ÍNDICE DO LOCAL : 1.386,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nestor Pestana NÚMERO : 237
 COMP.: APTO. 24 BAIRRO : Consolação CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 470,00 TESTADA - (cf) m : 27,38 PROF. EQUIV. (Pe): 17,17
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,425 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,86 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 45,86

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 3

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00

IMOBILIÁRIA : Ciranda Imóveis

CONTATO : Sra. Cida

TELEFONE : (11)3549-5799

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO CASABLANCA

Auh = Área Útil Apto.: 45,86m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² = Auh = 45,86 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.298,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 279,27	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.578,01
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0527
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
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2013
 SETOR : 6 QUADRA : 060 ÍNDICE DO LOCAL : 936,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Amaro NÚMERO : 766
 COMP.: APTO. 24 - B BAIRRO : Bela Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

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

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 24 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00
 IMOBILIÁRIA: Cifra Imóveis - Creci: 59.977
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)3289-4000

OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO HILMA - BLOCO B - Código: RB110B - Condomínio: R\$ 280,00
 Auh = Área Útil Apto.: 55,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² = Auh = 55,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.727,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -787,37	FT ADICIONAL 02: 19,76	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.959,66
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8660
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

fls. 501
[Handwritten Signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2013
 SETOR : 6 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 902,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Antonio NÚMERO : 436
 COMP.: APTO. NO 4º ANDAR BAIRRO : Bela Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 46,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 11 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 190.000,00
 IMOBILIÁRIA : Marcos Pimenta Imóveis - Placa no Local
 CONTATO : Sr. Fábio TELEFONE : (11)3106-9136

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO SANTO ANTONIO
 Auh = Área Útil Apto.: 46,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² = Auh = 46,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -173,91	VALOR UNITÁRIO : 4.130,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 593,75	FT ADICIONAL 02 : 14,25	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.021,51
PADRÃO Fp : 456,98	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.215,7
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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/02/2013
 SETOR: 6 QUADRA: 062 ÍNDICE DO LOCAL: 902,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Santo Antonio NÚMERO: 458
 COMP.: APTO. 61 BAIRRO: Bela Vista CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 368,00 TESTADA - (cf) m: 12,20 PROF. EQUIV. (Pe): 30,16
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,453 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 45,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 230.000,00

IMOBILIÁRIA: Informações com proprietário

CONTATO: Sr. Nilo - Celular: (11) 96165-6938

TELEFONE: (11)1111-1111

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO NOSSA SENHORA DO CARMO
 Auh = Área Útil Apto.: 45,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² = Auh = 45,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 408,89	VALOR UNITÁRIO: 5,11111
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 17,63	HOMOGENEIZAÇÃO: 47,1986
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9234
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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2013

SETOR : 7 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL : 1,450,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Canuto do Val

NÚMERO : 253

COMP.: APTO. NO 2º ANDAR BAIRRO : Santa Cecília

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio s/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,512 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,425 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 100,00

EDIFÍCIO

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 550.000,00

IMOBILIÁRIA: Nascimento & Resi Imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)3224-8081

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO RESIDENCIAL - Condomínio: R\$ 400,00 - Código: IW.1000938543.

Auh = Área Útil Apto.: 100,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² = Auh = 100,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.950,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 260,89	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.295,18
PADRÃO Fp: 1.084,29	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.2718
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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2013
 SETOR : 7 QUADRA : 080 ÍNDICE DO LOCAL : 1.170,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Borba NÚMERO : 43
 COMP.: APTO. 61 BAIRRO : Consolação CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 150,00 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,260 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,425 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 22,98 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 22,98

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 110.000,00
 IMOBILIÁRIA : Informações no Local
 CONTATO : Sr. José TELEFONE : (11)3214-3045

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO IMIRIM
 Auh = Área Útil Apto.: 22,98m² + Área Útil Garagem: 0,00/2 = 0,00m² = Auh = 22,98 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -344,65	VALOR UNITÁRIO : 4.308,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 227,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.012,22
PADRÃO Fp : 1.821,71	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.395,6
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 15**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/06/2013

SETOR : 7

QUADRA : 080

ÍNDICE DO LOCAL : 1.170,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Borba

NÚMERO : 43

COMP.: APTO. 72

BAIRRO : Consolação

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 150,00 TESTADA - (ct) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,260 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,425 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 22,98 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 22,98

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 125.000,00

IMOBILIÁRIA : Informações no Local

CONTATO : Sr. José

TELEFONE : (11)3214-3045

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO IMIRIM

Auh = Área Útil Apto.: 22,98m² + Área Útil Garagem: 0,00/2 = 0,00m² = Auh = 22,98 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -712,08	VALOR UNITÁRIO : 4.895,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 258,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.511,63
PADRÃO Fp : 2.070,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.3301
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 16**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2013

SETOR : 7

QUADRA : 050

ÍNDICE DO LOCAL : 1.322,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Izabel

NÚMERO : 72

COMP.: APTO. 54

BAIRRO : Vila Buarque

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

ÁREA (Ar) M²: 288,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 22,55 ÁREA COMUM M²: 6,65 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 29,20

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 180.000,00

IMOBILIÁRIA: Ayres Gdikian Imóveis - Placa no Local

CONTATO: Sra. Dinah

TELEFONE: (11)3242-1599

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO GIRASSOL - Imóvel para locação R\$ 700,00 (aluguel) + R\$ 225,00 (condomínio)

Auh = Área Útil Apto.: 22,55m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² = Auh = 22,55 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -574,72	VALOR UNITÁRIO: 7.184,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -987,64	FT ADICIONAL 02: 24,78	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.429,27
PADRÃO Fp: 1.782,81	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0341
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
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 17

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2013
 SETOR : 7 QUADRA : 050 ÍNDICE DO LOCAL : 1.322,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Izabel NÚMERO : 72
 COMP.: APTO. 25 BAIRRO : Vila Buarque CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 288,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,527 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 26,30 ÁREA COMUM M² 7,76 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 34,06
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 180.000,00
 IMOBILIÁRIA: Informações no local
 CONTATO: Sr. Edmilson - zelador TELEFONE: (11)3333-3564

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO GIRASSOL - Imóvel vendido.
 Auh = Área Útil Apto.: 26,30m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² = Auh = 26,30 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.159,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -691,94	FT ADICIONAL 02: 21,25	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.017,61
PADRÃO Fp: 1.528,61	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.139,3
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 18**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2013

SETOR : 7 QUADRA : 050 ÍNDICE DO LOCAL : 1.322,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Izabel

NÚMERO : 72

COMP.: APTO. 28

BAIRRO : Vila Buarque

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

ÁREA (Ar) M²: 288,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,470

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,527 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 22,55 ÁREA COMUM M²: 6,65 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 29,20

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 170.000,00

IMOBILIÁRIA: Informações no local

CONTATO: Sr. Edmilson - zelador

TELEFONE: (11)3333-3564

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO GIRASSOL - Imóvel vendido.

Auh = Área Útil Apto.: 22,55m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² = Auh = 22,55 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.784,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs -762,18	FT ADICIONAL 02: 23,41	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.729,92
PADRÃO Fp: 1.683,77	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.393
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

JVR

ANEXO - II

**DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA**

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

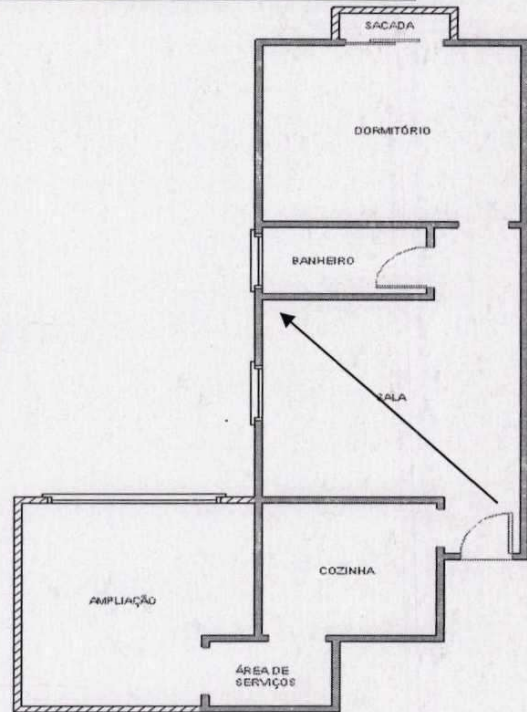
ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 11:

VISTA DA SALA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

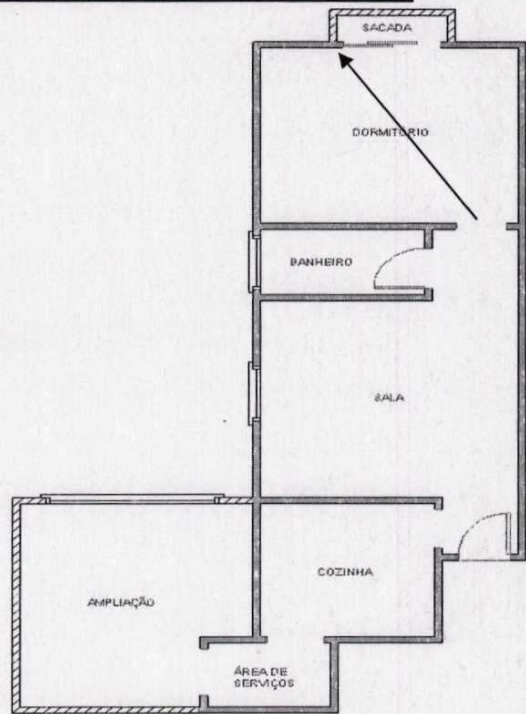
ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 12:

VISTA DO DORMITÓRIO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



fls. 002
B

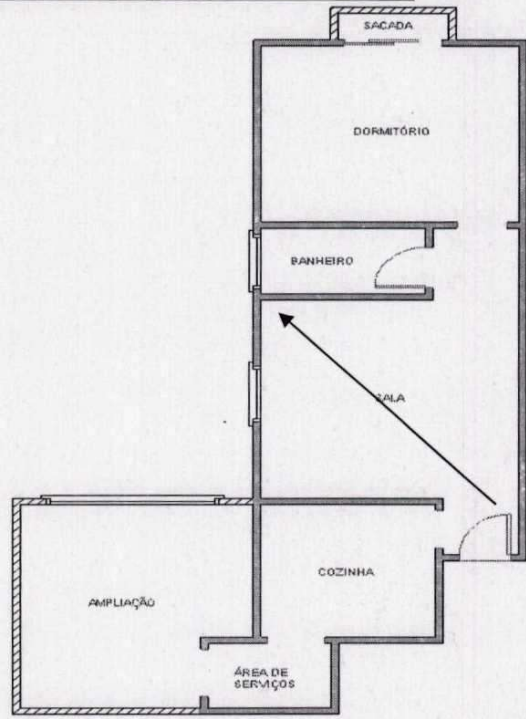
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 13:

VISTA DO BANHEIRO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

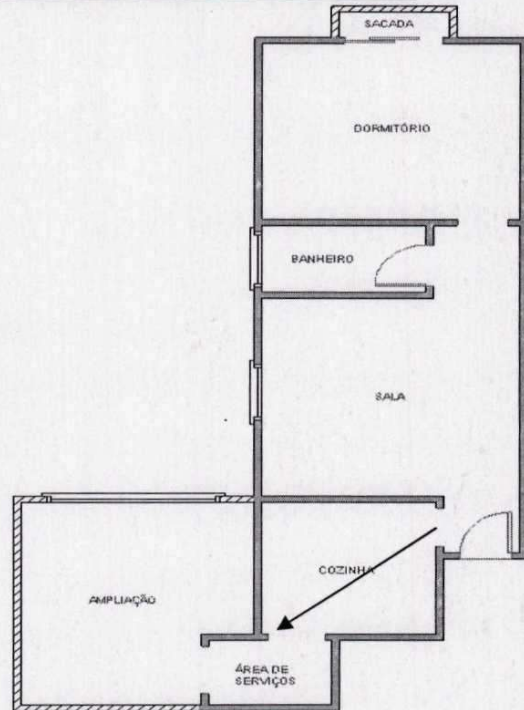
ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 14:

VISTA DA COZINHA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

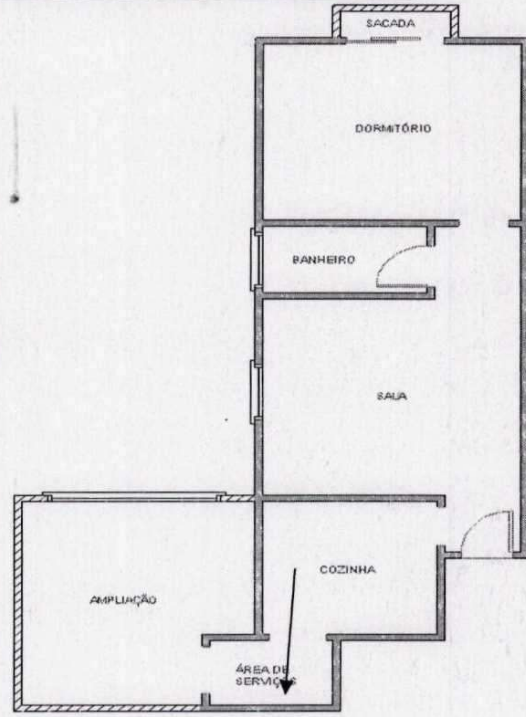
ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 15:

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

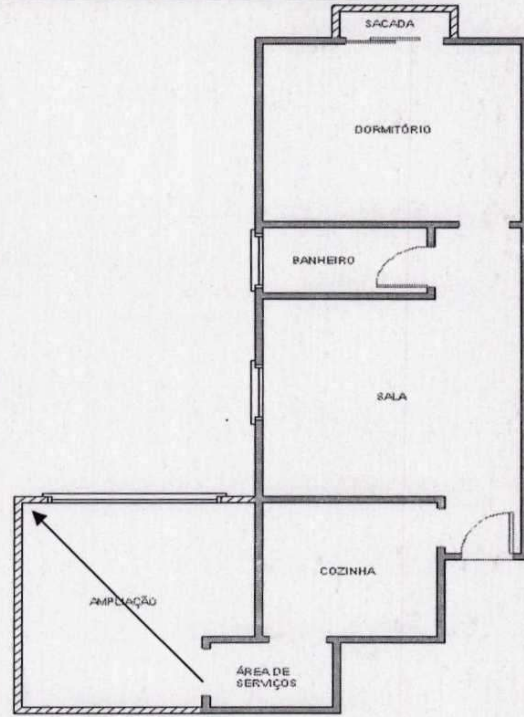
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 16:

VISTA DA ÁREA DE AMPLIAÇÃO DO APARTAMENTO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO - III

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

498
R



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

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 006.013.1588-1
Nome do(s) contribuinte(s)	: C B H CIA BRASILEIRA DE HABITACAO
CNPJ/CPF	: 60.402.153/0001-97
Local do Imóvel	: R NESTOR PESTANA , 237 AP. 12
CEP	: 01303-010
Codlog	: 14513-0
Área do Terreno (m²)	: 470
Testada(m)	: 27,38
Fração Ideal	: 0,0129
Área Construída (m²)	: 65
Ano da Construção	: 1981
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 54.300,00
Uso do Imóvel	: 20 - APARTAMENTO EM CONDOMINIO
Data de Emissão	: 26/06/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.



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

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 006.013.1588-1
Nome do(s) contribuinte(s)	: C B H CIA BRASILEIRA DE HABITACAO
CNPJ/CPF	: 60.402.153/0001-97
Local do Imóvel	: R NESTOR PESTANA , 237 AP. 12
CEP	: 01303-010
Codlog	: 14513-0
Área do Terreno (m ²)	: 470
Testada(m)	: 27,38
Fração Ideal	: 0,0129
Área Construída (m ²)	: 65
Ano da Construção	: 1981
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 54.300,00
Uso do Imóvel	: 20 - APARTAMENTO EM CONDOMINIO
Data de Emissão	: 26/06/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

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

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