483

15256

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0628512-63.2008.8.26.0001
Nº DE CONTROLE 1525/2008



Bragg 18-F

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida pelo **CONDOMÍNIO CENTRO RESIDENCIAL VILA GUILHERME** contra **HÉLIO RODRIGUES - Espólio,** 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$ 270.000,00 (DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS) - Data Base: Julho de 2017**, para o imóvel situado na Rua Capitão Luiz Ramos, nº 82, Apartamento 35 - Bloco III, Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme, 47º Subdistrito da Vila Guilherme, São Paulo - SP, CEP: 02066-010.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 03 de Julho de 2017.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.



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

484

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

## SUMÁRIO:



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° 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

## 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 CENTRO RESIDENCIAL VILA GUILHERME** contra **HÉLIO RODRIGUES - Espólio,** processo nº 0628512-63.2008.8.26.0001 (1525/2008) em curso perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Capitão Luiz Ramos, nº 82, Apartamento 35 - Bloco III, Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme, 47º Subdistrito da Vila Guilherme, São Paulo - SP, CEP: 02066-010.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 255 (468/468v), 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*
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

## 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.

### II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade e está situado na região norte da Cidade de São Paulo, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Zaki Narchi, Otto Baumgart, General Ataliba Leonel, Luiz Dumont Villares, Joaquina Ramalho e Rua Maria Cândida.

### *II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -*

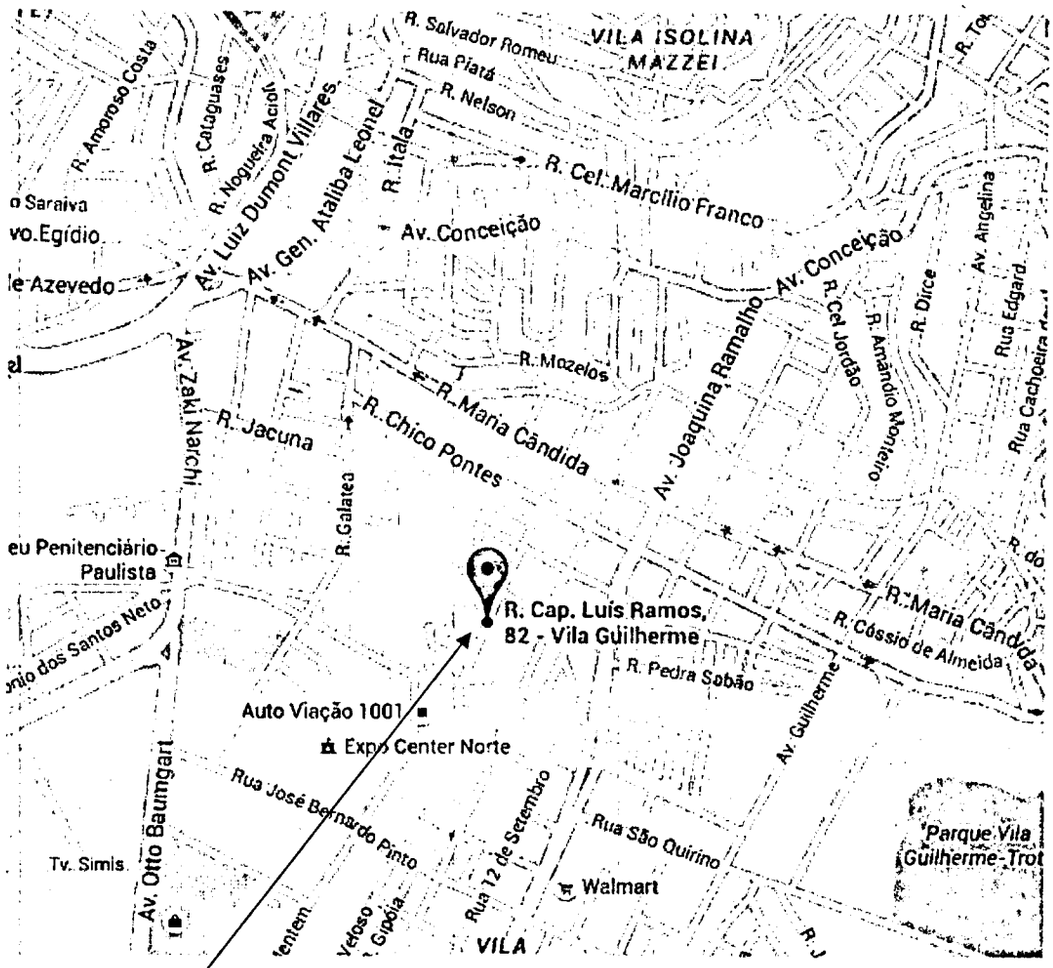
O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Capitão Luiz Ramos, nº 82, Apartamento 35 - Bloco III, Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme, 47º Subdistrito da Vila Guilherme, São Paulo - SP, CEP: 02066-010, na quadra formada pelas vias: Rua Antônio Pontes, Rua Marroio, Rua 12 de Setembro, Rua José Duran, Rua Amazonas da Silva e a respectiva Rua Capitão Luiz Ramos.

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

- A ilustração do mapa que segue, demonstra a localização do Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme, onde se encontra o imóvel avaliando.

- Fonte: Google Maps.




**LOCAL DO IMÓVEL**: Rua Capitão Luiz Ramos, nº 82, Apartamento 35 - Bloco III, Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme, 47º Subdistrito da Vila Guilherme, São Paulo - SP, CEP: 02066-010.

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

488

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

## *II.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 Capitão Luiz Ramos, nº 82, Apartamento 35 - Bloco III, Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme, 47º Subdistrito da Vila Guilherme, São Paulo - SP, CEP: 02066-010, possui a seguinte situação:

Parei

SETOR: **304**

QUADRA: **016**

ZONA: **MG ZM-3a/01**

ÍNDICE FISCAL: **701,00/2015**

Rua Capitão Luiz Ramos, nº 82

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **304.016.0377-3**

Antigo: 073.201.0343-5 (em área maior)

Apartamento 35 - Bloco III

do Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme

MATRÍCULA: **201**

Do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

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

## *II.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 | [ ] |
| Coleta de lixo | [ x ] |

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

## *II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -*

O local onde está localizado o condomínio fica posicionado na região norte da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 5,0 (cinco) quilômetros, em linha reta, do marco zero da cidade.

A região onde está situado o Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme, é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus, em especial nas Avenidas Zaki Narchi, Otto Baumgart e Joaquina Ramalho.

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, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Capitão Luiz Ramos e dos logradouros adjacentes.

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

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 inexiste na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

## *II.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 16.402 de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona* ***"ZEMP - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto"***, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° 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

- Características da zona de uso, conforme parâmetros de ocupação - Quadro 3:

Característica: Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto

Tipo: Transformação

Zona de Uso: ZEMP

Coeficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,50
Médio = 1,00
Máximo = 2,00

Taxa de Ocupação:
0,85 (até 500 m²)
0,70 (igual ou superior a 500 m²)

Gabarito de Altura Máxima: 28 metros

Recuos Mínimos: Frente = NA = Não se aplica

Fundos e Laterais =
NA (altura menor ou igual a 10 m)
3 metros (altura superior a 10 m)

Cota máxima de terreno por unidade = 40 metros

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

493

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

## II.2.- DO IMÓVEL: -

### *II.2.1.- TERRENO:-*

O terreno ocupado pelo *CONDOMÍNIO CENTRO RESIDENCIAL VILA GUILHERME*, 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 **6.198,00 m²**, tendo uma frente projetada para a via pública de 60,00 metros.

| |
|---|
| Área = 6.198,00 m² |

O Apartamento 35 - Bloco III, do Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme, possui a fração ideal de 0,0559040%, na totalidade da área do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° 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

494

## *II.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 estritamente residencial, denominado *CONDOMÍNIO CENTRO RESIDENCIAL VILA GUILHERME,* composto por 04 (quatro) torres, erigidas em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no nível ao da via pública, ou seja, Rua Capitão Luiz Ramos.

Bloco I
Bloco II
Bloco III
Bloco IV

O CONDOMÍNIO CENTRO RESIDENCIAL VILA GUILHERME é composto por unidades habitacionais, áreas comuns, lazer, garagem, moradia do zelador e portaria.

O CONDOMÍNIO CENTRO RESIDENCIAL VILA GUILHERME está servido de portão automático, interfone, playground, salão de festas, sala de jogos, quadra esportiva, piscina, brinquedoteca, churrasqueira, escadarias, medidores, jardins, portaria e garagem para os condôminos.

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

495

O CONDOMÍNIO CENTRO RESIDENCIAL VILA GUILHERME, 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 **Bloco III** compreende em 01 (um) andar térreo, 03 (três) andares superiores e ático com cobertura.

No 3° andar do edifício, encontram-se: "hall" de entrada (social e serviço), jardins, escadarias, extintores, hidrantes, apartamento do zelador e portaria.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° 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

496

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo quatro por andar em cada ala, totalizando oito em cadà bloco), "hall", extintores, hidrantes, escadarias e dutos de ventilação.

As escadarias do prédio possuem corrimão de ferro.

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

A portaria do **CONDOMÍNIO CENTRO RESIDENCIAL VILA GUILHERME** está situada próxima do alinhamento público, e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

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

497

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

**Apartamento 35 - Bloco III**
**Matrícula: 201 - 17º CRISP**

De acordo com o documento de matrícula do imóvel, objeto de avaliação, verifica-se que o Apartamento 35, localizado no 3º andar da **BLOCO III do Centro Residencial Vila Guilherme,** possui a área útil exclusiva de **52,50 m²**, área comum de **17,76 m²**, área total de **70,26 m²**.

| |
|---|
| ÁREA $_{\text{ÚTIL}}$ = 52,50 m² |

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

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

498

O Apartamento 35 localizado no 3° andar do **BLOCO III**, compreende:

*01 (uma) sala*

*02 (dois) dormitórios*

*01 (um) banheiro*

*01 (uma) cozinha*

*e*

*01 (uma) área de serviços.*

O Apartamento 35, localizado no 3° andar do **BLOCO III** possui direito a 01 (uma) vaga de garagem.

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.2.- Apartamento Padrão SIMPLES, classificação esta contida no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2002/2006".

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

499

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

Na ocasião da vistoria no imóvel avaliando (Apartamento 35 - Bloco III, Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme), este signatário verificou as seguintes características construtivas e de acabamento.

| SALA: |
|---|
| PISO .....: *Revestido com laminado de madeira* |
| PAREDES .....: *Revestidas com massa e pintadas* |
| TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada* |
| JANELA .....: *De ferro, com vidros* |
| PORTA .....: *De madeira pintada* |

| 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* |

| BANHEIRO: |
|---|
| 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* |

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

500

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

| DORMITÓRIO- I: |
|---|
| PISO .....: *Revestido com laminado de madeira* |
| PAREDES .....: *Revestidas com massa e pintadas* |
| TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada* |
| JANELA .....: *De ferro, com vidros* |
| PORTA .....: *De madeira pintada* |

| DORMITÓRIO - II: |
|---|
| PISO .....: *Revestido com laminado de madeira* |
| PAREDES .....: *Revestidas com massa e pintadas* |
| TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada* |
| JANELA .....: *De ferro, com vidros* |
| PORTA .....: *De madeira pintada* |

| ÁREA DE SERVIÇOS: |
|---|
| PISO .....: *Revestido com cerâmica* |
| PAREDES .....: *Parte com barra de azulejos e parte em massa* |
| TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada* |
| JANELA .....: *Nihil* |
| PORTA .....: *Nihil* |

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

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° 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

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Capitão Luiz Ramos, no trecho onde está situado o Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme, vistas da fachada do prédio e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:

VISTA DA RUA CAPITÃO LUIZ RAMOS, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO CENTRO RESIDENCIAL VILA GUILHERME.

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

502

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

**Foto de nº 02** – Vista do sentido contrário da Rua Capitão Luiz Ramos, no trecho em estudo.

**Foto de nº 03** – Vista da portaria e acesso de veículos do Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme, de quem olha da Rua Capitão Luiz Ramos.

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

503

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

**Foto de nº 04** – Vista panorâmica do Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme, de quem olha da Rua Capitão Luiz Ramos.

**Foto de nº 05** – Vista da fachada do Bloco , do Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme, de quem olha da Rua Capitão Luiz Ramos.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° 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

504

**Foto de nº 06** – Vista da fachada do Bloco III, do Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme, de quem olha da área comum.

**Foto de nº 07** – Vista da entrada do Bloco 3B, onde se encontra o apartamento avaliando (Apartamento 35 – Bloco III).


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

505

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

## 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.

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

506

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

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 geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

## III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

*Para o cálculo do "valor unitário", o Perito coletou 10 (dez) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica 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, serão atualizados 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".

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

507

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

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 "*1.3.2. - Apartamento Padrão SIMPLES - limite médio*", para prédios sem elevador, resultando o valor unitário igual a 1,266.

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 obsoletismo, conforme segue:

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

508

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

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

Onde:

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 40 (quarenta) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (e) *Necessitando de Reparos Simples.*

F) TRANSPOSIÇÃO: - No transporte dos elementos que serviram de amostra, o fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de São Paulo;

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

509

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 |
| ➢ 1º E 2º ANDARES | : 0,90 |
| ➢ 3º E 4º ANDARES | : 0,95 |
| ➢ 5º E 6º ANDARES | : 1,00 |
| ➢ 7º E 8º ANDARES | : 1,10 |
| ➢ 9º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR | : 1,15 |

Para o imóvel em questão (Apartamento 35), localizado no 3º andar do Bloco III, foi adotado o fator = 0,95.

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**.

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

## 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 "GEOAVALIARPRO", 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 .. | 1.3.2. Apartamento Padrão SIMPLES (médio) |
| | Para prédios sem elevador |
| | $Vu = 1,266 \times R_8N$ |
| IDADE APARENTE ..... | 40 anos VIDA ÚTIL ESTIMADA ..... 60 anos |
| CONSERVAÇÃO (e) ..... | Necessitando de Reparos Simples |
| | Coeficiente => K = 0,361 |
| | $F_{OB} = 0,20 + [0,361 \times (1 - 0,20)]$ |
| | $F_{OB} = 0,489$ |

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° 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

511

## IV.- AVALIAÇÃO: -

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

$V_{Apartamento} = S \times Vu$ Onde:

$S_{apto.}$ = 70,26 m² = **52,50 m² de área útil**
17,76 m² de área comum
10,00 m² de área de garagem (1 vaga)

Vu = R$ 4.676,00/m²

Substituindo e calculando:

$V_{Apartamento} = (52{,}50 + {}^{10{,}00}/_{2})$ m² x R$ 4.676,00/m²

$V_{Apartamento}$ = **R$ 268.870,00**

*Ou, em números redondos:*

**$V_{Apartamento}$ = R$ 270.000,00**

**(DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS)**
**PARA JULHO / 2017.**

**Observação:** Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a ***R$ 4.676,00/m² (Quatro Mil, Seiscentos e Setenta e Seis Reais),*** reportar-se da Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° 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

## V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel, objeto da lide, descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida pelo **CONDOMÍNIO CENTRO RESIDENCIAL VILA GUILHERME** contra **HÉLIO RODRIGUES - Espólio,** processo nº 0628512-63.2008.8.26.0001 (1525/2008), em curso perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

| **IMÓVEL:** | **VALOR:** |
|---|---|
| Situado na Rua Capitão Luiz Ramos, nº 82, Apartamento 35 - Bloco III, Condomínio Centro Residencial Vila Guilherme, 47º Subdistrito da Vila Guilherme, São Paulo - SP, CEP: 02066-010.<br><br>**Matrícula: 201 - do 17º CRISP.** | **R$ 270.000,00**<br><br>(DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS) |
| **DATA BASE: JULHO / 2017** | |

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° 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

513

## VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 31 (trinta e uma) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

**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, 03 de Julho de 2017.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

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

514

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

# ANEXO - I

# PESQUISA DE MERCADO

Local: Rua Capitão Luiz Ramos, nº 82
47º Subdistrito da Vila Guilherme, São Paulo - SP

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

515

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

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO :** Apartamento na Vila Guilherme 1 **DATA :** 03/07/2017

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8

**OBSERVAÇÃO :**

Apartamento III-35 - Bloco III
Condomínio Residencial Vila Guilherme
Matrícula nº 201 - 17º CRI de São Paulo - SP.

### FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| ☒ Localização | 701,00 |
| ☒ Obsolescência | **Idade** 40 |
| | **Estado de Conservação** E - REPAROS SIMPLES |
| ☒ Padrão | apartamento simples s/ elev. |
| ☐ Vagas | **Vagas** 1 |
| | **Acréscimo** 0 |

### FATORES ADICIONAIS

| FATOR | ÍNDICE | ÍNCIDÊNCIA |
|---|---|---|
| ☒ ALTURA<br>Vista panorâmica do Apartamento | 0,95 | Parcela de Benfeitorias |
| ☒ DATA<br>Eventual atualização da oferta IPC/Fipe. | 483,03 | Parcela de Benfeitorias |

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

S16

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|---|---|---|---|---|
| ☒ 1 | Rua Capitão Luiz Ramos ,82 | 3.991,30 | 4.168,70 | 1,0444 |
| ☒ 2 | Rua Capitão Luiz Ramos ,82 | 4.695,65 | 4.519,77 | 0,9625 |
| ☒ 3 | Rua Capitão Luiz Ramos ,82 | 4.365,59 | 4.127,01 | 0,9454 |
| ☒ 4 | Rua Capitão Luiz Ramos ,82 | 4.635,76 | 4.658,39 | 1,0049 |
| ☒ 5 | Rua Capitão Luiz Ramos ,82 | 4.966,89 | 4.805,09 | 0,9674 |
| ☒ 6 | Rua Capitão Luiz Ramos ,82 | 4.387,42 | 4.582,41 | 1,0444 |
| ☒ 7 | Rua Capitão Luiz Ramos ,82 | 5.091,74 | 4.901,02 | 0,9625 |
| ☒ 8 | Rua Goaquinés ,35 | 4.194,92 | 5.402,22 | 1,2878 |
| ☒ 9 | Rua José Bernardo Pinto ,99 | 3.485,71 | 5.084,64 | 1,4587 |
| ☒ 10 | Rua José Bernardo Pinto ,99 | 3.928,57 | 4.510,77 | 1,1482 |

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

517

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

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 3.991,30 | 4.168,70 |
| 2 | 4.695,65 | 4.519,77 |
| 3 | 4.365,59 | 4.127,01 |
| 4 | 4.635,76 | 4.658,39 |
| 5 | 4.966,89 | 4.805,09 |
| 6 | 4.387,42 | 4.582,41 |
| 7 | 5.091,74 | 4.901,02 |
| 8 | 4.194,92 | 5.402,22 |
| 9 | 3.485,71 | 5.084,64 |
| 10 | 3.928,57 | 4.510,77 |

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

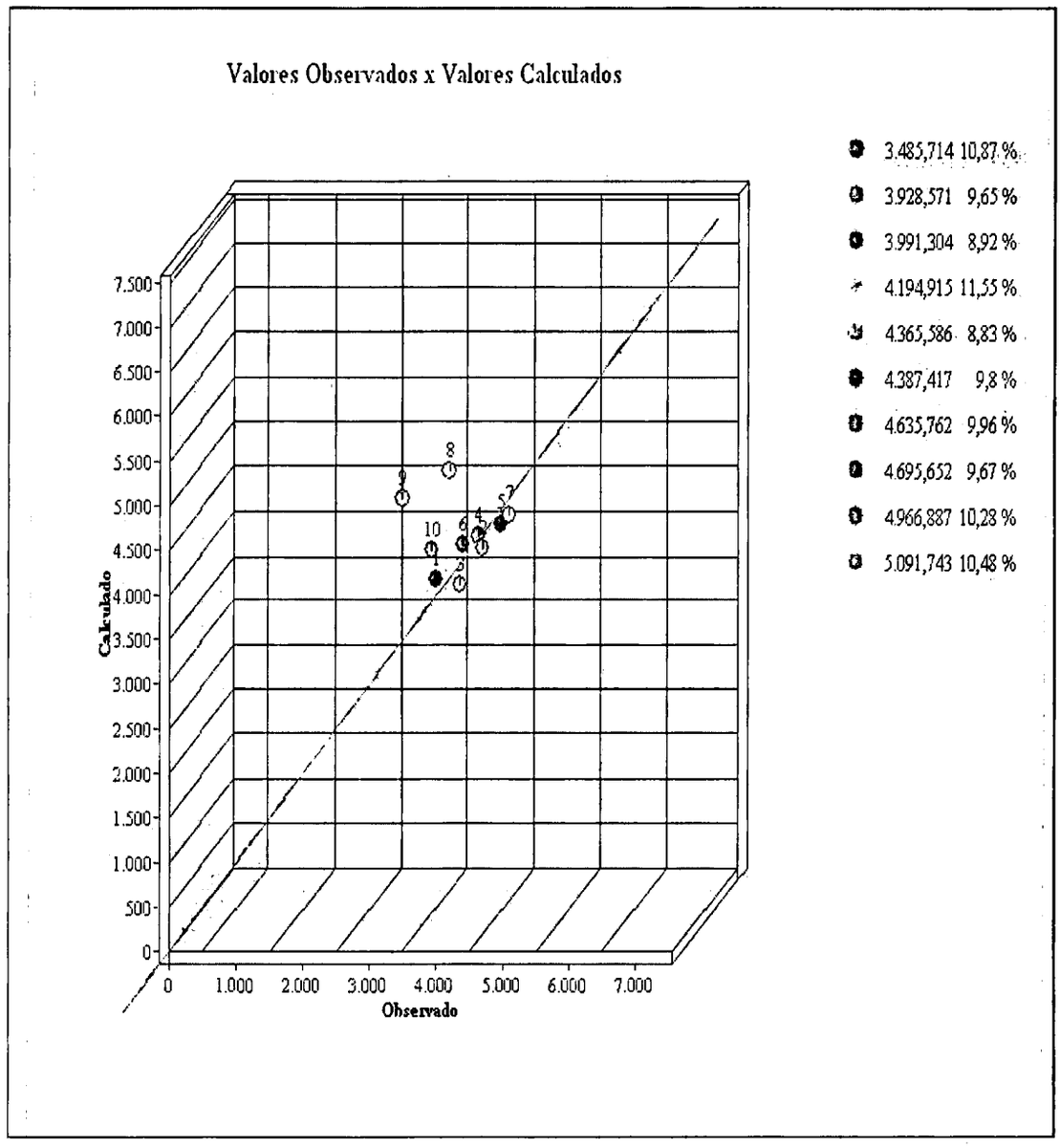
518


# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772


## GRÁFICO DE DISPERSÃO





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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

519


# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772


## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento **Local :** Rua Capitão Luiz Ramos 82 Apto. III-35 Vila Guilherme SAO PAULO - SP **Data :** 03/07/2017

**Cliente :** Proc: 0628512-63.2008.8.26.0001

**Área terreno m² :** 6.198,00 **Edificação m² :** 57,50 **Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 4.374,36

**Desvio Padrão :** 494,96

**- 30% :** 3.062,05

**+ 30% :** 5.686,66

**Coeficiente de Variação :** 11,3200

### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 4.676,00

**Desvio Padrão :** 391,75

**- 30% :** 3.273,20

**+ 30% :** 6.078,80

**Coeficiente de Variação :** 8,3800

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| | Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Carac. do Imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas | ☒ | Completa qto aos fatores usados no tratamento | ☐ | Adoção de situação paradigma | ☐ | 3 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | ☐ | 5 | ☒ | 3 | ☐ | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de Inform rel a todas as caract dos dos dados analisados | ☐ | Apresentação de Inform rel a todas as caract dos dos dados analisados | ☒ | Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | ☐ | 2 |
| 4 | Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25 | ☒ | 0,50 a 2,00 | ☐ | 0,40 a 2,50 ºa | ☐ | 3 |

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R$):** 4.676,00

**VALOR UNITÁRIO (R$/m2):** 4.676,00000

**VALOR TOTAL (R$) :** 268.870,00

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

**INTERVALO MÍNIMO :** 4.504,67

**INTERVALO MÁXIMO :** 4.847,33

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

**INTERVALO MÍNIMO :** 4.504,67

**INTERVALO MÁXIMO :** 4.847,33

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III


**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

S 20


# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772


## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/07/2017

SETOR : 304 QUADRA : 016 ÍNDICE DO LOCAL : 701,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capitão Luiz Ramos NÚMERO : 82

COMP.: Apto. no 1º Andar BAIRRO : Vila Guilherme CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02066-010 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: 6.198,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 103,30

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

### CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 67,50

### EDIFÍCIO

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

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

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 483,03 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 255.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : EPX Imóveis - Creci: 104.950-F

CONTATO : Corretor - Celular (11) 99170-5924 TELEFONE : (11)-22322936

OBSERVAÇÃO :

Condomínio RESIDENCIAL VILA GUILHERME - 4 Blocos - Código: 9195-42588-apt.
Auh = Área Útil Apto.: 52.50m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 57,50m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 177,39 | VALOR UNITÁRIO : | 3.991,30 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.168,70 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 1,0444 |
| 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 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/07/2017
SETOR : 304 QUADRA : 016 ÍNDICE DO LOCAL : 701,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capitão Luiz Ramos NÚMERO : 82
COMP.: Apto. no 2° Andar BAIRRO : Vila Guilherme CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 02066-010 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: 6.198,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 103,30
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERISTICAS**

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 57,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 67,50

**EDIFÍCIO**

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

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 483,03 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Novolar Imóveis
CONTATO : Sr. Edson TELEFONE : (11)-982232455
OBSERVAÇÃO :
Condominio RESIDENCIAL VILA GUILHERME - 4 Blocos
Auh = Área Útil Apto.: 52,50m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 57,50m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 208,70 | VALOR UNITÁRIO : | 4.695,65 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -384,58 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.519,77 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,9625 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° 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

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/07/2017
SETOR : 304 QUADRA : 016 ÍNDICE DO LOCAL : 701,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capitão Luiz Ramos NÚMERO : 82
COMP.: Apto. no 3º Andar BAIRRO : Vila Guilherme CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 02066-010 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: 6.198,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 103,30
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

### CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,527 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 78,34 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 98,34

### EDIFÍCIO

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

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 483,03 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Novolar Imóveis
CONTATO : Sr. Edson TELEFONE : (11)-982232455
OBSERVAÇÃO :
Condominio RESIDENCIAL VILA GUILHERME - 4 Blocos
Auh = Área Útil Apto.: 68,34m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 78,34m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 4.365,59 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -238,57 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.127,01 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,9454 |
| 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 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/01/2017

SETOR : 304 QUADRA : 016 ÍNDICE DO LOCAL : 701,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capitão Luiz Ramos NÚMERO : 82

COMP.: Apto. no 3° Andar BAIRRO : Vila Guilherme CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02066-010 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: 6.198,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 103,30

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

### CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,40 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 70,40

### EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

### FATORES ADICIONAIS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ADICIONAL 01: | 0,95 | ADICIONAL 02: | 480,10 | ADICIONAL 03: | 1,00 |
| ADICIONAL 04: | 1,00 | ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Sagres Imóveis

CONTATO : Sr. Marcos TELEFONE : (11)-29031144

OBSERVAÇÃO :

Condomínio RESIDENCIAL VILA GUILHERME - 4 Blocos

Auh = Área Útil Apto.: 55,40m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 60,40m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 4.635,76 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 22,63 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.658,39 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 1,0049 |
| VAGAS | 0.00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |


RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° 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

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/01/2017
SETOR : 304 QUADRA : 016 ÍNDICE DO LOCAL : 701,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capitão Luiz Ramos NÚMERO : 82
COMP.: Apto. 15 BAIRRO : Vila Guilherme CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 02066-010 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: 6.198,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 103,30
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

### CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,40 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 70,40

### EDIFÍCIO

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

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 480,10 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Sagres Imóveis
CONTATO : Sr. Marcos TELEFONE : (11)-29031144
OBSERVAÇÃO :
Condomínio RESIDENCIAL VILA GUILHERME - 4 Blocos - Apartamento no Bloco I - Imóvel vendido
Auh = Área Útil Apto.: 55,40m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 60.40m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 220,75 | VALOR UNITÁRIO : | 4.966,89 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -406,79 | FT ADICIONAL 02 : | 24,25 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.805,09 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,9674 |
| 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