

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA - SP.

PROCESSO: Nº 003.05.014297-9

TJ-5ª OF. CÍVEL, F.R. III, JPB-25/MR/2011 13:11-04297-9

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA,
requerida por BANCO BRADESCO S/A, em face de YARA
DA CRUZ BURGOS MARTINS, dando por terminados seus
estudos, diligências e vistorias, este signatário vêm apresentar
suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em
anexo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 23 de Maio de 2.011.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0.600.590.772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

RESUMO

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PADRE JERÔNIMO VERNIN, Nº 224, CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES, EDIFÍCIO PRIMAVERA, BLOCO 3, 1º ANDAR, APARTAMENTO DE Nº 17 E RESPECTIVA VAGA DE GARAGEM, JARDIM MARIA ESTELA, NO 21º SUBDISTRITO SAÚDE, NESTA CAPITAL.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

VI = R\$ 137.000,00

(cento e trinta e sete mil reais)

VÁLIDO PARA MAIO DE 2.011



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo avaliar o imóvel abaixo relacionado, ofertados nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, requerida por BANCO BRADESCO S/A, em face de YARA DA CRUZ BURGOS MARTINS, processo nº 003.05.014297-9, em curso na 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA - SP.

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PADRE JERÔNIMO VERNIN, Nº 224, CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES, EDIFÍCIO PRIMAVERA, BLOCO 3, 1º ANDAR, APARTAMENTO DE Nº 17 E RESPECTIVA VAGA DE GARAGEM, JARDIM MARIA ESTELA, NO 21º SUBDISTRITO SAÚDE, NESTA CAPITAL.

Deferida a Prova Pericial foi o subscritor do presente laudo honrado com a nomeação pelo MM. Juízo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

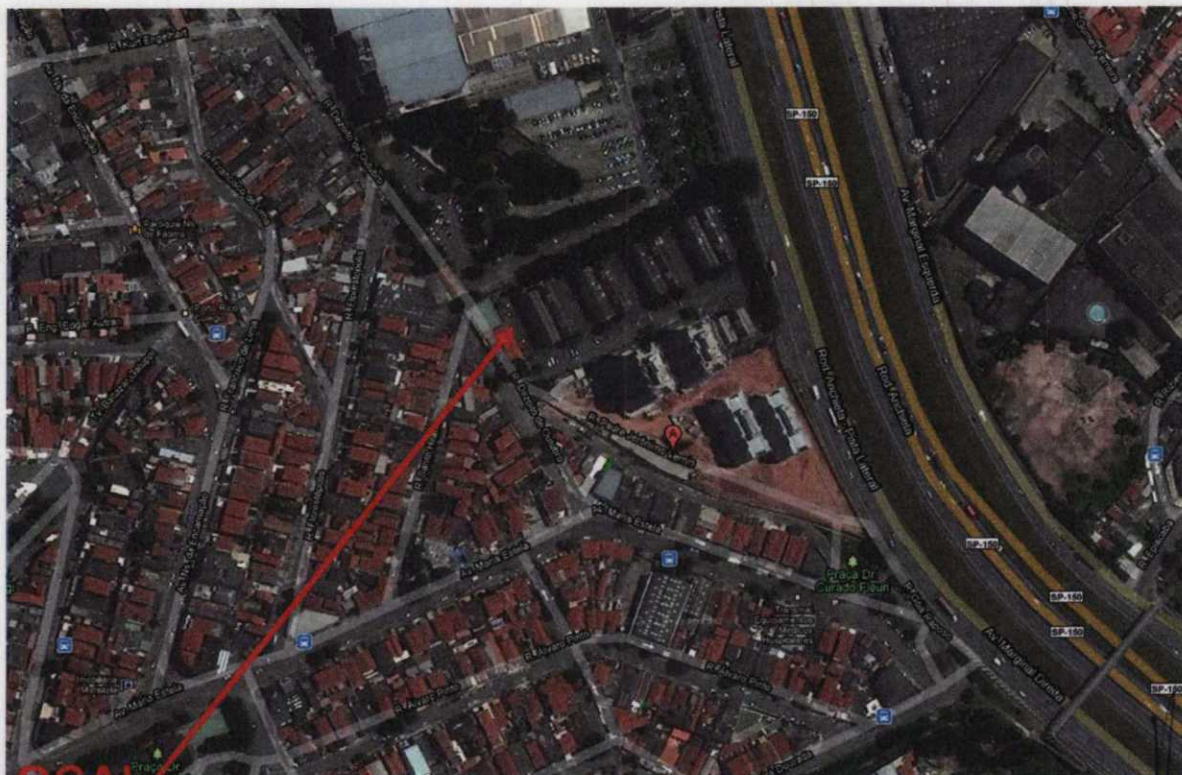
CREA 59077 /D

II - VISTORIA

2.1- DO LOCAL:

O imóvel objeto da lide está localizado na **Rua Padre Jerônimo Vernin, nº 224, Condomínio Jardim das Flores, Edifício Primavera, Bloco 3, 1º andar, apartamento de nº 17 e respectiva vaga de garagem, Jardim Maria Estela, no 21º Subdistrito Saúde, nesta Capital**, na quadra formada pela citada via e mais: Rua Dezoito de Outubro, Rua Kurt Engelhart, Avenida Nossa Senhora da Encarnação, Avenida Padre Arlindo Vieira, Rua Filippino Lippi, Avenida Bogaert, Avenida Deputado Rubens Granja e Avenida Marginal Direita da Rodovia Anchieta.

A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.

**LOCAL**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

CADASTRAMENTO FISCAL:

O cadastramento fiscal dos imóveis na Prefeitura Municipal de São Paulo apresenta o seguinte registro:

CONTRIBUINTE (ÁREA MAIOR)	119.349.0051-7 / 0052-5
SETOR	119
QUADRA	349
ÍNDICE LOCAL	208,00/2010

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região apresenta características de uso misto (residencial/comercial).

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas assobradadas e edifícios de apartamentos de padrão construtivo 'Simple e Médio', de acordo com a classificação preconizada no Estudo de Edificações Valores de Venda - IBAPE- versão 2.002

A atividade comercial é de âmbito local, predominando bares, padarias, drogarias, lojas, empresas prestadoras de serviços, dentre outros.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

129
C

INFRA ESTRUTURA URBANA:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Pavimentação asfáltica	X
Guias e sarjetas	X
Rede de água	X
Rede de esgoto	X
Energia elétrica	X
Gás de botijão	X
Telefone	X
Iluminação pública	X
Cabeamento para transmissão de dados	X
Serviços postais	X
Transporte coletivo próximo	X

179
0

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

ZONEAMENTO :

De acordo com a Lei nº 13.885, de 25 de Agosto de 2.004, que estabelece normas complementares ao **PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**, instituiu os **PLANOS REGIONAIS ESTRATÉGICOS DAS SUBPREFEITURAS**, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel em estudo está localizado na **IP ZM-2, Zona Mista de Densidade Demográfica Média**, com as seguintes características, dimensionamento e ocupação do lote conforme ilustra o quadro a seguir:

PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA DE IPIRANGA - PSE-IP QUADRO Nº 04 do Livro XIII - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES													Folha 1	
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUSOS MÍNIMOS (m)				
		MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE FORMADURELA DE BARRA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	CABARITO DE ALTURA MÁXIMA (m)	FUNDOS E LATERAIS				
										FRENTE	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m		
URBANA	ZER - BARRA DENSIDADE	ZER - 1	ZER - 101	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR BARRA OU LINEAR A ZER	ZCLM em ZCLM-B		0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(4)
	DE PROTEÇÃO	ZCLP		0,05	1,00	1,00	0,30	0,15	250 m²	10,00 m	15,00 m	3,00 m	NÃO EXIGIDO	(4)
	ZONA RESIDUAL			0,10	1,00	1,00	0,30	0,15	500 m²	10,00 m	15,00 m	3,00 m	NÃO EXIGIDO	(4)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2		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)	(4) (4)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	ZM - 3a/01 e ZM - 3a/02	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE (b)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(4) (4)
		ZM - 3b		2,00	4,00 (f) (g)									
	ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP - a	ZCP-01 B ZCP-a 01	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(4) (4)
		ZCP - b		2,00	4,00 (f)									
	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPCC		Perímetros de zona de uso arte que se situa o bem imóvel representativo (BRI) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção patrimonial (APP), enquadrado como ZEPCC, observadas as disposições específicas do Regulamento de Conservação quando houver.										
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO	ZEP		Características de aproveitamento, dimensionamento e uso do solo devem obedecer a legislação (Decreto Estadual nº 201-A, de 1993) que criou esta unidade de conservação e ao respectivo plano de manejo.											

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 ZER
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 oficinas
e) não se aplica o instrumento de PDE da União - Companhia Saneamento
f) ver parágrafo 1º do artigo 22 deste livro para os CA das zonas ZM-3a/01 e ZM-3a/12 e ZM-3a/14 e ZM-3a/21
g) ver parágrafo 2º do artigo 22 deste livro para o CA e o gabarito de ZM-3a/13
h) ver parágrafo único do artigo 23 deste livro para o CA da ZCPa/04

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Nro do Contribuinte	: 119.349.0199-6
Local do Imóvel	: R PDE JERONIMO VERNIN 224, AP 17
Cep	: 04180-020
Codlog	: 10064-1
Área do Terreno (m ²)	: 10.949
Testada	: 164,16
Fração Ideal	: 0,0049
Área Construída (m ²)	: 65
Ano da Construção	: 1984
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 36.873,00
Data de Emissão	: 11/05/2011

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 1º de janeiro de 2011.

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>).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES

DESTINAÇÃO	RESIDENCIAL
NOME DO CONDOMÍNIO	JARDIM DAS FLORES
BLOCOS	DIVERSOS
SEGURANÇA	PORTARIA
	INTERFONE/CIRCUITO TV
INFRA ESTRUTURA	SALÃO DE FESTAS
	PLAYGROUND
	QUADRA POLIESPORTIVA
	PISCINA

CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO PRIMAVERA - BLOCO 3

NOME DO EDIFÍCIO	PRIMAVERA
Nº. DE PAVIMENTOS	05 (CINCO)

CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO DE Nº 17:

APARTAMENTO	17 - 1º ANDAR
MATRÍCULA	75.284 DO 14º CRI
ÁREA PRIVATIVA	48,44m ²
ÁREA COMUM	16,36m ²
ÁREA TOTAL	64,80m ²
FRAÇÃO IDEAL (TERRENO)	0,4886%

VAGA DE GARAGEM	
MATRÍCULA	75.285 DO 14º CRI
ÁREA TOTAL	6,64m ²
FRAÇÃO IDEAL (TERRENO)	0,670%

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

Importante consignar que este perito dirigiu-se ao local em estudo e na ocasião o imóvel objeto da lide encontrava-se fechado.

Em contato com a moradora Sra Rosemary (Tel 7161-8328), a mesma informou ser a atual proprietária da referida unidade e que havia adquirido dos requeridos por Instrumento Particular de Compra e Venda.

Cumpré informar que a Sra Rosemary não permitiu que a unidade fosse vistoriada internamente e informou que somente após consultar seu advogado permitiria o acesso ao imóvel.

Para não retardar os trabalhos este perito percorreu as dependências do condomínio e vistoriou uma unidade similar a avalianda, tendo coligido os subsídios necessários para elaboração do laudo de avaliação.

Foram observadas na unidade avalianda as seguintes características construtivas e detalhes de acabamento:

DEPENDÊNCIA	SALA
PISO	CARPETE
PAREDES	REVESTIDAS COM MASSA E PINTURA LÁTEX
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	ALUMÍNIO / VIDRO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 / D

124
P

DEPENDÊNCIA	DORMITÓRIO I
PISO	CARPETE
PAREDES	REVESTIDAS COM MASSA E PINTURA LÁTES
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	ALUMÍNIO / VIDRO

DEPENDÊNCIA	DORMITÓRIO II
PISO	CARPETE
PAREDES	REVESTIDAS COM MASSA E PINTURA LÁTES
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	ALUMÍNIO / VIDRO

DEPENDÊNCIA	BANHEIRO
PISO	CERÂMICO
PAREDES	REVESTIDAS COM AZULEJO
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	ALUMÍNIO / VIDRO

DEPENDÊNCIA	COZINHA
PISO	CERÂMICO
PAREDES	REVESTIDAS COM AZULEJO
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	FERRO / VIDRO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

DEPENDÊNCIA	ÁREA DE SERVIÇO
PISO	CERÂMICO
PAREDES	REVESTIDAS COM AZULEJO
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	FERRO / VIDRO

DEPENDÊNCIA	DORMITÓRIO DE EMPREGADA
PISO	CARPETE
PAREDES	REVESTIDAS COM MASSA E PINTURA LÁTES
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	ALUMÍNIO / VIDRO

DEPENDÊNCIA	BANHEIRO DE EMPREGADA
PISO	CERÂMICO
PAREDES	REVESTIDAS COM AZULEJO
FORRO	LAJE REVESTIDA COM MASSA E PINTURA LÁTEX
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	ALUMÍNIO / VIDRO

As fotografias apresentadas a seguir ilustram os principais aspectos da região e do apartamento objeto da lide.

186/187-186/187
P

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

FOTO 01 - VISTA DA RUA PADRE JERÔNIMO VERNIN, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL .



FOTO 02 - VISTA DO CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES .



188/182/2023
C

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

FOTO 03 – VISTA DA PORTARIA E ENTRADA PRINCIPAL DO CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES .



FOTO 04 – VISTA EXTERNA DO EDIFÍCIO PRIMAVERA ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL EM ESTUDO .



190/191
P

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

FOTO 05 – VISTA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO PRIMAVERA .



FOTO 06 – OUTRA VISTA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO PRIMAVERA .



192/19,
C

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

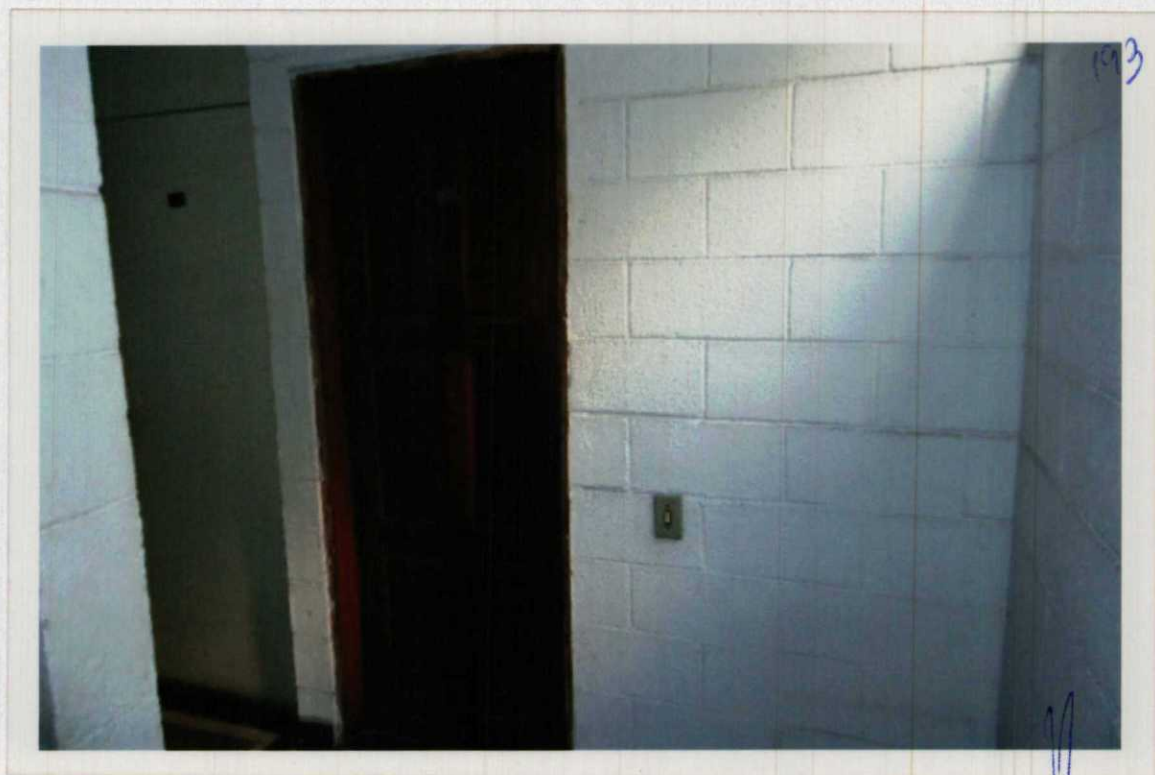
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

FOTO 07 - VISTA INTERNA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO PRIMAVERA .



FOTO 08 - VISTA DO HALL DO APARTAMENTO EM ESTUDO .



194/195

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

FOTO 09 – VISTA DAS VIAS INTERNAS DE CIRCULAÇÃO .



FOTO 10 – VISTA DO ESTACIONAMENTO UTILIZADO PELOS MORADORES .



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com 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 "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - versão 2002".

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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 imobiliárias, corretores e proprietários, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

Os comparativos pesquisados foram inseridos no programa de computador GEOAVALIAR, para obtenção de homogeneizações e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

No processo de homogeneização foram utilizados os seguintes parâmetros:

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

B) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Aplicação dos índices constantes na Planta Genérica de Valores, publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo, no transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação em estudo.

Será estimado em 20% a parcela do terreno que incide na composição no preço de venda do imóvel.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

C) VAGAS. As áreas de garagem serão avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o Item III.2.11 do “Estudo de Edificações Valores de Venda - 2.002”.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO: No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	Médio	Máximo		
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120		
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180		
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480		
	1.2- CASA	1.2.2- Padrão Protetório	0,492	0,576	0,660		
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,796	0,900		
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200		
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560		
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980		
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,316	2,640		
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020		
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500	
			Com elevador	1,260	1,476	1,680	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,542	1,746	1,960	
			Com elevador	1,692	1,926	2,160	
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,962	2,226	2,480	
			Com elevador	2,172	2,496	2,640	
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,60				
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,800	0,780	0,980	
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
				Com elevador	1,200	1,416	1,620
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
				Com elevador	1,632	1,836	2,040
2.1.4- Padrão Superior			Sem elevador	1,872	2,046	2,220	
Com elevador		2,052	2,296	2,520			
2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,046	3,600			
2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61					
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480		
		2.2.2- Padrão Simples	0,482	0,726	0,960		
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680		
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,98					
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180		
		3.1.2- Padrão Médio	0,182	0,246	0,300		
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$Foc = R + K * (1 - R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$ROSS: \quad D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$HEIDECKE: D = A + (1 - C) . C$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
SUPERIOR	30	10		

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número d relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	b	c	d	e	f	G	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

IV - CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO:

4.1 - VALOR DE VENDA DO APARTAMENTO: -

4.1.1 - VALOR UNITÁRIO DE VENDA: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado de venda, 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.

De acordo com a pesquisa de mercado apresentada a seguir, conduziu o preço unitário de venda homogeneizado para o imóvel em estudo no valor de:

$$Vu = R\$ 2.655,45/m^2$$

(dois mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos)

DATA BASE: MAIO DE 2011

Segue relação dos elementos pesquisados na região

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077/D

P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/5/2011
 SETOR : 119 QUADRA : 338 ÍNDICE DO LOCAL : 367,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JERONIMO VERNIM NÚMERO : 224
 COMP.: 1º ANDAR BAIRRO : SAUDE 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 54,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 160.000,00
 IMOBILIÁRIA : NO LOCAL
 CONTATO : ZELADOR TELEFONE : (11)2351-5560

OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = (Sútil apto + S garagem/2) = (49,00 m² + 10,00 m²/2) = 54,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP*	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -231,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.666,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 134,82	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.570,42
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9639
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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/5/2011
 SETOR : 119 QUADRA : 338 ÍNDICE DO LOCAL : 367,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JERONIMO VERNIM NÚMERO : 224
 COMP.: 4º ANDAR BAIRRO : SAUDE 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 54,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 140.000,00
 IMOBILIÁRIA : NO LOCAL
 CONTATO : ZELADOR TELEFONE : (11)2351-5560
 OBSERVAÇÃO:
 ÁREA HOMOGENEIZADA = (Sútil apto + S garagem/2) = (49,00 m² + 10,00 m²/2) = 54,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -202,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.333,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 117,97	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.249,12
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9639
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

RUA ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4572

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2010

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/5/2011

SETOR : 119 QUADRA : 338 ÍNDICE DO LOCAL : 367,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JERONIMO VERNIM

NÚMERO : 224

COMP.: 4º ANDAR

BAIRRO : SAUDE

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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 54,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 160.000,00

IMOBILIÁRIA : NO LOCAL

CONTATO : SRA ELIANA

TELEFONE : (11)8921-6297

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = (Sútil apto + S garagem/2) = (49,00 m² + 10,00 m²/2) = 54,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -231,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.666,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 134,82	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.570,42
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9639
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

RUA ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4521

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077/D

9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/5/2011
 SETOR : 119 QUADRA : 338 ÍNDICE DO LOCAL : 367,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JERONIMO VERNIM NÚMERO : 204
 COMP.: 3ºANDAR BAIRRO : SAUDE 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,500 CONSERVAÇÃO: a - novo
 COEF. DEP. (k): 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 54,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 170.000,00
 IMOBILIÁRIA: NO LOCAL
 CONTATO: SR MOURA TELEFONE: (11)8921-6297
 OBSERVAÇÃO:
 ÁREA HOMOGENEIZADA = (Sútil apto + S garagem/2) = (49,00 m² + 10,00 m²/2) = 54,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -245,50	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.833,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -308,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.279,67
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8046
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

RUA ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4532

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

C

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/5/2011
 SETOR : 119 QUADRA : 338 ÍNDICE DO LOCAL : 367,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JERONIMO VERNIM NÚMERO : 224
 COMP.: 2ºANDAR BAIRRO : SAUDE 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 54,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 170.000,00
 IMOBILIÁRIA : NO LOCAL
 CONTATO : SRA ELIANA TELEFONE : (11)8921-6297

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = (Sútil apto + S garagem/2) = (49,00 m² + 10,00 m²/2) = 54,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -245,50	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.833,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 143,25	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.731,08
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9639
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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2010

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/5/2011

SETOR : 119 QUADRA : 338 ÍNDICE DO LOCAL : 367,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JERONIMO VERNIM COND START LIFE

NÚMERO : 204

COMP.: 2º ANDAR

BAIRRO : SAUDE

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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : NO LOCAL

CONTATO : SR ARI

TELEFONE : (11)9547-5470

OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = (Sútil apto + S garagem/2) = (62,00 m² + 10,00 m²/2) = 67,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -314,26	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.626,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -394,46	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.918,14
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8046
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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/5/2011
 SETOR : 119 QUADRA : 338 ÍNDICE DO LOCAL : 367,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JERONIMO VERNIM COND START LIFE NÚMERO : 204
 COMP.: 3ºANDAR BAIRRO : SAUDE 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 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 : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 220.000,00
 IMOBILIÁRIA : NO LOCAL
 CONTATO : SR MOURA TELEFONE : (11)8921-6297

OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = (Sútil apto + S garagem/2) = (50,00 m² + 10,00 m²/2) = 55,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -311,93	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -391,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.896,52
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8046
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2010

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/5/2011

SETOR : 119 QUADRA : 338 ÍNDICE DO LOCAL : 367,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JERONIMO VERNIM COND START LIFE

NÚMERO : 204

COMP.: 3ºANDAR

BAIRRO : SAUDE

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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+)

COEF. PADRÃO :

1,500

CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k): 0,993

IDADE : 1

anos FRAÇÃO :

0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

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 : 0

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 5

APTO/ANDAR : 6

SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 230.000,00

IMOBILIÁRIA :

NO LOCAL

CONTATO :

SR JOSELITO

TELEFONE : (11)9868-3402

OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = (Sútil apto + S garagem/2) = (50,00 m² + 10,00 m²/2) = 55,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -326,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.763,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -409,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.028,18
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8046
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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077/D

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : CONDOMINIO JARDIM DAS FLORES DATA : 5/5/2011
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,80
OBSERVAÇÃO :

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	208,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples s/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 1,00

ll

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077 /D

1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA PADRE JERONIMO VERNIM ,224	2.666,67	2.570,42	0,9639
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA PADRE JERONIMO VERNIM ,224	2.333,33	2.249,12	0,9639
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA PADRE JERONIMO VERNIM ,224	2.666,67	2.570,42	0,9639
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA PADRE JERONIMO VERNIM ,204	2.833,33	2.279,67	0,8046
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA PADRE JERONIMO VERNIM ,224	2.833,33	2.731,08	0,9639
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA PADRE JERONIMO VERNIM COND START LIFE ,204	3.626,87	2.918,14	0,8046
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA PADRE JERONIMO VERNIM COND START LIFE ,204	3.600,00	2.896,52	0,8046
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA PADRE JERONIMO VERNIM COND START LIFE ,204	3.763,64	3.028,18	0,8046

ll

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077/D

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.666,67	2.751,69
2	2.333,33	2.739,66
3	2.666,67	2.751,69
4	2.833,33	3.209,11
5	2.833,33	2.757,71
6	3.626,87	3.364,18
7	3.600,00	3.358,93
8	3.763,64	3.390,90

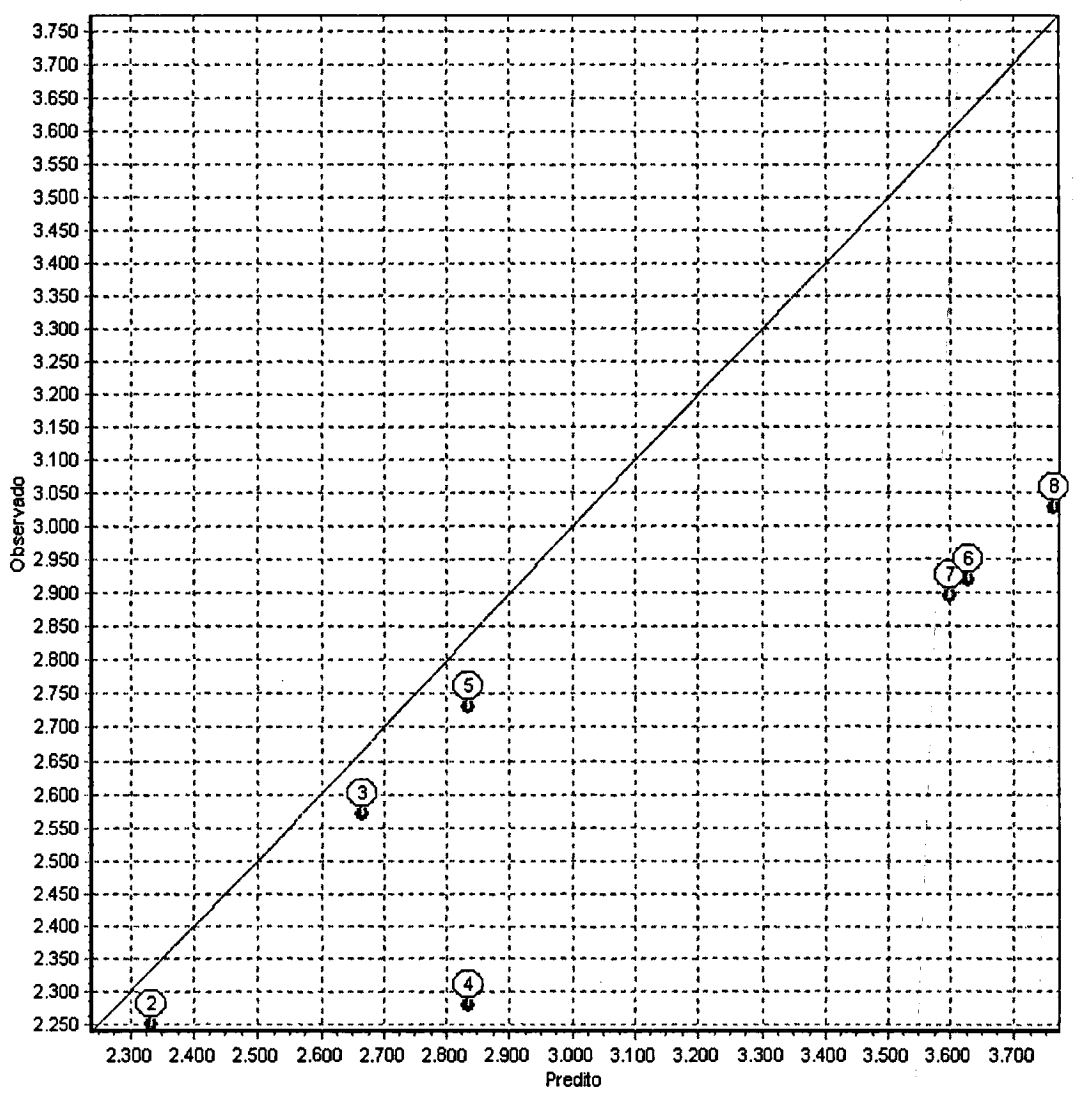
u

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

C

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ll

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

916
C

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.040,48
Desvio Padrão : 540,53
- 30% : 2.128,34
+ 30% : 3.952,62

Coefficiente de Variação : 17,7800

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.655,45
Desvio Padrão : 290,95
- 30% : 1.858,81
+ 30% : 3.452,08

Coefficiente de Variação : 10,9600

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical
Modalidade : Venda
Data : 5/5/2011
Local : CONDOMINIO EDIFICIO PRIMAVERA
Cliente : .
Área m²: 1,00

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.655,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 2.509,89
INTERVALO MÁXIMO : 2.801,01

VALOR TOTAL (R\$) : 2.655,45

GRAU DE PRECISÃO

III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 59077 /D

4.1.2- CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO: -

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

$$VI = S_{\text{ÚTIL}} + (S_{\text{vaga}} \times 0,50) \times Vu \quad \text{sendo:}$$

$$S_{\text{}} = \text{Área útil do apartamento} = 48,44\text{m}^2$$

$$S_{\text{util da vaga}} = \text{Área útil da vaga de garagem} = 6,64 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{valor unitário de venda} = \text{R\$ } 2.655,45 / \text{m}^2.$$

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 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, baseará na área útil de cada vaga de 10,00 m².

Substituindo e calculando:

$$VI = 48,44\text{m}^2 + (6,64\text{m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 2.655,45/\text{m}^2 =$$

$$VI = \text{R\$ } 137.441,00 - \text{ ou em números redondos:}$$

VALOR DO IMÓVEL:

VI = R\$ 137.000,00

(cento e trinta e sete mil reais)

DATA BASE: MAIO DE 2011

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077/D

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Padre Jerônimo Vernin, nº 224, Condomínio Jardim das Flores, Edifício Primavera, Bloco 3, 1º andar, apartamento de nº 17 e respectiva vaga de garagem, Jardim Maria Estela, no 21º Subdistrito Saúde, nesta Capital, ofertados nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, requerida por BANCO BRADESCO S/A, em face de YARA DA CRUZ BURGOS MARTINS, processo nº 003.05.014297-9, em curso na 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA - SP, corresponde a:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

VI = R\$ 137.000,00

(cento e trinta e sete mil reais)

VÁLIDO PARA MAIO DE 2.011

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 59077/D

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 46 (quarenta e seis) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção aos Provimentos nº 755/2.001, 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 deste Provimento.

São Paulo, 23 de Maio de 2011.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA: 0.600.590.772