

Aut. to
30/11

594
fls. 693

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA - COMARCA
DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0016642-42.2000.8.26.0004 (1936/00)

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
requerida por REINALDO KAWAOKA MIYAKE contra JÚLIO
CESAR PONTES e outro, dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas
conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual
chegou ao valor avaliatório de **R\$ 468.000,00**
(QUATROCENTOS E SESSENTA E OITO MIL REAIS), para o
imóvel situado na Rua Cracas nº 46, parte do lote 3, quadra 41,
Jardim Cidade Pirituba, 31º Subdistrito de Pirituba, São
Paulo - SP, e **R\$ 234.000,00 (DUZENTOS E TRINTA E**
QUATRO MIL REAIS), para a metade ideal penhorada (50%).

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 30 de Outubro de 2017.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772.

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 atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por REINALDO KAWAOKA MIYAKE contra JÚLIO CESAR PONTES e outro, processo nº 0016642-42.2000.8.26.0004 (1936/00), em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Cracas nº 46, parte do lote 3, quadra 41, Jardim Cidade Pirituba, 31º Subdistrito de Pirituba, São Paulo - SP.

Deferida a prova pericial, à fls. 369, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As Partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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.

1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Raimundo Pereira de Magalhães e Paula Ferreira.

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

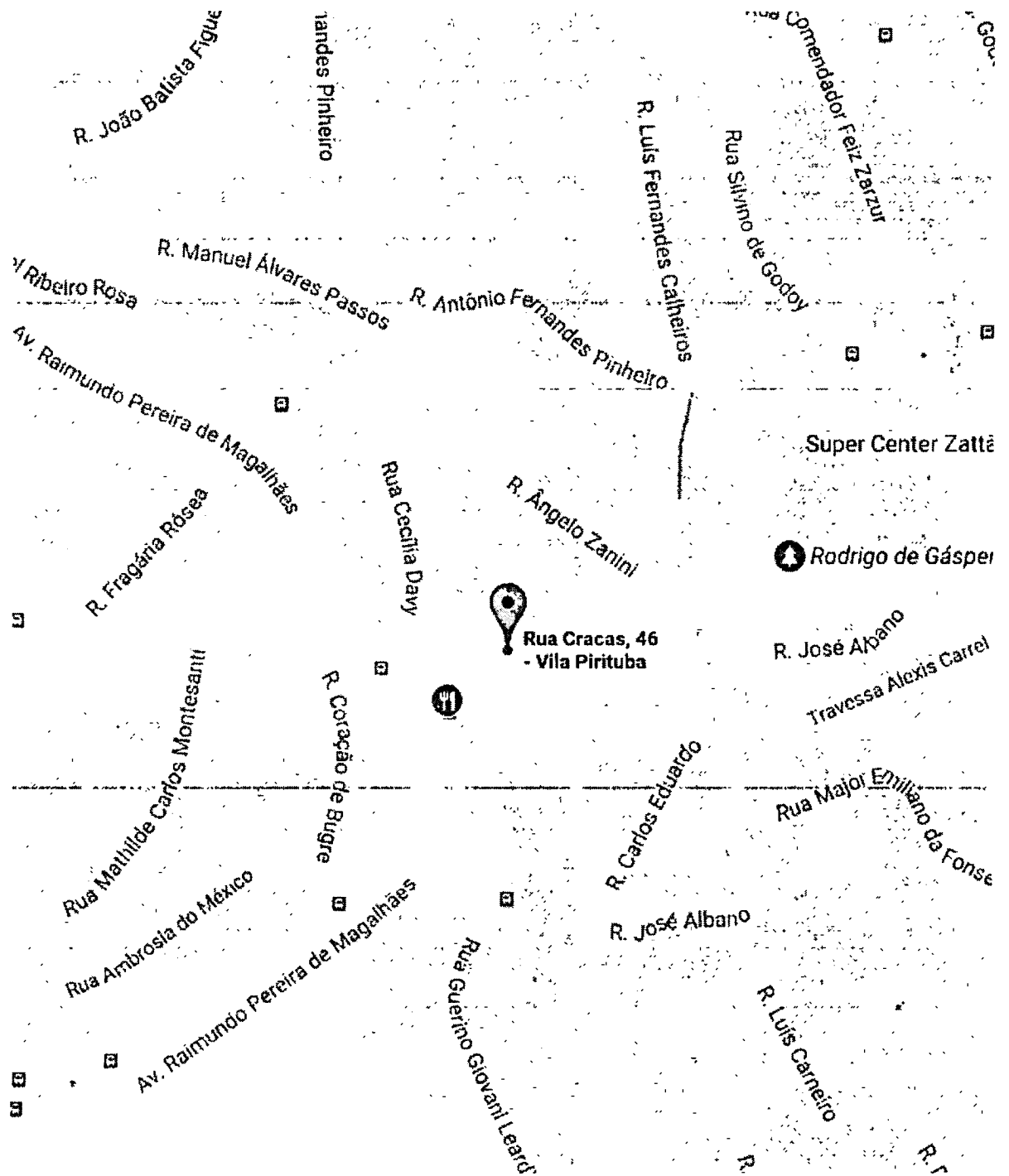
O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Cracas nº 46, parte do lote 3, quadra 41, Jardim Cidade Pirituba, 31º Subdistrito de Pirituba, São Paulo - SP, no quarteirão formado pelas vias: Avenida Miguel de Castro, Rua João de Carvalhais, Rua Cecília Davy e a respectiva Rua Cracas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel situado na Rua Cracas nº 46, parte do lote 3, quadra 41, Jardim Cidade Pirituba, 31º Subdistrito de Pirituba, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **125**QUADRA: **050**ZONA: **ZEU**ÍNDICE FISCAL: **582,00/2014**NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **125.050.0037-8**

Rua Cracas nº 46

MATRÍCULA: **46.765**

Do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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	[]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[x]
Estação de Metrô	[]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região norte, distante, aproximadamente 11,5 (onze e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e estação de trem urbano.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Cracas e dos logradouros adjacentes.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

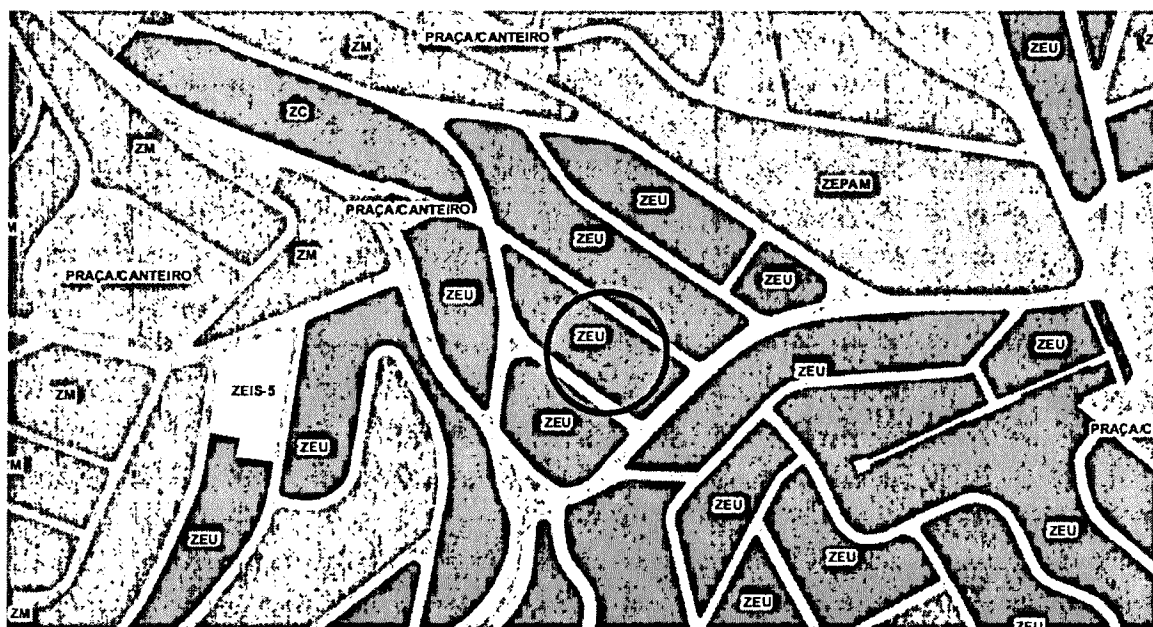
CREA 0600590772

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

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

1.5.- ZONEAMENTO: -

Conforme a Lei do Zoneamento nº 16.402, de 22 de Março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE), o imóvel pertence à Zona “ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana”, conforme ilustração a seguir:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro a seguir define os parâmetros de ocupação:

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frete (i)	Fundos e Laterais			
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros		Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDSr	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (j)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
AC-2		NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas insendadas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

O referido terreno 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.

Suas medidas principais são:

FRENTE: 5,00 metros
LATERAL DIREITA:28,97 metros
LATERAL ESQUERDA: 28,76 metros
FUNDOS: 5,00 metros
ÁREA: 143,50 metros quadrados

Área: 143,50 m²

(CENTO E QUARENTA E TRÊS METROS E CINQUENTA
DECÍMETROS QUADRADOS)

Para melhor visualização física do lote em questão, reportar-se da quadra fiscal, fornecida pela municipalidade, que segue:

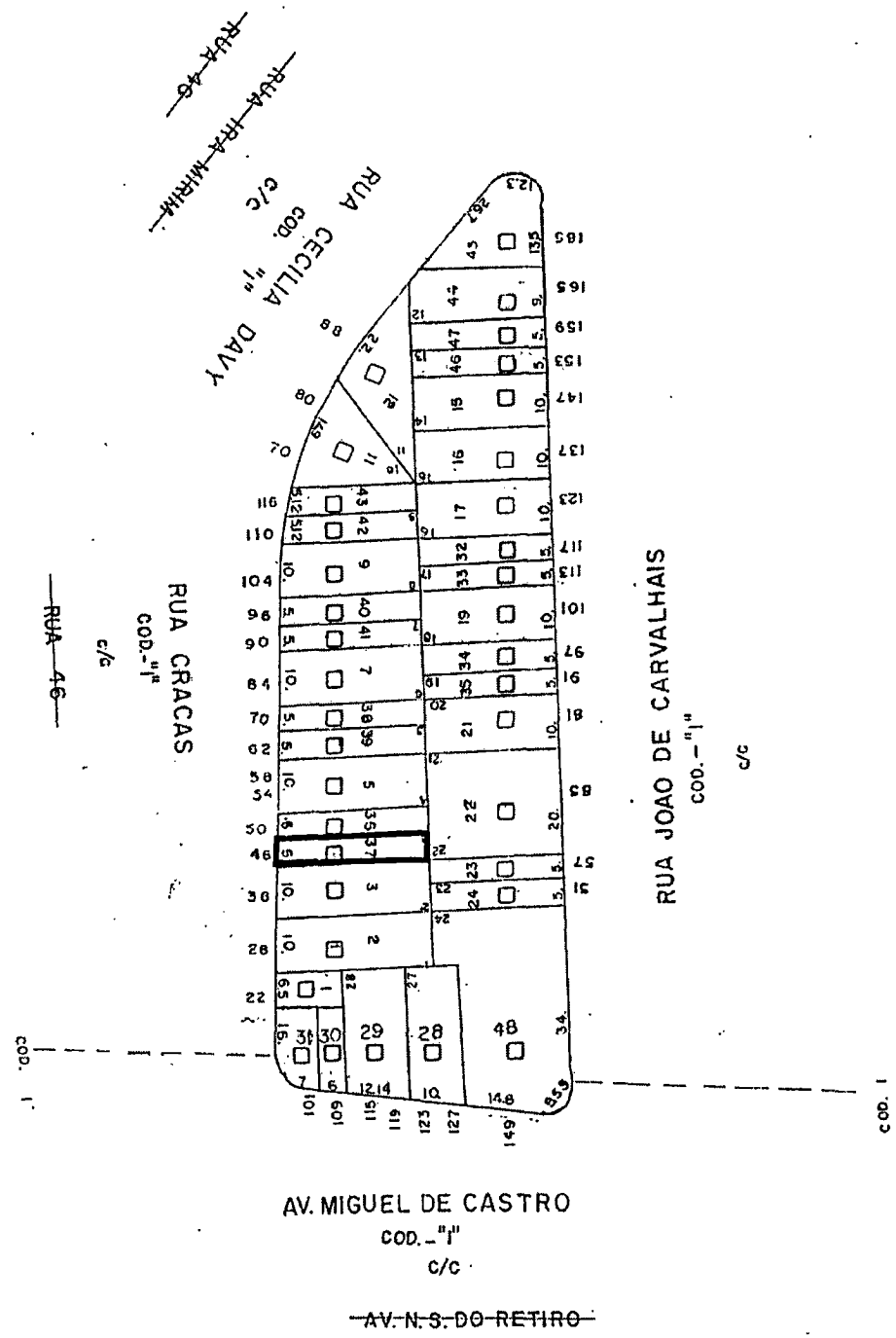
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SETOR 125
JARDIM CID. PIRITUBA
Q. 41
3ª ZONA

QUADRA 50

ATU. 97 06/05/97 SIVALDO
ATU 15 26/05/15 JMS
PA.2017-0.042.640-7 (06/06/17)
CARCL



ULTIMO LOTE
48

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado 01 (um) imóvel assobradado de uso residencial, erigido com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Cracas.

O imóvel, objeto da lide, de acordo com os dados cadastrais fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo e verificação "in loco", encerra uma área construída de 186,00 m² (cento e oitenta e seis metros quadrados).

Área: 186,00 m²

(CENTO E OITENTA E SEIS METROS QUADRADOS)

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontra em mau estado de conservação e uso, que segundo o ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (2002/2006), enquadra-se na referência (f) - Estado da Edificação: Necessitando de Reparos de Simples a Importantes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O imóvel avaliando compreende 01 (uma) edificação de uso residencial, contendo 03 (três) pavimentos, a saber:

- Piso Térreo: 01 (uma) sala, 01 (uma) copa/cozinha, 01 (um) banheiro e garagem;
- Piso Superior: 03 (três) dormitórios e 01 (um) banheiro;
- Piso Inferior: 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão SIMPLES", classificação contida no referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (2002/2006).

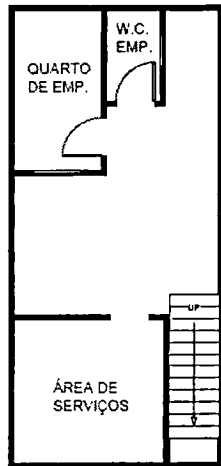
Para melhor visualização das características construtivas do imóvel avaliando, reportar-se do croqui, sem escala, que segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

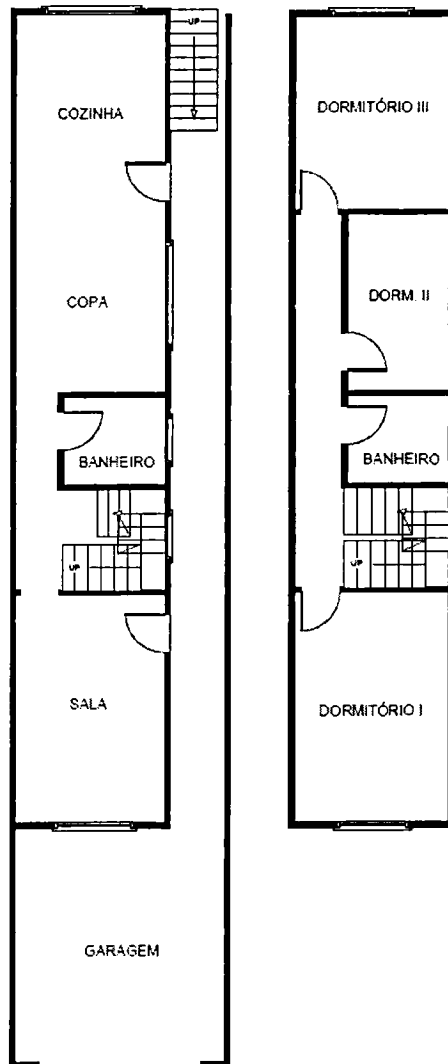
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CROQUI DO IMÓVEL

PISO INFERIOR



PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



LOCAL: Rua Cracas nº 46, parte do lote 3, quadra 41, Jardim
Cidade Pirituba, 31º Subdistrito de Pirituba, São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O imóvel avaliando (Rua Cracas nº 46) apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

PISO TÉRREO:

SALA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De ferro pintado, com vidros

PORTA: De ferro pintado, com vidros

COPA/COZINHA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De ferro pintado, com vidros

PORTA: De ferro pintado, com vidros

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

BANHEIRO:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De ferro pintado, com vidros

PORTA: De madeira pintada

GARAGEM:

PISO: Revestido com pedra ardósia

PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Cobertura de telhas de fibrocimento

JANELA: Nihil

PORTA: Portão de ferro

PISO SUPERIOR:

DORMITÓRIO I:

PISO: Revestido com carpete

PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: Veneziana de ferro pintado, com vidros

PORTA: De madeira pintada

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

DORMITÓRIO II:

PISO: Revestido com carpete

PAREDES: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: Veneziana de ferro pintado, com vidros

PORTA: De madeira pintada

DORMITÓRIO III:

PISO: Revestido com carpete

PAREDES: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: Veneziana de ferro pintado, 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 ferro pintado, com vidros

PORTA: De madeira pintada

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PISO INFERIOR:

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: Nihil

PORTA: Nihil

QUARTO DE EMPREGADA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: Veneziana de ferro pintado, com vidros

PORTA: De madeira envernizada

BANHEIRO DE EMPREGADA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com azulejos ate o centro

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De ferro pintado, com vidros

PORTA: De madeira envernizada

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Cracas, no trecho onde está situado o imóvel avaliando, vistas da fachada do imóvel e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA CRACAS, NO TRECHO EM ESTUDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03:



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OBSERVA DA RUA CRACAS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OBSERVA DA RUA CRACAS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OBSERVA DA RUA CRACAS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão as recomendações da “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com aplicação de tratamento de fatores.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na “Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp”.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

- *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- *elasticidade de preços;*
- *localização;*
- *fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*
- *fatores padrão construtivo e depreciação.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através da referida “Norma”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Ms = Média saneada;

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Cp = Coeficiente de profundidade.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

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

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 da "Norma", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 10,00 metros), com o emprego da fórmula prevista na "Norma". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo;

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (C_e):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (F_t):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (F_c):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Versão 2002/2006.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.2.2.- DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregados o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "Foc", através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Onde:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - Foc \quad \text{Onde:}$$

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 143,50 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 2.635,25/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.294,11/\text{m}^2;$$

$$F_p = 5,00 \text{ metros (frente projetada);}$$

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência);}$$

$$P_e = 28,70 \text{ metros (profundidade equivalente);}$$

$$P_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima);}$$

$$P_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima);}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20;$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50.$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/5,00)^{0,20} = 1,1487$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, não se aplica.

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 2.635,25/m^2 / \{1 + [(1,1487 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 143,50 m^2$$

$$VT = R\$ 329.205,38$$

(Trezentos e Vinte e Nove Mil, Duzentos e Cinco Reais e Trinta e Oito Centavos)

Para Outubro / 2017.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 2.635,25/m² (Dois Mil, Seiscentos e Trinta e Cinco Reais e Vinte e Cinco Centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.4. Casa Padrão *SIMPLES - limite médio*", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,056 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8.N$ = unidade normal habitacional,
8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "*Construção Mercado*", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

$$Vu = 1,056 \times R\$ 1.322,57/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.396,63/m^2$$

(Um Mil, Trezentos e Noventa e Seis Reais e Sessenta e Três Centavos)

Para Outubro / 2017.

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 186,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 1.396,63/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 186,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.396,63/m^2$$

$$Vn = R\$ 259.773,91$$

(Duzentos e Cinquenta e Nove Mil, Setecentos e Setenta e Três Reais e Noventa e Um Centavos).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método “Ross / Heidecke”, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OC} é determinado pela expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)”, resulta em 0,20 (20%);

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " K ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 35 / 70 = 0,500 (50\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (f) Estado de Conservação - Necessitando de Reparos de Simples a Importantes, resulta em uma depreciação de $K = 0,418$, então vem:

$$F_{OC} = 0,20 + 0,418 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,5344$$

$$VB = R\$ 259.773,91 \times 0,5344$$

VB = R\$ 138.823,18

(Cento e Trinta e Oito Mil, Oitocentos e Vinte e Três Reais e
Dezoito Centavos)
Para Outubro / 2017.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 329.205,38$$

$$VB = R\$ 138.823,18$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 329.205,38 + R\$ 138.823,18$$

$$VI = R\$ 468.028,56$$

Ou, em números redondos:

$VI = R\$ 468.000,00$

(QUATROCENTOS E SESSENTA E OITO MIL REAIS)

PARA OUTUBRO / 2017.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

4.- CÁLCULO DA METADE IDEAL PENHORADA (50%): -

Será calculado para fins da presente ação, o valor da metade ideal penhorada (50%) do imóvel situado na Rua Cracas nº 46, parte do lote 3, quadra 41, Jardim Cidade Pirituba, 31º Subdistrito de Pirituba, São Paulo - SP, conforme segue:

$$V_{mi} = VI \times 0,50 (50\%)$$

Substituindo e calculando:

$$V_{mi} = R\$ 468.000,00 \times 0,50$$

$$V_{mi} = R\$ 234.000,00$$

$V_{mi} = R\$ 234.000,00$

(DUZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL REAIS)

PARA OUTUBRO / 2017.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor atual de mercado para o imóvel localizado na Rua Cracas nº 46, parte do lote 3, quadra 41, Jardim Cidade Pirituba, 31º Subdistrito de Pirituba, São Paulo - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por REINALDO KAWAOKA MIYAKE contra JÚLIO CESAR PONTES e outro, processo nº 0016642-42.2000.8.26.0004 (1936/00), em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
<i>Imóvel situado na Rua Cracas nº 46, parte do lote 3, quadra 41, Jardim Cidade Pirituba, 31ª Subdistrito de Pirituba, São Paulo - SP.</i>	<u>R\$ 468.000,00</u> <i>(Quatrocentos e Sessenta e Oito Mil Reais)</i>
<i>Valor da Metade Ideal (50%)</i>	<u>R\$ 234.000,00</u> <i>(Duzentos e Trinta e Quatro Mil Reais)</i>

PARA OUTUBRO / 2017.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 47 (quarenta e sete) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas 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, e também no "site" do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 30 de Outubro de 2017.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Local: Rua Cracas nº 46, parte do lote 3, quadra 41, Jardim
Cidade Pirituba, 31º Subdistrito de Pirituba, São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125 QUADRA : 054 ÍNDICE DO LOCAL : 610,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cecília Davy

NÚMERO : 176

COMP. : BAIRRO : Pirituba

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: 168,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,60

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 225,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.322,57

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 237.881,67 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 680.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Novo Milênio Imóveis

CONTATO : Sr. José Carlos

TELEFONE : (11)-39715979

OBSERVAÇÃO:

Sobrado com 3 dormitórios (1 suite), sala, cozinha, banheiro e área de serviços. Mais uma casa com 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.226,89
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.455,81
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1028
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 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

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125 QUADRA : 054

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Fachada.



A handwritten signature or mark, possibly initials, located in the bottom right corner of the page.

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 : 23/10/2017

SETOR : 125 QUADRA : 054 ÍNDICE DO LOCAL : 610,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cecília Davy

NÚMERO : 184

COMP. : BAIRRO : Pirituba

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 225,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.322,57

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 237.881,67 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : Sr. Odair

TELEFONE : (11)-39721666

OBSERVAÇÃO:

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), 2 salas, cozinha, 2 banheiros, área de serviços, dependência de empregada e churrasqueira.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.914,12
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.213,68
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1028
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125

QUADRA : 054

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Fachada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125 QUADRA : 055 ÍNDICE DO LOCAL : 597,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cecília Davy

NÚMERO : 81

COMP. : BAIRRO : Pirituba

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: 194,00 TESTADA - (cf) m 24,00 PROF. EQUIV. (Pe): 8,08

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 147,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (+)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.322,57

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 229.591,86 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Remax Imóveis

CONTATO : Sra. Deborah Vaz

TELEFONE : (11)-38595505

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, 2 banheiros e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.295,92
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.892,03
PROFUNDIDADE Cp : 0,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2596
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO: 3

DATA DA PESQUISA: 23/10/2017

SETOR: 125

QUADRA: 055

CHAVE GEOGRÁFICA:

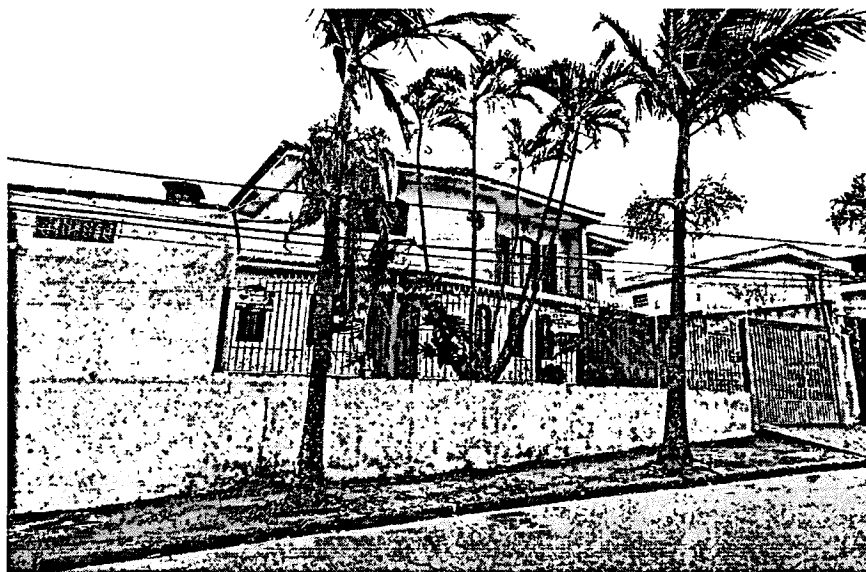


FOTO N° 1

Fachada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125 QUADRA : 050 ÍNDICE DO LOCAL : 582,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cracas

NÚMERO : 70

COMP. : BAIRRO : Pirituba

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: 140,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 152,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.322,57

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 158.010,08 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 620.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : Tomás Imóveis

CONTATO : Sr. José Martins - Cel. (11) 9.8197-4521

TELEFONE : (11)-39044066

OBSERVAÇÃO:

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, 2 banheiros e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.857,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.281,91
		VARIAÇÃO : 1,1487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125 QUADRA : 050

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1

Fachada.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125 QUADRA : 050 ÍNDICE DO LOCAL : 618,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João de Carvalhais

NÚMERO : 101

COMP. : BAIRRO : Pirituba

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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-)

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,672 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 1.322,57

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 71.190,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Mediz Imóveis

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-39027180

OBSERVAÇÃO:

2 casas sendo 1 com 2 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros e área de serviços. E 1 com 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.875,24
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.864,70
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9944
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

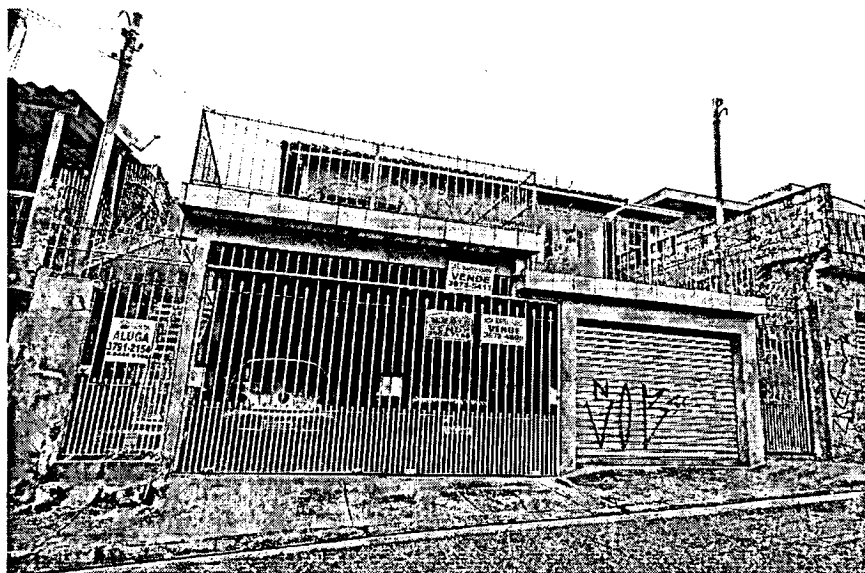
SETOR : 125

QUADRA : 050

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1

Fachada.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125 QUADRA : 054 ÍNDICE DO LOCAL : 504,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João de Carvalhais

NÚMERO : 148

COMP. : BAIRRO : Pirituba

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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 70,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,452 CUSTO BASE (R\$): 1.322,57

VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 32.891,05 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : Tomás Imóveis

CONTATO : Sr. José Martins - Cel. (11) 9.8197-4521

TELEFONE : (11)-39044066

OBSERVAÇÃO:

Casa com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,15	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.848,44
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.596,61
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,4048
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,25		

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125

QUADRA : 054

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Fachada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125 QUADRA : 054 ÍNDICE DO LOCAL : 504,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João de Carvalhais

NÚMERO : 190

COMP. : BAIRRO : Pirituba

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: 143,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,60

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,576 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,438 CUSTO BASE (R\$): 1.322,57

VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 26.693,48 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Global Imóveis

CONTATO : Sr. Sabino

TELEFONE : (11)-39748665

OBSERVAÇÃO:

Casa com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,15 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	2.016,13
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	2.851,96
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,4146
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,11		

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125 QUADRA : 054

CHAVE GEOGRÁFICA :

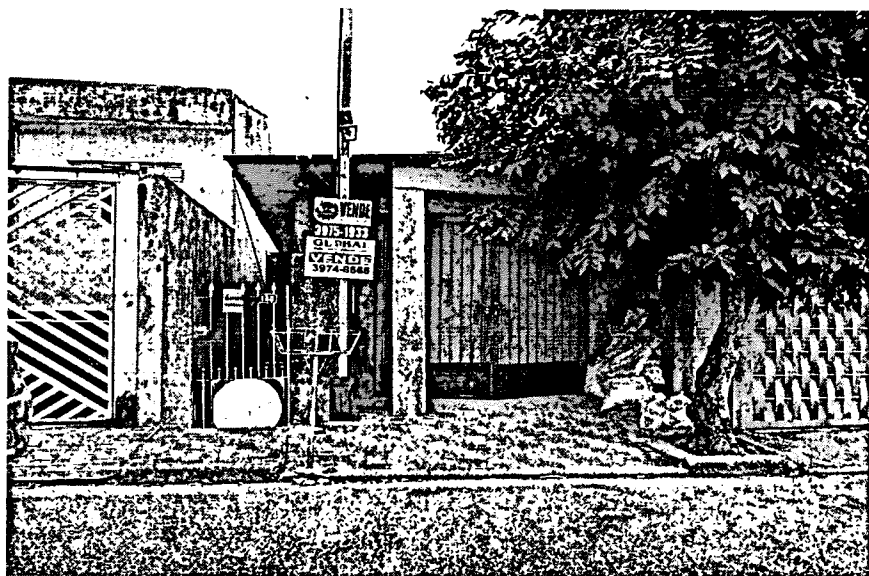


FOTO N° 1

Fachada.

A large, stylized handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125 QUADRA : 051 ÍNDICE DO LOCAL : 610,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João de Carvalhais

NÚMERO : 66

COMP. : BAIRRO : Pirituba

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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.322,57

VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 286.327,41 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Top Lar Imóveis

CONTATO : Sr. Wellington - Cel. (11) 9.6711-2300

TELEFONE : (11)-39718457

OBSERVAÇÃO:

Sobrado com 4 dormitórios (2 suítes), sala, cozinha, 2 banheiros, área de serviços e dependência de empregada.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.094,69
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.998,54
		VARIAÇÃO : 0,9541
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO: 8

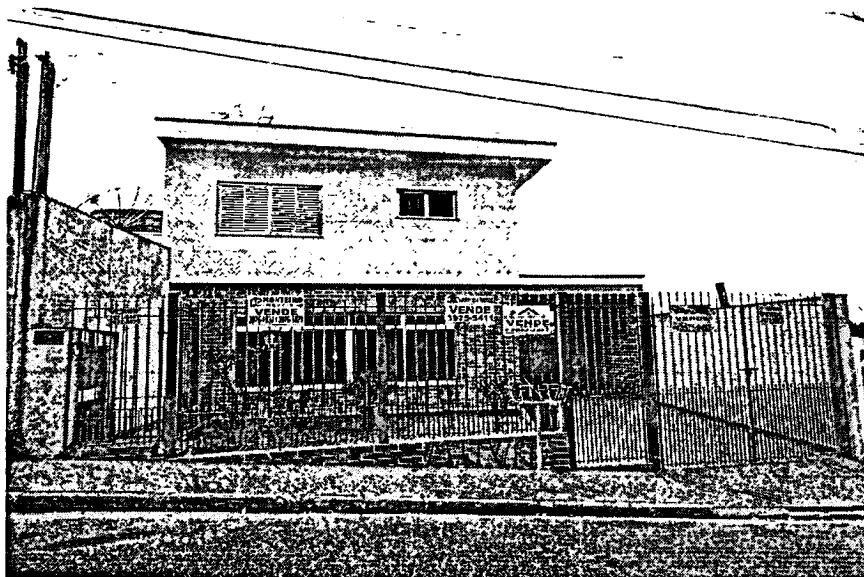
DATA DA PESQUISA: 23/10/2017

SETOR: 125 QUADRA: 051

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO Nº 1

Fachada.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2017
 SETOR : 125 QUADRA : 076 ÍNDICE DO LOCAL : 512,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Manuel Álvares Passos NÚMERO : 121
 COMP. : BAIRRO : Pirituba 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: 108,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.322,57
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 68.155,74 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Xereta Imóveis
 CONTATO : Sr. Roberto TELEFONE : (11)-39066611

OBSERVAÇÃO:

Sobrado com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.285,59
TESTADA Cf : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.251,94
PROFUNDIDADE Cp : 0,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,4228
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 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 0600590772

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125 QUADRA : 076

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Fachada.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125 QUADRA : 076 ÍNDICE DO LOCAL : 512,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Manuel Álvares Passos

NÚMERO : 173

COMP. : BAIRRO : Pirituba

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: 253,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,30

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.322,57

VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 81.200,30 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : Top Lar Imóveis

CONTATO : Sr. Wellington - Cel. (11) 9.6711-2300

TELEFONE : (11)-39718457

OBSERVAÇÃO:

Casa com 3 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,14 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.635,57
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.945,27
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1894
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 23/10/2017

SETOR : 125 QUADRA : 076

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Fachada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Cracas nº 46

DATA: 23/10/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	582,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	5,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Cecília Davy ,176	2.226,89	2.455,81	1,1028	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Cecília Davy ,184	2.914,12	3.213,68	1,1028	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Cecília Davy ,81	2.295,92	2.892,03	1,2596	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Cracas ,70	2.857,07	3.281,91	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua João de Carv alhais ,101	1.875,24	1.864,70	0,9944	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua João de Carv alhais ,148	1.848,44	2.596,61	1,4048	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua João de Carv alhais ,190	2.016,13	2.851,96	1,4146	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua João de Carv alhais ,66	2.094,69	1.998,54	0,9541	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Manuel Álv ares Passos ,121	2.285,59	3.251,94	1,4228	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Manuel Álv ares Passos ,173	1.635,57	1.945,27	1,1894	1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ADERÊNCIA

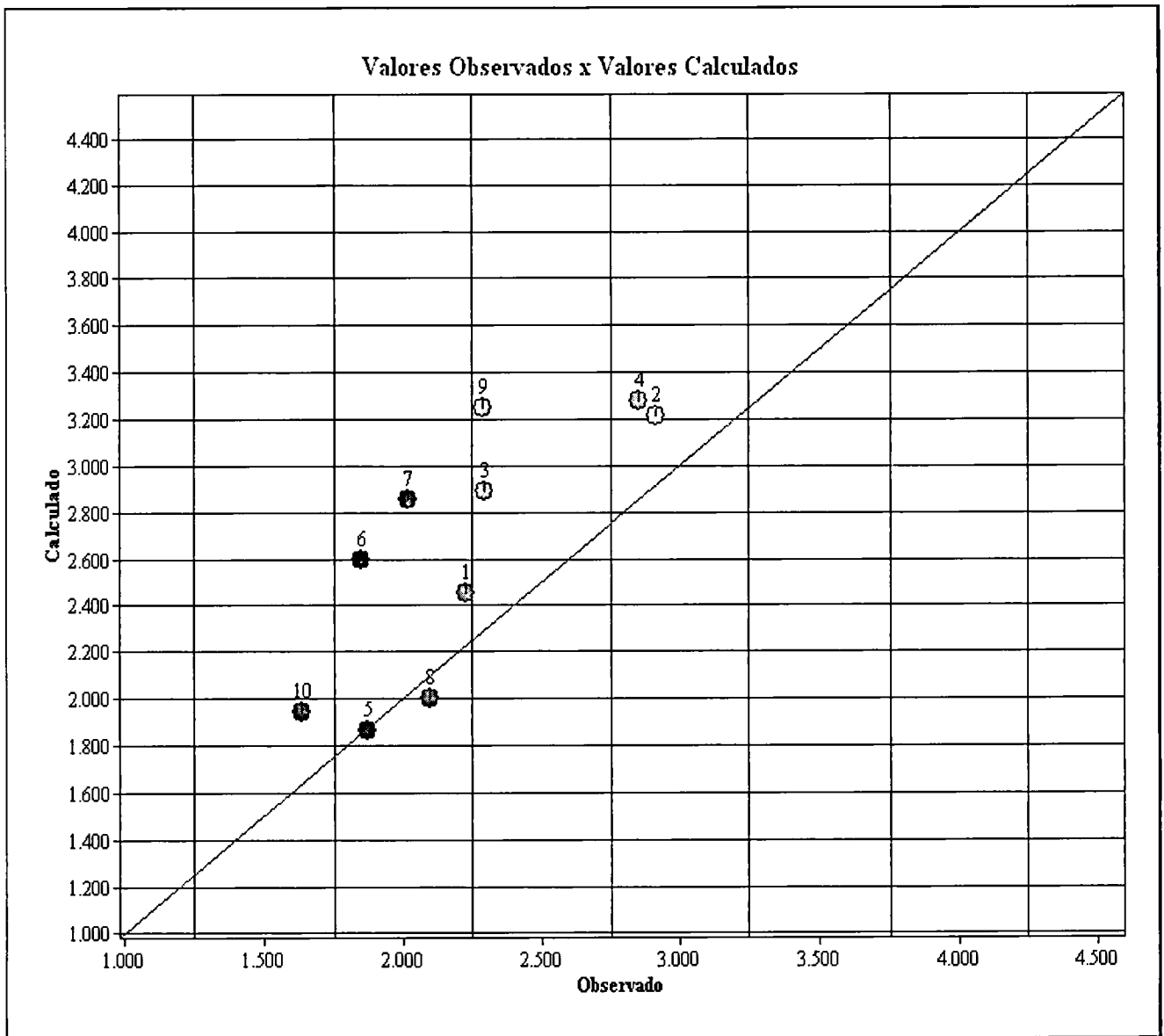
Núm.	Observado	Calculado
1	2.226,89	2.455,81
2	2.914,12	3.213,68
3	2.295,92	2.892,03
4	2.857,07	3.281,91
5	1.875,24	1.864,70
6	1.848,44	2.596,61
7	2.016,13	2.851,96
8	2.094,69	1.998,54
9	2.285,59	3.251,94
10	1.635,57	1.945,27

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Cracas 46 Jardim Cidade Piratuba SAO PAULO - SP Data : 23/10/2017
 Cliente : Proc. 0016642-42.2000.8.26.0004
 Área m² : 143,50 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.204,97
 Desvio Padrão : 415,17
 - 30% : 1.543,48
 + 30% : 2.866,46
 Coeficiente de Variação : 18,8300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.635,25
 Desvio Padrão : 553,26
 - 30% : 1.844,67
 + 30% : 3.425,82
 Coeficiente de Variação : 20,9900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.635,25
 TESTADA: -0,1500 PROFUNDIDADE: 0,0000
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.294,11000 VALOR TOTAL (R\$): 329.205,38

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.393,29

INTERVALO MÍNIMO : 2.112,55

INTERVALO MÁXIMO : 2.877,21

INTERVALO MÁXIMO : 2.475,67

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO - II

**DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

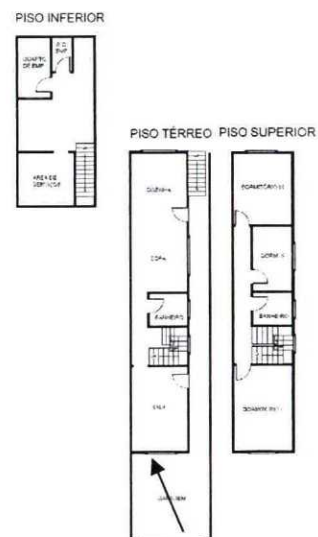
CREA 0600590772

PISO TÉRREO:

FOTO DE Nº 06:

VISTA DA GARAGEM.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

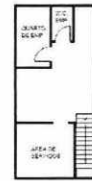
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07:

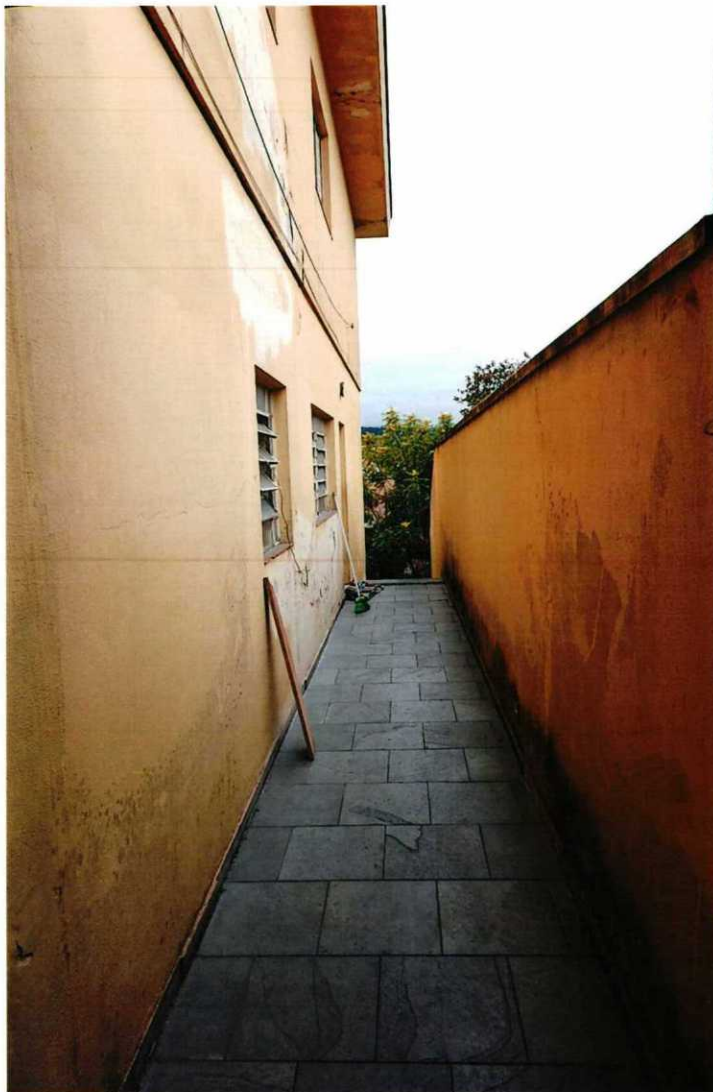
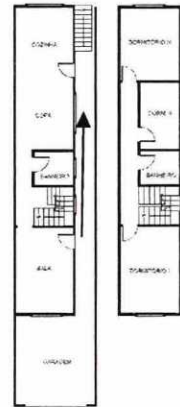
VISTA DO CORREDOR DE RECUEO LATERAL.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO INFERIOR



PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

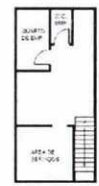
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08:

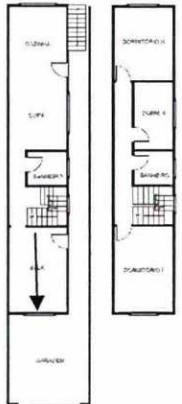
VISTA DA SALA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO INFERIOR



PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

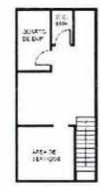
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09:

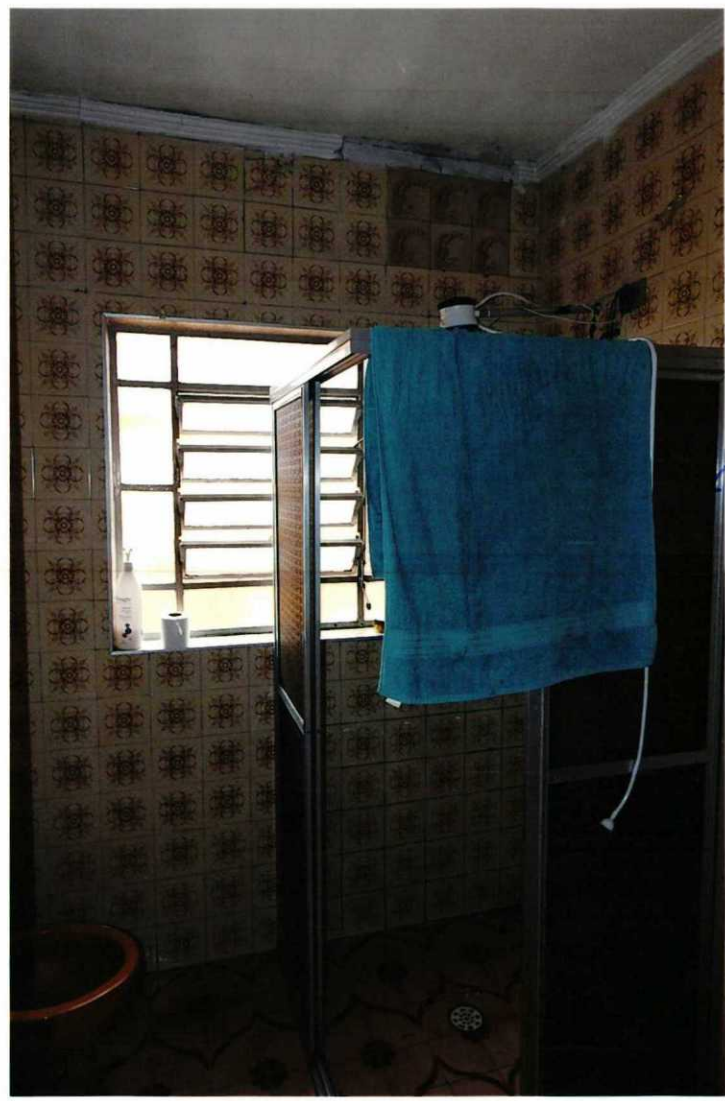
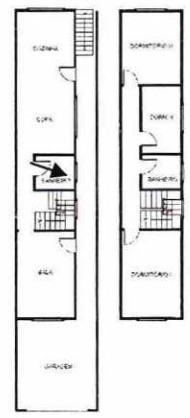
VISTA DO BANHEIRO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO INFERIOR



PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

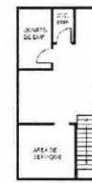
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 10:

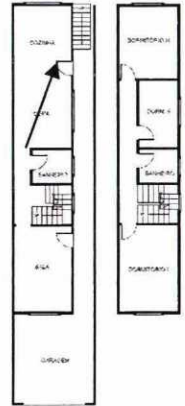
VISTA DA COPA/COZINHA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO INFERIOR



PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

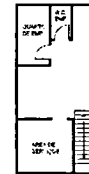
PISO SUPERIOR:

FOTO DE Nº 11:

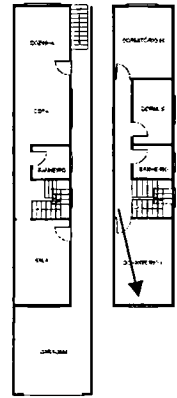
VISTA DO DORMITÓRIO I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO INFERIOR



PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

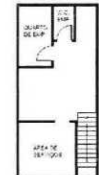
FOTO DE Nº 12:

VISTA DO CORREDOR.

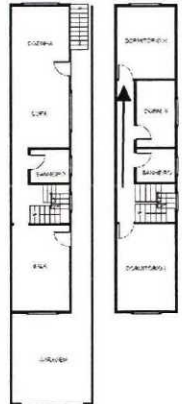
A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



PISO INFERIOR



PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

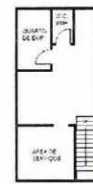
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 13:

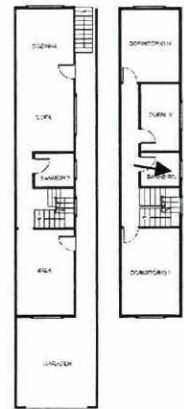
VISTA DO BANHEIRO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO INFERIOR



PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



Handwritten blue scribble

Handwritten blue scribble

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

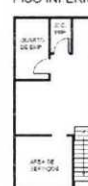
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 14:

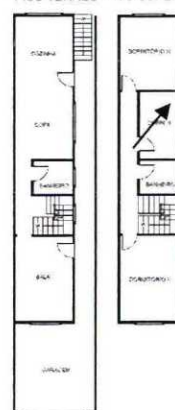
VISTA DO DORMITÓRIO II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO INFERIOR



PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

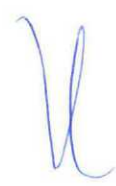
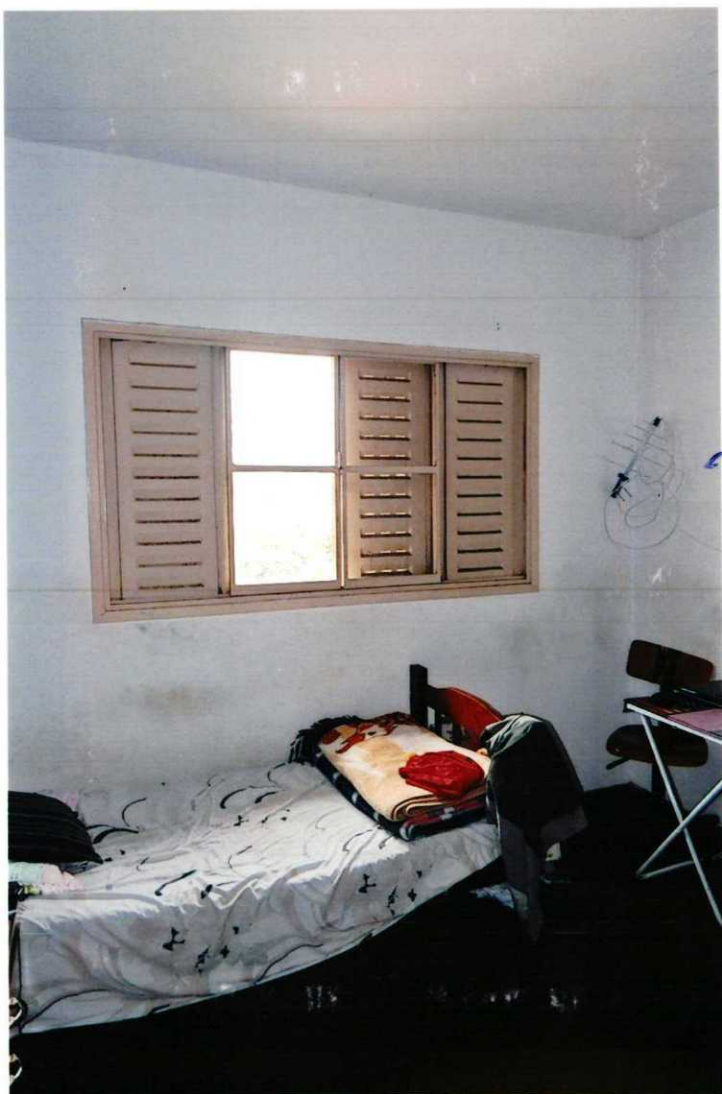
ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 15:

VISTA DO DORMITÓRIO III.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

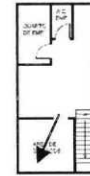
PISO INFERIOR:

FOTO DE Nº 16:

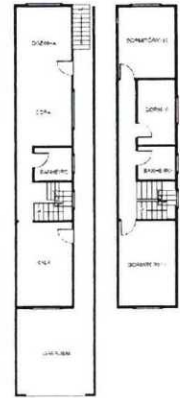
VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO INFERIOR



PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



Handwritten blue scribble

Handwritten blue scribble

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

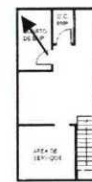
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 17:

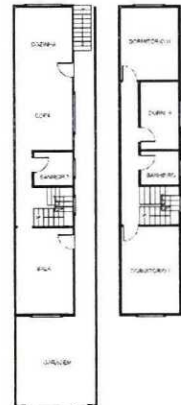
VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO INFERIOR



PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

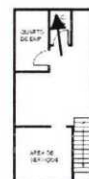
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 18:

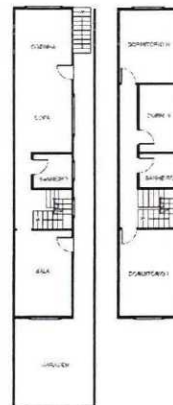
VISTA DO BANHEIRO DE EMPREGADA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO INFERIOR



PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



Handwritten blue mark resembling a stylized 'u' or 'n'.

Handwritten blue mark resembling a stylized 'u' or 'n'.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO - III

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**

Emitidos via internet pela municipalidade.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 125.050.0037-8

Local do Imóvel:
R CRACAS, 46 - PT LT3 QD 41
JD CID PIRITUBA CEP 02940-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CRACAS, 46 - PT LT3 QD 41
JD CID PIRITUBA CEP 02940-030

Contribuinte(s):
CPF 443.609.088-49 VANDERLEI FRANCESCHINI PONTES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	144	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	144		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	186	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	94	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	675,00
- da construção:	1.241,00

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

- da área incorporada:	97.200,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	145.421,00
Base de cálculo do IPTU:	242.621,00

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

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/01/2018, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>