

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - SÃO PAULO**

AUTOS DE Nº 1005122-86.2014.8.26.0001

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **JOÃO RONALDO RIVAS GIUSTINO**, em face de **CARLOS ALBERTO PEREIRA FARIA**, atendendo a determinação de Vossa Excelência à fls. 264 este Perito vem apresentar a complementação do seu laudo de avaliação, pelo qual, chegou ao valor avaliatório de **R\$ 2.000.000,00 (DOIS MILHÕES DE REAIS)**, para o imóvel residencial, situado na Rua Pedro nº 556, designado como lote "A", da planta de desdobro, Jardim Floresta, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Inicialmente, este signatário esclarece que para a complementação do seu laudo de avaliação já anexado ao processo, conforme fls. 166/225, este Perito adentrou no imóvel a fim de confirmar seu trabalho realizado anteriormente, demonstrando as suas repartições, anexar fotos internas, conforme "**Anexo II**" a e homogeneizar a pesquisa de avaliação, conforme "**Anexo I**", onde será feita uma nova padronização uma vez que foi caracterizado que o referido imóvel possui características superior daquela feita na época da avaliação.

O imóvel em questão está composto por 03 (três) pavimentos e possui as seguintes dependências:

O PRIMEIRO PAVIMENTO, contém: 01 (uma) garagem para 06 (seis) carros de passeio e 03 (três) escadas, sendo uma interna e 02 (duas) externas que dão acesso ao segundo pavimento, 01 (uma) lavanderia, 01 (um) quarto de empregada com banheiro, 01 (um) espaço "gourmet" coberto com churrasqueira, 01 (uma) piscina e 01 (uma) área paisagismo, árvores frutíferas e coqueiros.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O SEGUNDO PAVIMENTO, contém: 01 (um) "living" com 02 (dois) ambientes, 01 (um) lavabo, 01 (uma) sala de TV, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) copa/cozinha e 01 (uma) dispensa e 01 (uma) escada externa que dá acesso ao terceiro pavimento

O TERCEIRO PAVIMENTO contém: 01 (uma) "hall" da escada, 01 (um) escritório, 04 (quatro) dormitórios suítes, 04 (quatro) banheiros, sendo 01 (uma) com banheiro de hidromassagem e 03 (três) sacadas.

Os acabamentos são os seguintes: imóvel possui:

- Pisos: granito ou mármore, assoalho de madeira, cerâmica porcelanato.
- Paredes: revestidas com massa corrida pintura látex, papel de parede e azulejos.
- Teto: laje revestidas com massa corrida pintura látex.
- Janelas: madeira pintada e vidros.
- Portas: madeira envernizada.
- Escadas: gradil de aço inox com vidros.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Porém, este perito vem anexar uma nova homogeneização na pesquisa de avaliação utilizando agora o padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão SUPERIOR” classificação esta contida no referido “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)” e a, enquadra-se na referência enquadrada no item (b) - Estado da Edificação: Entre Novo e Regular, conforme demonstrativos de cálculos, e baseados no capítulo “III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO” seu laudo inaugural.

AVALIAÇÃO: -

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:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) + (Fn - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MATRÍCULA: 179.454

Onde:

$$At = 500,00 \text{ m}^2;$$

$$Ms = Vo = R\$ 1.836,99/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$Vu = R\$ 1.798,20/\text{m}^2;$$

$$Fp = 10,00 \text{ metros};$$

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

$$Pe = 50,00 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

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

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

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

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

Cálculo do Fator de Testada:

Sendo a frente projetada igual à frente de referência, o coeficiente é nulo:

$$C_f = 1,0000$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_p = (40,00/50,00)^{0,50} = -0,0200$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.836,99/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (-0,0200 - 1)]\} \times 500,00m^2$$

$$VT = R\$ 899.099,20 \quad \text{ou em números redondos}$$

Ou, em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R\$ 899.100,00

(OITOCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL E CEM REAIS).

PARA NOVEMBRO DE 2017.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a **R\$ 1.836,99/m² (UM MIL E OITOCENTOS E TRINTA E SEIS REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**, favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.7. Casa Padrão FINO - limite médio", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 2,436 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

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:

$$Vu = 2,436 \times R\$ 1.225,12/m^2$$

$Vu = R\$ 2.984,39/m^2$

(Dois Mil e Novecentos e Oitenta e Quatro Reais e Trinta e Nove Centavos por Metro Quadrado)

Para Novembro de 2017

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$V_n = A \times V_u$$

Onde:

$$A = 400,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.984,39/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_n = 400,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.984,39/\text{m}^2$$

$$V_n = \text{R\$ } 1.193.756,93$$

(Um Milhão, Cento e Noventa e Três Mil e Setecentos e Cinquenta e Seis Reais e Noventa e Três Centavos).

Para Novembro de 2017

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº 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 obsolescência, 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 avaliada, fixado em função do padrão construtivo - *mentionado 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

ENGº 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:

$$I_e / I_r = 11 / 70 = 0,18 \text{ (18\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (b) Estado de Conservação: Entre Nova e Regular, resulta em uma depreciação de $K = 0,891$, então vem:

$$F_{OC} = 0,20 + 0,891 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,912$$

$$VB = R\$ 1.193.756,93 \times 0,912$$

$$VB = R\$ 1.089.661,32$$

(Um Milhão, Oitenta e Nove Mil e Seiscentos e Sessenta e Um Reais e Trinta e Dois Centavos)

Para Novembro de 2017

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB,$$

Onde:

$$VT = R\$ 899.100,00$$

$$VB = R\$ 1.089.661,32$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 899.100,00 + R\$ 1.089.661,32$$

$$VI = R\$ 1.988.761,00$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 2.000.000,00

(DOIS MILHÕES REAIS)

PARA NOVEMBRO DE 2017

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CONCLUSÃO: -

Conforme cálculos efetuados nesta complementação do laudo de avaliação, o valor para o imóvel residencial, situado na Rua Pedro nº 556, designado como lote "A", da planta de desdobro, Jardim Floresta, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital - SP, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por JOÃO RONALDO RIVAS GIUSTINO, em face de CARLOS ALBERTO PEREIRA FARIA, autos de nº 1005122-86.2014.8.26.0001, em curso na 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - SP, corresponde a:

R\$ 2.000.000,00

DOIS MILHÕES REAIS

PARA NOVEMBRO DE 2017

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 13 (treze) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

***ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA INTERNA
DO IMÓVEL***

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.

São Paulo, 08 de março de 2018.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2016	
SETOR : 070	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 1.191,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA BIAS		NÚMERO : 46	
COMP.:	BAIRRO : VILA ALBERTINA, TUCURUVI, SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	140,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,200	IDADE REAL : 46 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,498	CUSTO BASE (R\$): 1.137,00
VAGAS : 8	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	95.125,97	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\$): 960.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	IMOBILIÁRIA CAMPOS		
CONTATO :	SRA. DAGMAR	TELEFONE : (11)-49697879	
OBSERVAÇÃO:			
CASA TÉRREA COM 3 DORMITÓRIOS, 2 BANHEIRO, 3 SALAS, LAVABO, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, CHURRASQUEIRA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 8 VAGAS DE GARAGEM			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.537,74
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.614,99
PROFUNDIDADE Cp : 0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	1,050
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00		
TOPOGRAFIA Ft : 0,00			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2016	
SETOR : 070	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 1.191,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA BIAS		NÚMERO : 92	
COMP.:	BAIRRO : VILA ALBERTINA, TUCURUVI, SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	400,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,980	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,605	CUSTO BASE (R\$): 1.137,00
VAGAS : 6	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	544.804,92	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\$) : 1.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	IMOBILIÁRIA SINAI IMÓVEIS		
CONTATO :	SRA. DAGMAR		
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-22675541	
CASA TÉRREA COM 4 DORMITÓRIOS SENDO 3 SUÍTES, 4 BANHEIRO, 3 SALAS, LAVABO, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, CHURRASQUEIRA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO, SALÃO DE FESTAS E 6 VAGAS DE GARAGEM			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	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 :	2.150,39
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.258,36
		VARIAÇÃO :	1,0500
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2016		
SETOR : 070	QUADRA : 008	ÍNDICE DO LOCAL : 1.186,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA EDUARDO			NÚMERO : 150		
COMP.:	BAIRRO : VILA ALBERTINA, TUCURUVI, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 340,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa fino (+)		CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular			
COEF. PADRÃO:	2.880	IDADE REAL : 25	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0.764
CUSTO BASE (R\$): 1.137,00					
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):		850.599,71	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\$) : 2.200.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	DIRETO COM PROPRIETÁRIO				
CONTATO :	SR. MARCELO - CEL. (111) 96448-3218				TELEFONE : (11)-64483218
OBSERVAÇÃO :					
CASA TÉRREA COM 5 DORMITÓRIOS SENDO 2 SUÍTES, 4 BANHEIRO, 2 SALAS, LAVABO, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, CHURRASQUEIRA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO, SALÃO DE FESTAS E 5 VAGAS DE GARAGEM					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.258,80
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.382,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,054
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2016	
SETOR : 070	QUADRA : 027	ÍNDICE DO LOCAL : 1.186,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA EDUARDO		NÚMERO : 263	
COMP.:	BAIRRO : VILA ALBERTINA, TUCURUVI, SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	400,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 280,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL : 46 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,498
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$): 1.137,00	
VALOR CALCULADO (R\$): 281.572,87		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\$) : 980.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	SPHERA IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. MAURO		
TELEFONE : (11)-35303370			
OBSERVAÇÃO:			
SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIRO, 2 SALAS, LAVABO, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, CHURRASQUEIRA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO, SALÃO DE FESTAS E 4 VAGAS DE GARAGEM			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	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 :	1.501,07
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.550,56
		VARIAÇÃO :	1,0336
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2016	
SETOR : 070	QUADRA : 027	ÍNDICE DO LOCAL : 1.186,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA EDUARDO		NÚMERO : 273	
COMP.:	BAIRRO : VILA ALBERTINA, TUCURUVI, SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	510,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	51,00	FORMATO :	Regular
ACESSIBILIDADE :	Indireta	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	260,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO: 1,572	IDADE REAL : 48 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,426	CUSTO BASE (R\$): 1.137,00
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	197.968,44	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\$) : 1.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	LOPES CONDESSA IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. JÚNIOR - CEL. (11) 98525-9232	TELEFONE : (11)-2262998	
OBSERVAÇÃO:			
SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 2 SUÍTES, 3 BANHEIRO, 2 SALAS, LAVABO, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, CHURRASQUEIRA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO, SALÃO DE FESTAS E 4 VAGAS DE GARAGEM			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,03	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 :	1.376,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.456,00
		VARIAÇÃO :	1,0500
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2016	
SETOR : 070	QUADRA : 026	ÍNDICE DO LOCAL : 1.147,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA EDUARDO		NÚMERO : 346	
COMP.:	BAIRRO : VILA ALBERTINA, TUCURUVI, SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 320,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa fino		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. PADRÃO:	2,436	IDADE REAL : 15 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,858
VAGAS : 8		CUSTO BASE (R\$): 1.137,00	
PAVIMENTOS : 2			
VALOR CALCULADO (R\$) :		760.457,62	
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\$) : 2.000.000,00	
IMOBILIÁRIA :		LOPES CONDESSA, IMÓVEIS	
CONTATO :		SR. JÚNIOR - CEL. (11) 98525-9232	
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-22629988	
SOBRADO COM 4 DORMITÓRIOS SUÍTES, 8 BANHEIRO, 3 SALAS, LAVABO, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, CHURRASQUEIRA, PISCINA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO, SALÃO DE FESTAS E 8 VAGAS DE GARAGEM			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,07	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	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 :		2.079,00	
HOMOGENEIZAÇÃO :		2.265,50	
VARIAÇÃO :		1,089%	
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,000%	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2016	
SETOR : 070	QUADRA : 027	ÍNDICE DO LOCAL : 1.186,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA EDUARDO, LT. 1, AO LADO		NÚMERO : 448	
COMP.:	BAIRRO : VILA ALBERTINA, TUCURUVI, SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	284,00	TESTADA - (cf) m	10,25
PROF. EQUIV. (Pe) :			27,71
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
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\$) : 675.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	DIRETO COM PROPRIETÁRIO		
CONTATO :	SR. FERNANDO - CEL. (11) 99947-1603		TELEFONE : (11)-99471603
OBSERVAÇÃO :			
TERRENO SEM CONSTRUÇÃO			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	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 :	2.139,08
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.199,10
		VARIAÇÃO :	1,0281
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 8				
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2016	
SETOR : 070	QUADRA : 219	ÍNDICE DO LOCAL : 1.191,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : RUA PEDRO			NÚMERO : 132	
COMP.:	BAIRRO : VILA ALBERTINA, TUCURUVI, SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO				
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) m²:	375,00	TESTADA - (cf) m	7,50	PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Regular	ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	piano			
CONSISTÊNCIA :	seco			
DADOS DA BENFEITORIA				
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 189,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610	CUSTO BASE (R\$): 1.137,00
VAGAS : 6	PAVIMENTOS : 2			
VALOR CALCULADO (R\$): 232.806,48		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\$) : 890.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ENQ IMÓVEIS			
CONTATO :	SR. ELAN			
TELEFONE : (11)-9677797				
OBSERVAÇÃO:				
SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIRO, SALA DE ESTAR COM 3 AMBIENTES, LAREIRA, LAVABO, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, PISCINA, CHURRASQUEIRA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 6 VAGAS DE GARAGEM				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.515,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.681,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,109
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2016	
SETOR : 070	QUADRA : 010	ÍNDICE DO LOCAL : 1.137,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PEDRO		NÚMERO : 430	
COMP.:	BAIRRO : VILA ALBERTINA, TUCURUVI, SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	138,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,560	IDADE REAL : 46 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,498	CUSTO BASE (R\$): 1.137,00
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	121.897,13	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	
IMOBILIÁRIA :	MAZZI CONSIMOB IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. MARCOS - CEL. (11) 99823-0795		
		TELEFONE : (11)-29712756	
OBSERVAÇÃO :			
CASA TÉRREA COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIRO, SALA DE ESTAR COM 3 AMBIENTES, LAVABO, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, CHURRASQUEIRA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 4 VAGAS DE GARAGEM			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,08	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	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 :	1.376,21
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.512,55
		VARIAÇÃO :	1,099
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2016		
SETOR : 070	QUADRA : 010	ÍNDICE DO LOCAL : 1.137,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA PEDRO			NÚMERO : 432		
COMP.:	BAIRRO : VILA ALBERTINA, TUCURUVI, SP		CIDADE : SÃO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa médio		CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes			
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL : 46	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,443
CUSTO BASE (R\$): 1.137,00					
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):		125.660,83	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\$) : 1.800.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	MAZZI CONSIMOB IMÓVEIS				
CONTATO :	SR. MARCOS - CEL. (11) 99823-0795				TELEFONE : (11)-29712750
OBSERVAÇÃO:					
CASA TÉRREA COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIRO, SALA DE ESTAR COM 3 AMBIENTES, LAVABO, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, CHURRASQUEIRA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 4 VAGAS DE GARAGEM					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,08	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.494,30
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.448,90
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9690
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				

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JOÃO RONALDO RIVAS GIUSTINO X CARLOS ALBERTO PEREIRA FARIA DATA : 08/11/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SÃO 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	1.225,12
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<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	seca

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA BIAS ,46	1.537,75	1.614,97	1,0502	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA BIAS ,92	2.150,39	2.258,38	1,0502	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA EDUARDO ,150	2.258,80	2.382,03	1,0546	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA EDUARDO ,263	1.501,07	1.550,58	1,0330	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA EDUARDO ,273	1.376,53	1.456,76	1,0583	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA EDUARDO ,346	2.079,08	2.265,53	1,0897	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA EDUARDO, LT. 1, AO LADO ,448	2.139,08	2.199,10	1,0281	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA PEDRO ,132	1.515,18	1.681,01	1,1094	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA PEDRO ,430	1.376,21	1.512,55	1,0991	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	RUA PEDRO ,432	1.494,34	1.448,95	0,9696	1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

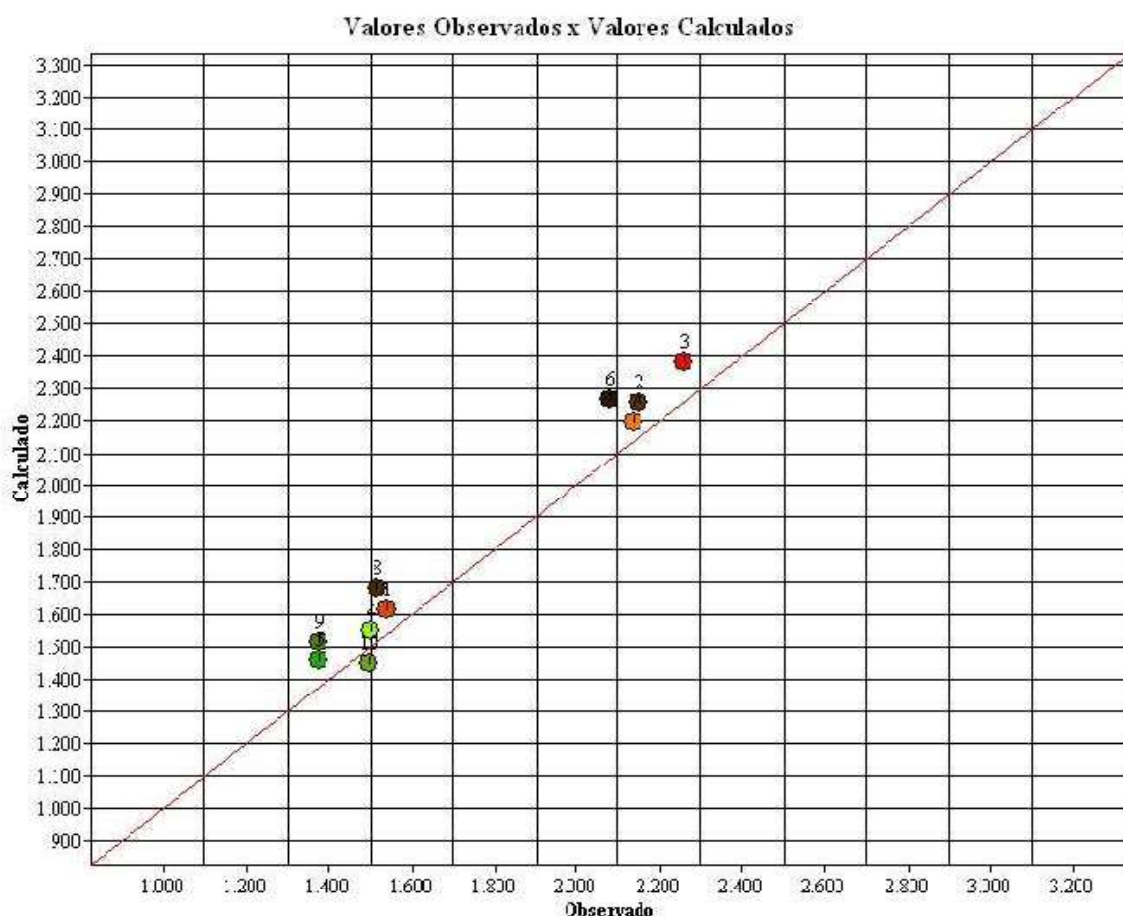
ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.537,75	1.614,97
2	2.150,39	2.258,38
3	2.258,80	2.382,03
4	1.501,07	1.550,58
5	1.376,53	1.456,76
6	2.079,08	2.265,53
7	2.139,08	2.199,10
8	1.515,18	1.681,01
9	1.376,21	1.512,55
10	1.494,34	1.448,95

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA PEDRO 556 LOTE "A" VILA ALBERTINA, TUCURUVI, SP SAO PAULO - SP Data: 08/11/2017

Cliente: proc. 1005122-86.2014.8.26.0001

Área m²: 500,00

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.742,84

Desvio Padrão : 362,87

- 30% : 1.219,99

+ 30% : 2.265,70

Coefficiente de Variação : 20,8200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.836,99

Desvio Padrão : 386,65

- 30% : 1.285,89

+ 30% : 2.388,08

Coefficiente de Variação : 21,0500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
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"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.836,99

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.798,20000

PROFUNDIDADE -0,0200

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 899,099,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.667,89

INTERVALO MÍNIMO : 1.639,50

INTERVALO MÁXIMO : 2.006,09

INTERVALO MÁXIMO : 1.956,90

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO II

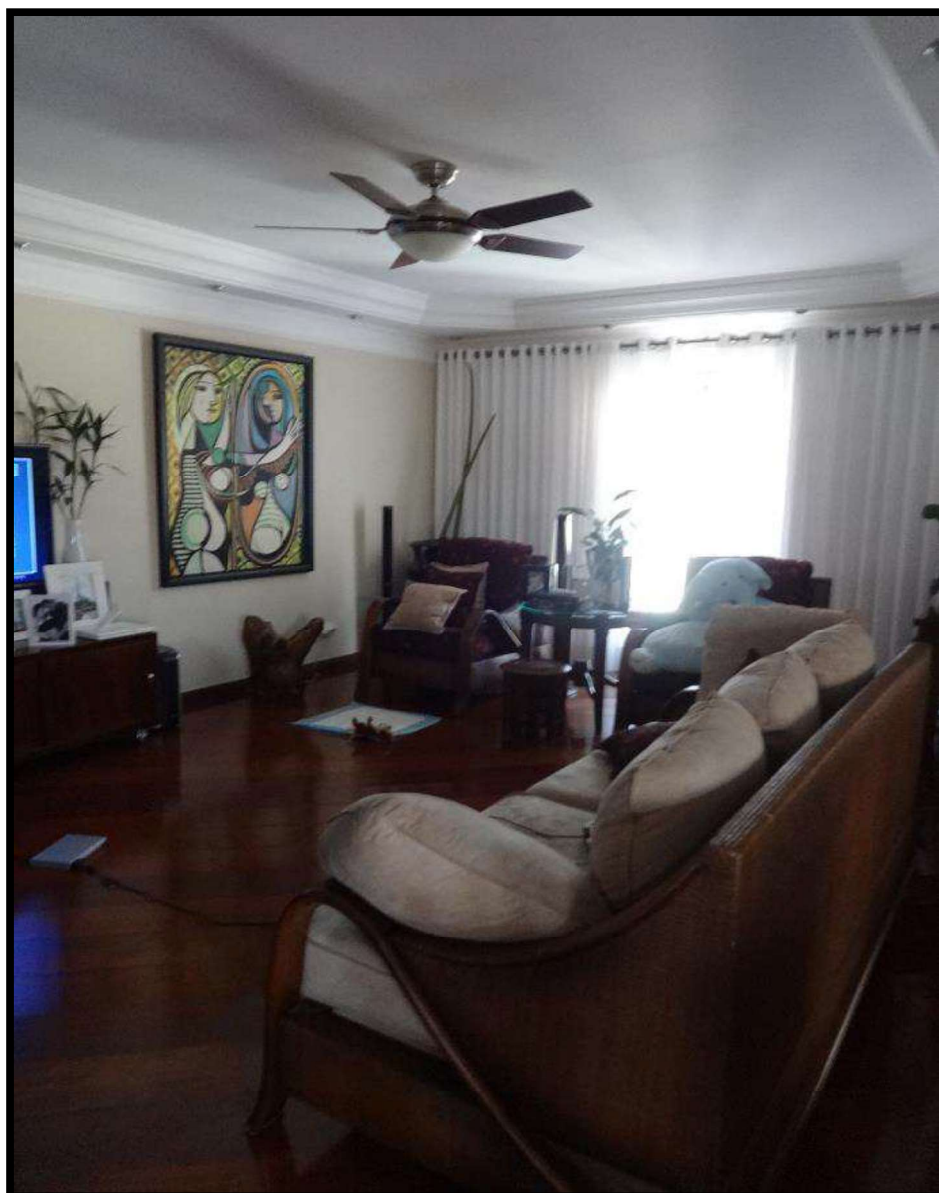
***DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
INTERNA DO IMÓVEL***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04

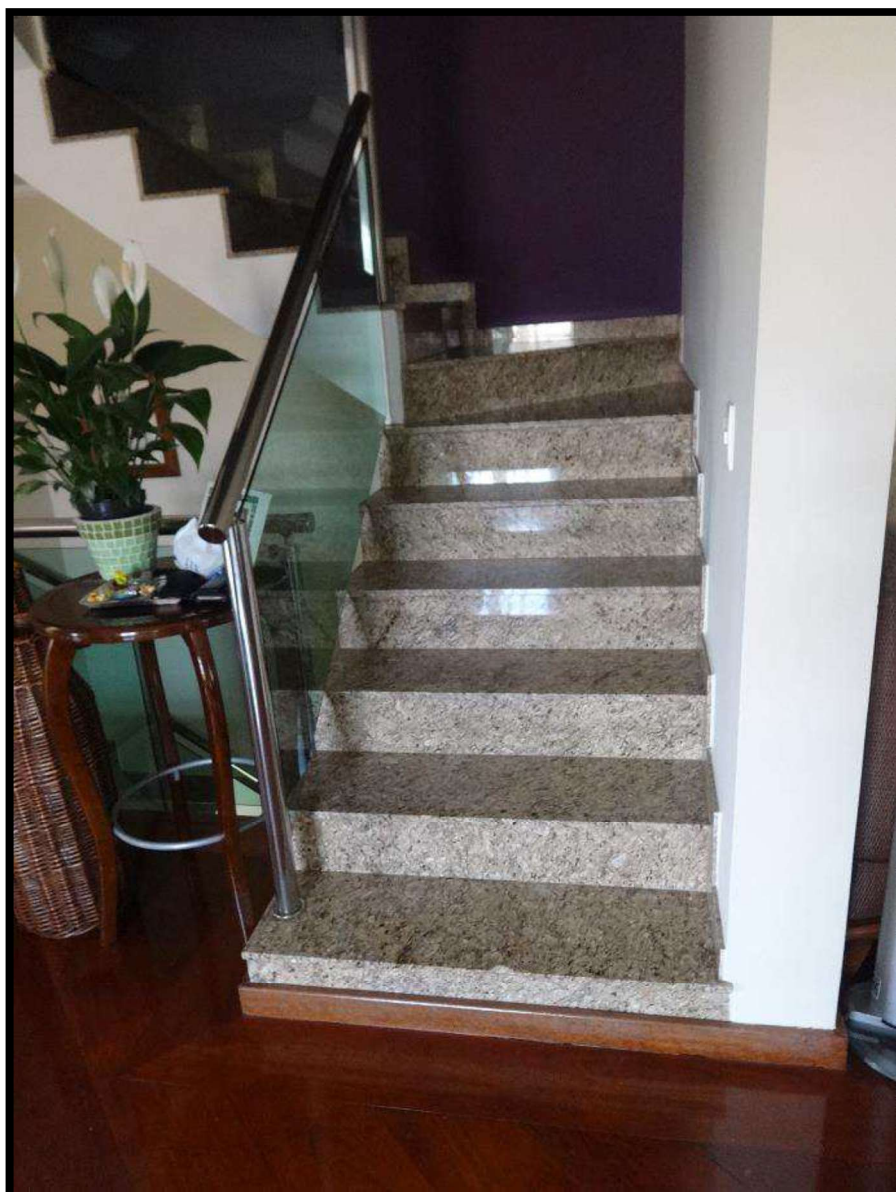


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05

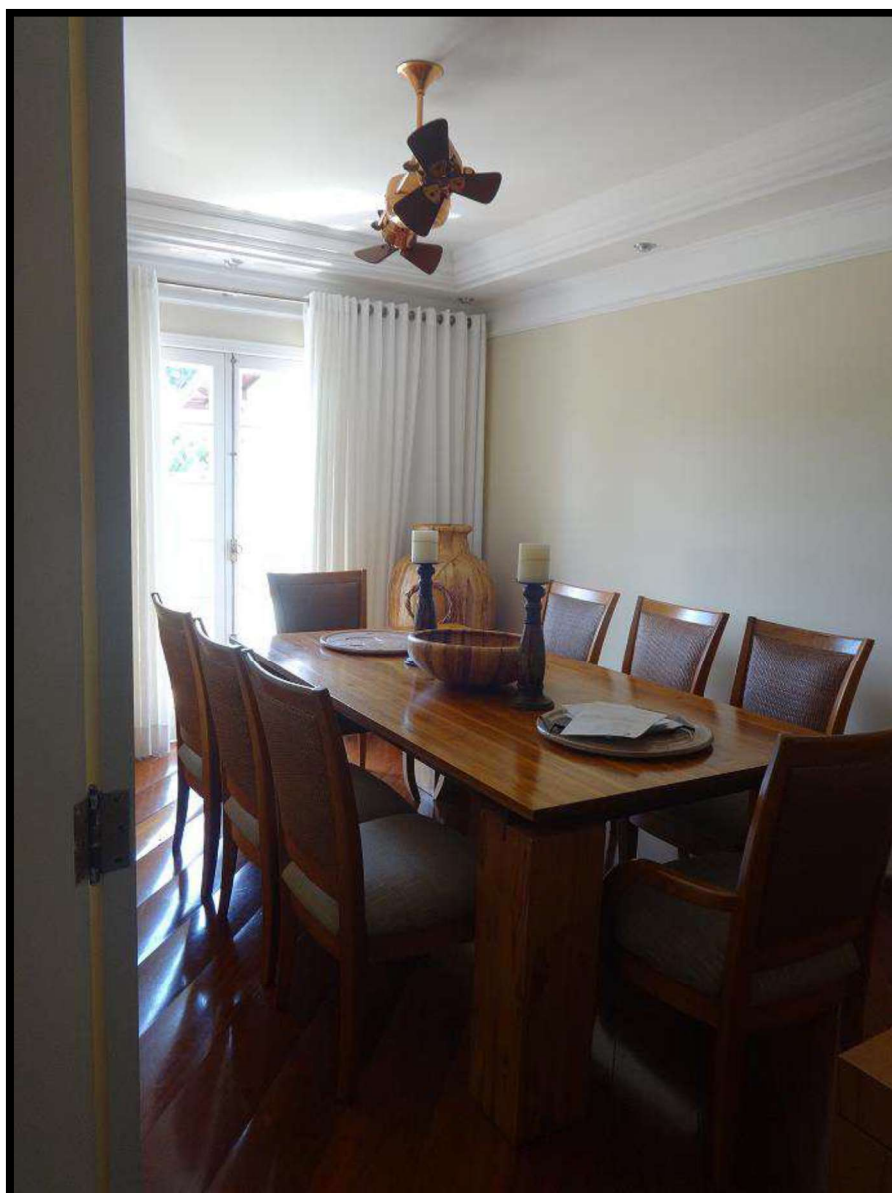


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 10

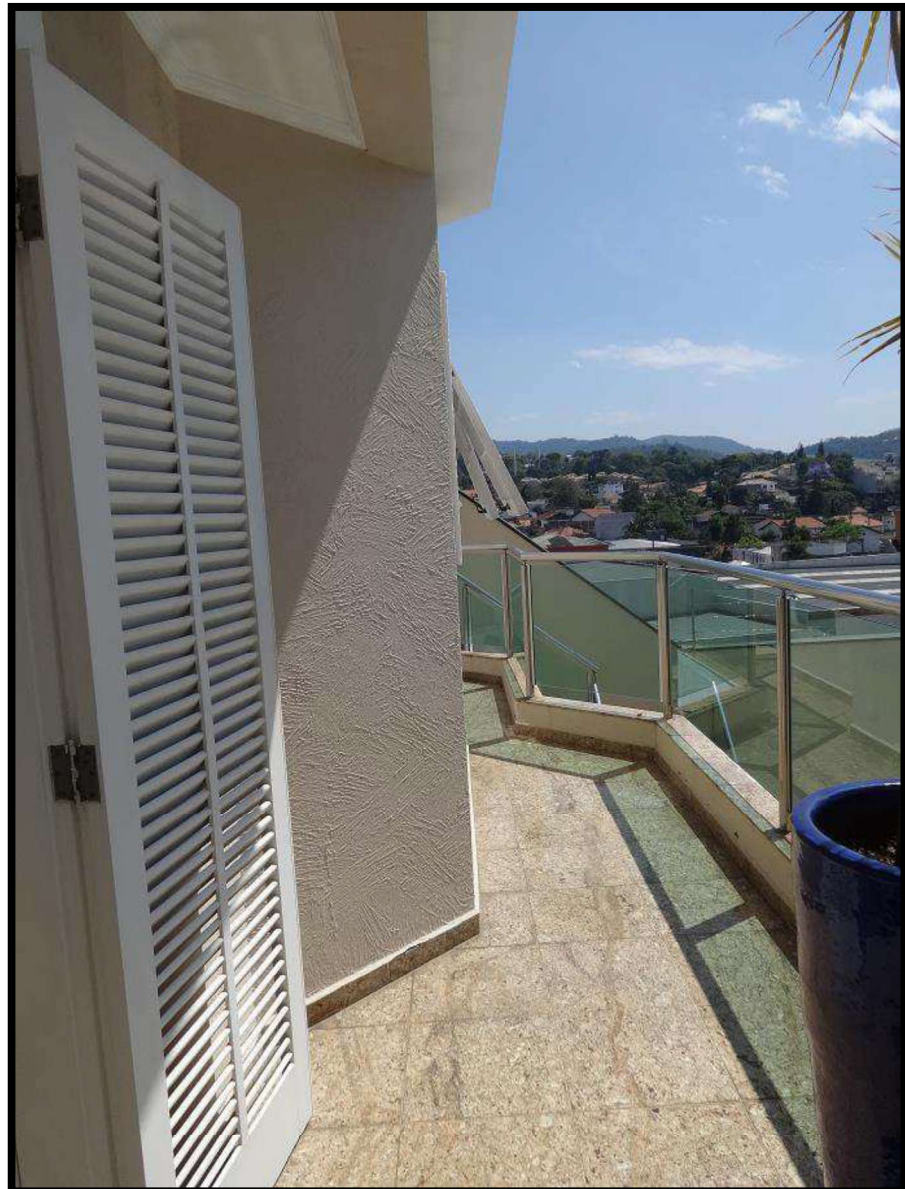


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 11

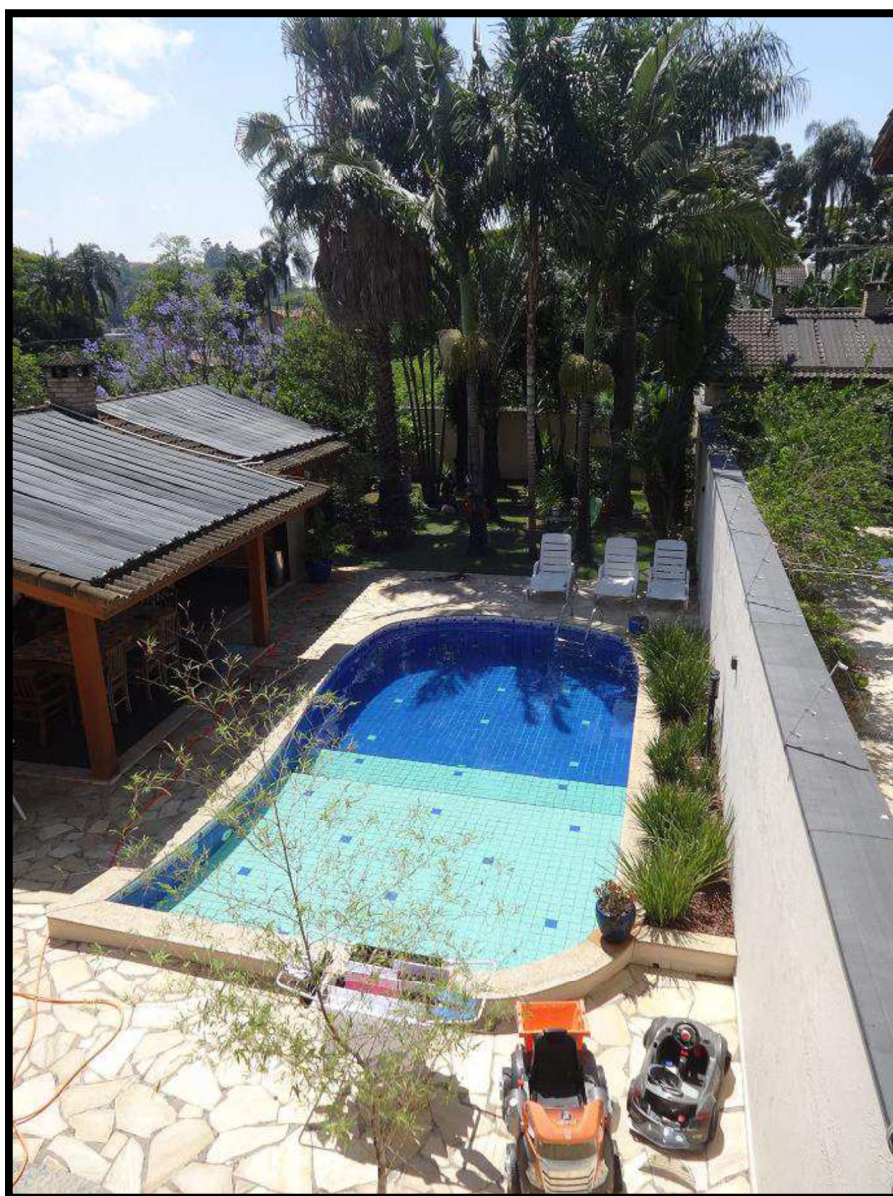


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 12



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 13



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 14

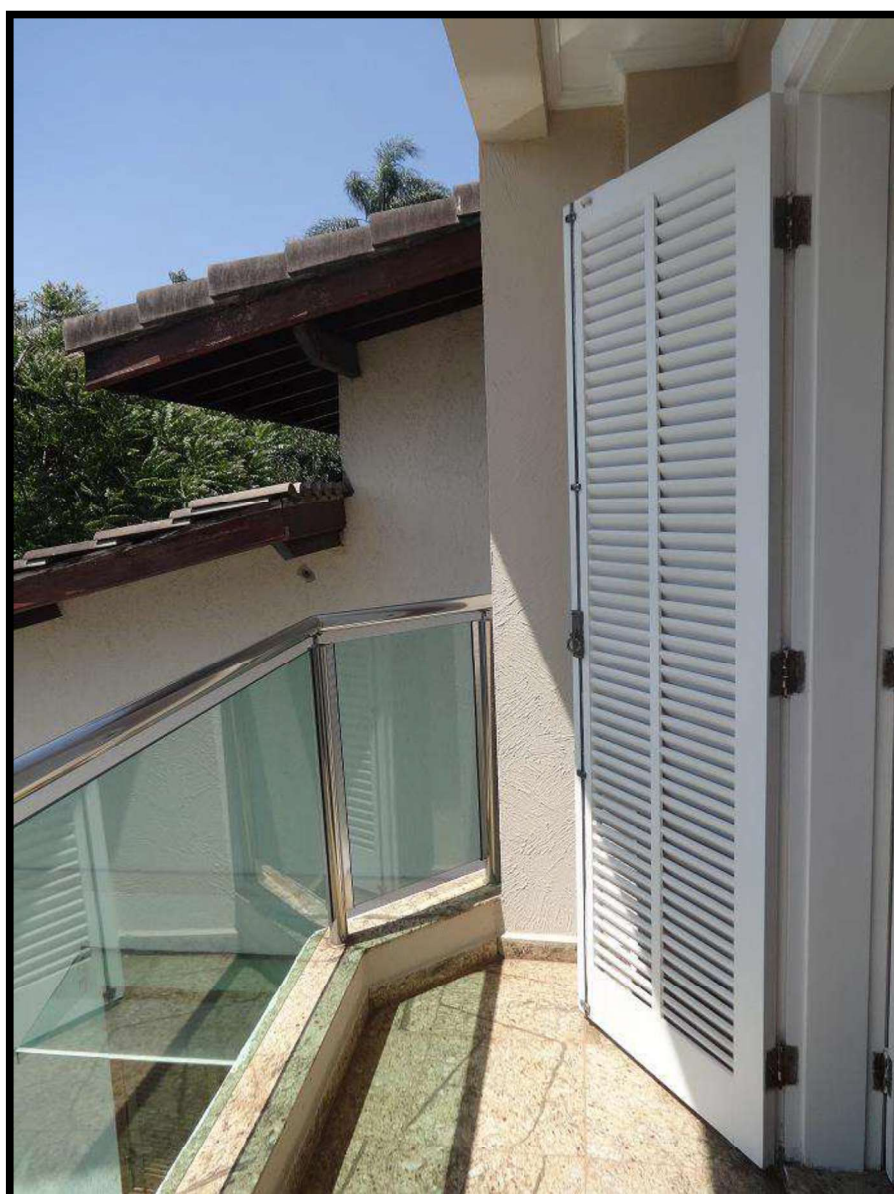


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 15

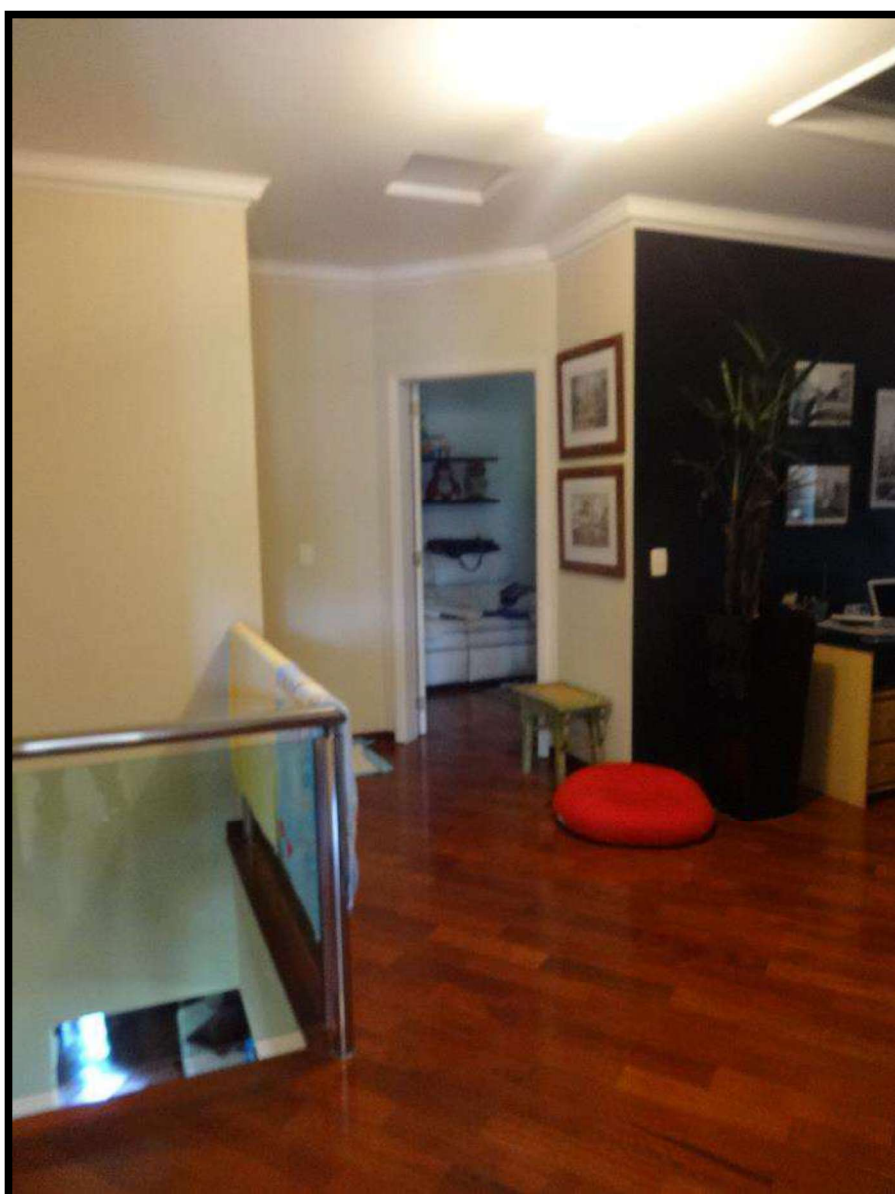


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 16

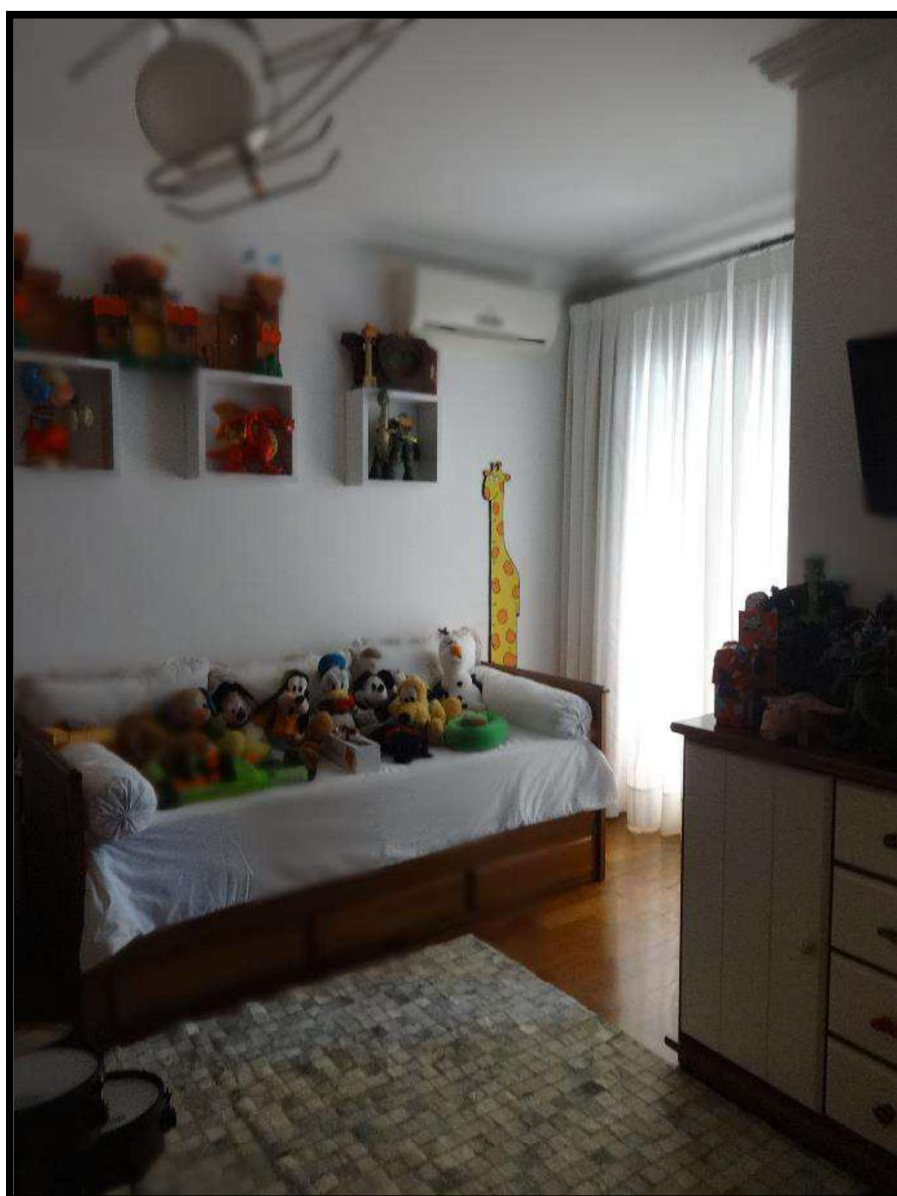


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 17

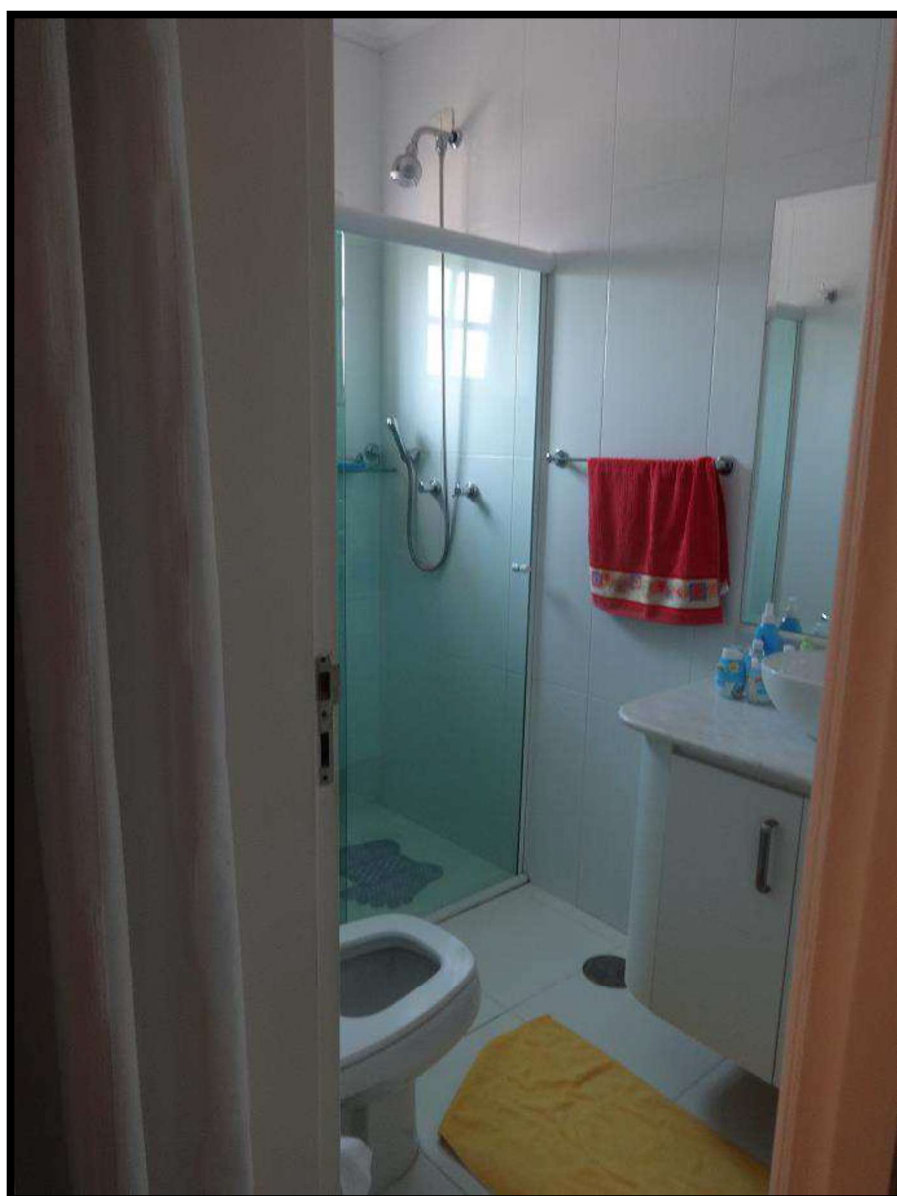


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 18



Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 19

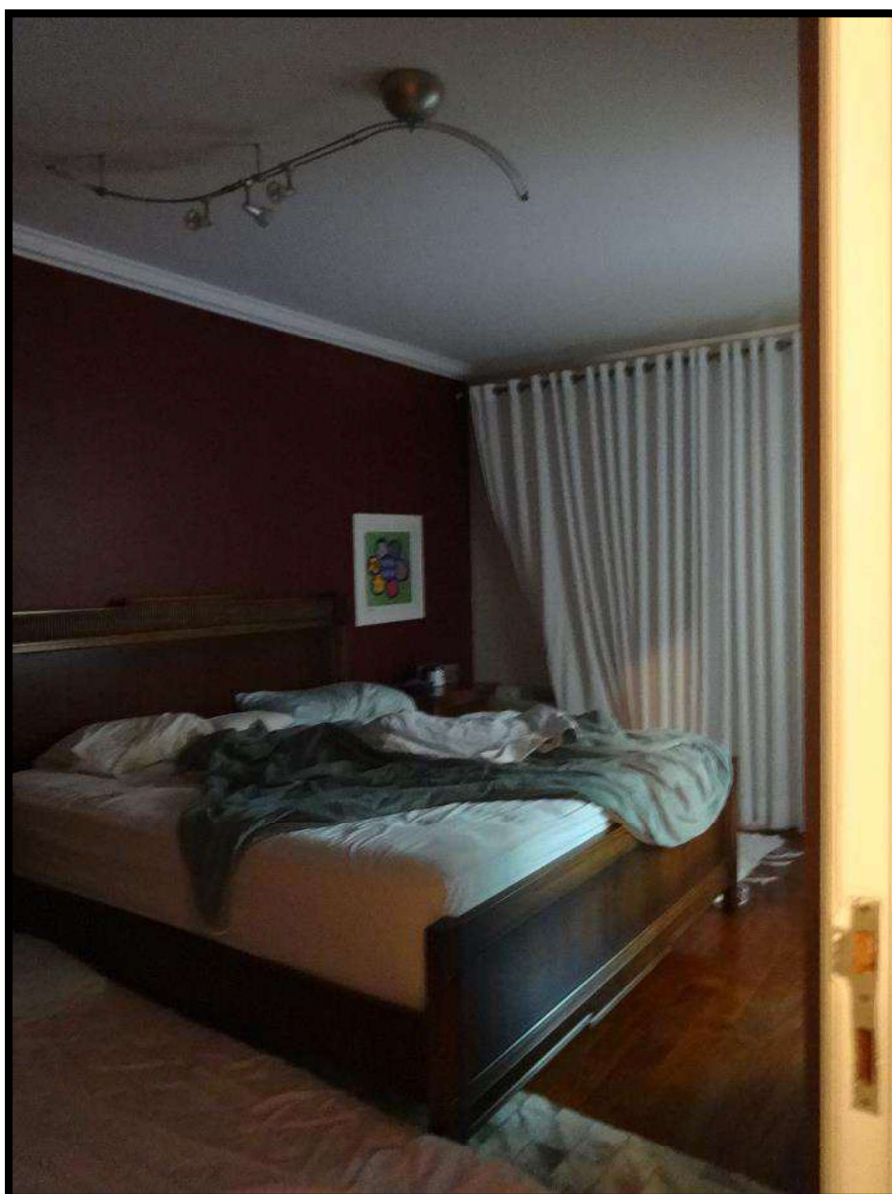


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 20

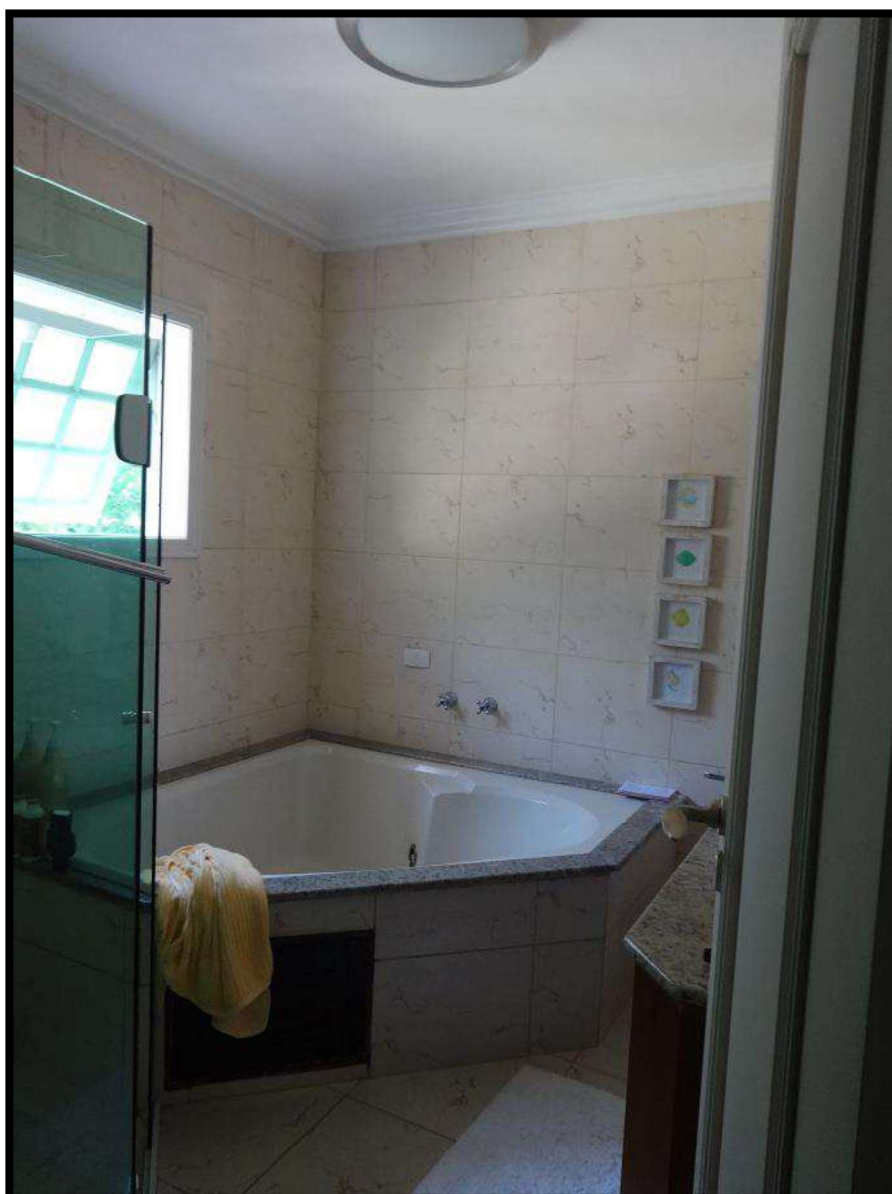


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 21

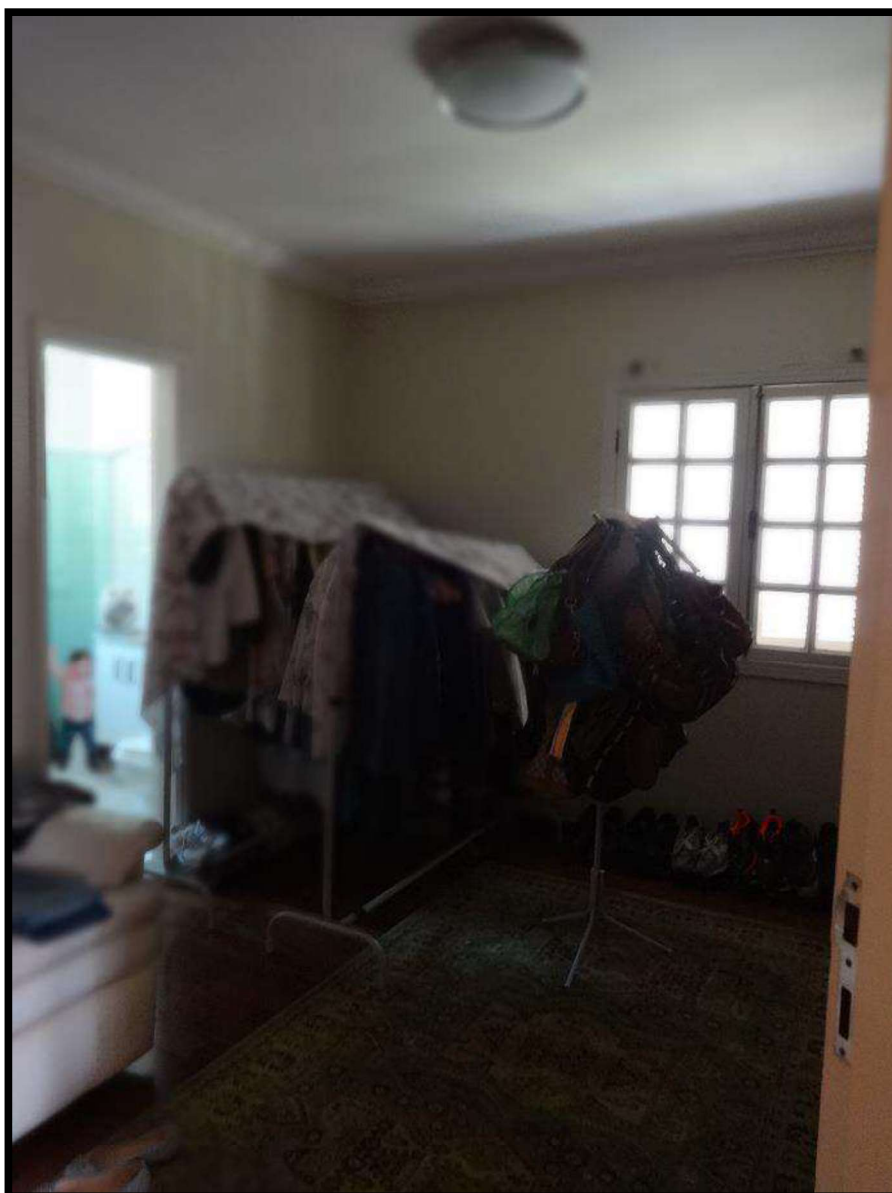


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 22



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 23

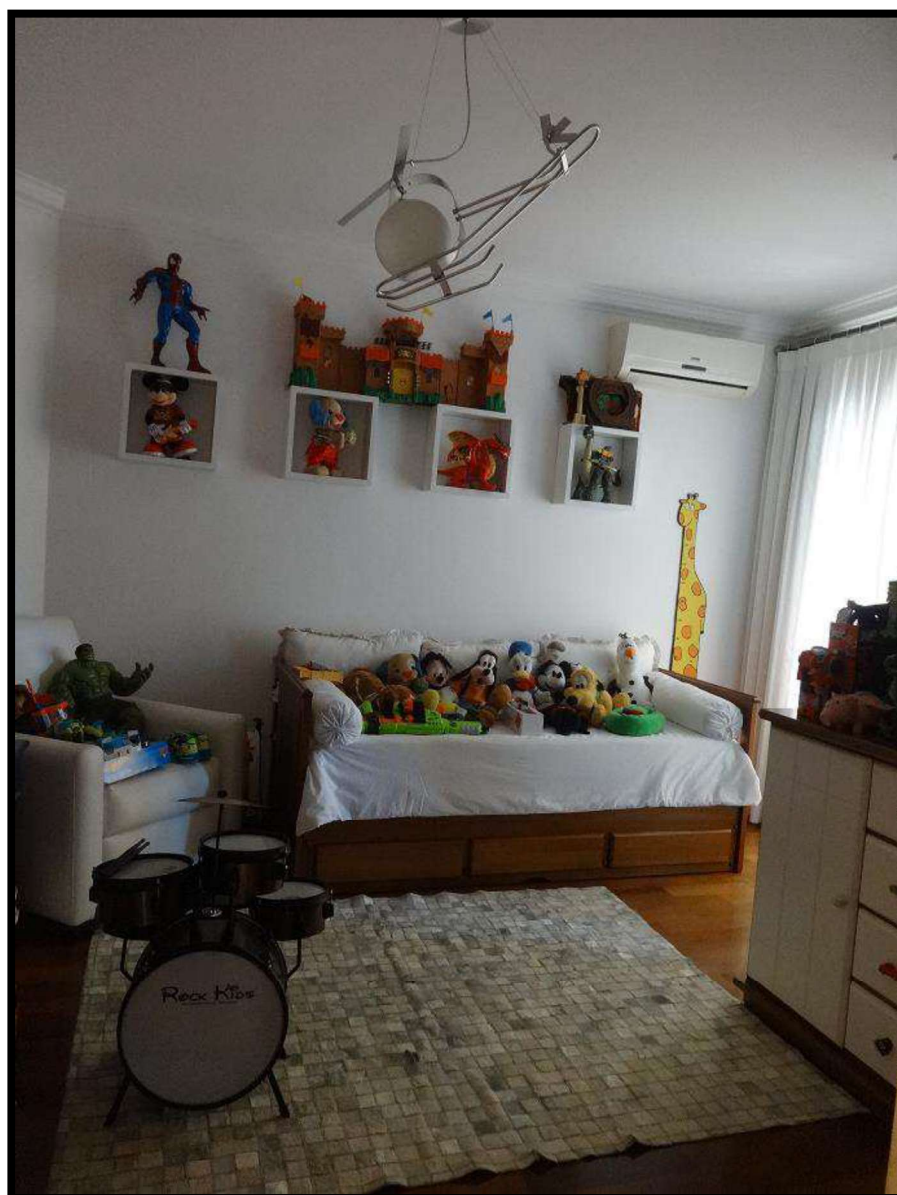


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 24



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 25

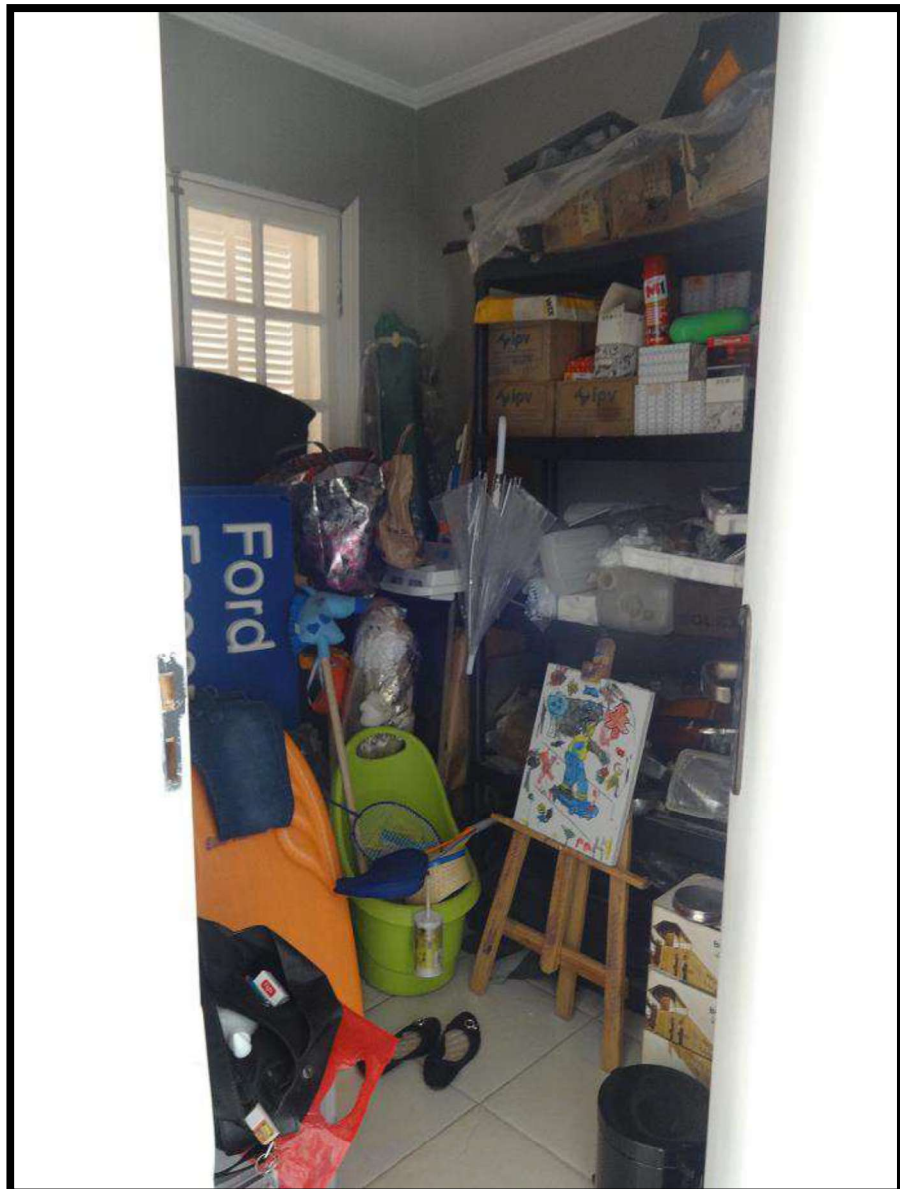


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 26

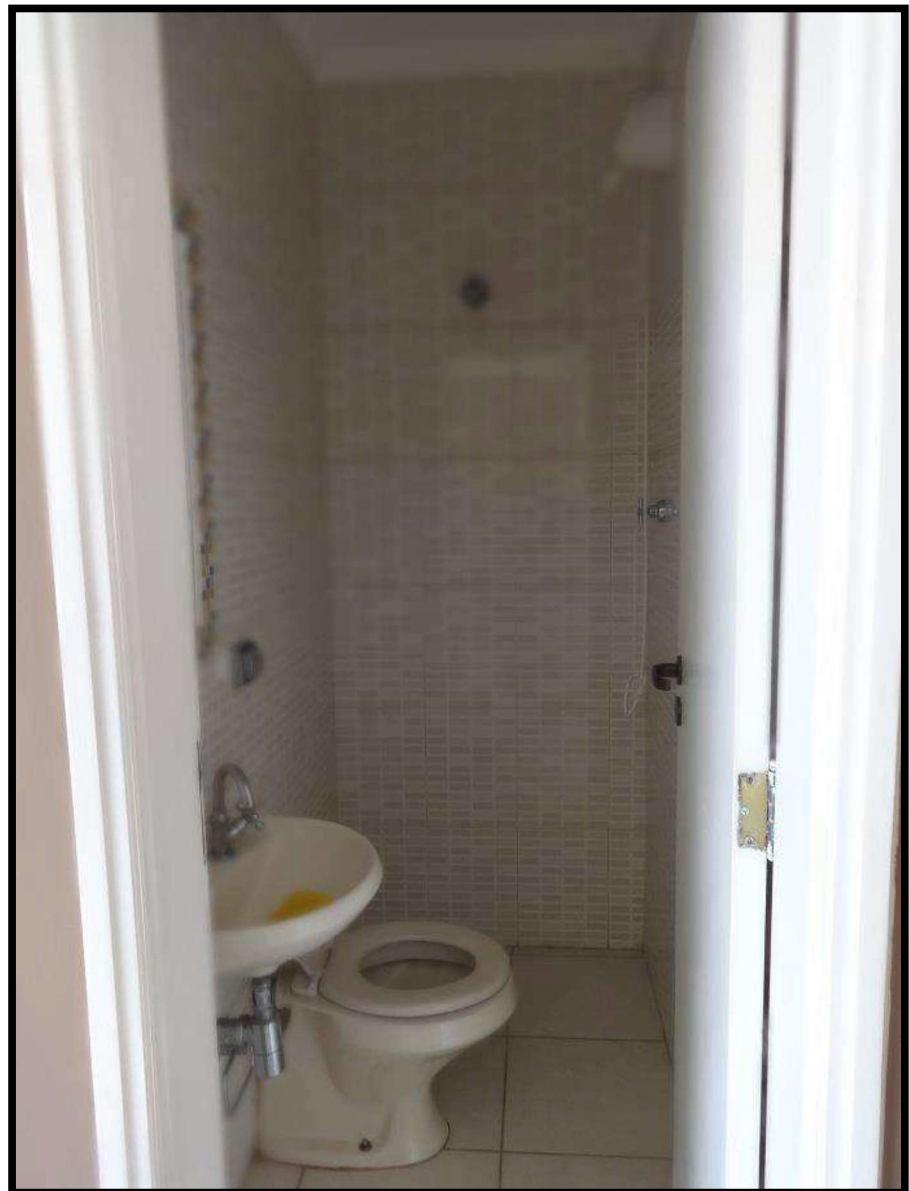


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 27

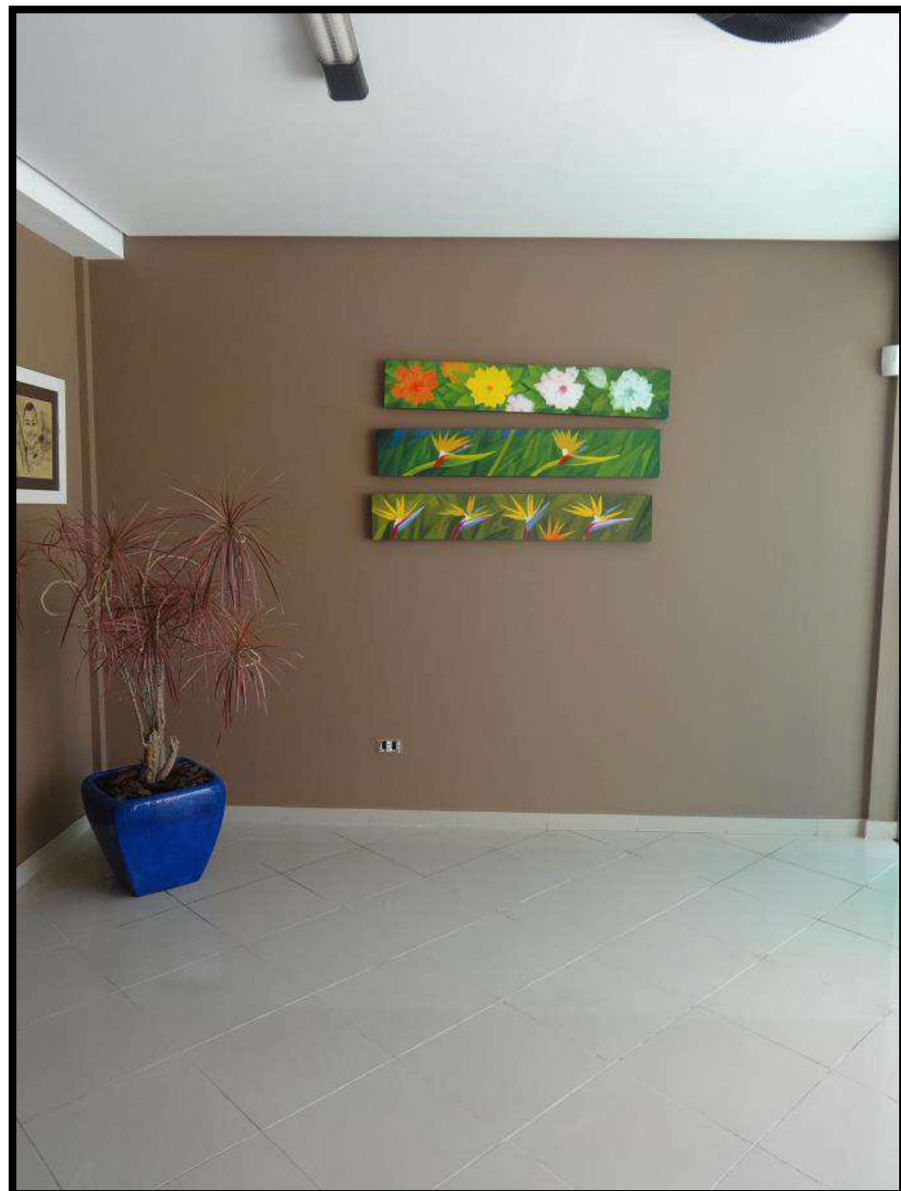


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 28



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 29



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 30



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 31

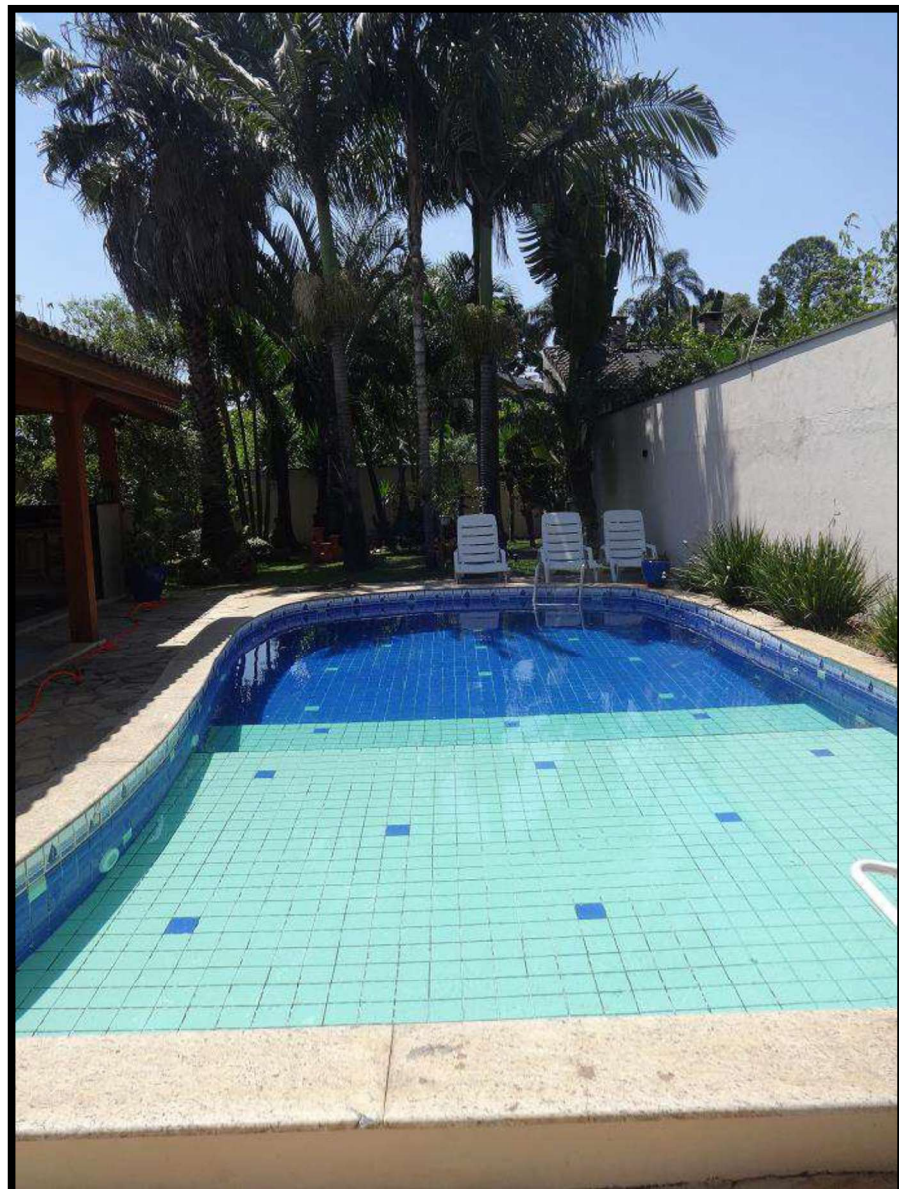


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 32

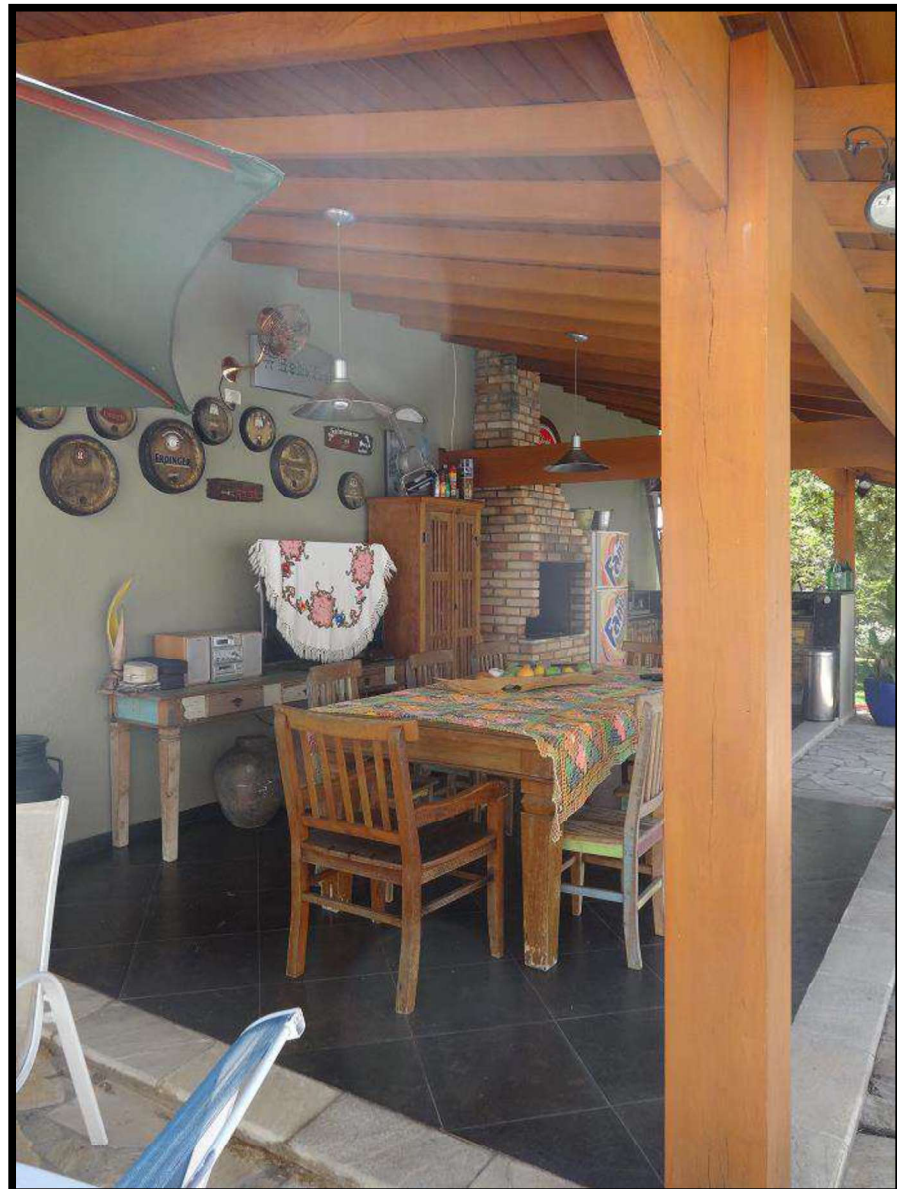


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 33



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 34

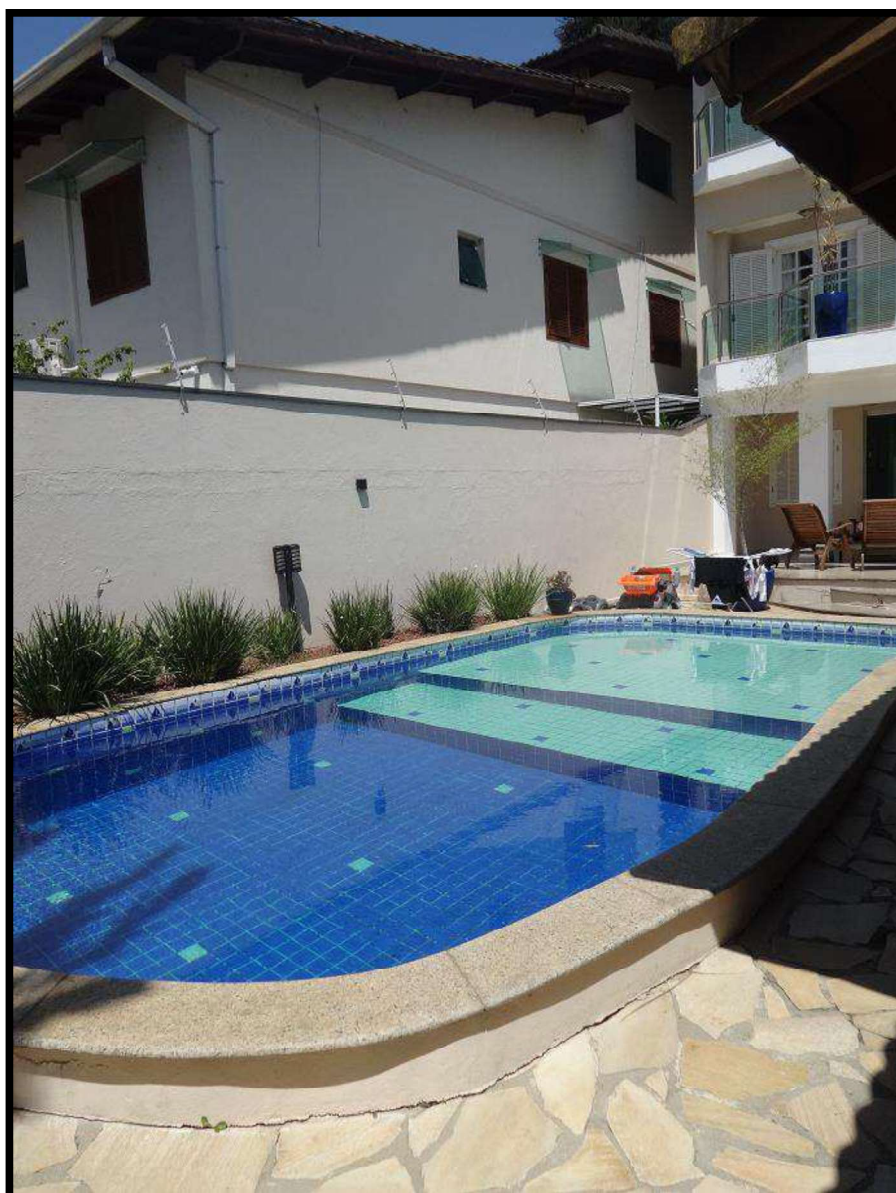


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 35



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 36



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 37

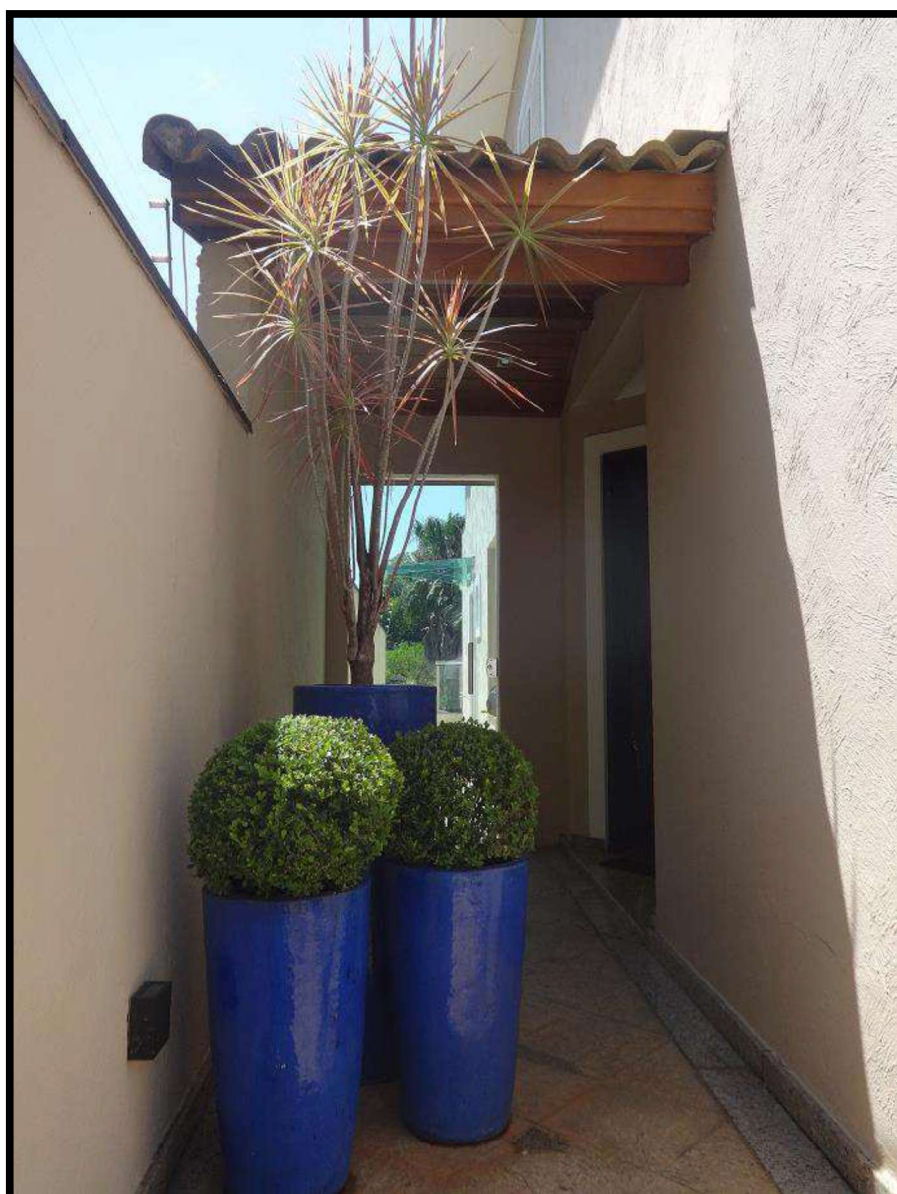


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 38

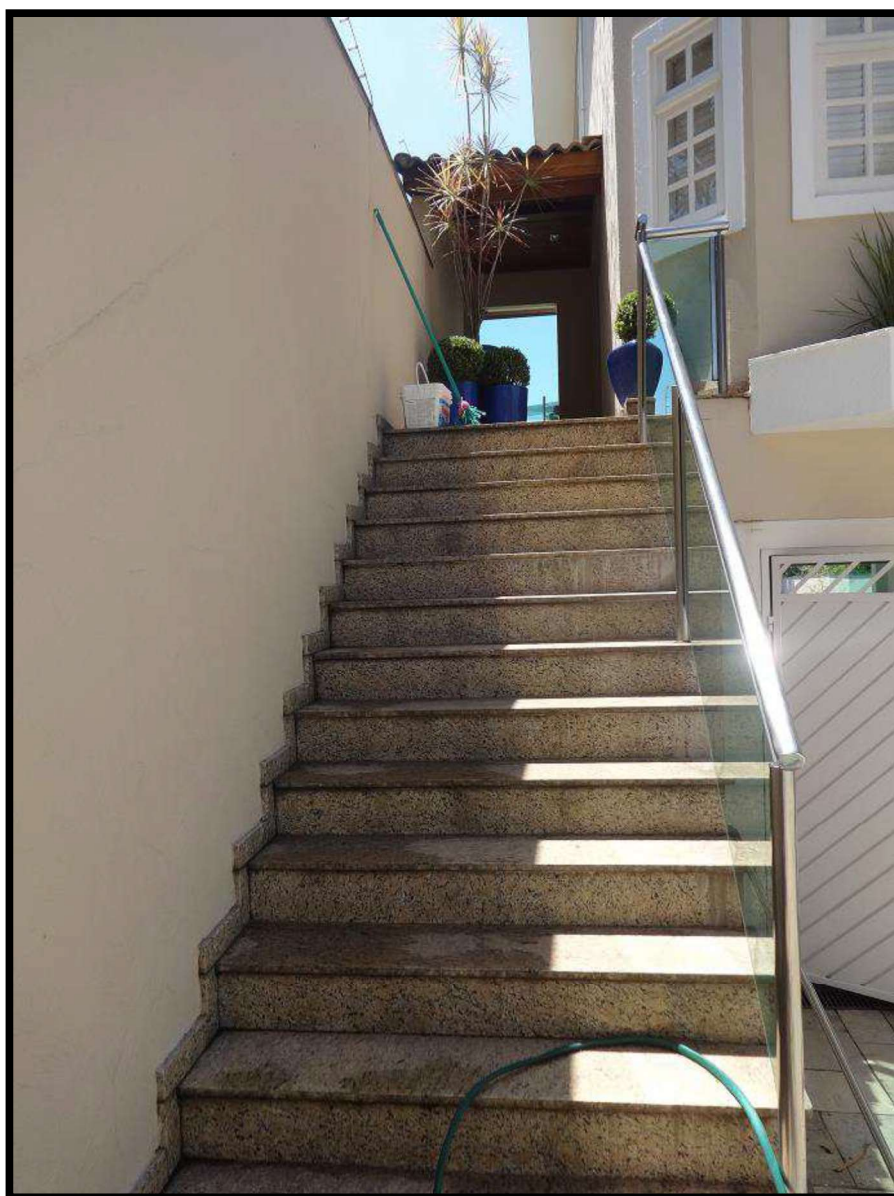


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 39



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 39



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

ANEXO III

***DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL,
FORNECIDOS PELA "PMSP".***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do imóvel, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017	
Cadastro do Imóvel: 070.010.0057-4			
Local do Imóvel: R PEDRO, 556 - LT A JD FLORESTA CEP 02371-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PEDRO, 556 - LT A JD FLORESTA CEP 02371-000			
Contribuinte(s): CPF 284.744.368-18 LUIZ HENRIQUE SACOMAN			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	500	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	500		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	400	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	150	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2006		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.205,00		
- da construção:	1.590,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	538.876,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	578.760,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.117.636,00		
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 06/02/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			