

Pgo 07

fls. 263

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA – COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

PROCESSO Nº 0012923-79.2005.8.26.0003

CONTROLE Nº 1107/2005

TI-5-06-CIVEL.F.N.111.188-19/DEZ/2013 12:29 24/08/2013

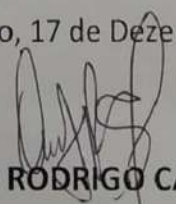
2013.12.11 10:00:00 11-DEZ-2013 16:29 169404 1/2

ONESIO RODRIGO CASTIONI, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES** contra **MARIA STELLA DE CAMPOS TALIBERTI**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 370.000,00 (TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS) – válido para Dezembro de 2013**, para o imóvel situado na Rua dos Democratas nº 509, apartamento 111, Edifício Maison Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 17 de Dezembro de 2013.



ONESIO RODRIGO CASTIONI

CREA/SP: 5061236776.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES** contra **MARIA STELLA DE CAMPOS TALIBERTI**, processo nº 0012923-79.2005.8.26.0003 (1107/2005), em curso perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara – Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

BEM IMÓVEL:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua dos Democratas nº 509, apartamento 111, Edifício Maison Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 205, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

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

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.- VISTORIA: -

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

II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso as Avenidas Jabaquara, Indianópolis, Doutor Ricardo Jafef, dos Bandeirantes e Rodovia dos Imigrantes.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua dos Democratas nº 509, apartamento 111, Edifício Maison Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP, na quadra formada pelas vias: Rua Isaura Freire, Rua Major Freire, Rua Berto Condé e a respectiva Rua dos Democratas.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do Condomínio Edifício Maison Tuileries, onde se encontra o imóvel avaliando.

- Fonte: site oficial da Google Maps



LOCAL DO IMÓVEL: (Rua dos Democratas nº 509, apartamento 111, Edifício Maison Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP).

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURAMUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua dos Democratas nº 509, apartamento 111, Edifício Maison Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP possui a seguinte situação:

SETOR: **047**QUADRA: **174**ZONA: **VM ZM-3b/15**ÍNDICE FISCAL: **612,00/2010**NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **047.174.0166-2**

Antigo: 047.174.0060-7/0101-8/0107-7 (em área maior).

MATRÍCULA: **36.187**

Do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é servido dos seguintes melhoramentos urbanos, tais como:

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

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:-

O local onde está localizado o condomínio fica posicionado na região sul da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 8,5 (oito e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da cidade.

A região onde está situado o Condomínio Edifício Maison Tuileries é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e estação do metrô, em especial nas Avenidas Jabaquara, Indianópolis e Doutor Ricardo Jafet.

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

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona **"VM ZM-3b/15 - Zona Mista de Alta Densidade"**, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Características da zona de uso:

Característica: Zona Mista de Alta Densidade

Zona de Uso: VM ZM-3b/15

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 2,00

Máximo = 2,50

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,15

Lote Mínimo: 125,00 m²

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: Sem limite

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido

OK

ONESIO RODRIGO CASTIONI AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CARACTERÍSTICAS DA ZONA DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					REQUISITOS MÍNIMOS (m)	
		MÍNIMO	BÁSICO	BLINDO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE	ALTEZA DA EDIFICAÇÃO MÍNIMA (m)	ALTEZA DA EDIFICAÇÃO MÁXIMA (m)
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZM-3a01 V. Nova Conceição									
	[DETALHADO]									
	[DETALHADO]									
	ZM-3a02 Ribeirão Preto									
	ZM-3a03 Ribeirão Preto									
	ZM-3a04 Mossoró									
	ZM-3a05 Belo Horizonte									
	ZM-3a06 Petrópolis									
	ZM-3a07 Petrópolis									
	ZM-3a08 V. Camaramiro									
	ZM-3a09 Chacara do Espírito Santo									
	ZM-3a10 Ribeirão Preto									
	ZM-3a11 Criciúma									
	ZM-3a12 V. do Sudoeste									
	ZM-3a13 Ribeirão Preto									
	ZM-3a14 Ribeirão Preto									
	ZM-3a15 Ribeirão Preto									
	ZM-3a16 Ribeirão Preto									
	ZM-3a17 Ribeirão Preto									
	ZM-3a18 Ribeirão Preto									
	ZM-3a19 Ribeirão Preto									
	ZM-3a20 Ribeirão Preto									
	ZM-3a21 Ribeirão Preto									
	ZM-3a22 Ribeirão Preto									
	ZM-3a23 Ribeirão Preto									
	ZM-3a24 Ribeirão Preto									
ZM-3a25 Ribeirão Preto										
ZM-3a26 Ribeirão Preto										
ZM-3a27 Ribeirão Preto										
ZM-3a28 Ribeirão Preto										
ZM-3a29 Ribeirão Preto										
ZM-3a30 Ribeirão Preto										
ZM-3a31 Ribeirão Preto										
ZM-3a32 Ribeirão Preto										
ZM-3a33 Ribeirão Preto										
ZM-3a34 Ribeirão Preto										
ZM-3a35 Ribeirão Preto										
ZM-3a36 Ribeirão Preto										
ZM-3a37 Ribeirão Preto										
ZM-3a38 Ribeirão Preto										
ZM-3a39 Ribeirão Preto										
ZM-3a40 Ribeirão Preto										
ZM-3a41 Ribeirão Preto										
ZM-3a42 Ribeirão Preto										
ZM-3a43 Ribeirão Preto										
ZM-3a44 Ribeirão Preto										
ZM-3a45 Ribeirão Preto										
ZM-3a46 Ribeirão Preto										
ZM-3a47 Ribeirão Preto										
ZM-3a48 Ribeirão Preto										
ZM-3a49 Ribeirão Preto										
ZM-3a50 Ribeirão Preto										
ZM-3a51 Ribeirão Preto										
ZM-3a52 Ribeirão Preto										
ZM-3a53 Ribeirão Preto										
ZM-3a54 Ribeirão Preto										
ZM-3a55 Ribeirão Preto										
ZM-3a56 Ribeirão Preto										
ZM-3a57 Ribeirão Preto										
ZM-3a58 Ribeirão Preto										
ZM-3a59 Ribeirão Preto										
ZM-3a60 Ribeirão Preto										
ZM-3a61 Ribeirão Preto										
ZM-3a62 Ribeirão Preto										
ZM-3a63 Ribeirão Preto										
ZM-3a64 Ribeirão Preto										
ZM-3a65 Ribeirão Preto										
ZM-3a66 Ribeirão Preto										
ZM-3a67 Ribeirão Preto										
ZM-3a68 Ribeirão Preto										
ZM-3a69 Ribeirão Preto										
ZM-3a70 Ribeirão Preto										
ZM-3a71 Ribeirão Preto										
ZM-3a72 Ribeirão Preto										
ZM-3a73 Ribeirão Preto										
ZM-3a74 Ribeirão Preto										
ZM-3a75 Ribeirão Preto										
ZM-3a76 Ribeirão Preto										
ZM-3a77 Ribeirão Preto										
ZM-3a78 Ribeirão Preto										
ZM-3a79 Ribeirão Preto										
ZM-3a80 Ribeirão Preto										
ZM-3a81 Ribeirão Preto										
ZM-3a82 Ribeirão Preto										
ZM-3a83 Ribeirão Preto										
ZM-3a84 Ribeirão Preto										
ZM-3a85 Ribeirão Preto										
ZM-3a86 Ribeirão Preto										
ZM-3a87 Ribeirão Preto										
ZM-3a88 Ribeirão Preto										
ZM-3a89 Ribeirão Preto										
ZM-3a90 Ribeirão Preto										
ZM-3a91 Ribeirão Preto										
ZM-3a92 Ribeirão Preto										
ZM-3a93 Ribeirão Preto										
ZM-3a94 Ribeirão Preto										
ZM-3a95 Ribeirão Preto										
ZM-3a96 Ribeirão Preto										
ZM-3a97 Ribeirão Preto										
ZM-3a98 Ribeirão Preto										
ZM-3a99 Ribeirão Preto										
ZM-3b00 Ribeirão Preto										
ZM-3b01 Ribeirão Preto										
ZM-3b02 Ribeirão Preto										
ZM-3b03 Ribeirão Preto										
ZM-3b04 Ribeirão Preto										
ZM-3b05 Ribeirão Preto										
ZM-3b06 Ribeirão Preto										
ZM-3b07 Ribeirão Preto										
ZM-3b08 Ribeirão Preto										
ZM-3b09 Ribeirão Preto										
ZM-3b10 Ribeirão Preto										
ZM-3b11 Ribeirão Preto										
ZM-3b12 Ribeirão Preto										
ZM-3b13 Ribeirão Preto										
ZM-3b14 Ribeirão Preto										
ZM-3b15 Ribeirão Preto										
ZM-3b16 Ribeirão Preto										
ZM-3b17 Ribeirão Preto										
ZM-3b18 Ribeirão Preto										
ZM-3b19 Ribeirão Preto										
ZM-3b20 Ribeirão Preto										
ZM-3b21 Ribeirão Preto										
ZM-3b22 Ribeirão Preto										
ZM-3b23 Ribeirão Preto										
ZM-3b24 Ribeirão Preto										
ZM-3b25 Ribeirão Preto										
ZM-3b26 Ribeirão Preto										
ZM-3b27 Ribeirão Preto										
ZM-3b28 Ribeirão Preto										
ZM-3b29 Ribeirão Preto										
ZM-3b30 Ribeirão Preto										
ZM-3b31 Ribeirão Preto										
ZM-3b32 Ribeirão Preto										
ZM-3b33 Ribeirão Preto										
ZM-3b34 Ribeirão Preto										
ZM-3b35 Ribeirão Preto										
ZM-3b36 Ribeirão Preto										
ZM-3b37 Ribeirão Preto										
ZM-3b38 Ribeirão Preto										
ZM-3b39 Ribeirão Preto										
ZM-3b40 Ribeirão Preto										
ZM-3b41 Ribeirão Preto										
ZM-3b42 Ribeirão Preto										
ZM-3b43 Ribeirão Preto										
ZM-3b44 Ribeirão Preto										
ZM-3b45 Ribeirão Preto										
ZM-3b46 Ribeirão Preto										
ZM-3b47 Ribeirão Preto										
ZM-3b48 Ribeirão Preto										
ZM-3b49 Ribeirão Preto										
ZM-3b50 Ribeirão Preto										
ZM-3b51 Ribeirão Preto										
ZM-3b52 Ribeirão Preto										
ZM-3b53 Ribeirão Preto										
ZM-3b54 Ribeirão Preto										
ZM-3b55 Ribeirão Preto										
ZM-3b56 Ribeirão Preto										
ZM-3b57 Ribeirão Preto										
ZM-3b58 Ribeirão Preto										
ZM-3b59 Ribeirão Preto										
ZM-3b60 Ribeirão Preto										
ZM-3b61 Ribeirão Preto										
ZM-3b62 Ribeirão Preto										
ZM-3b63 Ribeirão Preto										
ZM-3b64 Ribeirão Preto										
ZM-3b65 Ribeirão Preto										
ZM-3b66 Ribeirão Preto										
ZM-3b67 Ribeirão Preto										
ZM-3b68 Ribeirão Preto										
ZM-3b69 Ribeirão Preto										
ZM-3b70 Ribeirão Preto										
ZM-3b71 Ribeirão Preto										
ZM-3b72 Ribeirão Preto										
ZM-3b73 Ribeirão Preto										
ZM-3b74 Ribeirão Preto										
ZM-3b75 Ribeirão Preto										
ZM-3b76 Ribeirão Preto										
ZM-3b77 Ribeirão Preto										
ZM-3b78 Ribeirão Preto										
ZM-3b79 Ribeirão Preto										
ZM-3b80 Ribeirão Preto										
ZM-3b81 Ribeirão Preto										
ZM-3b82 Ribeirão Preto										
ZM-3b83 Ribeirão Preto										
ZM-3b84 Ribeirão Preto										
ZM-3b85 Ribeirão Preto										
ZM-3b86 Ribeirão Preto										
ZM-3b87 Ribeirão Preto										
ZM-3b88 Ribeirão Preto										
ZM-3b89 Ribeirão Preto										
ZM-3b90 Ribeirão Preto										
ZM-3b91 Ribeirão Preto										
ZM-3b92 Ribeirão Preto										
ZM-3b93 Ribeirão Preto										
ZM-3b94 Ribeirão Preto										
ZM-3b95 Ribeirão Preto										
ZM-3b96 Ribeirão Preto										
ZM-3b97 Ribeirão Preto										
ZM-3b98 Ribeirão Preto										
ZM-3b99 Ribeirão Preto										
ZM-3c00 Ribeirão Preto										
ZM-3c01 Ribeirão Preto										
ZM-3c02 Ribeirão Preto										
ZM-3c03 Ribeirão Preto										
ZM-3c04 Ribeirão Preto										
ZM-3c05 Ribeirão Preto										
ZM-3c06 Ribeirão Preto										
ZM-3c07 Ribeirão Preto										
ZM-3c08 Ribeirão Preto										
ZM-3c09 Ribeirão Preto										
ZM-3c10 Ribeirão Preto										
ZM-3c11 Ribeirão Preto										
ZM-3c12 Ribeirão Preto										

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

A fotografia apresentada a seguir ilustra os aspectos da Rua dos Democratas, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Maison Tuileries:

Foto de nº 01: Vista da Rua dos Democratas, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Maison Tuileries.



ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.2.- DO IMÓVEL:-II.2.1.- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo *CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES* possui formato regular e topografia em aclive, de quem da rua olha para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno onde foi construído o Edifício Maison Tuileries encerra a área total de **1.100,00 m²**, e possui uma frente projetada para a via pública de 22,00 metros.

Área: 1.100,00 m²

(UM MIL E CEM METROS QUADRADOS)

O Apartamento 111, ora avaliando, do Edifício Maison Tuileries, possui a fração ideal de 1,5062% na totalidade da área do terreno.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso estritamente residencial, denominado *EDIFÍCIO MAISON TUILERIES*, composto por apenas 01 (uma) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos previstos em lei, e no nível pouco superior ao da via pública, ou seja, Rua dos Democratas.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES é composto por unidades habitacionais, áreas comuns, lazer, garagem, jardim, moradia do zelador e portaria.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES está servido de portão automático, interfone, salão de festas, salão de jogos, piscina, sala de ginástica, churrasqueira, escadarias, elevador, extintores, hidrantes, medidores, garagem, jardim e portaria para os condôminos.

234
fls. 276

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

- DO EDIFÍCIO: -

O Edifício Maison Tuileries compreende em 02 (dois) subsolos, 01 (um) andar térreo, 13 (treze) andares superiores e ático com cobertura.

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

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada, portaria, lazer, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, jardins e áreas comuns.

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

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

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

A portaria do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES** está situada próxima do alinhamento público e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

As fotografias apresentadas a seguir ilustram os aspectos gerais da fachada do Edifício Maison Tuileries, bem como de parte da área comum de lazer:

Foto de nº 02:



Vista da fachada do Condomínio Edifício Maison Tuileries, de quem olha da Rua dos Democratas.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 03:

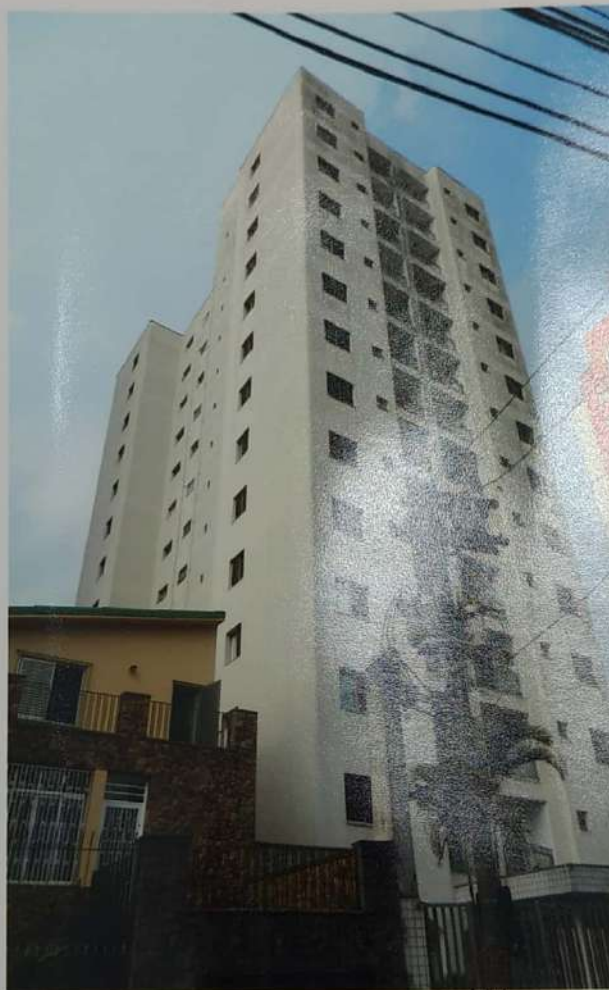


Outra vista da fachada do Condomínio Edifício Maison Tuileries, de quem olha da Rua dos Democratas.

238

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 04:



Outra vista da fachada do Condomínio Edifício Maison Tuileries, de quem olha da Rua dos Democratas.

OK

239/240
fls. 281

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 05: Vista da portaria do Condomínio Edifício Maison Tuileries, de quem olha da Rua dos Democratas.



Foto de nº 06: Outra vista da portaria do Condomínio Edifício Maison Tuileries, observando o acesso à garagem.



ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto de nº 07:



Vista do "hall" social de entrada do Edifício Maison Tuileries.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- DA UNIDADE AVALIANDA:

APARTAMENTO 111 – EDIFÍCIO MAISON TUILERIES MATRÍCULA: 36.187

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 111, localizado no 11º Andar do EDIFÍCIO MAISON TUILERIES, encerra a área total construída de **104,0683 m²**, sendo **66,75 m²** de área útil e mais **37,3183 m²** de área comum.

ÁREA ÚTIL = 66,75 m²

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

O Apartamento 111, localizado no 11º Andar do EDIFÍCIO MAISON TUILERIES, possui o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem em local determinado para guarda de veículos de passeio situada no 1º subsolo do prédio, a qual possui como identificação o nº 15.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

243
P
fls. 284

Cumpra esclarecer, ainda que, conforme R.2/36.187 do documento de matrícula 36.187, às fls. 199/201, a vaga de garagem nº 15, pertencente ao Apartamento 111 do EDIFÍCIO MAISON TUILERIES, ora avaliando, possui documento de matrícula independente à do apartamento, ou seja, matrícula nº 36.188, motivo pelo qual este signatário não levará em consideração na presente avaliação, tendo em vista que referida matrícula não fez parte do Termo de Penhora e Depósito de fls. 191.

O imóvel em questão (Apartamento 111 – Edifício Maison Tuileries) compreende:

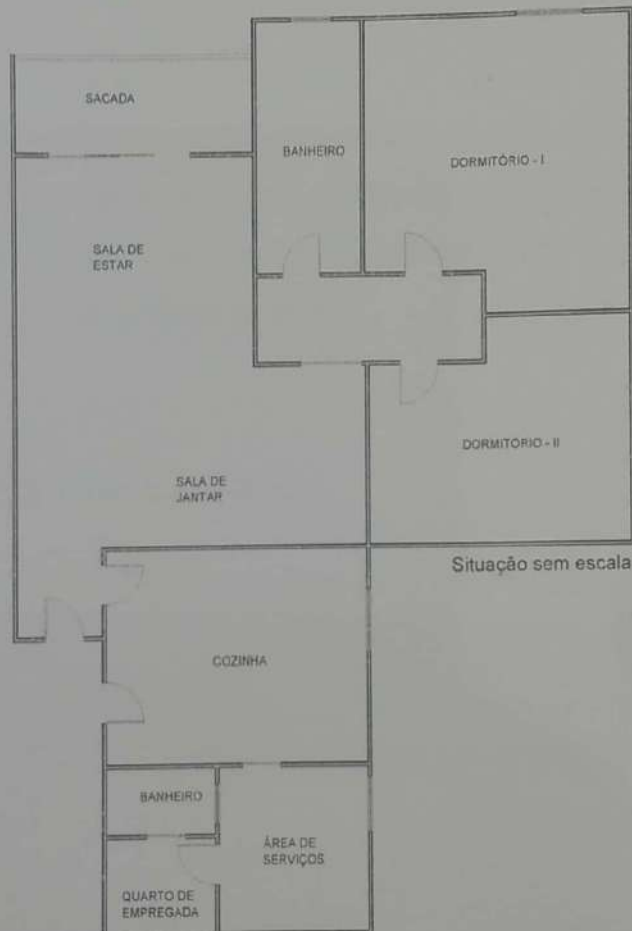
01 (uma) sala de jantar/estar, 01 (uma) sacada, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços e 01 (uma) dependência de empregada (quarto e banheiro).

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.4.- Apartamento Padrão - MÉDIO, classificação esta contida no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO – 2002/2006".

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

OR

CROQUI DO IMÓVEL



Rua dos Democratas nº 509, Apartamento 111, Edifício Maison
Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo -
SP.

OK

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O imóvel avaliando (Apartamento 111 – Edifício Maison Tuilleries) apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

SALA DE ESTAR:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex

TETO: Laje de concreto revestida em massa e pintada

JANELA: De alumínio, com vidros do tipo balcão

PORTA: De madeira pintada

Foto de nº 08: Vista da sala de estar.



ONESIO RODRIGO CASTIONI AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

SALA DE JANTAR:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex

TETO: Laje de concreto revestida em massa e pintada

JANELA: De alumínio, com vidros do tipo balcão

PORTA: De madeira pintada

Foto de nº 09: Vista da sala de jantar.



ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DORMITÓRIO - I:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex

TETO: Laje de concreto revestida em massa e pintada

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De madeira pintada

Foto de nº 10: Vista do dormitório - I.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DORMITÓRIO - II:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES: Revestidas com massa e pintura a base de látex
TETO: Laje de concreto revestida em massa e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada

Foto de nº 11: Vista do dormitório - II.



ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

BANHEIRO SOCIAL:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Revestido com forro em gesso e pintado

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De madeira pintada

Foto de nº 12: Vista do banheiro social.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

COZINHA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida em massa e pintada

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De madeira pintada

Foto de nº 13: Vista da cozinha.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De alumínio, com vidros do tipo balcão

Foto de nº 14: Vista da área de serviços.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

QUARTO DE EMPREGADA (despensa):

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com massa e pintura em látex

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: Nihil

PORTA: De madeira pintada

Foto de nº 15: Vista do quarto de empregada.



ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do “Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2002/2006”.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

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

254
P

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "Valor Unitário" igual a R\$ 5.510,62/m² (cinco mil, quinhentos e dez reais e sessenta e dois centavos), o Perito coletou 22 (vinte e dois) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, sofrerão as seguintes transformações:

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

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

OL

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3. - Apartamento Padrão MÉDIO - limite máximo", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a **2,160**.

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

256 x
fls. 297
C

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Sendo:

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

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 33 (trinta e três) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência: (d) - Entre Regular a Necessitando de Reparos Simples.

Referência: (d) Entre Regular a Necessitando de Reparos Simples - Depreciação: 8,09% - Características: Edificação seminova ou com reforma geral substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de eventuais fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

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

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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

Para o imóvel em questão (Apartamento 111), localizado no 11º Andar do Edifício Maison Tuileries, foi adotado o fator = **1,15**.

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

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

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

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

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

Características do imóvel avaliando:

PADRÃO CONSTRUTIVO ...	1.3.3. Apartamento Padrão MÉDIO (máximo)
	Para prédios com elevador
	$V_u = 2,160 \times R_g N$
IDADE APARENTE	33 anos VIDA ÚTIL ESTIMADA 60 anos
CONSERVAÇÃO (d)	Entre Regular a Necessitando de Reparos Simples
	Coefficiente = 0,528
	$F_{OB} = 0,20 + [0,528 \times (1 - 0,20)]$
	$F_{OB} = 0,622$

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

IV.- AVALIAÇÃO: -

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

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

$$S_{\text{apto.}} = 104,0683 \text{ m}^2 = 66,75 \text{ m}^2 \text{ de área útil}$$

37,3183 m² de área comum

00,00 m² de área de garagem (0 vaga)

$$Qmf = R\$ 5.510,62/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{Apartamento 111}} = (66,75 + \frac{00,00}{2}) \text{ m}^2 \times R\$ 5.510,62/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Apartamento 111}} = R\$ 367.833,89$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{Apartamento 111}} = R\$ 370.000,00$$

(TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS).

PARA DEZEMBRO / 2013.

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a **R\$ 5.510,62/m² (Cinco Mil, Quinhentos e Dez Reais e Sessenta e Dois Centavos)**, reportar-se da Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo – I.

ONESIO RODRIGO CASTIONI
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado atual para o imóvel localizado na Rua dos Democratas nº 509, apartamento 111, Edifício Maison Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP, descritos nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON TUILERIES** contra **MARIA STELLA DE CAMPOS TALIBERTI**, processo nº 0012923-79.2005.8.26.0003 (1107/2005), em curso perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara – Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Rua dos Democratas nº 509, apartamento 111, Edifício Maison Tuileries, Vila Monte Alegre, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP.	<u>R\$ 370.000,00</u>
Matrícula: 36.187 – 8º CRISP.	(Trezentos e Setenta Mil Reais)

VALOR PARA DEZEMBRO / 2013.

261
fls. 302

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laud** de 40 (quarenta) folhas digitalizadas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

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

São Paulo, 17 de Dezembro de 2013.


ONESIO RODRIGO CASTIONI
CREA/SP: 5061236776.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO:

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua dos Democratas nº 509

DATA: 09/12/2013

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,80

OBSERVAÇÃO:Apartamento 111 - Edifício Maison Tulleries
Vila Monte Alegre

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	612,00
☒ Obsolescência	Idade 33 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
☒ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,00

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
☒ ALTURA Vista panorâmica do Apartamento.	1,15	Parcela de Benfeitorias
☒ DATA Eventual atualização da oferta IPC/Fipe	497,02	Parcela de Benfeitorias

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua dos Democratas ,509	5.565,48	6.061,30	1.0891
☒ 2	Rua dos Democratas ,509	5.221,93	6.435,04	1.2323
☒ 3	Rua dos Democratas ,509	5.853,66	5.853,66	1.0000
☒ 4	Rua dos Democratas ,509	5.853,66	6.973,52	1.1913
☒ 5	Rua dos Democratas ,543	6.452,83	4.741,60	0.7348
☒ 6	Rua dos Democratas ,543	6.647,73	4.884,81	0.7348
☒ 7	Rua dos Democratas ,691	5.000,00	4.873,14	0.9746
☒ 8	Rua dos Democratas ,715	6.260,87	4.828,21	0.7712
☒ 9	Rua dos Democratas ,715	6.260,87	4.828,21	0.7712
☒ 10	Rua Major Freire ,260	4.691,49	5.507,26	1.1739
☒ 11	Avenida Guiratinga ,500	6.081,08	4.689,56	0.7712
☒ 12	Avenida Itaboraí ,391	5.830,43	5.008,62	0.8590
☒ 13	Rua Guairá ,244	7.176,32	5.059,38	0.7050
☒ 14	Rua Guairá ,51	6.696,00	4.647,90	0.6941
☒ 15	Rua Guairá ,51	6.984,00	5.432,86	0.7779
☒ 16	Rua Juá ,197	6.592,59	5.137,36	0.7793
☒ 17	Rua Traituba ,290	5.543,48	4.963,69	0.8954
☒ 18	Alameda dos Aicás ,1077	7.074,24	6.467,08	0.9142
☒ 19	Alamedas dos Anapurus ,965	6.155,95	6.167,37	1.0019
☒ 20	Rua Luís Góis ,1898	7.289,45	6.703,02	0.9196
☒ 21	Rua Luís Góis ,1898	7.850,17	6.416,18	0.8173
☒ 22	Rua Luís Góis ,1898	7.569,81	5.553,92	0.7337

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

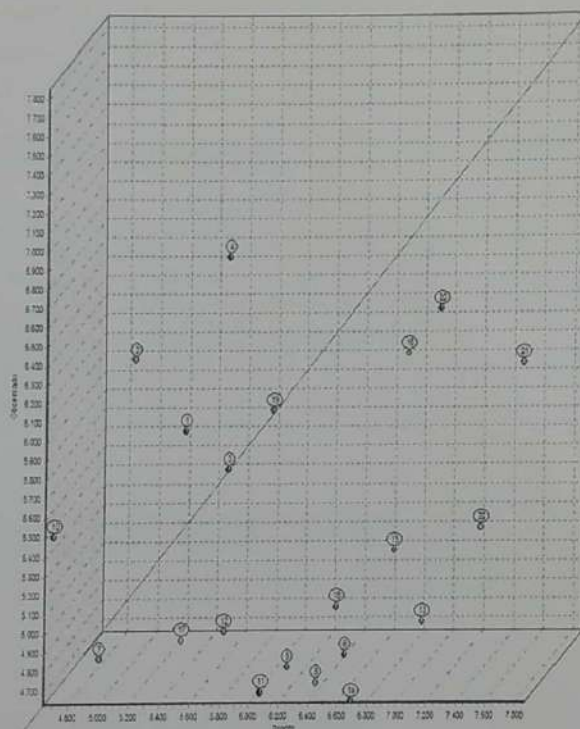
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.565,48	6.061,30
2	5.221,93	6.435,04
3	5.853,66	5.853,66
4	5.853,66	6.973,52
5	6.452,83	4.741,60
6	6.647,73	4.884,81
7	5.000,00	4.873,14
8	6.260,87	4.828,21
9	6.260,87	4.828,21
10	4.691,49	5.507,26
11	6.081,08	4.689,56
12	5.830,43	5.008,62
13	7.176,32	5.059,38
14	6.696,00	4.647,90
15	6.984,00	5.432,86
16	6.592,59	5.137,36
17	5.543,48	4.963,69
18	7.074,24	6.467,08
19	6.155,95	6.167,37
20	7.289,45	6.703,02
21	7.850,17	6.416,18
22	7.569,81	5.553,92

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

GRÁFICO DE DISPERSÃO



● 4.891,49 4,54 %
● 5.000 4,02 %
● 5.221,93 5,31 %
○ 5.543,48 4,09 %
● 5.565,48 5 %
● 5.830 43 4,13 %
● 5.853,68 4,83 %
● 5.853,68 5,75 %
● 6.081,08 3,87 %
● 6.155,95 5,09 %
○ 6.260,87 3,94 %
● 6.260,87 3,58 %
○ 6.452,83 3,91 %
● 6.592,59 4,24 %
● 6.647,73 4,03 %
● 6.696 3,83 %
● 6.984 4,48 %
○ 7.074,24 5,33 %
○ 7.176,32 4,17 %
● 7.289 45 5,53 %
○ 7.589 81 4,58 %
○ 7.850,17 5,29 %

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 6.302,37

Desvio Padrão : 829,75

- 30% : 4.411,66

+ 30% : 8.193,07

Coeficiente de Variação : 13,1700

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.510,62

Desvio Padrão : 744,66

- 30% : 3.857,44

+ 30% : 7.163,81

Coeficiente de Variação : 13,5100

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical

Modalidade : Venda

Data : 09/12/2013

Local : Rua dos Democratas nº 509

Cliente : Proc: 0012923-79.2005.8.26.0003

Área m²: 66,75

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.510,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 5.300,58

INTERVALO MÁXIMO : 5.720,66

VALOR TOTAL (R\$) : 367.833,89

GRAU DE PRECISÃO

III

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/12/2013
 SETOR: 47 QUADRA: 174 ÍNDICE DO LOCAL: 612,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua dos Democratas NÚMERO: 509
 COMP.: APTO. 64 BAIRRO: Jabaquara CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.100,00 TESTADA - (cf) m: 22,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,647 IDADE: 33 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 72,77 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 82,77
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000,00
 IMOBILIÁRIA: Informações no Local
 CONTATO: Sr. José Inácio - Portaria TELEFONE: (11)5581-3360

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO MAISON TUILERIES

Auh = Área Útil Apto: 67,77m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 72,77 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 667,86	VALOR UNITÁRIO: 5.565,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -172,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.061,30
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0891
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2013 UNIDADE DATA DA PESQUISA: 09/12/2013
 SETOR: 47 QUADRA: 17% INSCRIÇÃO LOCAL: 472.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua dos Democratas NÚMERO: 509
 COMP: APTO. 42 BAIRRO: Jabaquara CIDADE: SÃO PAULO - SP
 CEP: 01131-000 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 (A_t) M²: 1.100,00 TESTADA - (cft) m: 22,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,576 IDADE: 33 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 72,77 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 82,77
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 380.000,00
 IMOBILIÁRIA: Informações no Local
 CONTATO: Sr. José Inácio - Portaria TELEFONE: (11)5581-3360

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO MAISON TUILERIES - Imóvel vendido.

Auh = Área Útil Apto: 67,77 m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00 m² = Auh = 72,77 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 879,48	VALOR UNITÁRIO: 5.221,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 333,62	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.435,04
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.2323
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2013

SETOR : 47 QUADRA : 174 ÍNDICE DO LOCAL : 612,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Democratas

NÚMERO : 509

COMP.: APTO. 101

BAIRRO : Jabaquara

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.100,00 TESTADA - (cf) m: 22,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,622 IDADE: 33 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 71,75 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 81,75

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 420.000,00

IMOBILIÁRIA: Informações no Local

CONTATO: Sr. José Inácio - Portaria

TELEFONE: (11)5581-3360

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO MAISON TUILERIES - Imóvel vendido.

Auh = Área Útil Apto.: 66,75m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 71,75 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

ONESIO RODRIGO CASTIONI
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2013

SETOR : 47

QUADRA : 174

ÍNDICE DO LOCAL : 612,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Democratas

NÚMERO : 509

COMP.: APTO. 11

BAIRRO : Jabaquara

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1.100,00

TESTADA - (cf) m :

22,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

50,00

ACESSIBILIDADE : Direto

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO :

2,160

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) :

0,647

IDADE : 33

anos FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

71,75

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

10,00

TOTAL M²:

81,75

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

2

SUÍTES :

0

W.C.:

2

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

1

SALÃO DE FESTAS :

1

ELEVADORES :

2

PLAYGROUND :

0

SUPERIORES :

13

APTO/ANDAR :

4

SUB-SOLOS :

2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 420.000,00

IMOBILIÁRIA : Informações no Local

TELEFONE : (11)5581-3360

CONTATO : Sr. José Inácio - Portaria

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO MAISON TUILERIES - Imóvel vendido.

Auh = Área Útil Apto.: 66,75m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 71,75 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 1.300,81	VALOR UNITÁRIO : 5.853,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -180,95	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.973,52
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.191,3
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2013

SETOR : 47 QUADRA : 174 ÍNDICE DO LOCAL : 612,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Democratas

NÚMERO : 543

COMP.: APTO. EM ANDAR ALTO BAIRRO : Jabaquara

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 63,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 16 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 380.000,00

IMOBILIÁRIA : Informações com corretora - Placa no Local

CONTATO : Sra. Silvia - Celular: (11) 97182-4300

TELEFONE : (11)1111-1111

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO ADVANCED WAY PRACTICAL SPACE - Condomínio: R\$ 410,00.

Auh = Área Útil Apto.: 48,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 53,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.452,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.183,42	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.741,60
PADRÃO Fp: -527,81	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7348
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2013

SETOR : 47 QUADRA : 174 ÍNDICE DO LOCAL : 612,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Democratas

NÚMERO : 543

COMP.: APTO. COBERTURA DUPL BAIRRO : Jabaquara

CIDADE : SÃO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

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

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 88,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 108,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 650.000,00

IMOBILIÁRIA : Informações com proprietário - Placa no Local

CONTATO : Sr. Fernandes - Celular: (11) 97070-9000

TELEFONE : (11) 1111-1111

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO ADVANCED WAY PRACTICAL SPACE - Apartamento de Cobertura decorado.

Auh = Área Útil Apto.: 78,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 88,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.647,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.219,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.884,81
PADRÃO Fp : -543,75	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7348
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/12/2013

SETOR: 47 QUADRA: 176 ÍNDICE DO LOCAL: 679,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua dos Democratas

NÚMERO: 691

COMP.: APTO. 51

BAIRRO: Jabaquara

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS:**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,662 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 170,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 190,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 850.000,00

IMOBILIÁRIA: Informações no Local

CONTATO: Sr. Ananias

TELEFONE: (11)5072-2594

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO VISTA VERDE - Imóvel vendido.

Auh = Área Útil Apto.: 160,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 170,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 842,11	VALOR UNITÁRIO: 5.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -241,69	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.873,14
PADRÃO Fp: -727,27	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9746
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2013

SETOR : 47 QUADRA : 176 ÍNDICE DO LOCAL : 679,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Democratas

NÚMERO : 715

COMP.: APTO. 76

BAIRRO : Jabaquara

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 135,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 800.000,00

IMOBILIÁRIA : Valentina Caran Imóveis - Placa no Local

CONTATO : Sra. Regina Marques - Celular: (11) 98198-0536

TELEFONE : (11) 3178-4633

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO GÊNIOVA

Auh = Área Útil Apto.: 105,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 115,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 227,67	VALOR UNITÁRIO: 6.260,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1,148,21	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.828,21
PADRÃO Fp: -512,11	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7712
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2013
 SETOR : 47 QUADRA : 176 ÍNDICE DO LOCAL : 679,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Democratas NÚMERO : 715
 COMP.: APTO. 78 BAIRRO : Jabaquara CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 135,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 2 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 800.000,00
 IMOBILIÁRIA: Valentina Carani Imóveis - Placa no Local
 CONTATO: Sra. Regina Marques - Celular: (11) 98198-0536 TELEFONE: (11) 3178-4633
 OBSERVAÇÃO:
 Condomínio EDIFÍCIO GÊNOVA
 Auh = Área Útil Apto.: 105,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 115,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 227,67	VALOR UNITÁRIO: 6.260,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1,148,21	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.828,21
PADRÃO Fp: -512,11	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7712
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/12/2013

SETOR: 47 QUADRA: 174 ÍNDICE DO LOCAL: 583,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Major Freire

NÚMERO: 260

COMP.: APTO. NO 1º ANDAR BAIRRO: Jabaquara

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS:**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,662 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 94,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 114,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 490.000,00

IMOBILIÁRIA: Informações com corretor

TELEFONE: (11)3051-3061

CONTATO: Sr. Juarez Lopes

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO ESTELA - Condomínio: R\$ 650,00

Auh = Área Útil Apto.: 84,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 94,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 1.042,55	VALOR UNITÁRIO: 4.691,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -226,78	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.507,26
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1739
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 11**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/11/2013

SETOR : 309 QUADRA : 031 ÍNDICE DO LOCAL : 745,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Guiratinga

NÚMERO : 500

COMP.: APTO. ANDAR ALTO BAIRRO : Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

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

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (K) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 111,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 20,00 TOTAL M² : 131,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Mega Brasil Imóveis - Creci: 18.868

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)5080-2525

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO MONTE CARMEL - Condomínio: R\$ 752,00 - Código: V-13502 / IW:1001789970.

Auh = Área Útil Apto.: 101,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 111,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 221,13	VALOR UNITÁRIO : 6.081,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.115,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.689,56
PADRÃO Fp : -497,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7712
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 12**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/11/2013

SETOR : 309 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 706,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Itaboraí

NÚMERO : 391

COMP.: APTO. COBERTURA BAIRRO : Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 125,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 745.000,00

IMOBILIÁRIA : Seiko Imóveis - Creci: 17.460-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)5584-7233

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO ÁGUAS CLARAS - Condomínio: R\$ 800,00 - Código: 16426 / IW:1000281954.

Auh = Área Útil Apto.: 110,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 115,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.830,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -796,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.008,62
PADRÃO Fp : -25,77	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8590
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 12**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/11/2013

SETOR : 309 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 706,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Itaboraí

NÚMERO : 391

COMP.: APTO. COBERTURA BAIRRO : Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 125,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 745.000,00

IMOBILIÁRIA: Seiko Imóveis - Creci: 17.460-J

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)5584-7233

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO ÁGUAS CLARAS - Condomínio: R\$ 800,00 - Código: 16426 / IV: 1000281954.

Auh = Área Útil Apto.: 110,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² = Auh = 115,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.830,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -796,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.008,62
PADRÃO Fp: -25,77	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8590
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 13**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2013

SETOR : 309 QUADRA : 055 ÍNDICE DO LOCAL : 768,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guairá

NÚMERO : 244

COMP.: APTO. 72

BAIRRO : Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,33 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 120,33

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 3

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 800.000,00

IMOBILIÁRIA : Informações no Local

CONTATO : Sr. Josenil - portaria

TELEFONE : (11)5587-3746

OBSERVAÇÃO:

Condomínio RESIDENCIAL VERSATILE PLACE

Auh = Área Útil Apto.: 90,330m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 100,33 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 260,96	VALOR UNITÁRIO : 7.176,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.790,90	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.059,38
PADRÃO Fp : -586,99	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7050
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/11/2013
 SETOR : 309 QUADRA : 047 ÍNDICE DO LOCAL : 710,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guairá NÚMERO : 51
 COMP. : APTO. ANDAR ALTO BAIRRO : Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE : Norte
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento superior cl elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M² : 125,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 20,00 TOTAL M² : 145,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 21 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 3

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 930.000,00
 IMOBILIÁRIA : Base Imóveis - Creci: 22.138-J
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)5070-1800

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO MORADA DO BOSQUE - Condomínio: R\$ 500,00 - Código: V-5776 / IW-918002361.
 Auh = Área Útil Apto.: 115,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 125,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.696,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.500,40	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.647,90
PADRÃO Fp : -547,70	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6941
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2013 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/11/2013
 SETOR: 309 QUADRA: 047 ÍNDICE DO LOCAL: 710,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Guairá NÚMERO: 51
 COMP.: APTO. ANDAR MÉDIO BAIRRO: Saúde CIDADE: SÃO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE: Norte
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k): 0,922 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 145,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 21 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 3

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 970.000,00
 IMOBILIÁRIA: MRX Negócios Imobiliários Ltda. - Creci: 22.159-J TELEFONE: (11)5058-8772
 CONTATO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO MORADA DO BOSQUE - Condomínio: R\$ 700,00 - Código: MR3275 / IW:1001879263.
 Auh = Área Útil Apto.: 115,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 125,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 838,08	VALOR UNITÁRIO: 6.984,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.817,96	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.432,86
PADRÃO Fp: -571,26	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7779
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 16**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2013

SETOR : 309 QUADRA : 054 ÍNDICE DO LOCAL : 672,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Juá

NÚMERO : 197

COMP.: APTO. 4º ANDAR

BAIRRO : Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 135,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 40,00 TOTAL M²: 175,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 890.000,00

IMOBILIÁRIA: Informações com corretor

CONTATO: Sr. Mário - Celular: (11) 99324-8840

TELEFONE: (11)1111-1111

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO JARDINS DO BOSQUE TROPICAL - Imóvel vendido.

Auh = Área Útil Apto.: 115,00m² + Área Útil Garagem: 40,00/2 = 20,00m² = Auh = 135,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 1.110,33	VALOR UNITÁRIO: 6.592,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.645,23	FT ADICIONAL 02: 38,59	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.137,36
PADRÃO Fp: -958,92	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7793
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 17**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/11/2013

SETOR : 309 QUADRA : 061 ÍNDICE DO LOCAL : 643,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Traituba

NÚMERO : 290

COMP.: APTO. ANDAR ALTO

BAIRRO : Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 138,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 30,00 TOTAL M²: 168,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 11 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 850.000,00

IMOBILIÁRIA : Prontal Imóveis - Creci: 19.583-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)3894-1000

OBSERVAÇÃO :Condomínio EDIFÍCIO TAYMARA - Condomínio: R\$ 1.227,00 - Código: IP20764 / IW:1001440060.
Auh = Área Útil Apto.: 123,00m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² = Auh = 138,00 m²**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 201,58	VALOR UNITÁRIO : 5.543,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -756,87	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.963,69
PADRÃO Fp: -24,50	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 0,8954
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 18

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/06/2013
 SETOR: 45 QUADRA: 199 ÍNDICE DO LOCAL: 1,428,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda dos Alcás NÚMERO: 1077
 COMP.: APTO. 71 BAIRRO: Moema CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.262,00 TESTADA - (cf) m: 27,00 PROF. EQUIV. (Pe): 46,74
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento fino (-) COEF. PADRÃO: 2,652 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,609 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 229,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 50,00 TOTAL M²: 279,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 3 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 1 SUB-SOLOS: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.800.000,00
 IMOBILIÁRIA: Adriano Silva Imóveis - Placa no Local
 CONTATO: Sr. Evaldo TELEFONE: (11)5053-1790

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO VILLA D'ESTE - Condomínio: R\$ 2.500,00.
 Auh = Área Útil Apto.: 204,00m² + Área Útil Garagem: 50,00/2 = 25,00m² = Auh = 229,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 257,24	VALOR UNITÁRIO: 7.074,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 120,81	FT ADICIONAL 02: 64,72	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.467,08
PADRÃO Fp: -1.049,93	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9142
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 19

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/06/2013

SETOR : 45 QUADRA : 125 ÍNDICE DO LOCAL : 1.596,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alamedas dos Anapurus

NÚMERO : 965

COMP.: APTO. 51

BAIRRO : Moema

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: 800,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino (-)

COEF. PADRÃO :

2,652

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) :

0,606

IDADE : 30

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB. :

2

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

204,68

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

20,00

TOTAL M² : 224,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

4

SUÍTES :

1

W.C. :

5

QUARTO EMPREGADAS :

1

PISCINA :

1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES :

2

PLAYGROUND :

0

SUPERIORES :

15

APTO/ANDAR :

1

SUB-SOLOS : 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.400.000,00

IMOBILIÁRIA :

Informações com proprietário - Placa no local

CONTATO :

Sr. Ricardo - Celular: (11) 96521-5757

TELEFONE : (11)1111-1111

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO GUAECÁ - Condomínio: R\$ 2.100,00 - 1 APTO. POR ANDAR.

Auh = Área Útil Apto.: 194,68m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 204,68 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 738,71	VALOR UNITÁRIO : 6.155,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 130,03	FT ADICIONAL 02 : 56,32	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.167,37
PADRÃO Fp : -913,64	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0019
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 20

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/09/2013
 SETOR: 45 QUADRA: 013 ÍNDICE DO LOCAL: 1,108,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Luís Góis NÚMERO: 1898
 COMP.: APTO. 11 BAIRRO: Mirandópolis, Saúde CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,284,00 TESTADA - (cf) m: 19,08 PROF. EQUIV. (Pe): 67,30
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,868 IDADE: 14 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 89,17 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 109,17
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 650.000,00
 IMOBILIÁRIA: Informações no Local
 CONTATO: Sr. Manoel Carlos - Zelador TELEFONE: (11)3115-5737

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO SOLAR DI MILANO
 Auh = Área Útil Apto.: 79,1700m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 89,17 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 1,619,88	VALOR UNITÁRIO: 7.289,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.652,72	FT ADICIONAL 02: 42,67	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.703,02
PADRÃO Fp: -596,24	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9196
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 21**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/09/2013

SETOR : 45

QUADRA : 013

ÍNDICE DO LOCAL : 1.108,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Luís Góis

NÚMERO : 1898

COMP.: APTO. 63

BAIRRO : Mirandópolis, Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1.284,00 TESTADA - (cf) m: 19,08 PROF. EQUIV. (Pe): 67,30

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,868 IDADE: 14 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 89,17 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 109,17

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 700.000,00

IMOBILIÁRIA: Informações no Local

CONTATO: Sr. Manoel Carlos - Zelador

TELEFONE: (11)3115-5737

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO SOLAR DI MILANO

Auh = Área Útil Apto.: 79,1700m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 89,17 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 942,02	VALOR UNITÁRIO: 7.850,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.779,86	FT ADICIONAL 02: 45,95	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.416,18
PADRÃO Fp: -642,11	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8173
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 22

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/09/2013
 SETOR : 45 QUADRA : 013 ÍNDICE DO LOCAL : 1.108,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Luís Góis NÚMERO : 1898
 COMP.: APTO. 72 BAIRRO : Mirandópolis, Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.284,00 TESTADA - (cf) m: 19,08 PROF. EQUIV. (Pe) : 67,30
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,868 IDADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 89,17 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M²: 109,17
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 750.000,00
 IMOBILIÁRIA : Fit Imóveis - Consultoria de Imóveis S/C - Creci: 19.129-J
 CONTATO : Sra. Márcia Karam - Celular: (11) 99969-6036 TELEFONE : (11)5599-3100

OBSERVAÇÃO:

Condomínio EDIFÍCIO SOLAR DI MILANO
 Auh = Área Útil Apto.: 79,1700m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² = Auh = 89,17 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 275,27	VALOR UNITÁRIO : 7.569,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.716,29	FT ADICIONAL 02 : 44,31	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.553,92
PADRÃO Fp : -619,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7337
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO - II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:

emitidos, via internet, pela municipalidade

OR

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



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

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	047.174.0166-2
Nome do(s) contribuinte(s)	ROBERTO KROEMBERGER
Local do Imóvel	R. DODEMOCRATAS, 509 AP 111 E BOX 15
CEP	04305-000
Codlog	05786-0
Área do Terreno (m²)	1.100
Testada(m)	22,00
Fração Ideal	0,0192
Área Construída (m²)	135
Ano da Construção	1980
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	102.933,00
Uso do Imóvel	20 - APARTAMENTO EM CONDOMÍNIO
Data de Emissão	13/12/2013

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

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

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