

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 272
255
P

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL I- SANTANA - SÃO PAULO

AUTOS DE Nº 0036594-93.2012.8.26.0001 (1709/12)

12 JAN 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL,
requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS,
em face de GERSON LUIZ PECCILLI, 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\$ 510.000,00 (QUINHENTOS E DEZ MIL REAIS) -
Data Base: dezembro de 2020, para o apartamento nº 21,
localizado no 2º andar do Bloco "A", integrante do
Condomínio Edifício Nações Unidas, com direito a duas
vagas de garagem, situado na Rua Voluntários da Pátria, nº
3.880, Santana - São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 05 de janeiro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA: 0.600.590.772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

Do Edifício

Da Unidade Avalianda

III.- Critérios de Avaliação

III.1. Valor Unitário

III.2.-Cálculo do valor unitário

III.2.1.- Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação

IV.- Avaliação

IV.1.- Avaliação do apartamento

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Anexo I

Pesquisa de mercado

Anexo II

Documentação fotográfica

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS, em face de GERSON LUIZ PECCILLI, processo nº 0036594-93.2012.8.26.0001, em curso perante a 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA - SÃO PAULO, conforme segue:

O apartamento sob nº 21, localizado no 2º andar do "Edifício Nações Unidas" – Bloco "A", situado à Rua Voluntários da Pátria, nº 3.880, no 8º Subdistrito – Santana, desta Capital, contendo a área útil de 95,560 metros quadrados, área de garagem de 55,480 metros quadrados, área comum de 28,085 metros quadrados, área total de 179,125 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,9534%; Cabendo a esse apartamento duas vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao uso de manobrista, para estacionamento e guarda de dois automóveis de passeio, na garagem coletiva no 1º, 2º ou 3º subsolos, matriculado sob nº 81.255, no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Deferida a prova pericial, à fls. 203, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O Autor não indicou profissional para função de Assistente Técnico e não formulou quesitos.

A Requerida não indicou profissional para função de Assistente Técnico e não formulou quesitos.

II.- VISTORIA: -

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia.

Em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário procedeu diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do Laudo Pericial. O Sr. Gerson, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

Assim, com os elementos coletados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

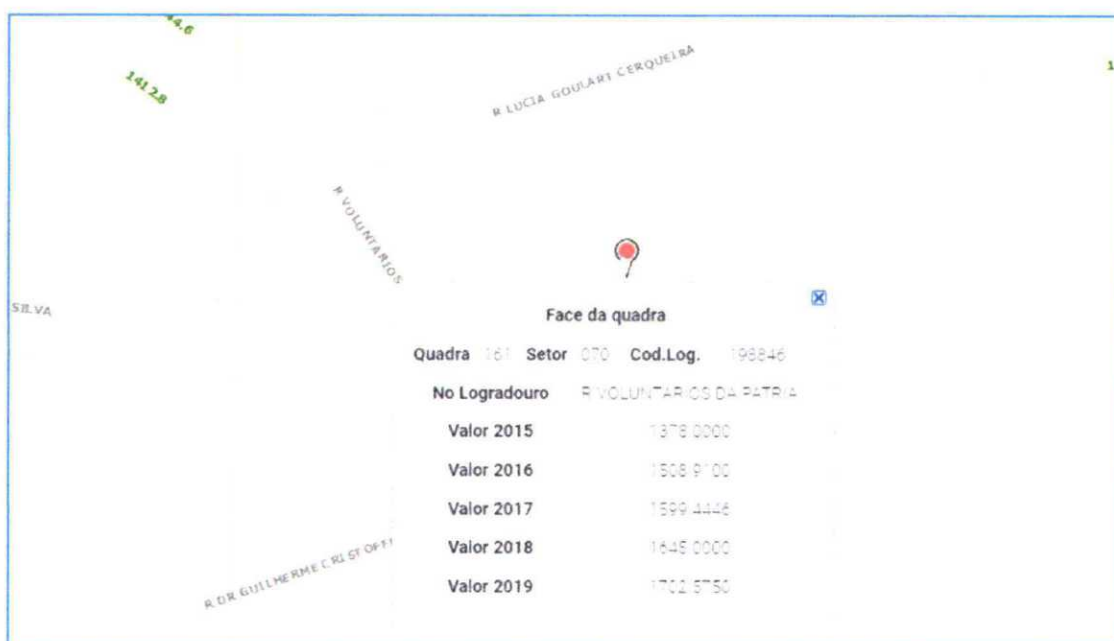
CREA 0600590772

II.1.- DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso à Avenida Engenheiro Caetano Álvares e logradouros circunvizinhos.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, é compreendido pelo apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Bloco "A", integrante do Condomínio Edifício Nações Unidas, e encontra-se situado na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.880, Santana - São Paulo.



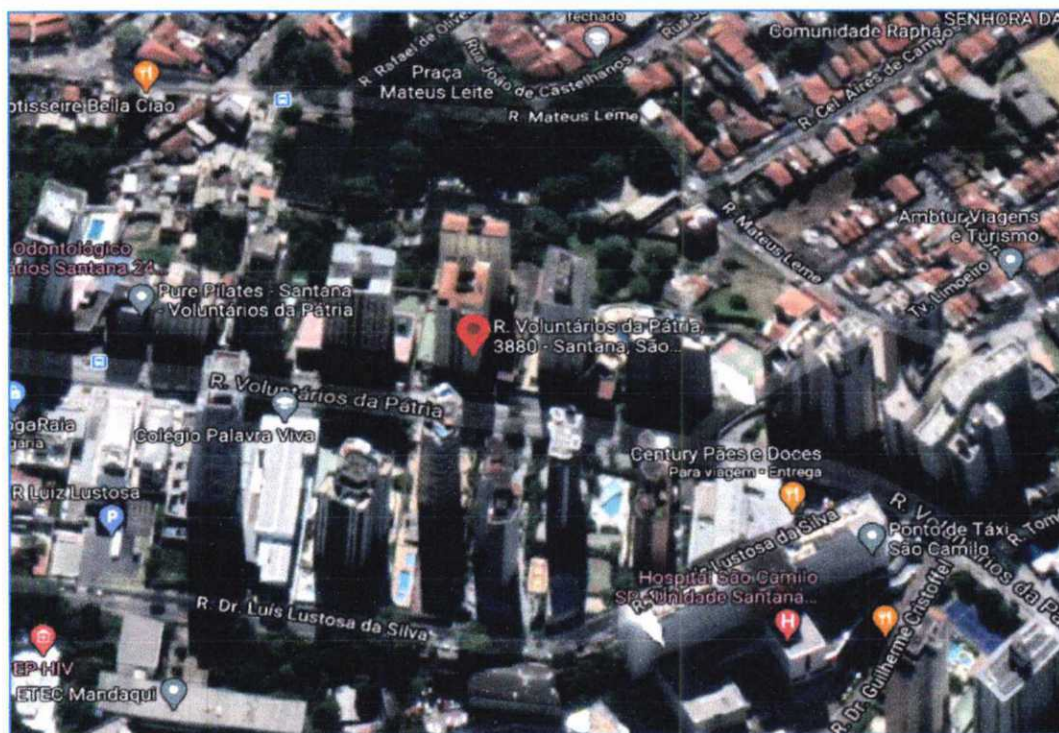
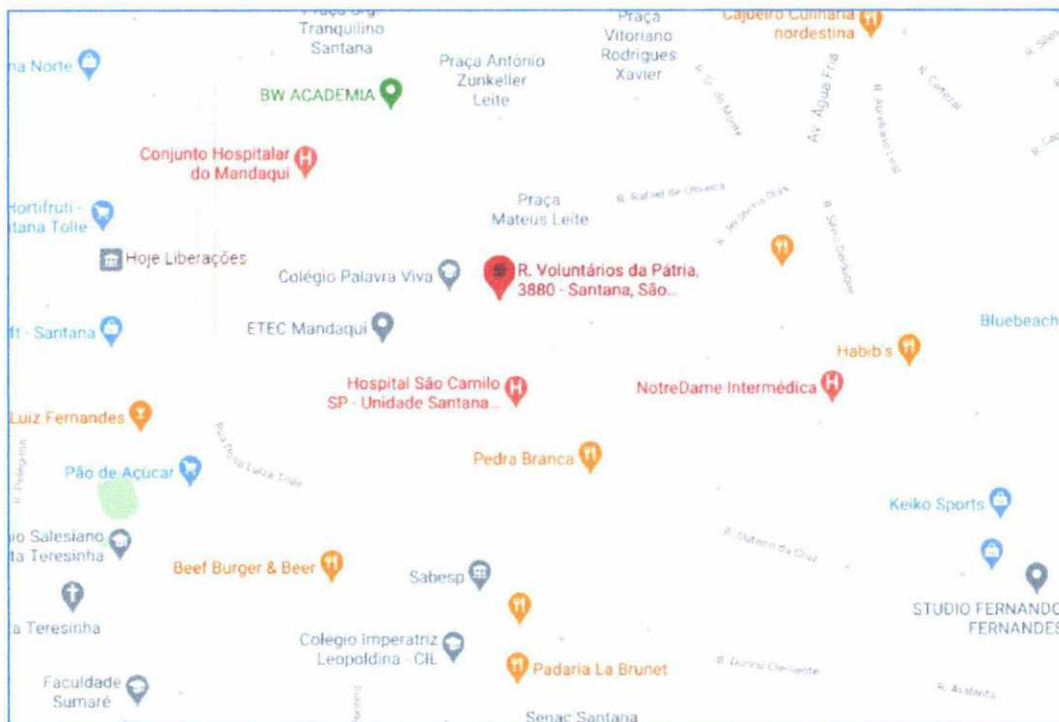
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando:

• Fonte: site oficial do Google Maps.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Voluntários da Pátria, Santana/SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

262
A

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o apartamento nº 21-A, integrante do Condomínio Edifício Nações Unidas, possui a seguinte identificação inscrição cadastral: 070.161.1355-8.

SETOR: 070

QUADRA: 161

ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.702,5750

MATRÍCULA: 81.255, 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
matrícula	folha	São Paulo, 25 de Junho de 1996	
81.255	01		
IMÓVEL:- O APARTAMENTO SOB Nº 21, localizado no 2º andar do "EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS" - BLOCO "A", situado à rua Voluntários da Pátria, nº 3.880, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo a área útil de 95,560 metros quadrados, área de garagem de 55,480 metros quadrados, área comum de 28,085 metros quadrados, área total de 179,125 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,9534%; Cabendo a esse apartamento duas vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao uso de manobrista, para estacionamento e guarda de dois automóveis de passeio, na garagem coletiva localizada no 1º, 2º ou 3º subsolos.-			
CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 070.161.0521-0 (A.M.).-			

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020**

Cadastro do Imóvel: 070.161.1355-8

Local do Imóvel:

R VOLUNTARIOS DA PATRIA, 3880 - AP 21

BLOCO A CEP 02402-400

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R VOLUNTARIOS DA PATRIA, 3880 - AP 21

BLOCO A CEP 02402-400

Contribuinte(s):

CPF 100.994.098-87

JOSE DIAZ PEREZ

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 2.031

Testada (m): 33.50

Área não incorporada (m²): 0

Fração Ideal: 0,0095

Área total (m²): 2.031

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 180

Padrão da construção: 2-C

Área ocupada pela construção (m²): 1.530

Uso: residência

Ano da construção corrigido: 1989

Valores de m² (R\$):

- de terreno: 1.761,00

- da construção: 1.683,00

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

- da área incorporada: 44.389,00

- da área não incorporada: 0,00

- da construção: 206.545,00

Base de cálculo do IPTU: 250.934,00

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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/03/2021, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
070.161.1355-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM

Não há restrições para o imóvel, mas há pendências financeiras.

71

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

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

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o Condomínio Edifício Nações Unidas, é de fácil acesso estando servida por várias linhas regulares de ônibus e linha azul do metrô.

O Condomínio Edifício Nações Unidas destina-se ao uso exclusivamente residencial.

A ocupação comercial na região é bastante diversificada, observando-se: lanchonetes, drogarias, agências de automóveis, drogarias, autoescolas, hospitais, agências bancárias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros, localizados ao longo da própria Rua Voluntários da Pátria, Rua Manoel de Soveral e demais logradouros adjacentes. A destinação residencial se caracteriza por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos simples e médio. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com os mesmos padrões construtivos.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Centralidade (ZC), que são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional. A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões mínimas de lote	
			Fronte mínima (m)	Área mínima (m²)	Fronte mínima (m)	Área mínima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUs				
		ZEUP				
	ZEM	ZEUPa	20	1.000	150	20.000
		ZEM				
		ZEMa				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEUs				
		ZCZC-1				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMs				
		ZMsa				
	ZEUs	ZEUs-1	5	125	150	20.000
		ZEUs-2				
		ZEUs-3				
		ZEUs-4				
		ZEUs-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESENCIAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
	ZERa	ZERa	10	500	100	10.000
		ZERa	20	1.000	NA	NA
	ZPOS	ZPOS	NA	20.000	NA	NA
	ZPOM	ZPOM	NA	20.000	NA	NA
	ZPAM	ZPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Regras Máximas (metros)			Cota parte máxima do terreno por unidade (metros²)
			C.A. máxima	C.A. mínima	C.A. máxima (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes iguais ou superiores a 500 metros²		Fronte (b)	Paredes e Laterais		
									Altura de edificação menor ou igual a 10 metros	Altura de edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUs	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
		ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEUs	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	1 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMs	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMsa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEUs	ZEUs-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEUs-2	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEUs-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEUs-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEUs-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O apartamento nº 21 está localizado no 2º andar do Bloco "A", integrante do Condomínio Edifício Nações Unidas, possui direito a duas vagas de garagem, e a fração ideal de 0,9534% no terreno.

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Edifício Nações Unidas, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Edifício Nações Unidas é constituído por dois blocos, com 120 apartamentos

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

residenciais, com entrada social e de garagem com acessos pela Rua Voluntários da Pátria, nº 3.880.

- DO EDIFÍCIO:

O Condomínio Edifício Nações Unidas é constituído por dois blocos, com 120 apartamentos residenciais, possuindo no pavimento térreo: portaria com guarita, áreas de descanso, quadra de esportes, academia, dois salões de festas, churrasqueira, brinquedoteca e playground, que atende a 15 andares superiores, com 4 apartamentos por andar, servidos por 2 elevadores (social e serviço) por bloco e vagas de estacionamento, localizadas nos subsolos, cabendo a cada apartamento o direito a duas vagas de garagem.

- DA UNIDADE AVALIANDA: APTO. Nº 21:

O apartamento nº 21, objeto da presente avaliação, está localizado no 2º andar do Bloco "A", integrante do Condomínio Edifício Nações Unidas, com

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

acesso de pedestres e veículos pela Rua Voluntários da Pátria, nº 3.880.

Contém a área privativa de 95,560 m²; área real comum coberta edificada de 24,538 m², área de garagem de 55,480 m², área comum de 28,085 m² e área real total de 179,125 m² correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,9534% no terreno e o direito a duas vagas na garagem coletiva.

Possui ainda: sala para dois ambientes, 3 (três) dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, terraço, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e lavabo, com idade física de 31 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

As características de acabamentos do imóvel avaliando podem ser observadas na documentação fotográfica em anexo - II. Segue: ilustração do croqui do

JP

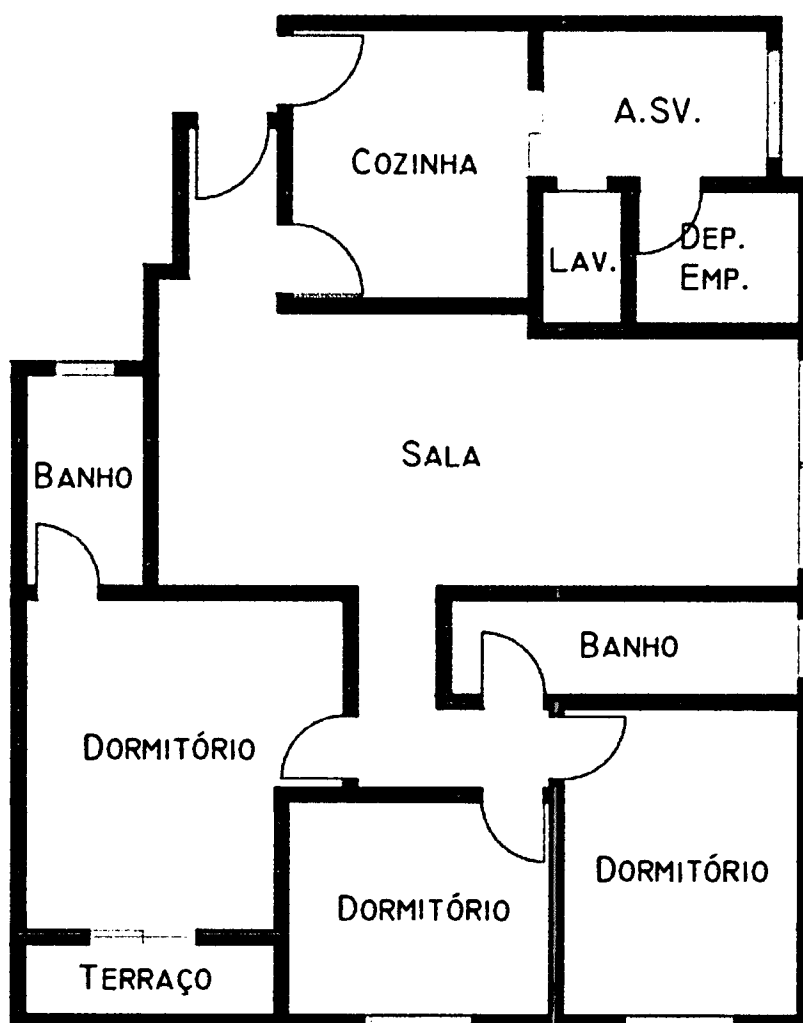
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

apartamento, fotografias dos aspectos externos do condomínio:

CROQUI



COND. ED. NAÇÕES UNIDAS
APARTAMENTO Nº 21 - BLOCO "A"
RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, Nº 3.880

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01:



FACHADA DO CONDOMÍNIO ED. NAÇÕES UNIDAS.

FOTO DE Nº 02:



ACESSO DE SOCIAL DE PEDESTRES.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03:



ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTO DE Nº 04:



ACESSO DE VEÍCULOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

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 às do imóvel em estudo, no tocante à 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.

24

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto à empresa do ramo imobiliário e proprietário de imóveis, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 12 (doze) elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais 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

2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

da variação dos índices de custo de vida, publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP".

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área privativa 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 - SP". Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3. - Apartamento Padrão Médio" limite médio, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,926.

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método de "Ross / Heidecke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue: $Fob = R + K * (1 - R)$

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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 "Ie" e a vida referencial "Ir".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 30 (trinta) anos, e a idade referencial de 60 (setenta) anos, com estado da edificação cuja referência (E) necessitando de reparos simples.

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

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

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP", no item 3.2.11. "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 de garagem.

3.2.- CALCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento do 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,

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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 "GEOAVALIAR PRO", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança preestabelecidos em torno da média.

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

Observação:

Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 4.832,87/m² (*quatro mil, oitocentos e trinta e dois reais e oitenta e sete centavos por metro quadrado*), pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, tendo sido atingido o melhor grau de fundamentação.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - Luxo	Acima de 2,89		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Luxo	Acima de 3,49		
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5 - Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - Luxo	Acima de 3,61		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - Superior	Acima de 1,69		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - Superior	0,312	0,456	0,600

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.2.1.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento " F_{OB} ", através da seguinte expressão: $F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$

Onde:

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

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

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

Onde:

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

HEIDECKE = $A + (1 - A) \cdot C$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

28

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

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

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

7

284
1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

4.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 21:

O presente cálculo tem como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO".

Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula: $VI = A \times Vu$

Onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área de uso privativo da unidade = 95,56 m²

Área Vaga de garagem (2 VAGAS) = 20,00 m²

Vu = valor unitário = R\$ 4.832,87/m²

Substituindo e calculando:

$VI = [95,56 \text{ m}^2 + (20,00 \text{ m}^2)/2] \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.832,87/\text{m}^2$

$VI = \text{R\$ } 510.157,76$

Em números redondos:

$VI = \text{R\$ } 510.000,00$

(quinhentos e dez mil reais)

Base: dezembro de 2.020.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS, em face de GERSON LUIZ PECCILLI, processo nº 003594-93.2012.8.26.0001, em curso perante a 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA - SÃO PAULO, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Apartamento nº 21 - Bloco "A" - Cond. Ed. Nações Unidas
Rua Voluntários da Pátria, nº 3.880, Santana - São Paulo
Matrícula: 81.255, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

R\$ 510.000,00

(QUINHENTOS E DEZ MIL REAIS)



DATA BASE: DEZEMBRO / 2020

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 33 (trinta e três) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

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

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 05 de janeiro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA: 0.600.590.772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Apartamento nº 21 - Bloco "A"

Condomínio Edifício Nações Unidas, Santana - São Paulo

U

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2020

SETOR : 069 QUADRA : 146

ÍNDICE DO LOCAL : 1.699,47

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Voluntários da Pátria

NÚMERO : 3000

COMP.: Conj. Residencial Edifício Liberdade

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: 1.875,00 TESTADA - (ct) 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 75,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (K) : 0,541 IDADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 95,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 95,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imóveis H

CONTATO :

TELEFONE : (11)-992979858

OBSERVAÇÃO :

AU: 90,00 m² + 1 VAGA = 95,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1,90	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.210,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 439,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.172,67
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.184,7
VAGAS 521,05	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/12/2020

SETOR: 070 QUADRA: 161 ÍNDICE DO LOCAL: 1.702,57

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Voluntários da Pátria

NÚMERO: 3880

COMP.: Cond. Edifício Nações Unidas BAIRRO: Santana

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: 2.030,10 TESTADA - (cf) 33,50 PROF. EQUIV. (Pe): 60,60
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,598 IDADE: 31 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 105,56 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 105,56

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 2
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 15 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 4

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\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Lello Imóveis - Zona Norte - Vendas

CONTATO:

TELEFONE: (11)-30180000

OBSERVAÇÃO:

AU: 95,56 m² + 2 VAGAS = 105,56 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.177,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.177,72
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2020

SETOR : 070 QUADRA : 161 ÍNDICE DO LOCAL : 1.702,57

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Voluntários da Pátria

NÚMERO : 3880

COMP. : Cond. Edifício Nações Unidas BAIRRO : Santana

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 : 2.030,10 TESTADA - (cf) 33,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 60,80

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (K) : 0,598 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 105,56 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 105,56

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 4

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Quinto Andar - Vendas

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40201955

OBSERVAÇÃO :

AU: 95,56 m² + 2 VAGAS = 105,56 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.115,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.115,57
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2020

SETOR : 070 QUADRA : 161

ÍNDICE DO LOCAL : 1.702,57

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Voluntários da Pátria

NÚMERO : 3880

COMP.: Cond. Edifício Nações Unidas

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: 2.030,10 TESTADA - (cf) 33,50 PROF. EQUIV. (Pe): 60,60

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,647 IDADE: 31 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 105,56 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 105,56

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 15 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 4

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Andes Imobiliária Ltda.

CONTATO:

TELEFONE: (11)-22812000

OBSERVAÇÃO:

AU: 95,56 m² + 2 VAGAS = 105,56 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.689,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -284,11	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.405,17
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9394
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2020

SETOR : 070

QUADRA : 161

ÍNDICE DO LOCAL : 1.702,57

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Voluntários da Pátria

NÚMERO : 3880

COMP.: Cond. Edifício Nações Unidas

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: 2.030,10 TESTADA - (cf) 33,50 PROF. EQUIV. (Pe): 60,60

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,598 IDADE: 31 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 105,56 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 105,56

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 15 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 4

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\$): 610.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Fenix Imobiliária e Assessoria Ltda

CONTATO:

TELEFONE: (11)-22214449

OBSERVAÇÃO:

AU: 95,56 m² + 2 VAGAS = 105,56 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.200,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.200,83
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2020

SETOR : 070 QUADRA : 161

ÍNDICE DO LOCAL : 1 702,57

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Voluntários da Pátria

NÚMERO : 3880

COMP : Cond Edifício Nações Unidas BAIRRO : Santana

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 : 2.030,10 TESTADA - (cf) 33,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 60,60

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,674 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 105,56 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 105,56

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 4

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 620.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Carlos Ferrari Unidas

CONTATO :

TELEFONE : (11)-22876666

OBSERVAÇÃO :

AU: 95,56 m² + 2 VAGAS = 105,56 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5 286,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -476,85	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4 809,25
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9098
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2020

SETOR : 070 QUADRA : 161 ÍNDICE DO LOCAL : 1.702,57 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Voluntários da Pátria NÚMERO : 3880
COMP.: Cond. Edifício Nações Unidas BAIRRO : Santana 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: 2.030,10 TESTADA - (cf) 33,50 PROF. EQUIV. (Pe): 60,60
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,598 IDADE: 31 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 105,56 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 105,56

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 2
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 15 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 4

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\$): 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Taiyo Imóveis

CONTATO:

OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-27370188

AU: 95,56 m² + 2 VAGAS = 105,56 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.518,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.518,76
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2020

SETOR : 070 QUADRA : 161 ÍNDICE DO LOCAL : 1.702,57

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Voluntários da Pátria

NÚMERO : 3880

COMP : Cond Edifício Nações Unidas BAIRRO : Santana

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: 2.030,10 TESTADA - (cf) 33,50 PROF. EQUIV. (Pe): 60,60
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,647 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 105,56 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 105,56

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 2
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 4

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\$) : 638.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Taty Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-27370188

OBSERVAÇÃO :

AU: 95,56 m² + 2 VAGAS = 105,56 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.439,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -329,57	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.109,99
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9394
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 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 - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2020

SETOR : 070 QUADRA : 161

ÍNDICE DO LOCAL : 1.702,57

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Voluntários da Pátria

NÚMERO : 3880

COMP.: Cond. Edifício Nações Unidas BAIRRO : Santana

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: 2.030,10

TESTADA - (cf)

33,50

PROF. EQUIV. (Pe):

60,60

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,926

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,598

IDADE : 31

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 105,56

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²: 105,56

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1

W.C. : 3

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 2

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 15

APTO/ANDAR : 4

SUB-SOLOS : 4

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\$) : 515.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Edson Bagatelli

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-982586326

OBSERVAÇÃO:

AU: 95,56 m² + 2 VAGAS = 105,56 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.390,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.390,87
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2020

SETOR : 070

QUADRA : 181

ÍNDICE DO LOCAL : 1.702,57

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Voluntários da Pátria

NÚMERO : 3880

COMP.: Cond. Edifício Nações Unidas BAIRRO : Santana

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: 2.030,10 TESTADA - (cf) 33,50 PROF. EQUIV. (Pe): 60,60
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,674 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 105,56 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 105,56

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 2
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 4

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\$) : 630.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Mirante Imóveis - AG. Santana

CONTATO :

TELEFONE : (11)-29717963

OBSERVAÇÃO :

AU: 95,56 m² + 2 VAGAS = 105,56 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.371,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -484,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.886,82
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9098
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2020

SETOR : 070

QUADRA : 161

ÍNDICE DO LOCAL : 1.702,57

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Voluntários da Pátria

NÚMERO : 3880

COMP.: Cond. Edifício Nações Unidas

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: 2.030,10 TESTADA - (cf) 33,50 PROF. EQUIV. (Pe): 60,60
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,674 IDADE: 31 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 105,56 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 105,56

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 2
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 15 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 4

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\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Mirante Imóveis - Ag. Santana

CONTATO:

TELEFONE: (11)-29717963

OBSERVAÇÃO:

AU: 95,56 m² + 2 VAGAS = 105,56 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.541,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -499,92	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.041,95
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9098
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2020

SETOR : 070 QUADRA : 161

ÍNDICE DO LOCAL : 1.702,57

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Voluntários da Pátria

NÚMERO : 3880

COMP.: Cond. Edifício Nações Unidas BAIRRO : Santana

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: 2.030,10 TESTADA - (cf) 33,50 PROF. EQUIV. (Pe): 60,60

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,647 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 105,56 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 105,56

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 4

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\$) : 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Mirante Imóveis - AG Santana

CONTATO :

TELEFONE : (11)-29717963

OBSERVAÇÃO :

AU: 95,56 m² + 2 VAGAS = 105,56 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.433,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -268,61	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.164,88
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9394
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Voluntários da Pátria, 3880

DATA : 11/12/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9

PARCELA DE BENFEITO 0.8

OBSERVAÇÃO :

AU 95,56 m² + 2 VAGAS = 105,56 m² - IC 070 161 1355-8

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.702,57
☒ Obsolescência	Idade 31
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Voluntários da Pátria, 3000	5.210,53	6.172,67	1,1847
☒ 2	Rua Voluntários da Pátria, 3880	4.177,72	4.177,72	1,0000
☒ 3	Rua Voluntários da Pátria, 3880	5.115,57	5.115,57	1,0000
☒ 4	Rua Voluntários da Pátria, 3880	4.689,28	4.405,17	0,9394
☒ 5	Rua Voluntários da Pátria, 3880	5.200,83	5.200,83	1,0000
☒ 6	Rua Voluntários da Pátria, 3880	5.286,09	4.809,25	0,9098
☒ 7	Rua Voluntários da Pátria, 3880	4.518,76	4.518,76	1,0000
☒ 8	Rua Voluntários da Pátria, 3880	5.439,56	5.109,99	0,9394
☒ 9	Rua Voluntários da Pátria, 3880	4.390,87	4.390,87	1,0000
☒ 10	Rua Voluntários da Pátria, 3880	5.371,35	4.886,82	0,9098
☒ 11	Rua Voluntários da Pátria, 3880	5.541,87	5.041,95	0,9098
☒ 12	Rua Voluntários da Pátria, 3880	4.433,50	4.164,88	0,9394

2

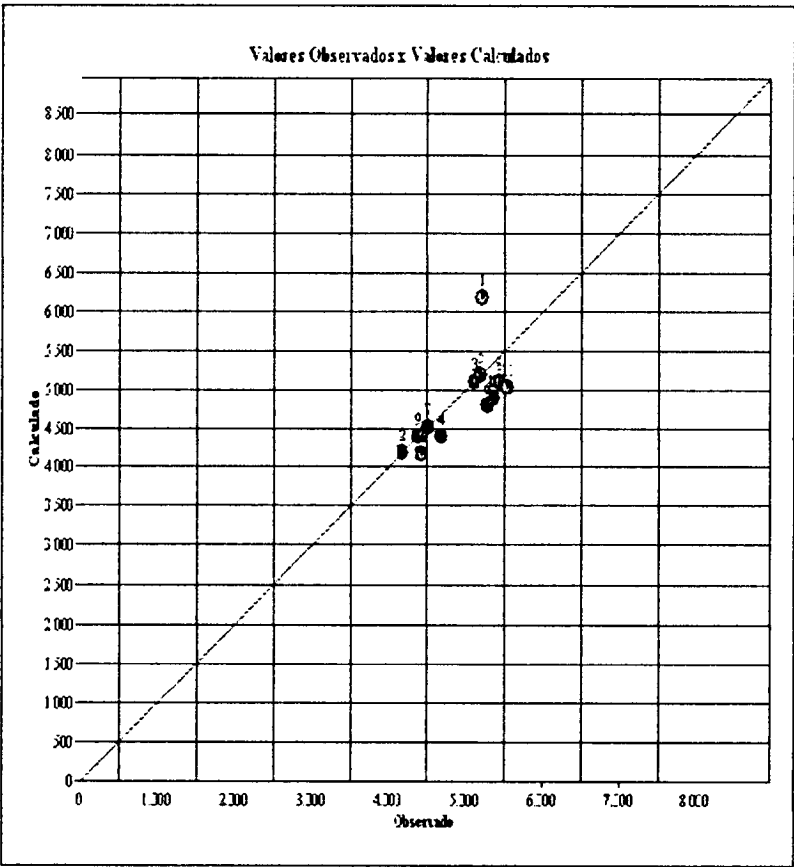
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.210,53	6.172,67
2	4.177,72	4.177,72
3	5.115,57	5.115,57
4	4.689,28	4.405,17
5	5.200,83	5.200,83
6	5.286,09	4.809,25
7	4.518,76	4.518,76
8	5.439,56	5.109,99
9	4.390,87	4.390,87
10	5.371,35	4.886,82
11	5.541,87	5.041,95
12	4.433,50	4.164,88

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Voluntários da Pátria 3880 Cond. Edifício Nações Unidas Santana SAO PAULO Data : 11/12/2020
Cliente : Avaliação
Área terreno m² : 2.031,00 Edificação m² : 105,56 Modalidade : Venda
Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.947,99
Desvio Padrão : 473,71
- 30% : 3.463,60
+ 30% : 6.432,39

Coefficiente de Variação : 9,5700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.832,87
Desvio Padrão : 563,01
- 30% : 3.383,01
+ 30% : 6.282,73

Coefficiente de Variação : 11,6500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.832,87

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.832,87000

VALOR TOTAL (R\$): 10.157,76

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.611,35

INTERVALO MÍNIMO: 4.611,35

INTERVALO MÁXIMO: 5.054,39

INTERVALO MÁXIMO: 5.054,39

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

D

ANEXO - II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

71

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Áreas comum:



Foto de nº 05- Sistema viário.

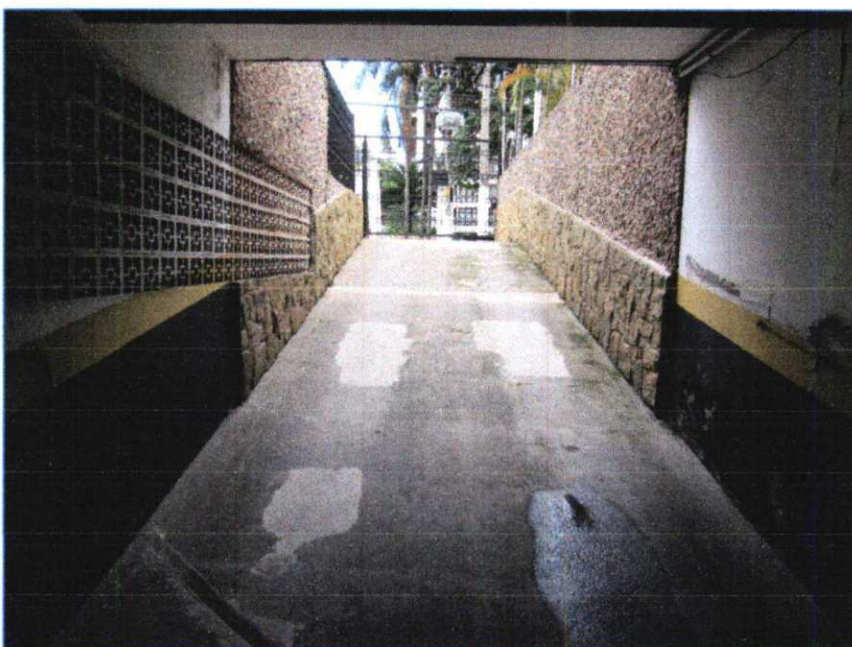


Foto de nº 06- Sistema viário.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 07- Vagas de estacionamento no 1º subsolo.



Foto de nº 08- Sistema viário / acesso ao 2º subsolo.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 09- Vagas de estacionamento no 2º subsolo.



Foto de nº 10- Sistema viário / acesso ao 3º subsolo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 11- Vagas de estacionamento no 3º subsolo.



Foto de nº 12- Vagas de estacionamento no 3º subsolo.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 13- Sistema viário / acesso ao 4º subsolo.



Foto de nº 14- Vagas de estacionamento no 4º subsolo.

71

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 15- Bicicletário.

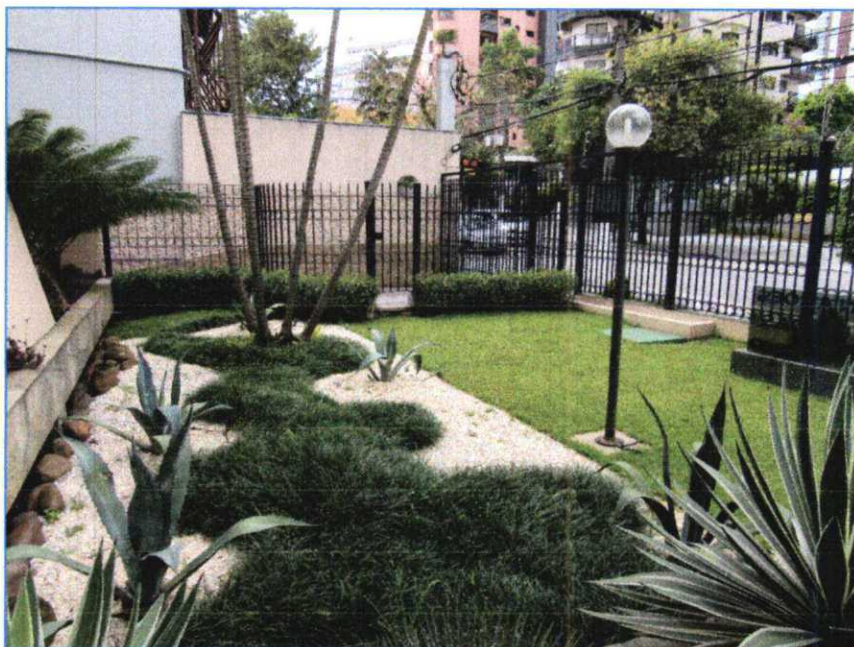


Foto de nº 16- Jardim.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 17- Circulação.



Foto de nº 18- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 19- Circulação.



Foto de nº 20-Área de descanso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 21- Área de descanso.



Foto de nº 22- Playground.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 23- Quadra de esportes.

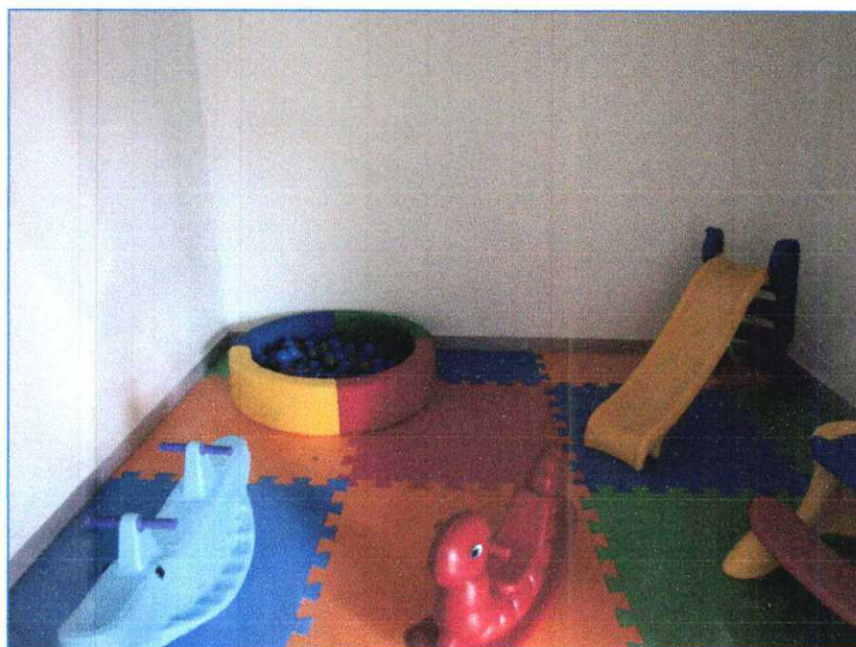


Foto de nº 24- Brinquedoteca.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

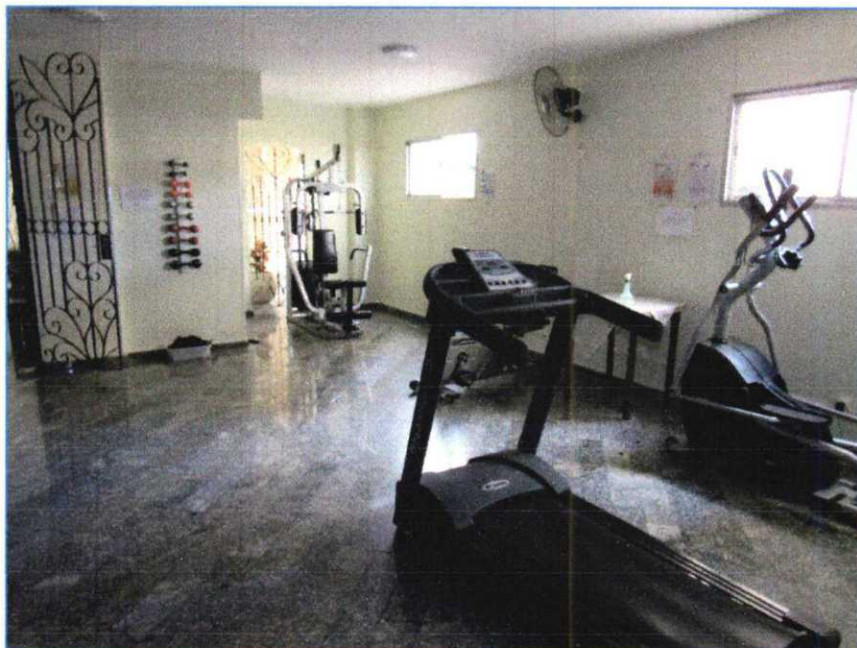


Foto de nº 25- Academia.



Foto de nº 26- Salão de festas 1.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 27- Salão de festas 2.



Foto de nº 28- Churrasqueira.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 29- Circulação entre os blocos.



Foto de nº 30- Acesso ao edifício.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 31- Hall social no bloco "A"



Foto de nº 32- Hall social no bloco "B"

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 33- Circulação.



Foto de nº 34- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 35- Hall dos elevadores no subsolo.



Foto de nº 36- Hall dos elevadores no térreo.

71

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 37- Hall dos elevadores no 2º andar.



Foto de nº 38- Acesso ao apartamento avaliando.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

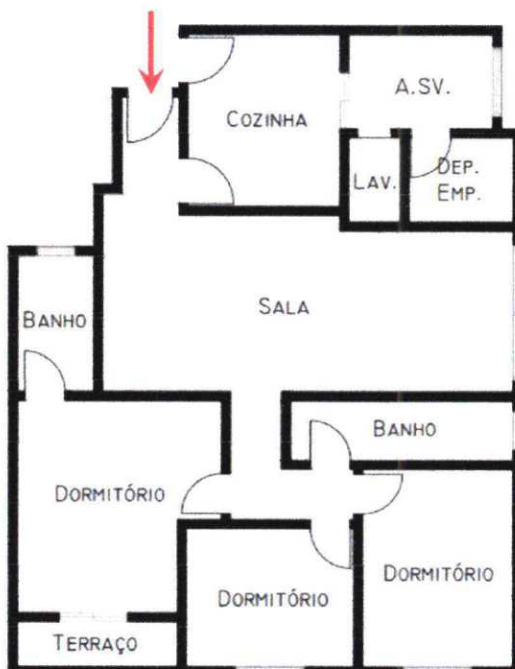


Foto de nº 39- Hall de entrada.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

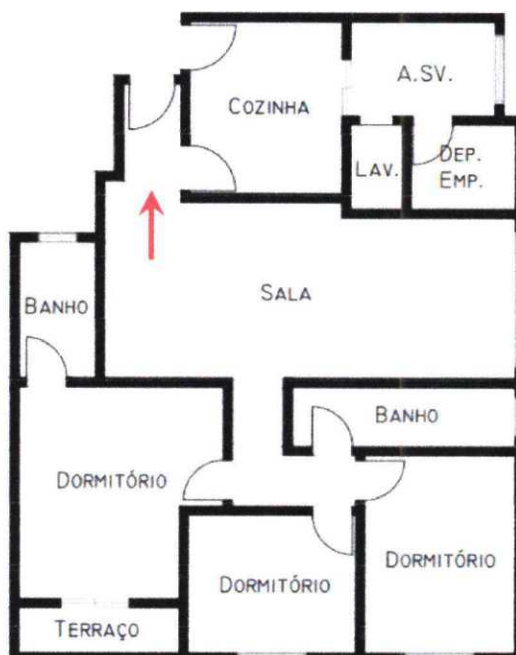


Foto de nº 40- Outra vista do *hall* de entrada.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

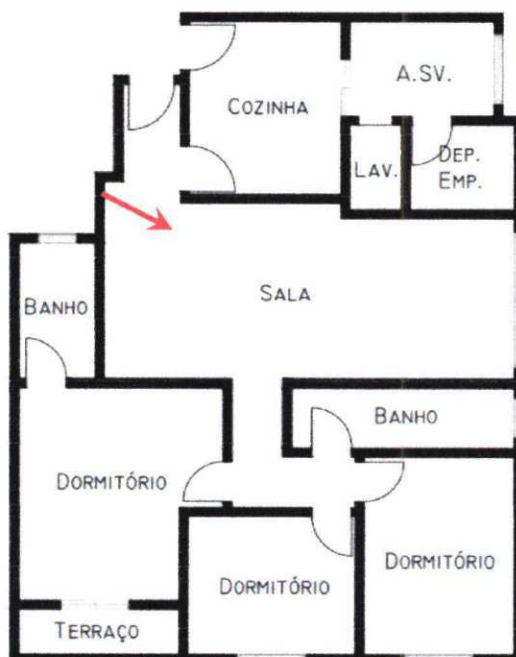


Foto de nº 41- Sala.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

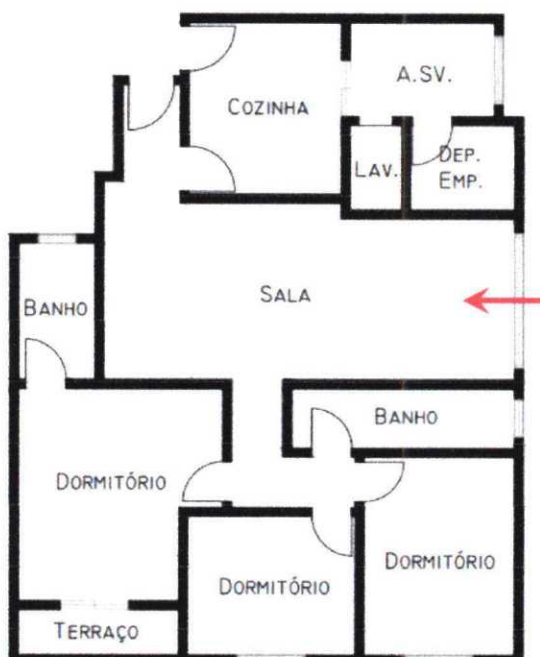


Foto de nº 42- Outra vista da sala.

71

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

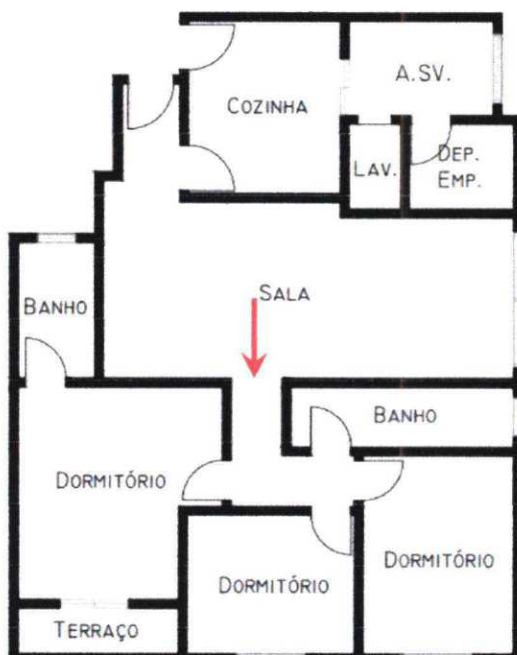


Foto de nº 43- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

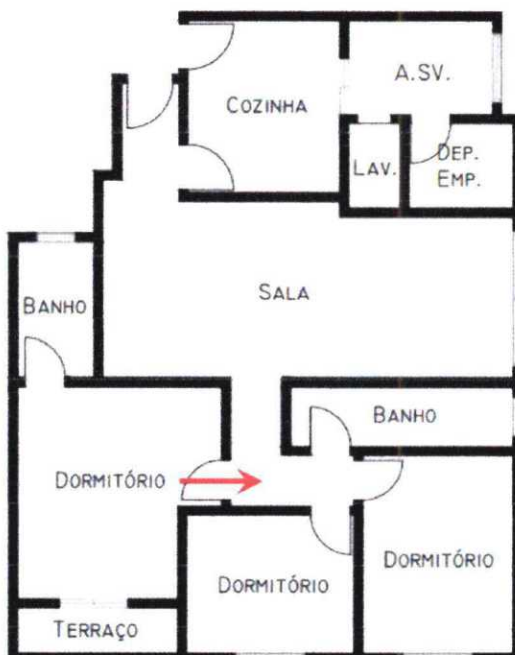


Foto de nº 44- Circulação.

71

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

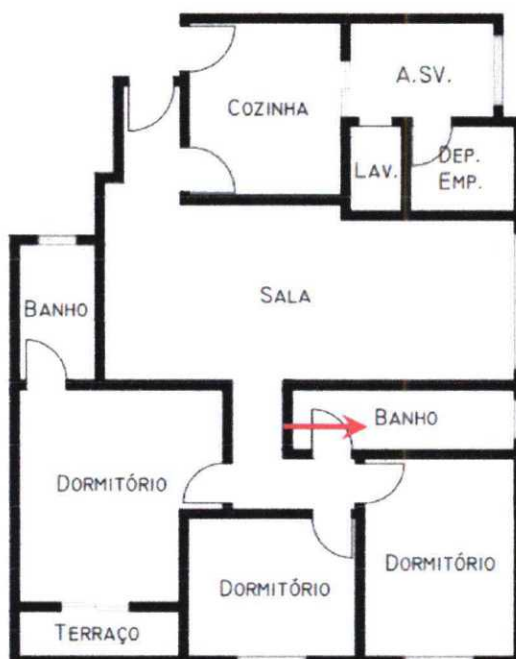


Foto de nº 45- Banheiro social.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

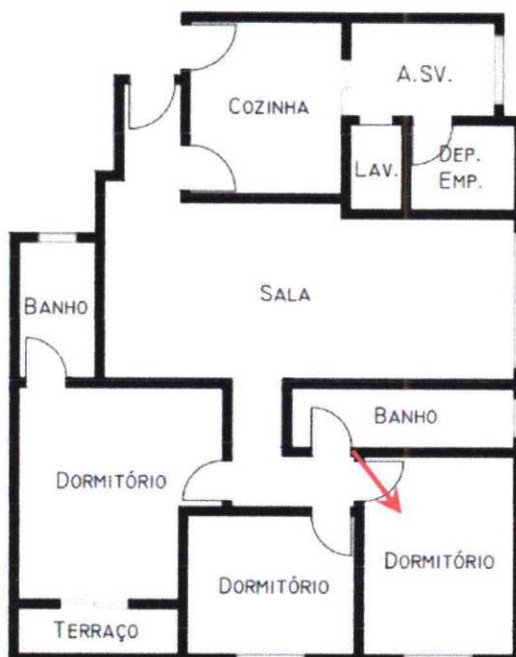


Foto de nº 46- Dormitório 1.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

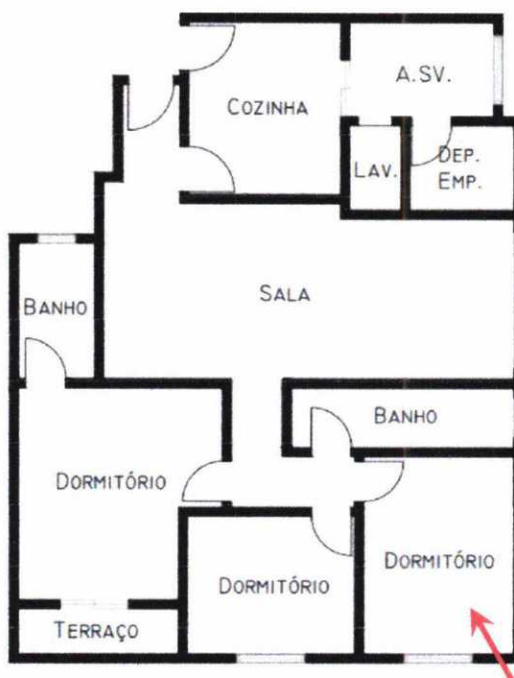


Foto de nº 47- Outra vista do dormitório 1.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

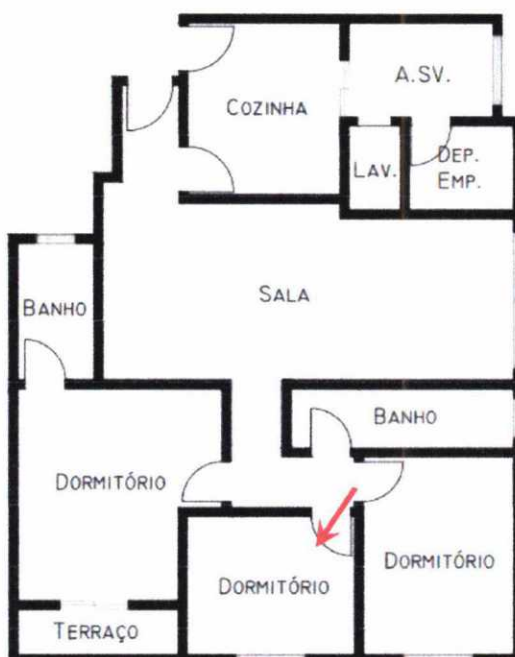


Foto de nº 48- Dormitório 2.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

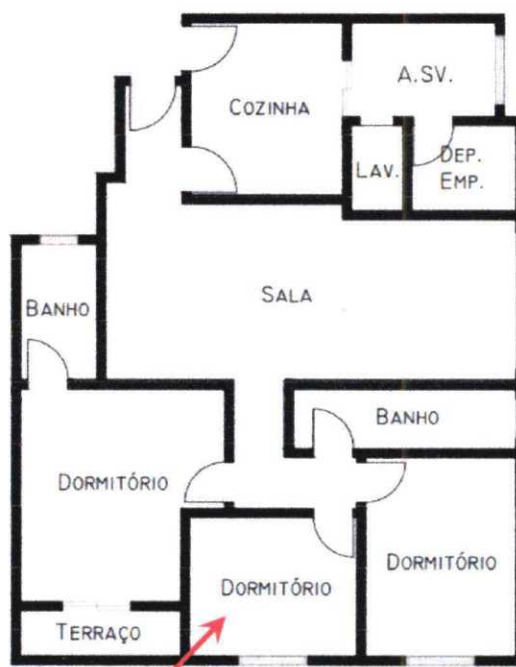


Foto de nº 49- Outra vista do dormitório 2.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

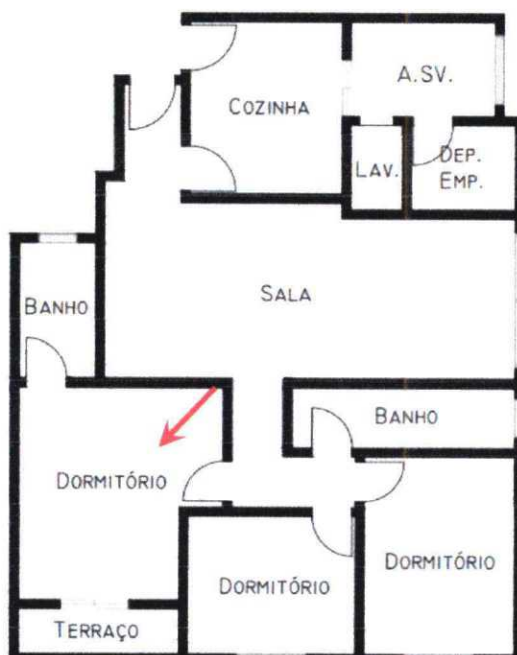


Foto de nº 50- Dormitório 3.

71

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

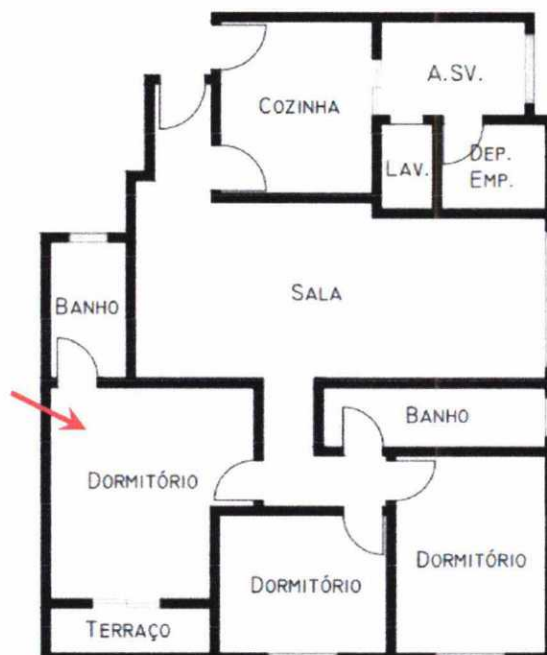


Foto de nº 51- Outra vista do dormitório 3.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

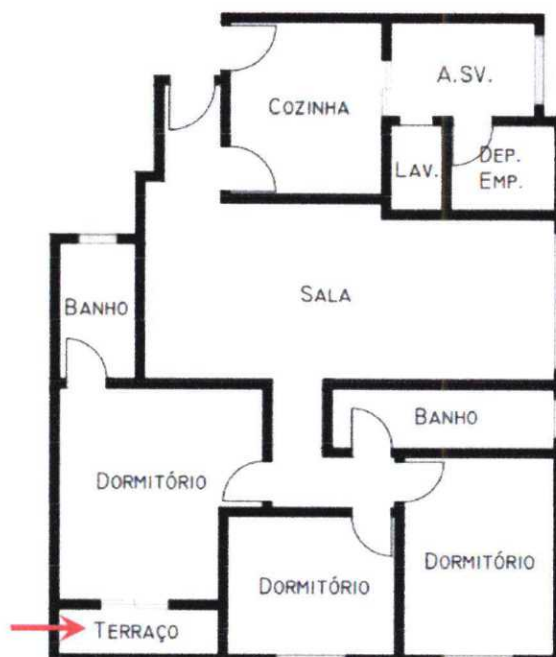


Foto de nº 52- Terraço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

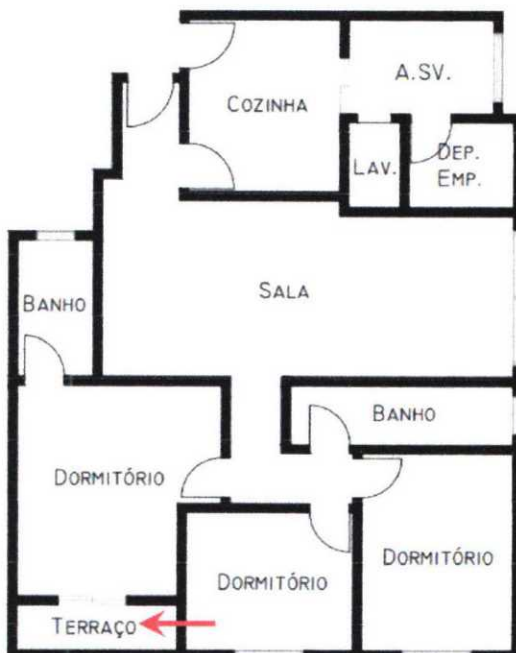


Foto de nº 53- Outra vista do terraço.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

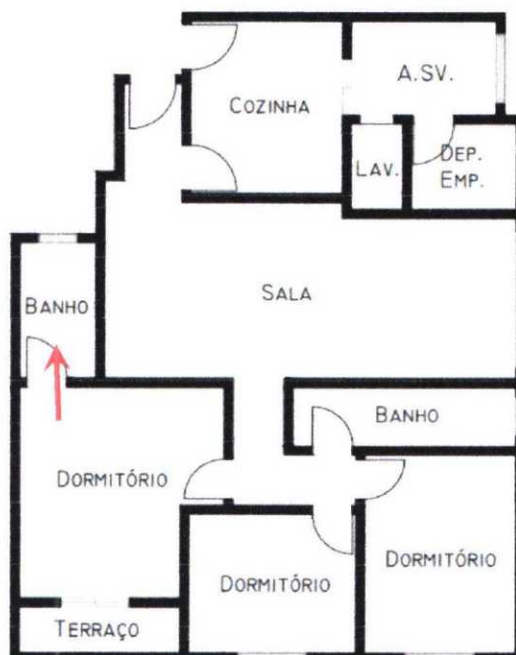


Foto de nº 54- Banheiro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

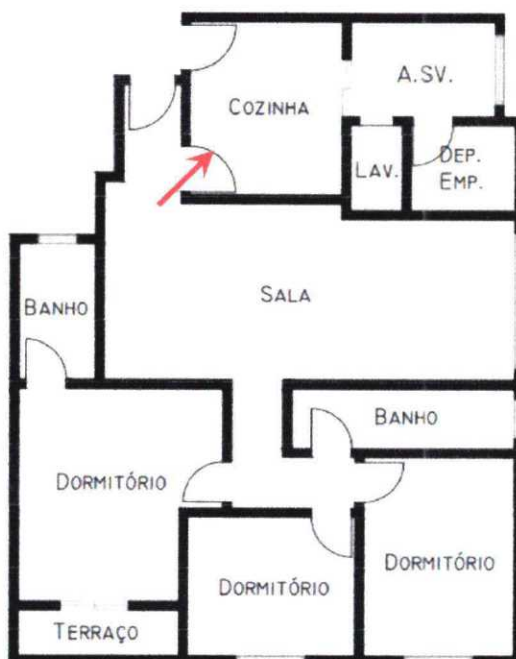


Foto de nº 55- Cozinha.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

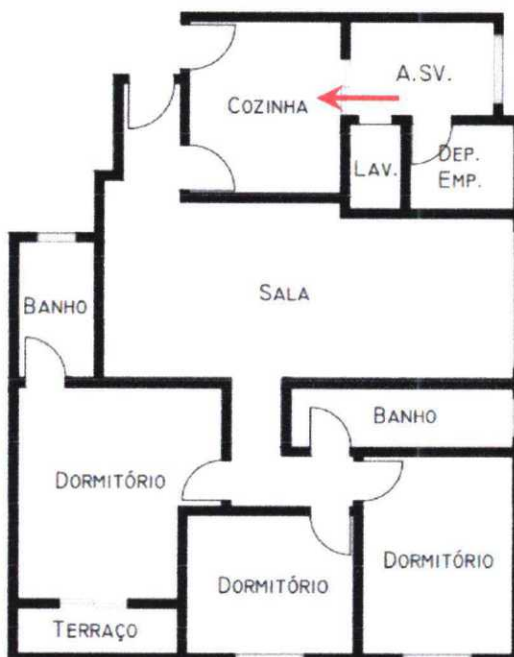


Foto de nº 56- Outra vista da cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

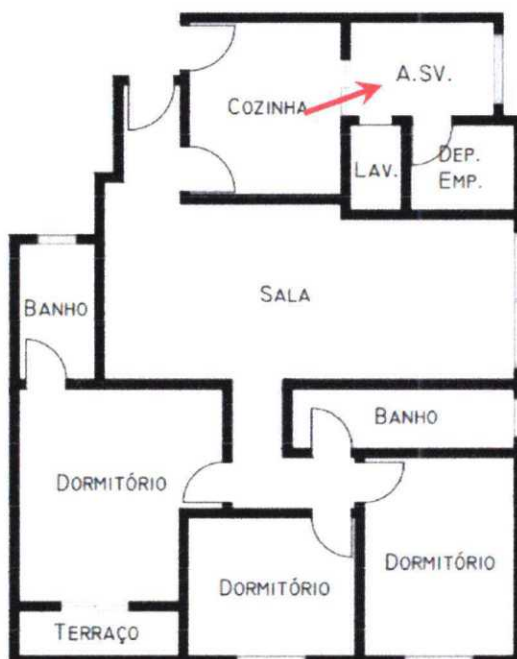


Foto de nº 57- Área de serviço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

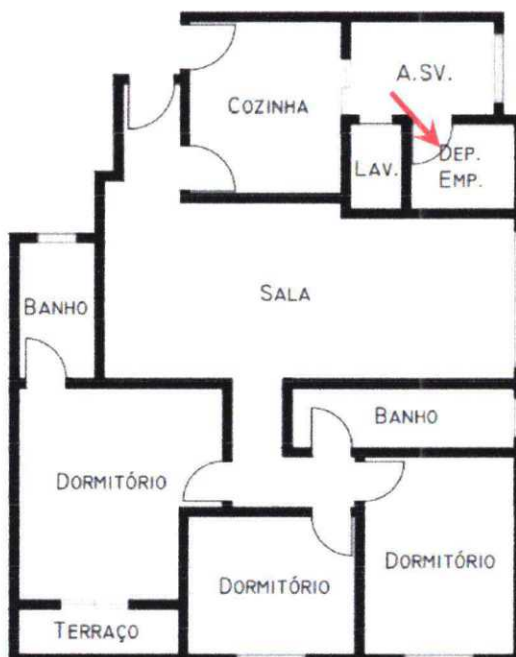


Foto de nº 58- Dependência de empregada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Apartamento nº 21 - Bloco "A":

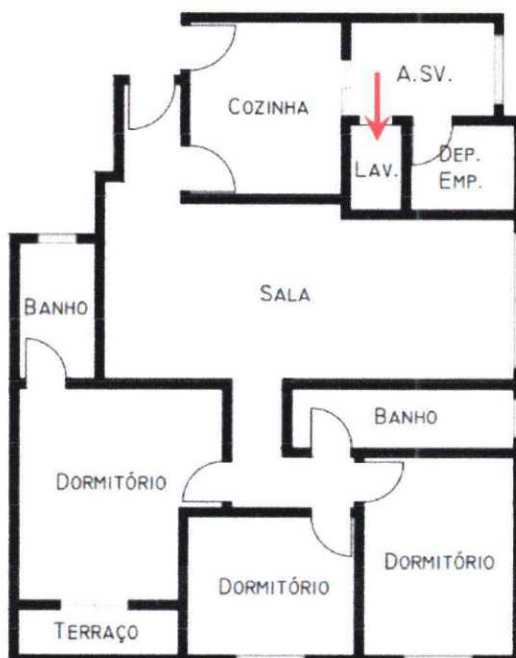


Foto de nº 59- Lavabo.