



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

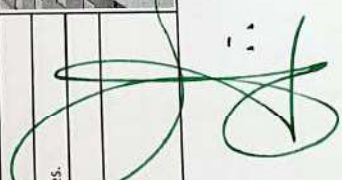
2x4

ANEXO I

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabiomartin@terra.com.br**

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS									
IMÓVEL AVALIANDO: RUA EDMUNDO JUVENTINO FUENTES, N.º 160 - APARTAMENTO N.º 41 - EDIFÍCIO NAPOLI									
LOGRADOUROS									
VILA PRUDENTE - SÃO PAULO - SP									
						out/11			
ÁREA ÚTIL (m²)			VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO	VALOR DE MERCADO (R\$)				
FICHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS									
1	RUA EDMUNDO JUVENTINO FUENTES, Nº 180 - APTO Nº 41						180.000,00	0,90	162.000,00
	Descrição interna: Dois quartos, sala de estar, terraço, banheiro social, cozinha e D.E.						FOTO		
	Vagas: 01 (coberta).								
	Padrão construtivo: médio no intervalo mínimo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elev...								
	Idade em (%) da vida referencial: 32%								
	Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples.								
	Data: 24/06/2011								
Contato: Vida Bella Imóveis - (11) 3794-3755 - Sr. Benigno.						190.000,00	0,90	171.000,00	
2	RUA EDMUNDO JUVENTINO FUENTES, Nº 180 - APTO Nº 62						FOTO		
	Descrição interna: Dois quartos, sala de estar, terraço, banheiro social, cozinha e D.E.								
	Vagas: 01 (coberta).								
	Padrão construtivo: médio no intervalo mínimo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elev...								
	Idade em (%) da vida referencial: 32%								
	Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples.								
	Data: 24/06/2011								
Contato: Vida Bella Imóveis - (11) 3794-3755 - Sr. Benigno.									

272






Rua Emilia Marengo, nº 260 - 14º andar - Conj. 143 - Tatuapé - CEP 03336-000 - Te/Fax (11) 2671.1616 com. e-mail - fabiomartin@terra.com.br

3	RUA SOLIDÔNIO LEITE, Nº 1.667 - APTO Nº 31-A				65,00	175.000,00	0,90	157.500,00
	Descrição interna: Dois quartos, sala de estar, terraço, banheiro social, a.s e cozinha.				FOTO			
	Vagas: 01 (coberta).							
	Padrão construtivo: médio no intervalo mínimo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elev..				FOTO			
	Idade em (%) da vida referencial: 32%							
	Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples.				FOTO			
	Data: 24/06/2011							
	Contato: Marra Imóveis - (11) 2211-7766 - Sr. Marra.				FOTO			
RUA SOLIDÔNIO LEITE, Nº 1.667 - APTO Nº 43-A								
4	Descrição interna: Dois quartos, sala de estar, terraço, banheiro social, a.s e cozinha.				65,00	180.000,00	0,90	162.000,00
	Vagas: 01 (coberta).				FOTO			
	Padrão construtivo: médio no intervalo mínimo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elev..							
	Idade em (%) da vida referencial: 32%				FOTO			
	Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples.							
	Data: 24/06/2011				FOTO			
	Contato: Marra Imóveis - (11) 2211-7766 - Sr. Marra.							
	5	AVENIDA VILA EMA, Nº 1.558 - APTO Nº 12				65,00	170.000,00	0,90
Descrição interna: Dois quartos, sala de estar, terraço, banheiro social, a.s e cozinha.				FOTO				
Vagas: 01 (coberta).								
Padrão construtivo: médio no intervalo mínimo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elev..				FOTO				
Idade em (%) da vida referencial: 32%								
Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples.				FOTO				
Data: 24/06/2011								
Contato: Apucarana Imóveis - (11) 2095-2520 - Sra.Eva.				FOTO				
RUA SOLIDÔNIO LEITE, Nº 1.667 - APTO Nº 31-A								

280

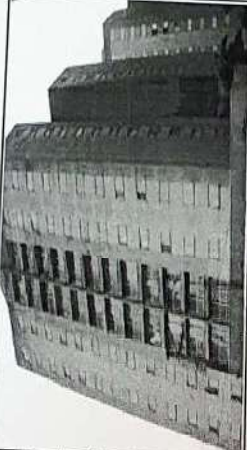

Rua Emilia Marengo, nº 260 - 14º andar - Conj. 143 - Tatuapé - CEP 03336-000 - Tel/Fax (11) 2671.1616 com. e-mail - fabiomartin@terra.com.br

6	AVENIDA VILA EMA, Nº 1.558 - APTO Nº 33				65,00	172.000,00	0,90	154.800,00					
	Descrição interna: Dois quartos, sala de estar, terraço, banheiro social, a.s e cozinha.				FOTO 								
	Vagas: 01 (coberta).												
	Padrão construtivo: médio no intervalo mínimo de R\$N (1.3.3) - IBAPE c/elev..												
	Idade em (%) da vida referencial: 32%												
	Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples.												
	Data: 24/06/2011												
	Contato: Apucarana Imóveis - (11) 2095-2520 - Sra.Eva.												
	AVENIDA VILA EMA, Nº 1.450 - APTO Nº 51-B								60,00	170.000,00	0,90	153.000,00	
	7	Descrição interna: Dois quartos, sala de estar, terraço, banheiro social, a.s e cozinha.							FOTO 				
Vagas: 01 (coberta).													
Padrão construtivo: médio no intervalo mínimo de R\$N (1.3.3) - IBAPE c/elev..													
Idade em (%) da vida referencial: 32%													
Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples.													
Data: 24/06/2011													
Contato: TRS Imóveis - (11) 2093-3069 - Sr.José.													
AVENIDA VILA EMA, Nº 1.450 - APTO Nº 62-C				60,00	175.000,00	0,90	157.500,00						
8		Descrição interna: Dois quartos, sala de estar, terraço, banheiro social, a.s e cozinha.				FOTO 							
		Vagas: 01 (coberta).											
	Padrão construtivo: médio no intervalo mínimo de R\$N (1.3.3) - IBAPE c/elev..												
	Idade em (%) da vida referencial: 32%												
	Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples.												
	Data: 24/06/2011												
	Contato: TRS Imóveis - (11) 2093-3069 - Sr.José.												

281



Rua Emilia Marengo, nº 260 - 14º andar - Conj. 143 - Tatuapé - CEP 03336-000 - Tel/Fax (11) 2671.1616 com. e-mail - fabiomartin@terra.com.br

9	AVENIDA VILA EMA, Nº 1.286 - APTO Nº 81-B				64,00	180.000,00	0,90	162.000,00
	Descrição interna: Dois quartos, sala de estar, terraço, banheiro social, a.s e cozinha.				FOTO 			
	Vagas: 01 (coberta).							
	Padrão construtivo: médio no intervalo mínimo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elev..							
	Idade em (%) da vida referencial: 32%							
	Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples.							
	Data: 24/06/2011							
	Contato: Oporto Imóveis - (11) 2605-3020 - Sr.Silva.							
AVENIDA VILA EMA, Nº 1.286 - APTO Nº 63-A				64,00				
10	Descrição interna: Dois quartos, sala de estar, terraço, banheiro social, a.s e cozinha.				FOTO 			
	Vagas: 01 (coberta).							
	Padrão construtivo: médio no intervalo mínimo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elev..							
	Idade em (%) da vida referencial: 32%							
	Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples.							
	Data: 24/06/2011							
	Contato: Oporto Imóveis - (11) 2605-3020 - Sr.Silva.							

[Assinatura manuscrita em verde]

282/

Rua Emilia Marengo, nº 260 - 14º andar - Conj. 143 - Tatuapé - CEP 03336-000 - Tel/Fax (11) 2671.1616 com. e-mail - fabiomartin@terra.com.br

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2528

ANEXO II

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabiomartin@terra.com.br**

ITEM	ELEMENTOS COMPARATIVOS	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (% DA VIDA REFERENCIAL)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIAÇÃO	FIOBSCÊNCIA	(PADRÃO CONSTRUTIVO) - RBN (IBAPE)	FIPADRÃO CONSTRUTIVO	F(TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENIZADO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
1	RUA EDMUNDO JUVENTINO FUENTES, Nº 180 - APTO Nº 4	73,09	162.000,00	2.216,45	32%	d	0,7250	1,0607	1,6920	1,1596	1,2299	2.726,11	2.726,11
2	RUA EDMUNDO JUVENTINO FUENTES, Nº 180 - APTO Nº 6	73,09	171.000,00	2.339,58	32%	d	0,7250	1,0607	1,6920	1,1596	1,2299	2.877,56	2.877,56
3	RUA SOLIDÔNIO LEITE, Nº 1.667 - APTO Nº 31-A	65,00	157.500,00	2.423,08	32%	d	0,7250	1,0607	1,6920	1,1596	1,2299	2.980,26	2.980,26
4	RUA SOLIDÔNIO LEITE, Nº 1.667 - APTO Nº 43-A	65,00	162.000,00	2.492,31	32%	d	0,7250	1,0607	1,6920	1,1596	1,2299	3.065,41	3.065,41
5	AVENIDA VILA EMA, Nº 1.558 - APTO Nº 12	65,00	153.000,00	2.353,85	32%	d	0,7250	1,0607	1,6920	1,1596	1,2299	2.895,11	2.895,11
6	AVENIDA VILA EMA, Nº 1.558 - APTO Nº 33	65,00	154.800,00	2.381,54	32%	d	0,7250	1,0607	1,6920	1,1596	1,2299	2.929,17	2.929,17
7	AVENIDA VILA EMA, Nº 1.450 - APTO Nº 51-B	60,00	153.000,00	2.550,00	32%	d	0,7250	1,0607	1,6920	1,1596	1,2299	3.136,37	3.136,37
8	AVENIDA VILA EMA, Nº 1.450 - APTO Nº 62-C	60,00	157.500,00	2.625,00	32%	d	0,7250	1,0607	1,6920	1,1596	1,2299	3.228,62	3.228,62
9	AVENIDA VILA EMA, Nº 1.286 - APTO Nº 81-B	64,00	162.000,00	2.531,25	32%	d	0,7250	1,0607	1,6920	1,1596	1,2299	3.113,31	3.113,31
10	AVENIDA VILA EMA, Nº 1.286 - APTO Nº 63-A	64,00	157.500,00	2.460,94	32%	d	0,7250	1,0607	1,6920	1,1596	1,2299	3.026,83	3.026,83
PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA													
IMÓVEL AVALIANDO		73,08			26%	d	0,7690		1,9620				
IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO = 60 anos									VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	2.997,87	2.997,87		
IDADE REFERENCIAL - PADRÃO SIMPLES = 70 anos									DESVIO PADRÃO + OU - 20%	139,67	139,67		
VALOR JUSTO DE VENDA = ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)									VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA		2.997,87		
IMÓVEL AVALIANDO									VARIACÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)				
PADRÃO MÉDIO NO INTERVALO MÉDIO DE (RBN), COM ELEVADOR (1.3.3) = 1,9620			ÁREA ÚTIL (m²)	73,08					LIMITE INFERIOR COM -20%		0,000		
VIDA REFERENCIAL (r) (anos) = 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" = (20%)			VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)	2.997,87					LIMITE SUPERIOR COM + 20%		R\$ 2.398,30		R\$ 219.084,69

284

Rua Emilia Marengo, nº 260 - 14º andar - Conj. 143 - Tatuapé - CEP 03336-000 - Tel/Fax (11) 2671-1616 - com. e-mail - fabiomartin@terra.com.br

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

28/

ANEXO III

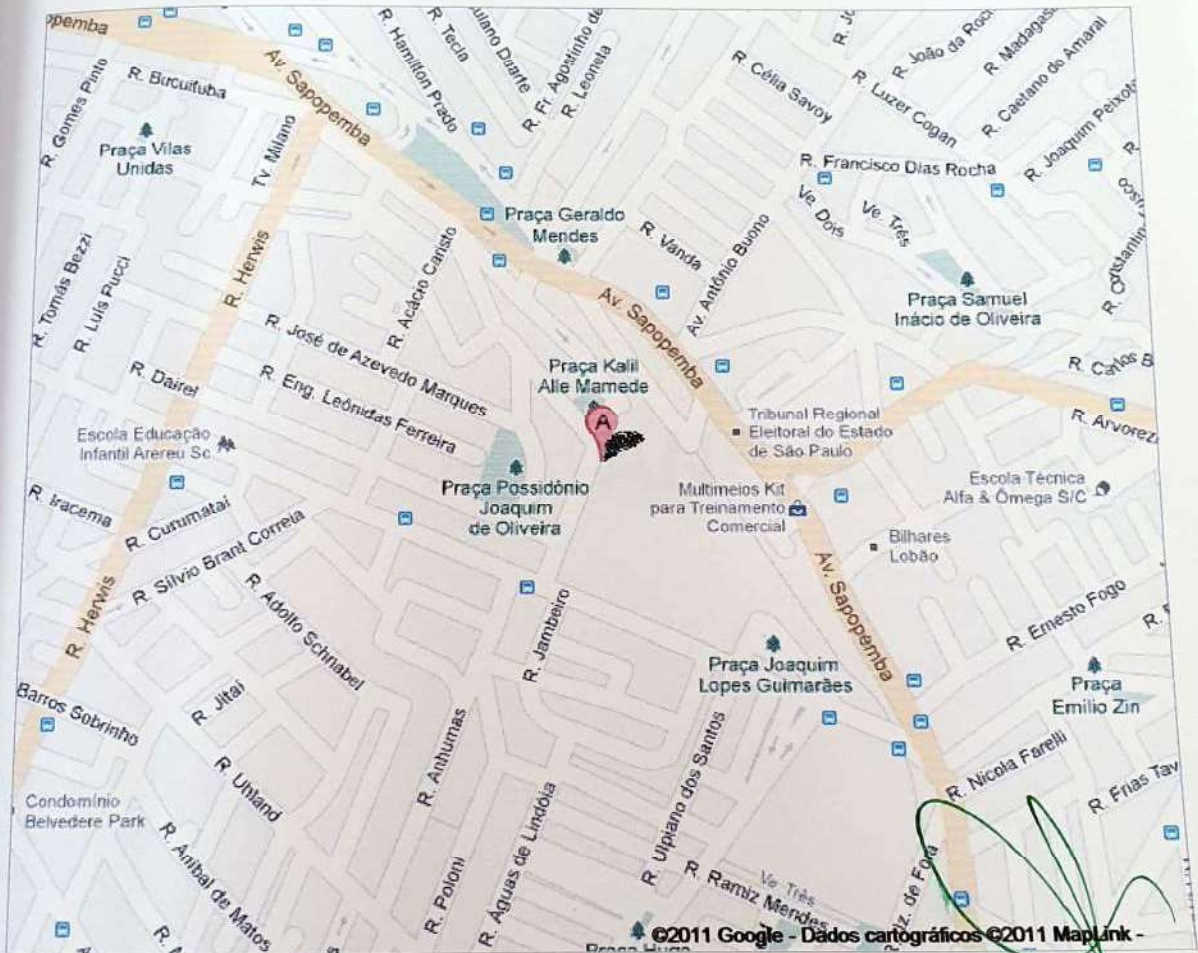
Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabiomartin@terra.com.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

286

Google

Para ver todos os detalhes exibidos na tela,
use o link Imprimir ao lado do mapa.



Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabiomartin@terra.com.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

288

ANEXO IV

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabiomartin@terra.com.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

289/

FOTO nº 01 Vista do lado direito da Rua Edmundo Juventino Fuentes.



FOTO nº 02 Vista do lado esquerdo da Rua Edmundo Juventino Fuentes.



Rua Emilia Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (Fon) (011) 2874 4848 Fax (Fax) (011) 2874 4848 E-mail = fabiomartin@terra.com.br

[Handwritten signature]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

289

FOTO nº 03 Vista da guarita do Condomínio.



FOTO nº 04 Vista da fachada do Edifício Napoli.



Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (Fone) (011) 2274-4242 - E-mail - fabio.martin@terra.com.br

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

298

FOTO nº 05 Vista da quadra poliesportiva no condomínio.



FOTO nº 06 Vista do hall social no térreo.



Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (Fon) (011) 2274-1818 Fax (Fon) (011) 2274-1818 E-mail = fabio.martin@terra.com.br

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

29/

FOTO nº 07 Vista do estacionamento descoberto no térreo.



FOTO nº 08 Vista do arruamento no Condomínio.



Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2274-4242 e-mail = fabiomartin@terra.com.br

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

29/2/21

FOTO nº 09 Vista da entrada do apartamento avaliando.

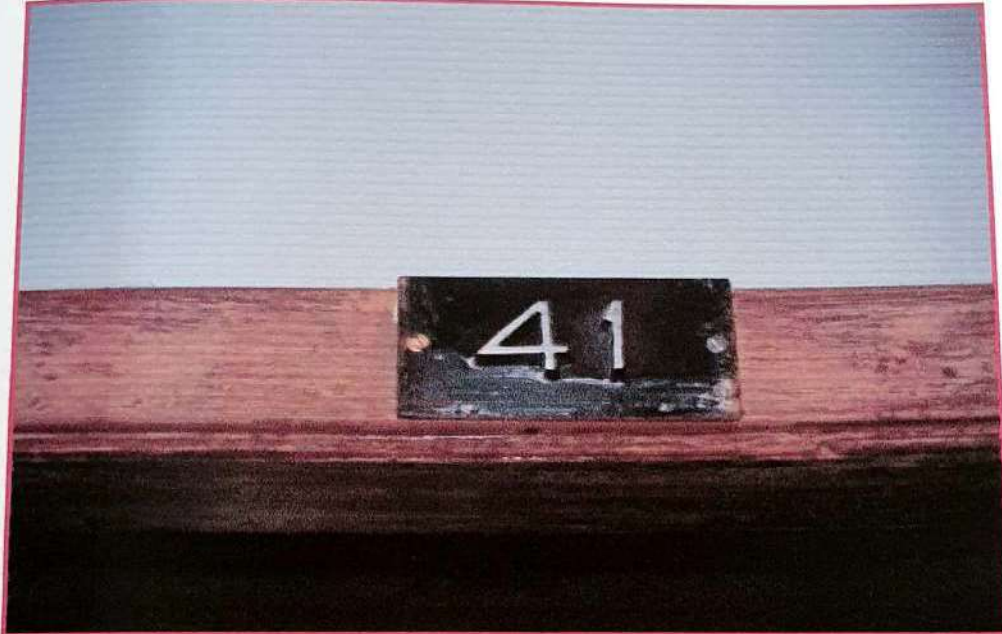


FOTO nº 10 Vista da cozinha e área de serviço do apartamento avaliando.



Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (Fon) (011) 2274 4648 - E-mail = fabio@martin.com.br

[Handwritten signature in green ink]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2938

FOTO nº 11 Vista da sala de jantar do apartamento avaliando.



FOTO nº 12 Vista do terraço no apartamento avaliando.



Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (Fone (011) 2274 4848) e-mail = fabiomartin@terra.com.br

FOTO nº 13 Vista da área de serviço no apartamento avaliando.



FOTO nº 14 Vista da sala de estar no apartamento avaliando.



Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (Fax) (011) 2274-4242 e-mail = fabiomartin@terra.com.br

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

295/

FOTO nº 15 Vista do dormitório de casal no apartamento avaliando.



FOTO nº 16 Vista do dormitório-01 no apartamento avaliando.



Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax: (011) 0074 4040 www. Email = fabiomartin@terra.com.br

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

296/

FOTO nº 17 Vista do dormitório-02 no apartamento avaliando.



FOTO nº 18 Vista do banheiro social no apartamento avaliando.



Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (55) (011) 2274-4040 - E-mail = fabiomartin@terra.com.br