

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 39ª
VARA CÍVEL DA CAPITAL - SÃO PAULO**

PROCESSO DE Nº 1032603-13.20178.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, engenheiro, Perito Judicial nomeado no **PROCESSO DESTA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD**, em face de **JAIME SOARES VILELA** e outro, dando por terminados os seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar as suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 450.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**, para o apartamento de nº 44, localizado no 6º andar ou 6º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no subsolo do **“EDIFÍCIO OXFORD”**, situado na Rua Grecco nº 303, na Chácara Mafalda, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta Capital, SP:

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 01 de agosto de 2023

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA - 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

SUMÁRIO

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

2.1. Do local

- 2.1.1. Característica geral do imóvel.
- 2.1.2. Cadastramento segundo o mapa Fiscal.
- 2.1.3. Melhoramentos Públicos.
- 2.1.4. Características da Região.

2.2. Do imóvel

- 2.2.1. Terreno
- 2.2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

3.1. Valor unitário

3.2. Cálculo do valor unitário

IV. Avaliação

4.1. Apartamento de nº 44 e vaga de garagem

V. Conclusão

VI. Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a avaliação dos bens constantes nos **PROCESSO DESTA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD**, em face de **JAIME SOARES VILELA e outro**, em curso na 39ª Vara Cível da Capital - SP, de nº 1032603.13.2017.8.26.0100, conforme segue:

Trata-se da avaliação do apartamento de nº 44, localizado no 6º andar ou 6º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no subsolo do “EDIFÍCIO OXFORD”, situado na Rua Grecco nº 303, na Chácara Mafalda, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta Capital, SP.

Deferida a Prova Pericial, conforme “**DECISÃO DE FLS. 287**”, foi nomeado como Perito Judicial pelo Meritíssimo Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos, e não apresentaram “rol” de quesitos para o caso em questão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II - VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local onde se situam os imóveis objetos da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso à Avenida Sapopemba.

2.1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

Os imóveis, objetos da presente Ação (apartamento de nº 44 e 01 vaga de garagem indeterminada), estão situados na Rua Grecco nº 303, na Chácara Mafalda, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Dezoito de Fevereiro, Rua Manoel Vendime, Rua Agenor Arantes Castro, Rua Ascânio, Travessa do Novo Homem, Rua Padre Otto Maria, Travessa Domingos Scombate e a respectiva Rua Grecco.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- A ilustração do mapa que segue mostra a localização do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”, onde se encontram os imóveis avaliados:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL-

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 44, localizado no 4º andar ou 6º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizado no subsolo do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”, situado na Rua Grecco nº 303, na Chácara Mafalda, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta Capital - SP e possuem a seguinte situação:

SETOR: **053**

QUADRA: **091**

ZONA: **“ZM”**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 1.492,00/2023**

Rua Grecco nº 303

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **053.091.0236-1**

Para o apto. de nº 44 e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada
“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”

MATRÍCULA: **Nº 23.843 (área maior)**

7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo, etc.

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde está situado o “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD” fica posicionado na região Leste da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 10 (dez) Km, em linha reta, a partir do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD” é de fácil acesso e está servida por várias linhas regulares de ônibus.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, lojas de veículos, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, supermercados, postos de gasolina, oficinas mecânicas dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente na Avenida Sapopemba.

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos: simples, médio e superior. Predominam também prédios de apartamentos residenciais e comerciais, com padrões construtivos: simples, médio e superior.

2.1.5 - ZONEAMENTO: -

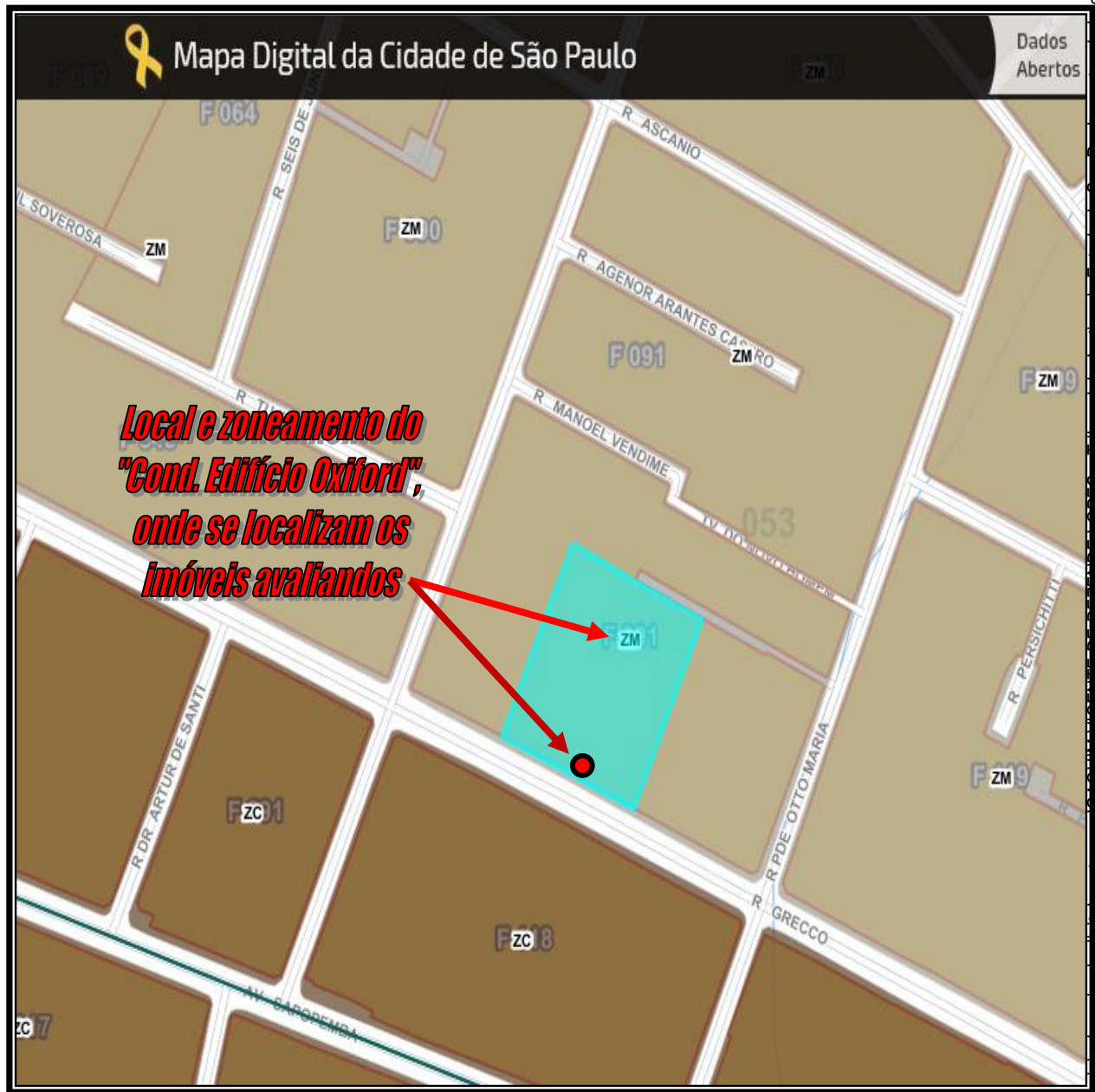
De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona "ZM - Zona Mista"*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadro de zoneamento, onde se localiza o imóvel avaliando:





Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R: GRECCO,303 SQL: 053.091.0236

ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 164.02/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 164.02/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 160.50/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretaria/surbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctu/index.php?pe=170895

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUE MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUE MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUE MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

20/07/2023 16:05:56

Link

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginaSPublicas/SBC.aspx>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2 - DO IMÓVEL: -

2.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”, onde estão localizados o apartamento e a vaga de garagem indeterminada em estudo, possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 4.200,00 m².

ÁREA: 4.200,00M²

(QUATRO MIL E DUZENTOS METROS QUADRADOS).

Cabe ao apartamento de nº 44, localizado no 4º andar ou 6º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no subsolo do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”, a fração ideal de 1,192% no terreno do condomínio.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado “EDIFÍCIO OXFORD”, composto por 01 (uma) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os seus devidos recuos e ao nível superior da via pública, ou seja, da Rua Grecco.

O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD” está composto por unidades habitacionais, garagem, salão de festas e portaria.

O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD” está servido de portão automático, interfone, playground, salão de festas, piscinas, quadra poliesportiva, salão de jogos, sala de ginásticas, escadarias, elevadores, medidor de água, medidor de luz e garagem.

O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD” que ao regime de condomínio regulamenta a lei que está 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 indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A portaria do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD” está situada próxima ao alinhamento público do prédio e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

- DO EDIFÍCIO: -

O “EDIFÍCIO OXFORD”, onde se encontram o apartamento avaliando e a vaga de garagem indeterminada, compreende: 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo e 23 (vinte e três) andares superiores.

No subsolo do edifício encontram-se: área de garagem, rampas de acesso de veículos, “halls”, escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque e poço de elevador.

No andar térreo do edifício encontram-se: portaria, “hall” de entrada (social e serviço), salão de festas, áreas de lazer, piscinas, casa do zelador, escadarias, elevadores, extintores e hidrantes.

Nos andares superiores encontram-se as unidades habitacionais (sendo quatro por andar), “hall”, extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

Apartamento de nº 44 e 01 (uma) vaga de garagem: -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que:

O apartamento de nº 44, localizado no 4º andar ou 6º pavimento do “EDIFÍCIO OXFORD”, encerra a área total construída de 195,774m², sendo 96,71m² de área privativa, 26,529m² de área comum do edifício, 49,855m² de área de infraestrutura comunitária e de lazer e 22,68m² ou 1/138 avos de área bruta de garagem correspondente a 01 (uma) vaga para estacionamento de veículo de passeio em lugar indeterminado (na garagem coletiva) sendo a utilização do estacionamento sujeito a atuação de manobrista.

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO = 96,71 m²

Com base nas informações obtidas na vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, se encontrava necessitando de reparos simples a importantes, de acordo com os dados colhidos no local, e ainda segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019), enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O apartamento de nº 44, localizado no 4º andar ou 6º pavimento “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”, possui 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no subsolo.

O apartamento de nº 44, localizado no 4º andar ou 6º pavimento “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”, compreende:

01 (uma) sala de estar/jantar, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) copa/cozinha, 01 (uma) área de serviços e 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada/área de serviços.

De acordo com a vistoria feita no local, o imóvel avaliando se encontrava necessitando de reparos simples a importantes e, devido ao seu estado de conservação e uso e considerando-se as suas características construtivas de acabamento, pôde ser classificado no item “1.3.4 - Apartamentos Padrão - SUPERIOR com elevador”, segundo o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019 e com base nos dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, o apartamento possui a idade de 38 anos.

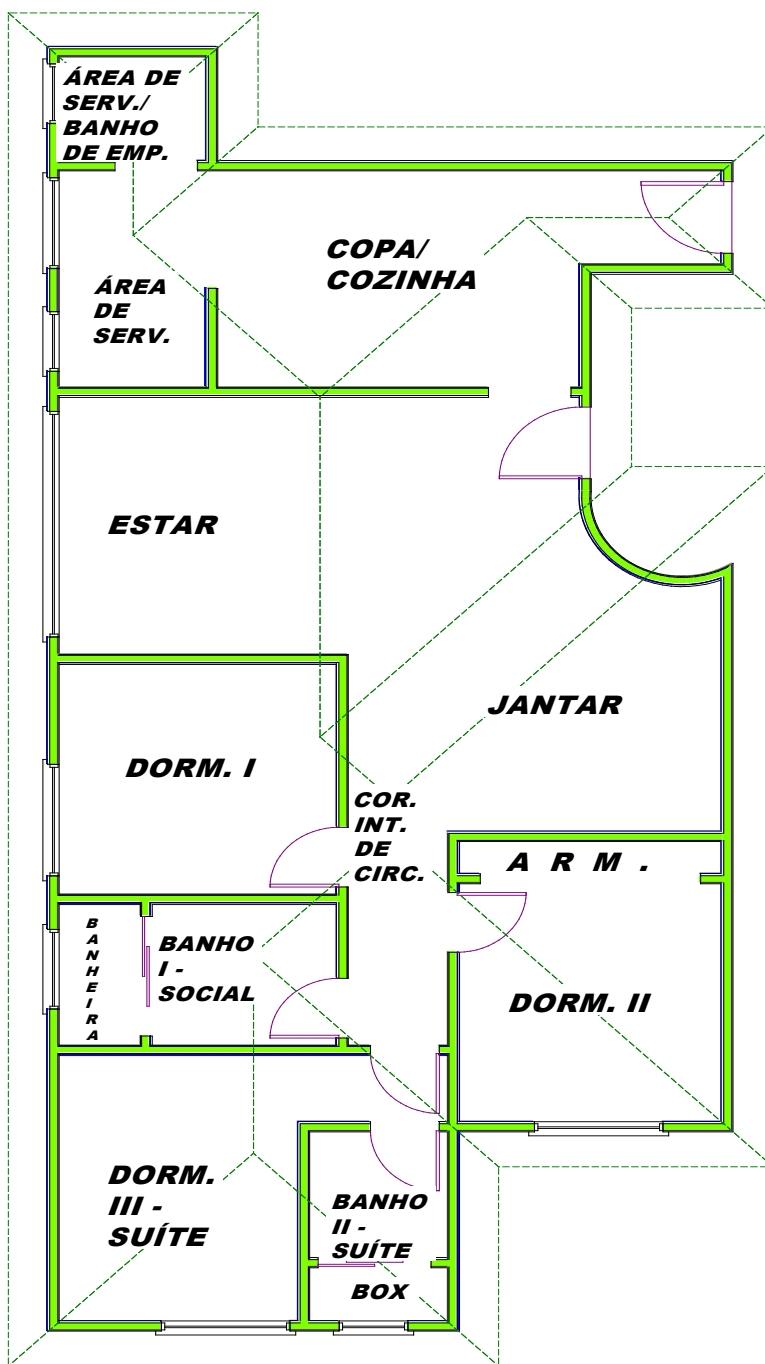
Seguem: Croqui do apartamento e fotografias da Rua Grecco, no trecho em estudo e aspectos externos do edifício onde se localizam os imóveis avaliando:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CROQUI DO IMÓVEL
RUA GRECCO, N° 303
33° SUBDISTRITO - ALTO DA MOOCA, SP
BAIRRO CHÁCARA MAFALDA
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD
APARTAMENTO DE N° 44



SITUAÇÃO: SEM ESCALA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



***VISTA DA RUA GRECCO, NO TRECHO ONDE ESTÃO SITUADOS
OS IMÓVEIS AVALIANDOS.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA GRECCO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



VISTA DA FACHADA DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



***VISTA DA FACHADA DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”,
TOMADA PELA LATERAL DIREITA.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



OUTRA VISTA DA FACHADA DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”, TOMADA PELA LATERAL ESQUERDA.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. “M” - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



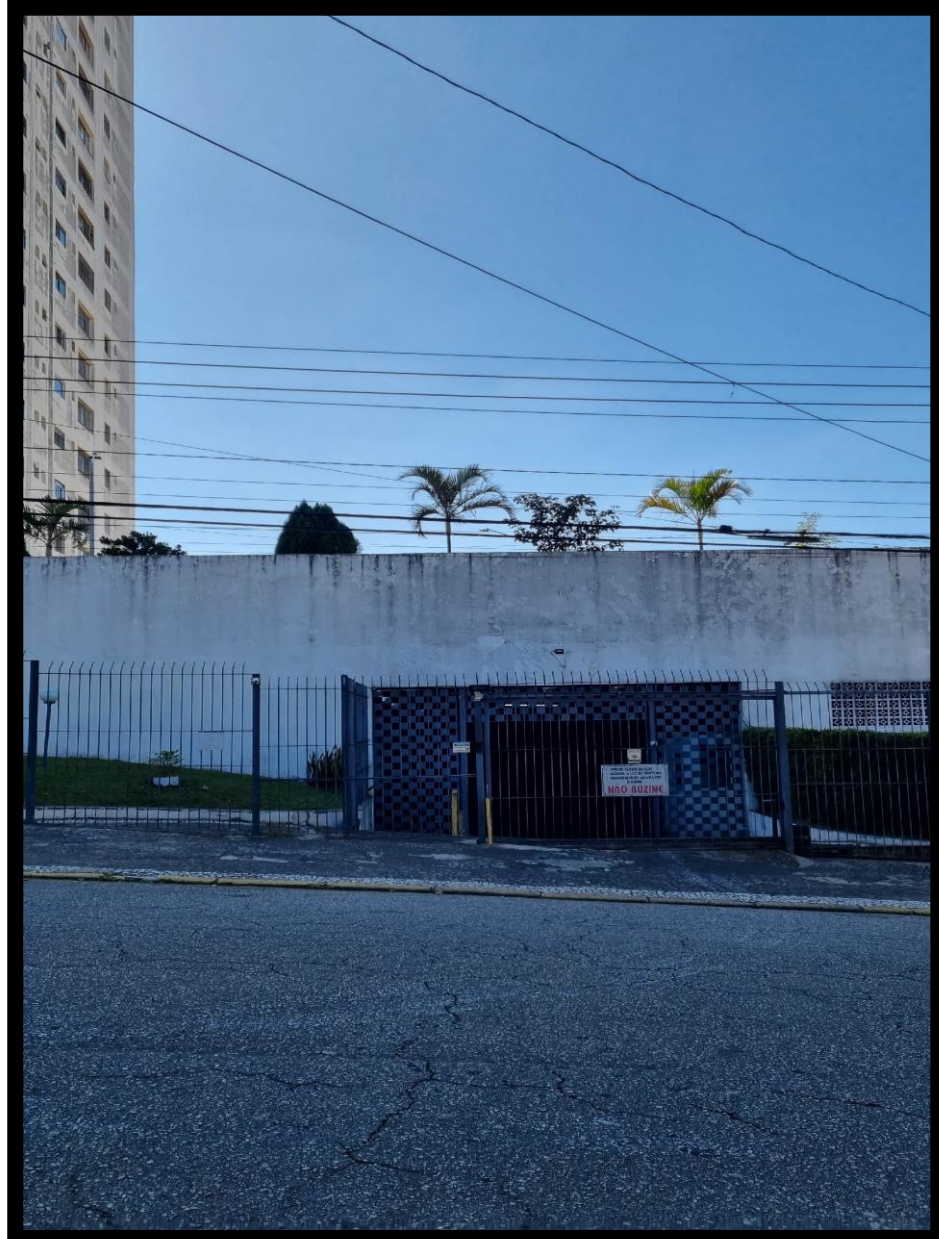
VISTA DA PORTARIA DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DE GARAGEM DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 44 do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD:

SALA DE ESTAR/JANTAR:

PISO ===== revestida com tacos de madeira.
 PAREDES ===== revestida com massa corrida e pintura látex.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
 JANELA ===== vitrô e grade de alumínio, com vidros.
 PORTA ===== de madeira envernizada.

CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO

(com acesso aos dormitórios)

PISO ===== revestida com tacos de madeira.
 PAREDES ===== revestida com massa corrida e pintura látex.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.

DORMITÓRIO I:

PISO ===== revestida com carpete.
 PAREDES ===== revestida com massa corrida e pintura látex.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
 JANELA === veneziana e grade de alumínio e pvc, com vidros.
 PORTA ===== de madeira envernizada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

DORMITÓRIO II (com armários embutidos):

PISO ===== revestida com tacos de madeira.
 PAREDES ===== revestida com massa corrida e pintura látex.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
 JANELA === veneziana e grade de alumínio e pvc, com vidros.
 PORTA ===== de madeira envernizada.

BANHEIRO SOCIAL (com banheira de hidromassagem e “box” de vidro):

PISO ===== revestida com granito.
 PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.
 TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
 JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.
 PORTA ===== de madeira envernizada.

DORMITÓRIO III - SUÍTE:

PISO ===== revestida com carpete.
 PAREDES ===== revestida com massa corrida e pintura látex.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
 JANELA ===== veneziana de alumínio e pvc, com vidros.
 PORTA ===== de madeira envernizada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

BANHEIRO SUÍTE (“box” de vidro):

PISO ===== revestida com cerâmica.
 PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.
 TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
 JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.
 PORTA ===== de madeira envernizada.

COPA/COZINHA:

PISO ===== revestida com granito.
 PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
 PORTA ===== de madeira envernizada com acesso ao “hall”
 de entrada de serviços.

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestida com granito.
 PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
 JANELA ===== vitrô e grade de alumínio, com vidros.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

BNHEIRO DE EMPREGADA/ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestida com granito.
PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotou 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 - versão 2019”.

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 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º 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 proprietário de imóveis, bem como no próprio condomínio e em condomínio de edifícios vizinhos, 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 07 (sete) paradigmas 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 da variação dos índices de custo de vida, publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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 - SP (2019)”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.4 - *Apartamento Padrão SUPERIOR - limite médio*”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,406.

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 obsolescimento, conforme segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

$$F_{OB} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

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 “I_e” e a vida referencial “I_r”.

Para os imóveis avaliandos, considerou-se a idade de 38 (trinta e oito) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com o estado da edificação cuja referência *(f) Necessitando de Reparos Simples a Importantes*.

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 na via públicas do imóvel e na via próxima ao imóvel avaliando, portanto, este signatário pôde considerar o fator de transposição;

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”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Conforme o “Estudo” do Professor Dante Guerrero, os fatores que poderão ser adotados são os seguintes:

➤ 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 de nº 44), localizado no 4º andar ou 6º pavimento do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD” foi adotado o fator = 0,95

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomou como base os critérios estabelecidos no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP – 2002/2006”, 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, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando, baseando-se na área útil de 10,00m² para a vaga de garagem.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.2 - CÁLCULO 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, 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 utilizou o programa "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV - AVALIAÇÃO: -

4.1 - APARTAMENTO DE Nº 44 E VAGA DE GARAGEM: -

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

$$V_{\text{apto. 44 e vaga}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. 44 e vaga}} = 195,774\text{m}^2 = \begin{array}{l} 96,71\text{m}^2 \text{ de área privativa} \\ 26,529\text{m}^2 \text{ de área comum} \\ \text{do edifício} \\ 49,855\text{m}^2 \text{ de área comum} \\ \text{de paisagismo} \\ 22,68\text{m}^2 \text{ de área comum} \\ \text{de garagem} \end{array}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 4.417,85/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 44 e vaga}} = (96,71 + \frac{10,00}{2}) \text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.417,85/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. 44 e vaga}} = \text{R\$ } 449.339,52$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. 44 e vaga}} = \text{R\$ } 450.000,00$$

(QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).
PARA JULHO / 2023.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 4.417,85/M² (QUATRO MIL E QUATROCENTOS E DEZESSETE REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o apartamento de nº 44, localizado no 6º andar ou 6º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no subsolo do “EDIFÍCIO OXFORD”, situado na Rua Grecco nº 303, na Chácara Mafalda, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta Capital, SP, descrito nos termos dos PROCESSO DESTA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD, em face de JAIME SOARES VILELA e outro, em curso na 39ª Vara Cível da Capital - SP, de nº 1032603.13.2017.8.26.0100, corresponde a:

R\$ 450.000,00

**(QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL
REAIS)**

PARA JULHO DE 2022

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente trabalho de 35 (trinta e cinco) páginas certificadas e o laudo assinado digitalmente pelo Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO

DE Nº 44 E VAGA DE GARAGEM DO

“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”.

ANEXO IV - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE

LOCALIZA O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”,

ONDE SE ENCONTRAM OS IMÓVEIS AVALIANDOS.

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

Termos em que pede deferimento,

São Paulo, 03 de agosto de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2023
 SETOR : 053 QUADRA : 091 ÍNDICE DO LOCAL : 1.492,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GRECCO NÚMERO : 303
 COMP.: APTO. 24 E VAGA - EDIFÍCIO BAIRRO : CHÁCARA MAFALDA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 03373-000 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 (Ar) M²: 4.200,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 70,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,555 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 101,71 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 111,71

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO./ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 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 : DIRETO COM PROPRIETÁRIO
 CONTATO : SRA. APARECIDA TELEFONE : (11)-937540991

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD - APARTAMENTO REFORMADO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 96,71 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 101,71M²
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, ÁREA DE SERVIÇOS, QUARTO DE EMPREGADA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 243,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-767,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-389,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.486,19
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.573,92
		VARIAÇÃO : 0,8337

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2023
 SETOR : 053 QUADRA : 091 ÍNDICE DO LOCAL : 1.492,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GRECCO NÚMERO : 303
 COMP.: APTO. 172 E VAGA - EDIF. BAIRRO : FICHÁCARA MAFALDA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 03373-000 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 (Ar) M²: 4.200,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 70,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,516 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 101,71 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 111,71

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$) : 535.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO
 CONTATO : SR. GILBERTO TELEFONE : (11)-940226588

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD - APARTAMENTO REFORMADO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 96,71 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 101,71M²
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, ÁREA DE SERVIÇOS, QUARTO DE EMPREGADA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -658,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-425,70	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	408,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.734,05
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.057,72
		VARIAÇÃO : 0,8571

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2023
 SETOR : 053 QUADRA : 091 ÍNDICE DO LOCAL : 1.492,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GRECCO NÚMERO : 303
 COMP.: APTO. 182 E VAGA - EDIF BAIRRO : ICHÁCARA MAFALDA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 03373-000 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 (Ar) M²: 4.200,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 70,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,516 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 101,71 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 111,71

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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 : DIRETO COM PROPRIETÁRIO
 CONTATO : SRA. MAJORE TELEFONE : (11)-966116396

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXIFORD - APARTAMENTO REFORMADO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 96,71 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 101,71M²
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, ÁREA DE SERVIÇOS, QUARTO DE EMPREGADA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : -800,23	VALOR UNITÁRIO : 5.751,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-517,20 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.434,22
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7709
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



GeoAvaliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2023
 SETOR : 053 QUADRA : 091 ÍNDICE DO LOCAL : 1.492,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GRECCO NÚMERO : 303
 COMP.: APTO. 14 E VAGA - EDIFÍCIO BAIRRO : CHÁCARA MAFALDA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 03373-000 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 (Ar) M²: 4.200,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 70,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2.172 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (K): 0.458 IDADE: 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 101,71 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 111,71

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 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\$) : 540.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO : SRA. LILIAN

TELEFONE : (11)-996045377

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD - APARTAMENTO REFORMADO

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 96,71 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 101,71M²

APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, ÁREA DE SERVIÇOS, QUARTO DE EMPREGADA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 212,37	VALOR UNITÁRIO : 4.778,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.402,49
PADRÃO Fp :	411,83 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1306
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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/07/2023
 SETOR: 055 QUADRA: 258 ÍNDICE DO LOCAL: 1.887,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JACARANGA NÚMERO: 157/187
 COMP.: APTO. 21 E 4 VAGAS - ED BAIRRO VILA FORMOSA, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 03358-140 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: 1.902,00 TESTADA - (cf) m: 66,42 PROF. EQUIV. (Pe): 28,64
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,541 IDADE: 36 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 160,50 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 40,00 TOTAL M²: 200,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 19 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 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\$): 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO: SRA. SUELY CHIHARA

TELEFONE: (11)-963650175

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARILOCHE - APARTAMENTO REFORMADO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 140,50 + 4 VAGAS DE GARAGEM: 40,00/2 = 20,00M² = AUH = 160,50M²
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, SALA DE JANTAR, LAVABO, SALA DE ALMOÇO, TERRAÇO, 4 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-223,02	FT ADICIONAL 01: 236,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-653,83	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.327,10
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.687,02
		VARIAÇÃO: 0,8798

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2023
 SETOR : 055 QUADRA : 258 ÍNDICE DO LOCAL : 1.887,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JACARANGA NÚMERO : 157/187
 COMP. : APTO. 161 E 4 VAGAS - EIBAIRRO 3/VILA FORMOSA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 03358-140 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: 1.902,00 TESTADA - (cf) m: 66,42 PROF. EQUIV. (Pe): 28,64
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,541 IDADE: 36 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 160,50 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 40,00 TOTAL M²: 200,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 19 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$) : 990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO
 CONTATO : SR. WILSON TELEFONE : (11)-996193720

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARILOCHE - APARTAMENTO REFORMADO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 140,50 + 4 VAGAS DE GARAGEM : 40,00/2 = 20,00M² = AUH = 160,50M²
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, SALA DE JANTAR, LAVABO, SALA DE ALMOÇO, TERRAÇO, 4 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -232,41	FT ADICIONAL 01 : -772,37	VALOR UNITÁRIO : 5.551,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -681,36	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.865,27
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6963
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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/07/2023
 SETOR: 055 QUADRA: 258 ÍNDICE DO LOCAL: 1.887,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JACARANGA NÚMERO: 157/187
 COMP.: APTO. 162 E 4 VAGAS - EIBAIRRO 3/VILA FORMOSAA, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 03358-140 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: 1.902,00 TESTADA - (cf) m: 66,42 PROF. EQUIV. (Pe): 28,64
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,541 IDADE: 36 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 160,50 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 40,00 TOTAL M²: 200,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 19 APTO./ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO: SR. HELIO

TELEFONE: (11)-999837944

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARILOCHE - APARTAMENTO REFORMADO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 140,50 + 4 VAGAS DE GARAGEM: 40,00/2 = 20,00M² = AUH = 160,50M²
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, SALA DE JANTAR, LAVABO, SALA DE ALMOÇO, TERRAÇO, 4 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-234,76	FT ADICIONAL 01: -780,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-688,24	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.607,48
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.904,31
		VARIAÇÃO: 0,6963

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXIFORD X JAIME SOARES VILELA E OUTRO DATA : 19/07/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

APARTAMENTO PRECISANDO DE REFORMAS

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.492,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 38 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICA	0,95	Parcela de Benfeitorias



GeoAvaliarPro®

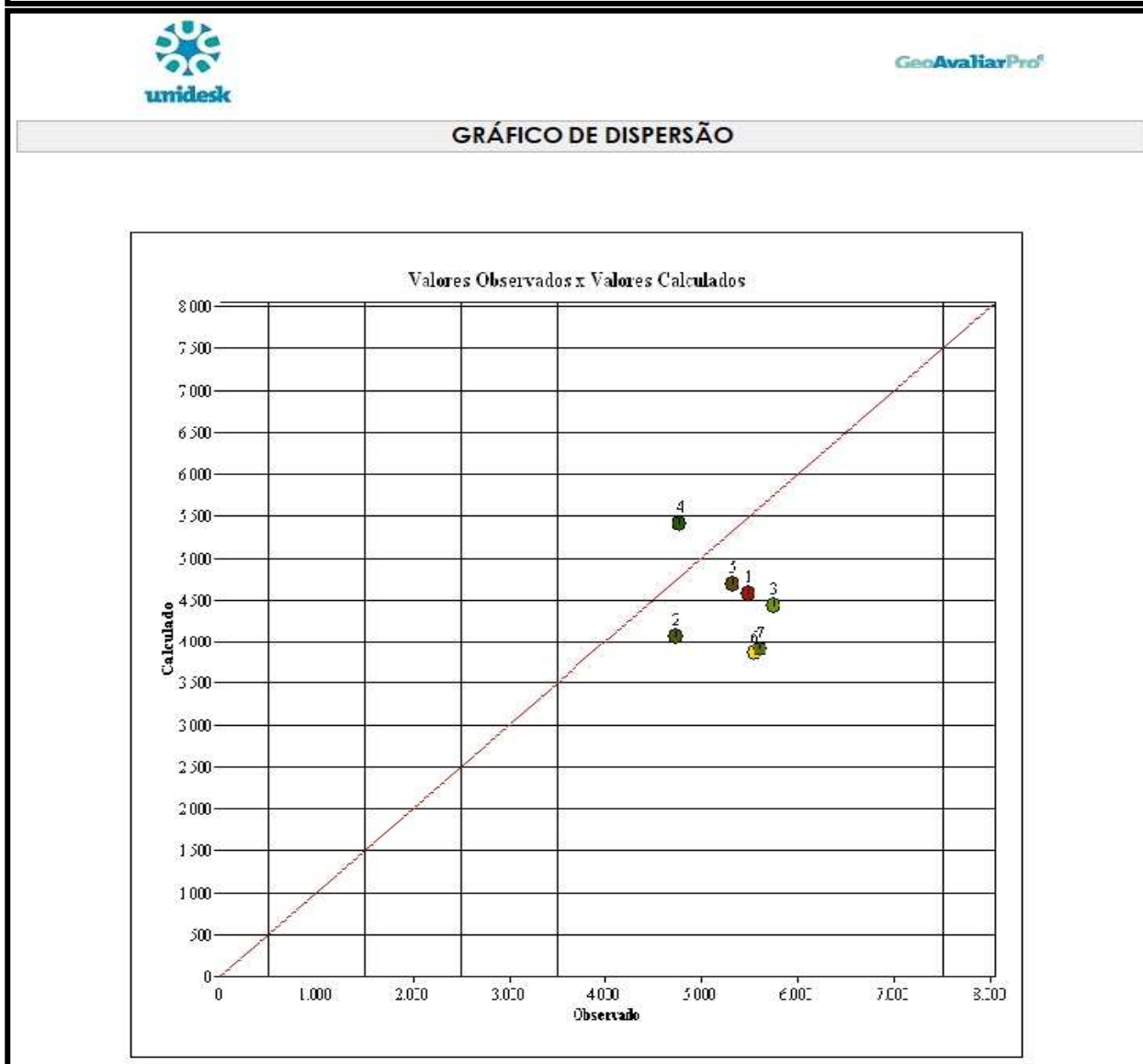
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA GRECCO ,303	5.486,19	4.573,92	0,8337
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA GRECCO ,303	4.734,05	4.057,72	0,8571
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA GRECCO ,303	5.751,65	4.434,22	0,7709
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA GRECCO ,303	4.778,29	5.402,49	1,1306
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA JACARANGA ,157/187	5.327,10	4.687,02	0,8798
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA JACARANGA ,157/187	5.551,40	3.865,27	0,6963
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA JACARANGA ,157/187	5.607,48	3.904,31	0,6963

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA GRECCO 303 APARTAMENTO DE Nº 44 CHÁCARA MAFALDA, SP SAO Data : 19/07/2023
 Cliente : PROC. 1032603-13.2017.8.26.0100
 Área terreno m² : 4.200,00 Edificação m² : 96,71 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.319,45
 Desvio Padrão : 405,58
 - 30% : 3.723,62
 + 30% : 6.915,29

Coefficiente de Variação : 7,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.417,85
 Desvio Padrão : 542,43
 - 30% : 3.092,49
 + 30% : 5.743,20

Coefficiente de Variação : 12,2800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/> 2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.417,85

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.417,85000

VALOR TOTAL (R\$) : 427.250,27

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.122,62

INTERVALO MÍNIMO : 4.122,62

INTERVALO MÁXIMO : 4.713,08

INTERVALO MÁXIMO : 4.713,08

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***VISTA DA PORTA DE ENTRADA SOCIAL, QUE DÁ ACESSO AO
APARTAMENTO DE Nº 44 DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
OXFORD”.***

FOTO DE Nº 02



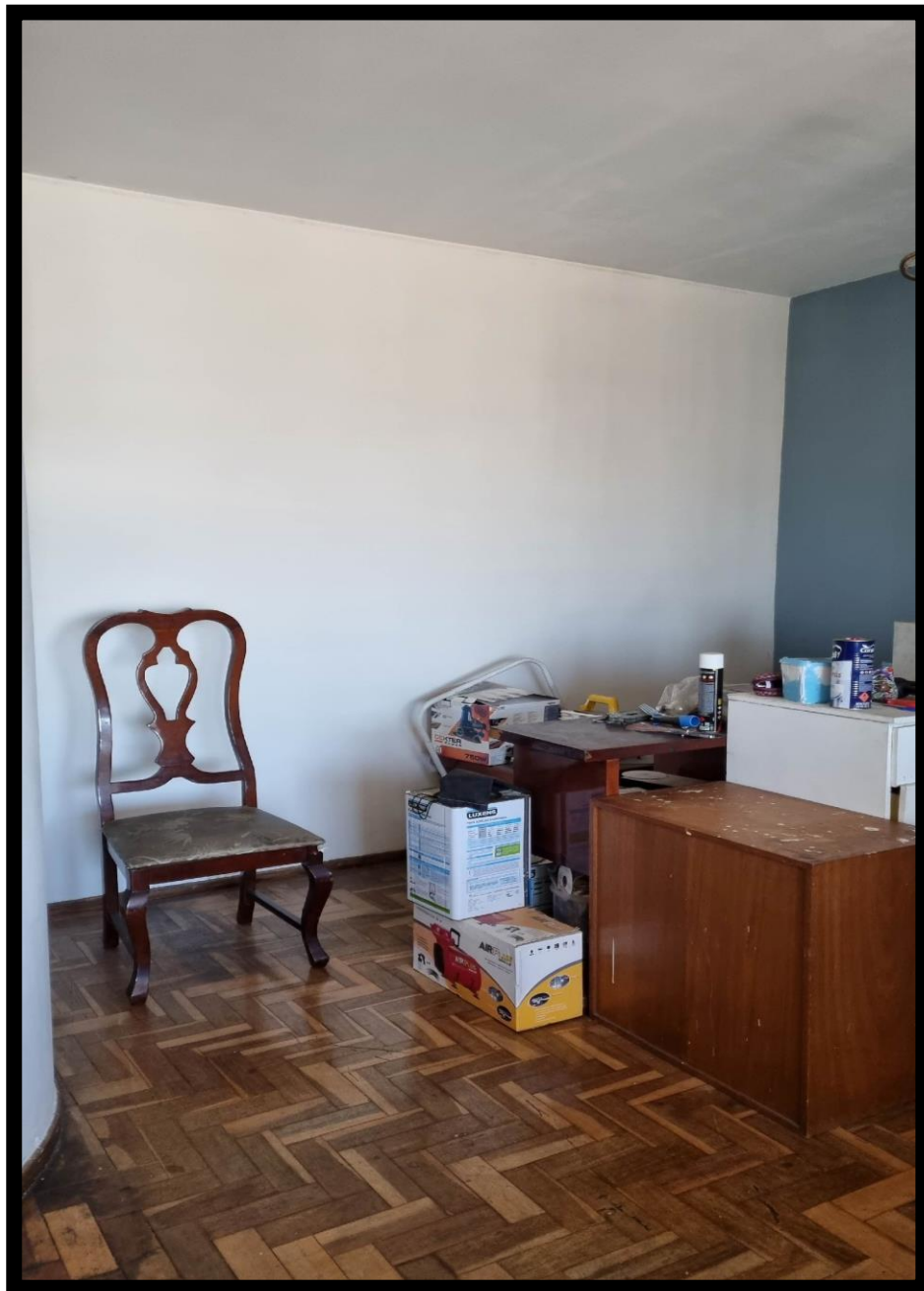
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

FOTO DE Nº 03



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

FOTO DE Nº 04



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**VISTA DO CORREDOR INTERNO DE ACESSO AOS
DORMITÓRIOS.**

FOTO DE Nº 05



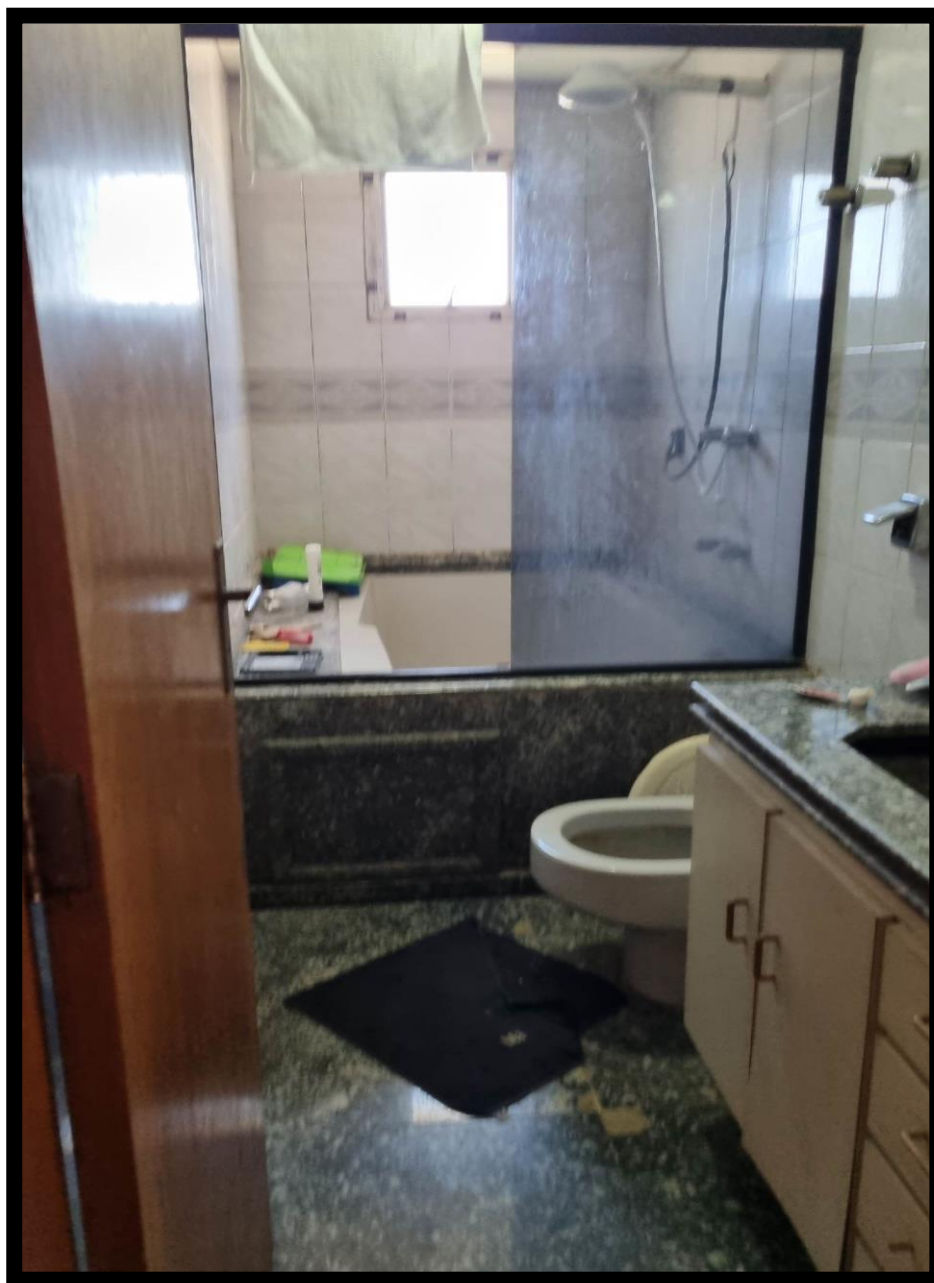
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VISTA DO DORMITÓRIO I.

FOTO DE Nº 06



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VISTA DO BANHEIRO I.

FOTO DE Nº 07



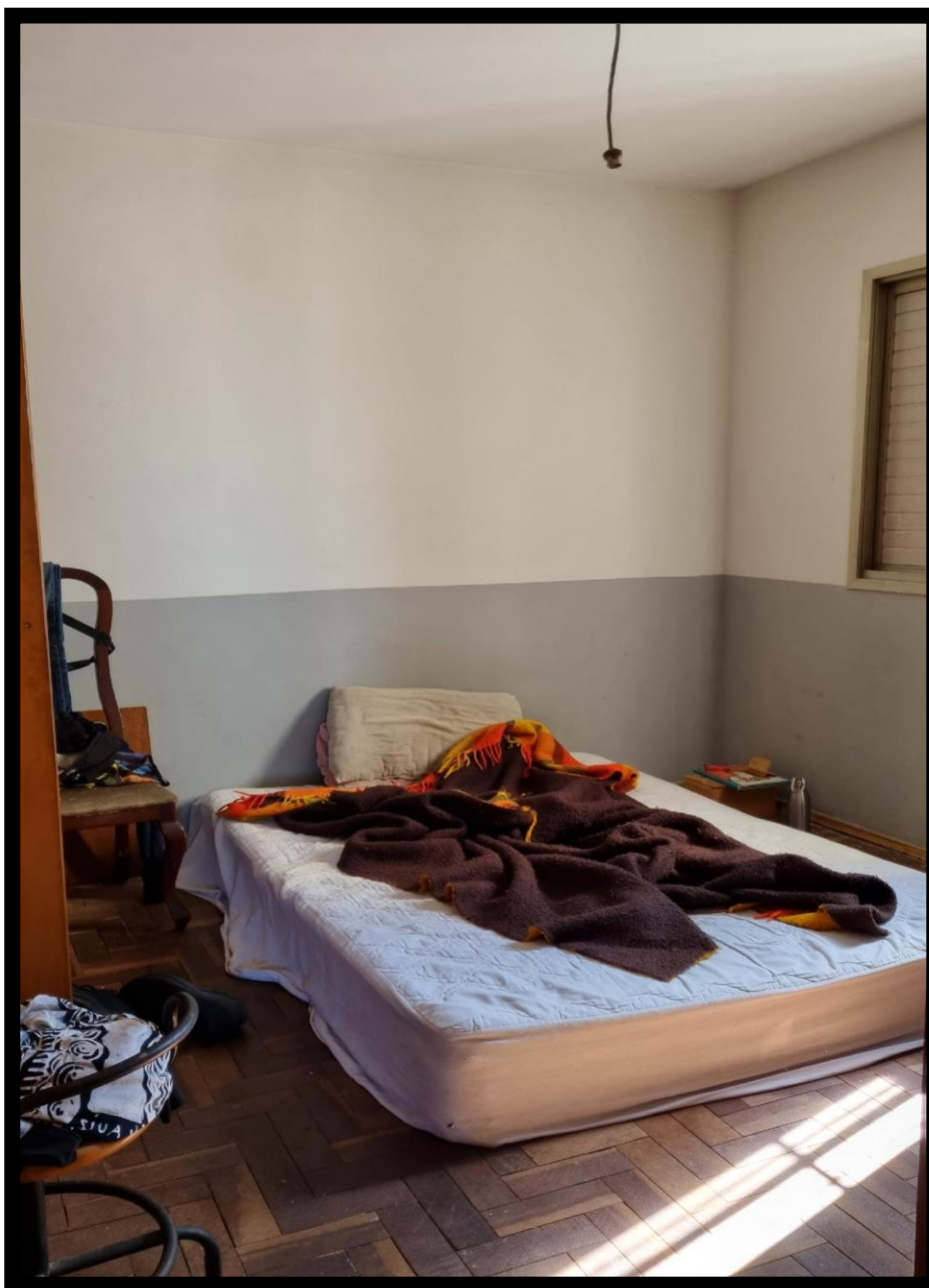
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

OUTRA VISTA DO BANHEIRO I.

FOTO DE Nº 08



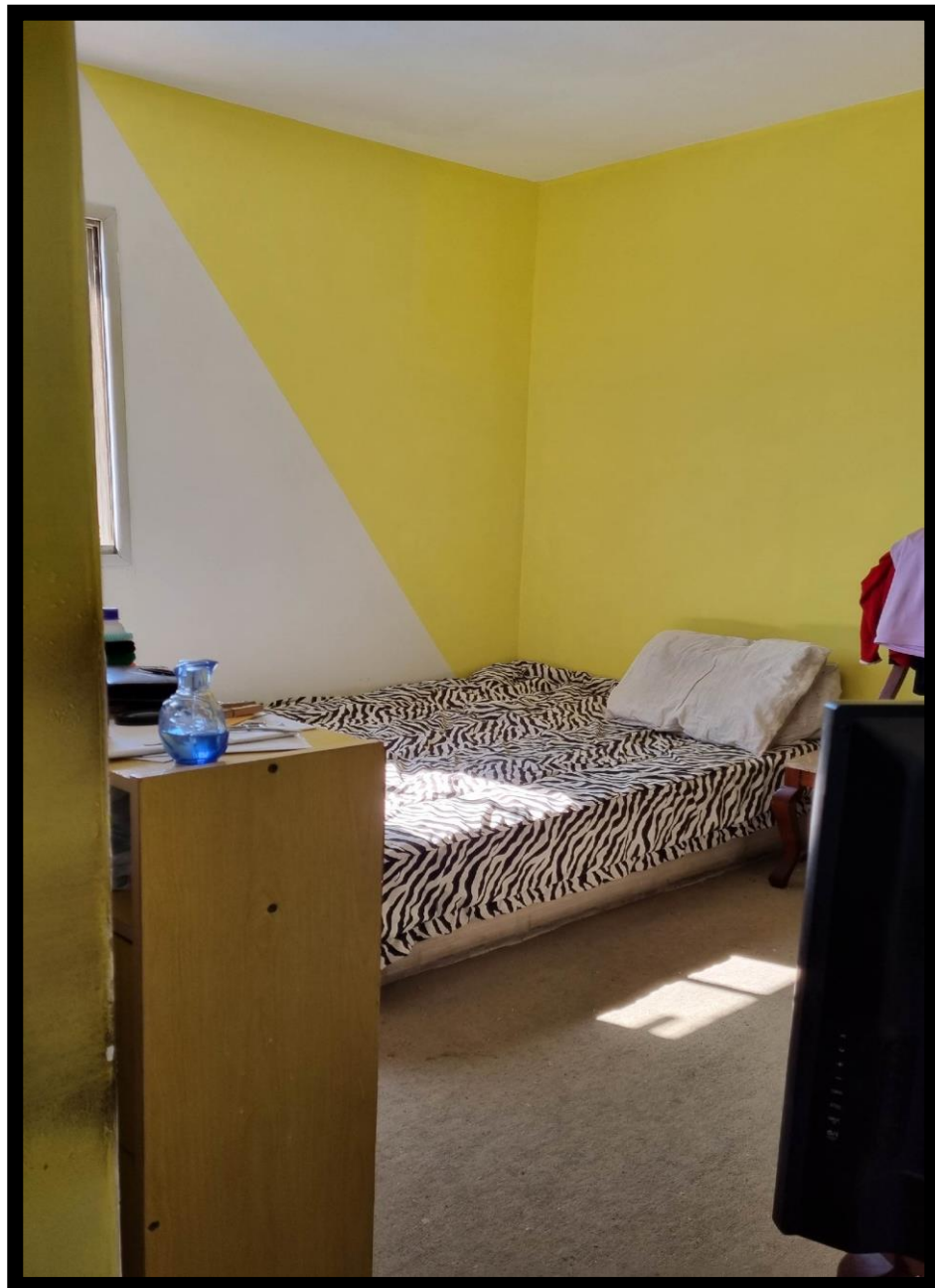
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VISTA DO DORMITÓRIO II.

FOTO DE Nº 09



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VISTA DO DORMITÓRIO III - SUÍTE.

FOTO DE Nº 10



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VISTA DO BANHEIRO II - SUÍTE.

FOTO DE Nº 11



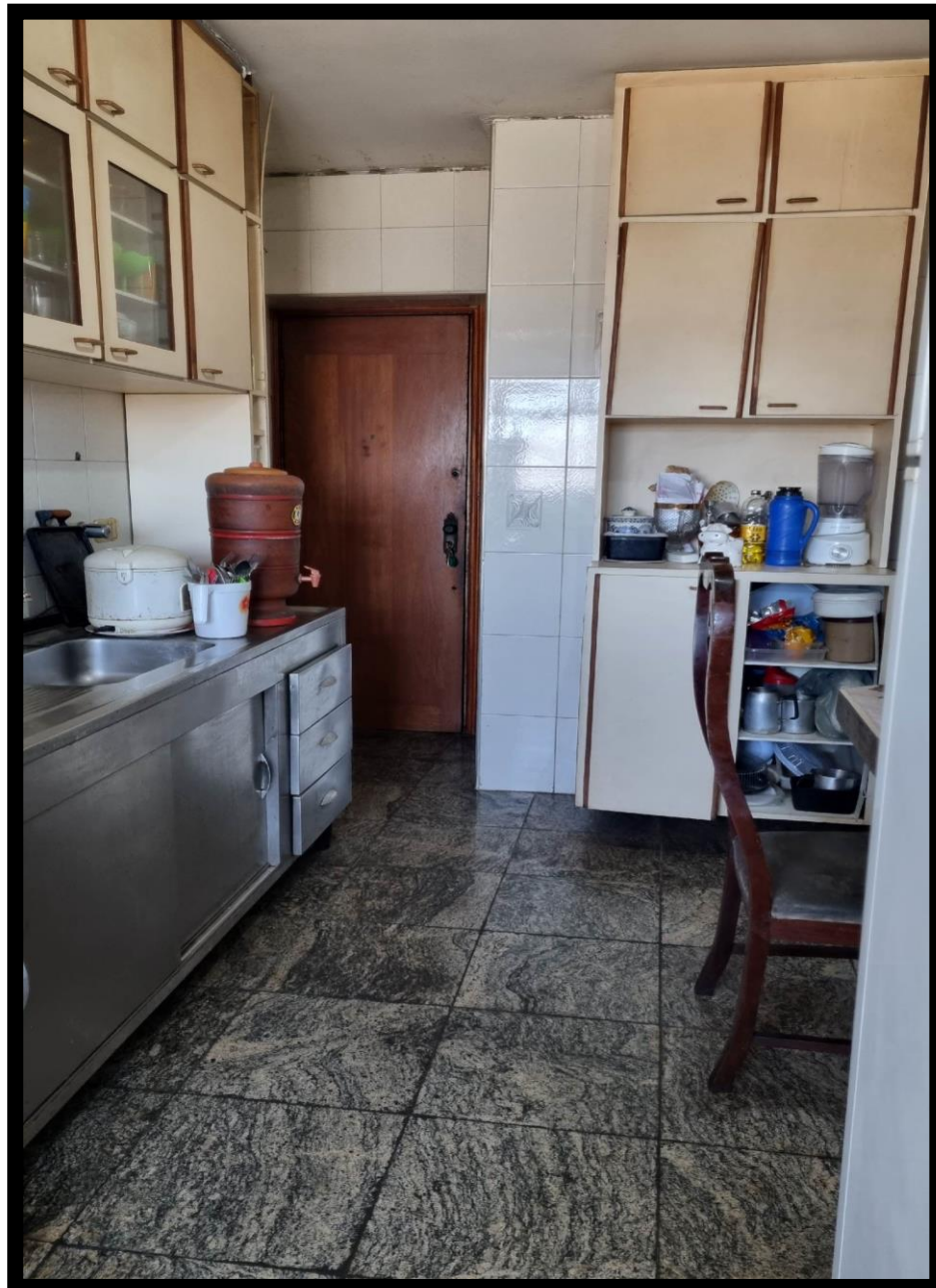
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VISTA DA COPA/COZINHA.

FOTO DE Nº 12



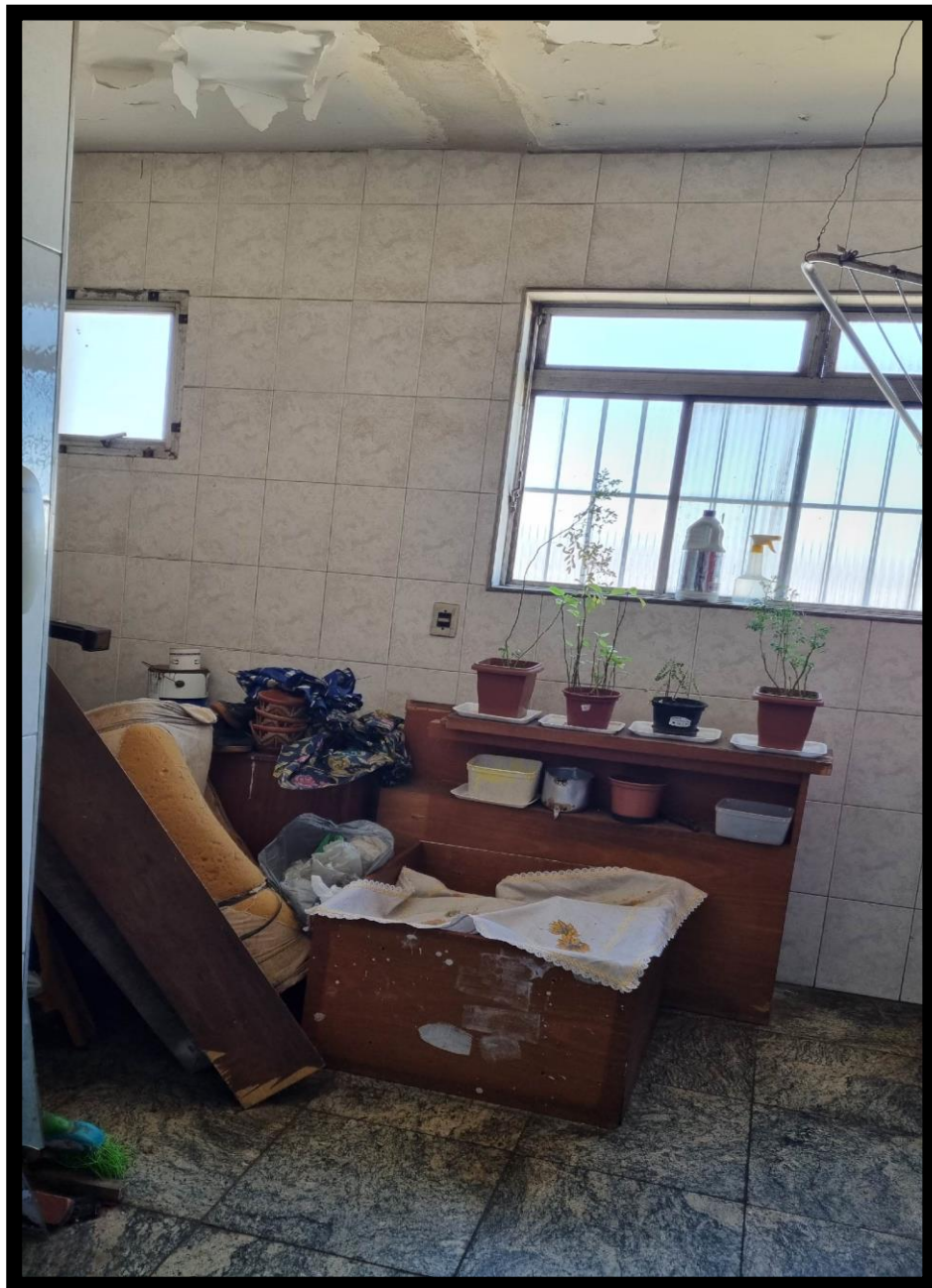
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

OUTRA VISTA DA COPA/COZINHA.

FOTO DE Nº 13



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

FOTO DE Nº 14



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

FOTO DE Nº 15



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DE SERVIÇOS, QUE DÁ ACESSO
AO APARTAMENTO DE Nº 44 DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
OXFORD”.**

ANEXO III

***DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO
DE Nº 44 E VAGA DE GARAGEM DO
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD,
FORNECIDOS PELA “PMSP”***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do apartamento de nº 44 e vaga de garagem do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD”, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 053.091.0236-1			
Local do Imóvel: R GRECCO, 303 - A4 AP 44 VILA DIVA CEP 03373-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R GRECCO, 303 - A4 AP 44 VILA DIVA CEP 03373-000			
Contribuinte(s): CNPJ 56.269.194/0001-80 CONDOMINIO EDIFICIO OXFORD CPF 535.800.528-53 JAIME SOARES VILELA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.200	Testada (m):	60,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0119
Área total (m²):	4.200		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	196	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	894	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1985		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.492,00		
- da construção:	2.197,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	90.189,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	254.062,00		
Base de cálculo do IPTU:	344.251,00		
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 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/08/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO IV

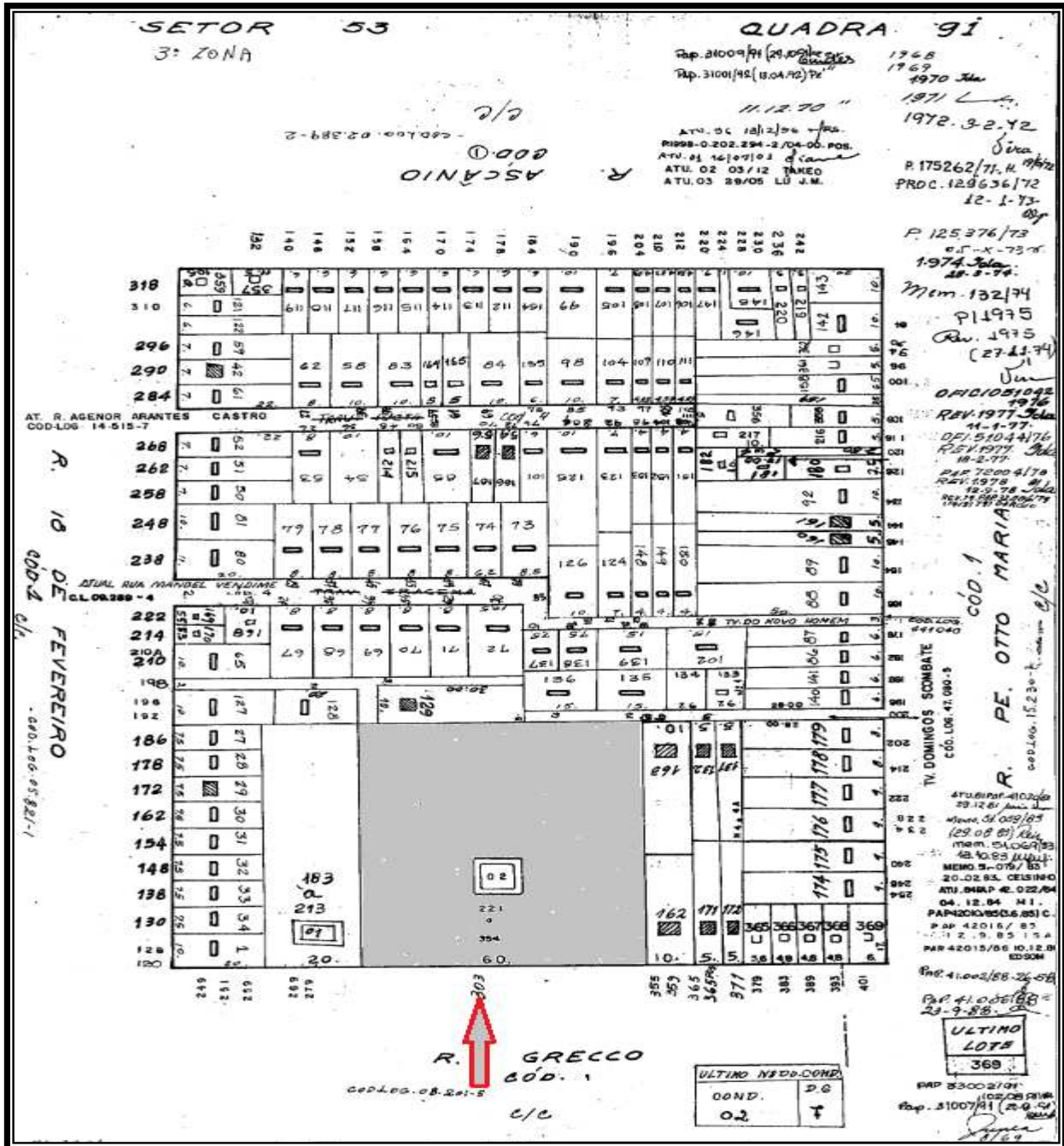
***QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O
"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD",
ONDE SE ENCONTRAM OS IMÓVEIS
AVALIANDOS.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadra fiscal onde se localiza o "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD", onde se encontram os imóveis avaliandos:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2023 às 13:48, sob o número WJMJ23415572455. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032603-13.2017.8.26.0100 e código Ecyky188.