

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 1002367-44.2018.8.26.0100
Nº DE CONTROLE 134/2018

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
**AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL - Despesas Condominiais**, requerida por
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAQUARITUBA, contra
WAGNER PAULO CAMILO OLIANI, 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\$ 900.000,00 (NOVECIENTOS MIL REAIS) - Data Base: Junho de
2022**, para o imóvel situado na Rua Senador Feijó, nº 161,
Conjunto no 6º Andar, Edifício Taquarytuba, 1º Subdistrito da
Sé, São Paulo - SP, CEP: 01006-001.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 07 de junho de 2022.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº 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 o mapa fiscal
- 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

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Valor unitário

III.2.- Cálculo do valor unitário

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor de mercado

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

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 **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Despesas Condominiais**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAQUARITUBA**, contra **WAGNER PAULO CAMILO OLIANI**, processo nº 1002367-44.2018.8.26.0100 (134/2018), em curso perante a 34ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel comercial situado na Rua Senador Feijó, nº 161, Conjunto no 6º Andar, Edifício Taquarytuba, 1º Subdistrito da Sé, São Paulo - SP, CEP: 01006-001.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 214, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Avenida 23 de Maio, Rua Líbero Badaró e Praça da Sé.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

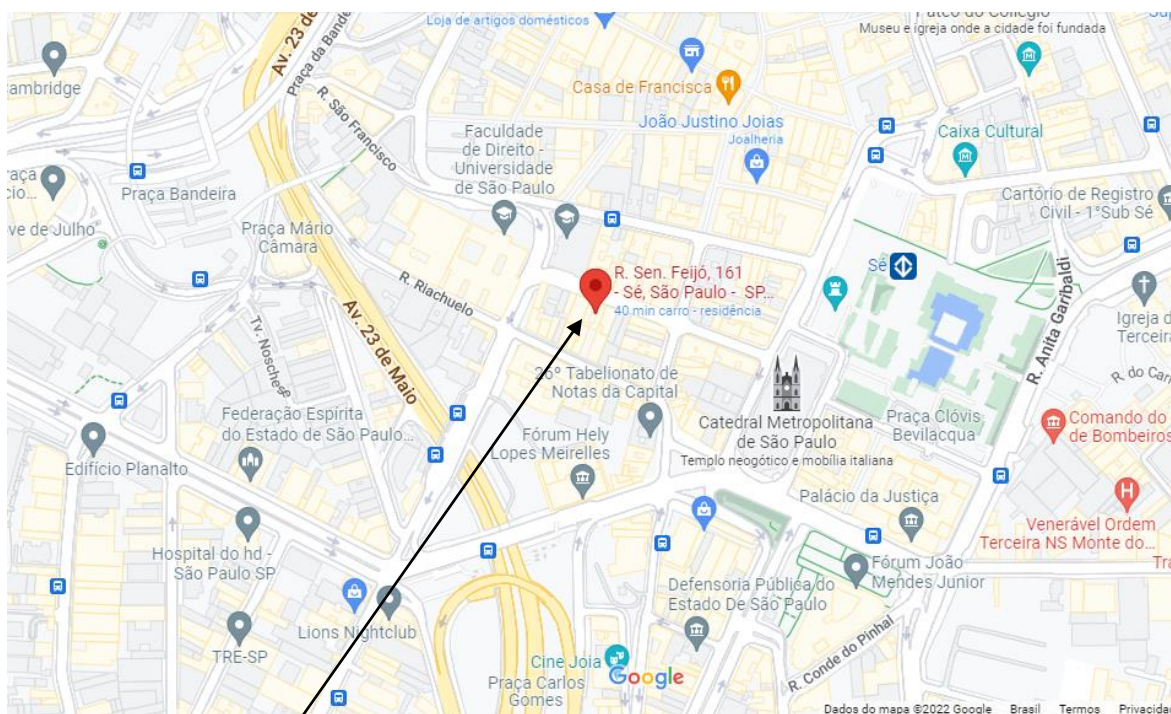
O imóvel, situa-se na Rua Senador Feijó, nº 161, Conjunto no 6º Andar, Edifício Taquarytuba, 1º Subdistrito da Sé, São Paulo - SP, CEP: 01006-001, na quadra completada pelas vias: Rua Quintino Bocaiuva, Rua Riachuelo, Rua Cristóvão Colombo e a respectiva Rua Senador Feijó.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- A ilustração demonstra a localização do Condomínio Edifício Taquaritiba, onde se encontra o imóvel:

- Fonte: site oficial do GoogleMaps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Senador Feijó, nº 161, Conjunto no 6º Andar, Edifício Taquarytuba, 1º Subdistrito da Sé, São Paulo - SP, CEP: 01006-001.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo o imóvel situado na Rua Senador Feijó, nº 161, Conjunto no 6º Andar, Edifício Taquarytuba, 1º Subdistrito da Sé, São Paulo - SP, CEP: 01006-001, possui a seguinte situação:

SETOR: **005**

QUADRA: **020**

ÍNDICE: **6.180,00/2022** ZONA: **ZC**

CADLOG: **06.933-7**

CONTRIBUINTE: **005.020.0151-8**

Conjunto no 6º Andar, Edifício Taquarytuba

MATRÍCULA: **133.546**

Do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

TÍTULO AQUISITIVO: **Transcrição nº 88.237, deste Registro.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local 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 fibra ótica	[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	[x]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local fica posicionado na zona central da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 0,3 (zero vírgula três) quilômetro, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região está servida por várias linhas regulares de ônibus e estações de trens do Metrô e da CPTM.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios.

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

A ocupação industrial praticamente inexiste na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum nas principais vias da Cidade de São Paulo.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona “ZC - Zona Centralidade”, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R SEN FEIJO,161 SQL: 005.020.0151-8

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR SETOR CENTRAL	0018	L 16050/2014

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/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?c=170695

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)	ZC
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 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUE MÍNIMO - FRENTE (j)	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 (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZC	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (j) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 87 ou 89 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 88, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - FDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAQUARITUBA** possui formato regular 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 terreno possui a área de **333,00 m²** (trezentos e trinta e três metros quadrados), tendo uma frente projetada para a via pública de 15,10 m (quinze metros e dez centímetros).

O Conjunto no 6º Andar do Edifício Taquarytuba possui a fração ideal de **27,876m²/333m²** (0,0853) na totalidade da área do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- A ilustração demonstra a localização da quadra fiscal onde se encontra o imóvel:

- Fonte: site oficial do GeoSampa.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Senador Feijó, nº 161, Conjunto no 6º Andar, Edifício Taquarytuba, 1º Subdistrito da Sé, São Paulo - SP, CEP: 01006-001.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel foi recepcionado pelo zelador (Sr. Reginaldo Josias dos Santos), o qual informou que o imóvel se encontrava fechado a muito tempo.

Como não teve contato com o réu para o agendamento da vistoria interna, e pela visita realizada no local quando colheu todas as informações necessárias para proceder com os trabalhos de avaliação, e, com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

“Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns; vistoria de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjunto habitacionais”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O Perito, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso comercial, denominado **EDIFÍCIO TAQUARYTUBA**, composto por apenas 1 (uma) torre, erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Senador Feijó.

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAQUARITUBA** é composto por unidades autônomas, lojas comerciais, apartamento do zelador, portão automático, interfone, elevadores, escadarias convencionais, medidores, áreas comuns e portaria.

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

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolavelmente ligadas às unidades autônomas;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

- DO EDIFÍCIO: -

O EDIFÍCIO TAQUARYTUBA compreende em 1 (um) subsolo, andar térreo, 11 (onze) andares superiores e ático com cobertura.

No subsolo do edifício, encontram-se: “halls”, porão, escadarias, hall de elevadores, extintores, hidrantes, reservatório de água e depósito.

No andar térreo do edifício, encontram-se: portaria, “hall” de entrada, áreas comuns, lojas, escadarias convencionais, elevadores, extintores, hidrantes, medidores e depósito.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades autônomas (conjuntos), “hall”, extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A interligação entre os pavimentos é feita por elevadores e escadarias convencionais com corrimão de ferro e portas corta fogo.

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

A portaria do condomínio está localizada no andar térreo e possui monitoramento automático dos de acesso de visitantes e câmeras de segurança.

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

CONJUNTO NO 6º ANDAR, EDIFÍCIO TAQUARYTUBA MATRÍCULA: 133.546 - 4º CRISP

De acordo com o documento de matrícula do imóvel, verifica-se que a unidade autônoma localizada no 6º andar do Edifício Taquarytuba, possui a área útil de 205,00 m², a área comum de 84,00 m², perfazendo a área total de 287,00 m².

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O imóvel avaliando, assim como as demais unidades do condomínio não possui vaga de garagem.

O imóvel avaliando possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Escritório Padrão SIMPLES”, classificação contida no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”, apresentando-se com estado regular de conservação e uso, que segundo o referido Estudo, enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: Regular.

A Unidade Autônoma, localizada no 6º andar do EDIFÍCIO TAQUARYTUBA, ora avaliando, consiste no andar todo e compreende em 1 (uma) recepção, 1 (uma) copa, 1 (uma) lavanderia, 3 (três) banheiros e 7 (sete) salas de escritório.

As características construtivas do imóvel serão apresentadas através das fotografias que seguem, ilustrando a Rua Senador Feijó, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Taquarituba e os aspectos gerais da propriedade:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 1:



**VISTA DA RUA SENADOR FEIJÓ, NO TRECHO ONDE
ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
TAQUARITUBA, DE QUEM OLHA EM DIREÇÃO AO
LARGO SÃO FRANCISCO.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 2:



**VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA SENADOR
FEIJÓ, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAQUARITUBA, DE QUEM
OLHA EM DIREÇÃO A PRAÇA DA SÉ.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 3:



VISTA DA FACHADA EDIFÍCIO TAQUARYTUBA, DE QUEM OLHA DA RUA SENADOR FEIJÓ.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 4:



**OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO
TAQUARYTUBA, DE QUEM OLHA DA RUA SENADOR
FEIJÓ.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 5:



**OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO
TAQUARYTUBA, DE QUEM OLHA DA RUA SENADOR
FEIJÓ.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 6:

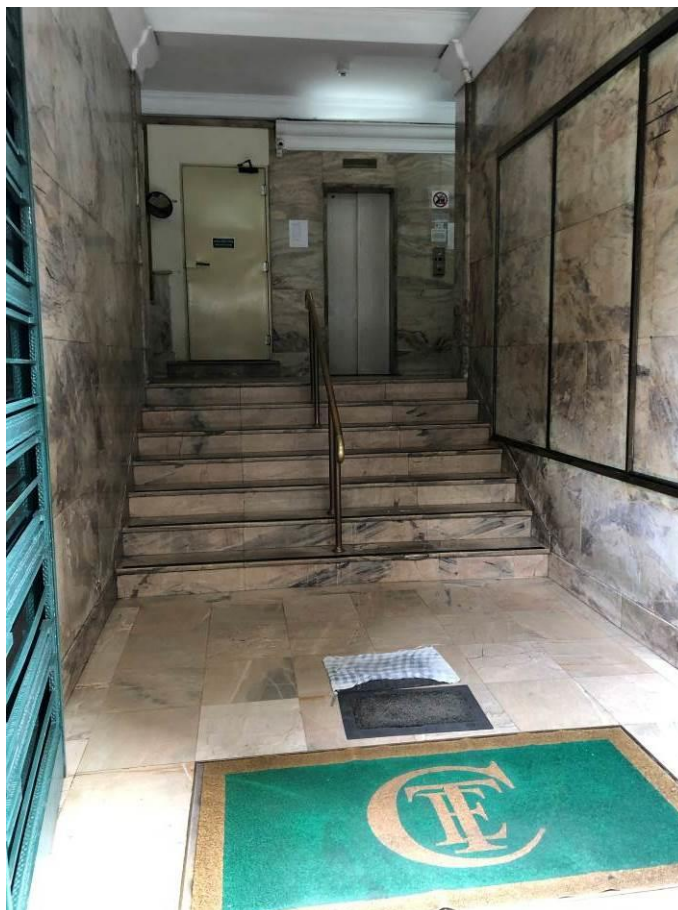


OUTRA VISTA DO EDIFÍCIO TAQUARYTUBA, DE QUEM OLHA DA RUA SENADOR FEIJÓ, OBSERVANDO A PORTARIA E AS LOJAS NO PISO TÉRREO DO PRÉDIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 7:



**VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
TAQUARYTUBA, DE QUEM OLHA DA ENTRADA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 8: Vista do hall de elevadores no piso térreo, de quem olha da portaria.



Foto nº 9: Vista do hall de elevadores no 6º andar, observando a porta corta fogo de acesso às escadas convencionais.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 10: Vista do hall no 6º andar.



Foto nº 11: Vista da porta do conjunto do 6º andar, ora avaliando.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do Conjunto 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 - 2017”**.

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº 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 às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de Conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “valor unitário”, o Perito coletou diversos paradigmas, todos eles 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 IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - 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 DE SÃO PAULO - 2017”, a partir de fevereiro de 2018.

Conforme referido Estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “2.1.2. - Escritório Padrão SIMPLES - Intervalo de Valores: limite médio”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,410.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

$$Foc = R + [K \times (1 - R)]$$

Sendo:

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

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

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação “I_e” e a vida referencial “I_r”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 50 (cinquenta) anos, e uma idade referencial de 70 (setenta) anos, com estado de conservação da edificação enquadrada na referência (c) Regular.

F) **TRANSPOSIÇÃO:** - No transporte dos elementos que serviram de amostra, o fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Conforme o “Estudo” do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

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

Para o imóvel em questão (Conjunto no 6º Andar) do Edifício Taquarytuba, foi adotado o fator = 1,00.

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

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, no item “Recomendações Especiais”, e subitem VI.9, onde menciona que as vagas de garagens de prédios 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

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

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

Características do imóvel avaliando:

PADRÃO CONSTRUTIVO:	2.1.2. Escritório Padrão SIMPLES (limite médio) Para prédios com elevador $V_u = 1,410 \times R_8N$
IDADE APARENTE:	50 anos VIDA ÚTIL ESTIMADA: 70 anos
CONSERVAÇÃO:	(c) Regular Coeficiente => $K = 0,3830$ $F_{oc} = 0,20 + [0,3830 \times (1 - 0,20)]$ $F_{oc} = 0,5064$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DE MERCADO: -

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

$$Vi_{\text{Conjunto}} = S \times Vu$$

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 287,00 \text{ m}^2 = \begin{array}{l} 205,00 \text{ m}^2 \text{ de área útil} \\ 84,00 \text{ m}^2 \text{ de área comum} \\ 0,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (0 vaga)} \end{array}$$

$$Vu = R\$ 4.388,06/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vi_{\text{Conjunto}} = (205,00 + \frac{00,00}{2}) \text{ m}^2 \times R\$ 4.388,06/\text{m}^2$$

$$Vi_{\text{Conjunto}} = R\$ 899.552,30$$

Ou, em números redondos:

Vi Conjunto no 6º Andar - Edifício Taquarytuba
R\$ 900.000,00

**(NOVECIENTOS MIL REAIS)
PARA JUNHO / 2022**

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para venda igual a **R\$ 4.388,06/m² (quatro mil, trezentos e oitenta e oito reais e seis centavos)**, tendo selecionados 9 (nove) elementos comparativos, conforme Pesquisa de Mercado apresentada em Anexo I, tendo aferido o grau III de precisão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

IMÓVEL:

Rua Senador Feijó, nº 161, Conjunto no 6º Andar,
Edifício Taquarytuba, 1º Subdistrito da Sé, São Paulo -
SP, CEP: 01006-001, CEP: 05711-001.

Matrícula: 133.546 - 4º CRI de São Paulo

VALOR DE MERCADO:

R\$ 900.000,00

**(NOVECIENTOS MIL REAIS)
PARA JUNHO / 2022**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 35 (trinta e cinco) folhas, 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 = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

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

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 07 de junho de 2022.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Local: Rua Senador Feijó, nº 161

1º Subdistrito da Sé

São Paulo - SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Escritório no Centro

DATA : 01/06/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

Condomínio Edifício Taquarituba
1º Subdistrito da Sé, São Paulo - SP
Matrícula nº 133.546 - 4º CRISP
Inscrição municipal: 005.020..0151-8

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	6.180,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 50 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta IPC/Fipe	638,15	Parcela de Benefitorias
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do imóvel	1,00	Parcela de Benefitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Praça Doutor João Mendes ,42	2.950,00	3.623,30	1,2282
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Praça Doutor João Mendes ,52	4.909,09	5.233,12	1,0660
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Benjamim Constant ,138	2.790,00	3.105,71	1,1132
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Senador Feijó ,131	5.248,83	5.182,97	0,9875
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Senador Feijó ,131	4.669,81	4.611,21	0,9875
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Senador Feijó ,154	5.120,69	5.124,18	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Senador Feijó ,154	5.043,10	5.473,10	1,0853
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Senador Feijó ,40	3.937,50	3.943,79	1,0016
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Praça da República ,468	2.496,88	3.195,12	1,2796

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

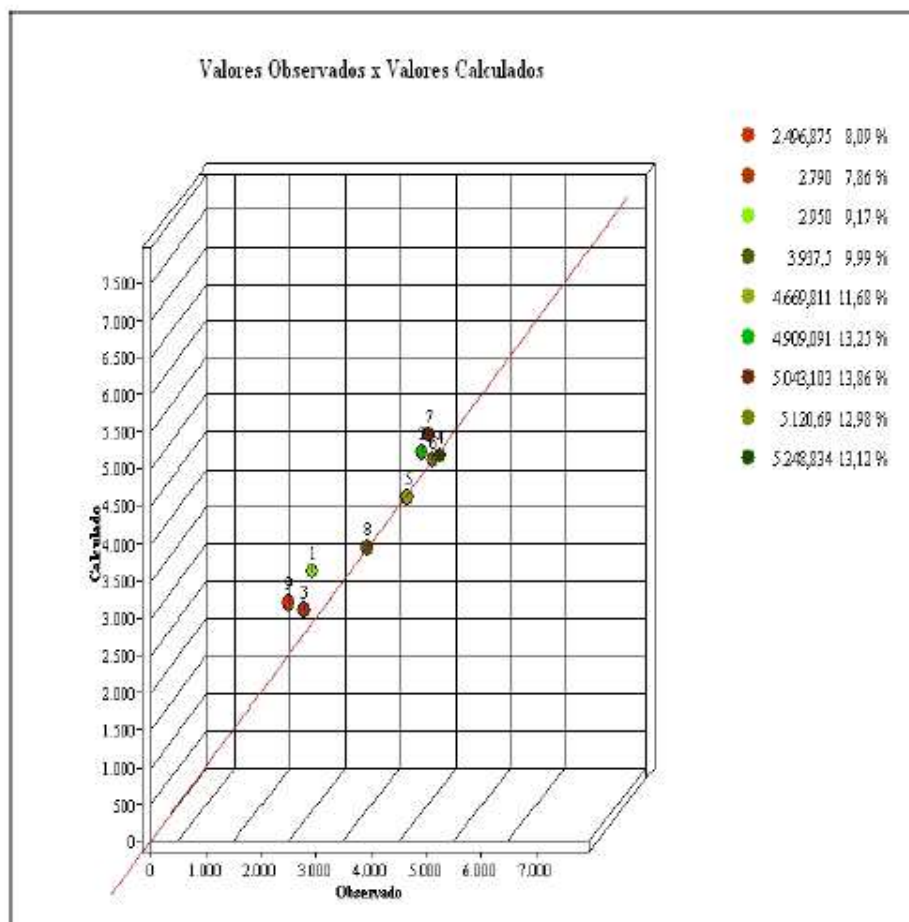
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.950,00	3.623,30
2	4.909,09	5.233,12
3	2.790,00	3.105,71
4	5.248,83	5.182,97
5	4.669,81	4.611,21
6	5.120,69	5.124,18
7	5.043,10	5.473,10
8	3.937,50	3.943,79
9	2.496,88	3.195,12

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : Rua Senador Feijó 161 Conjunto no 6º Andar Centro SAO PAULO - SP Data : 01/06/2022
 Cliente : Proc: 10023667-44.2018.8.26.0100
 Área terreno m² : 333,00 Edificação m² : 205,00 Modalidade : Venda
 Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.129,54
 Desvio Padrão : 1.110,04
 - 30%: 2.890,68
 + 30%: 5.368,41

Coefficiente de Variação : 26,8800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.388,06
 Desvio Padrão : 933,06
 - 30%: 3.071,64
 + 30%: 5.704,47

Coefficiente de Variação : 21,2600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	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 tabelas ref a todos os caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de tabelas ref a todos os caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de tabelas ref a todos os caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,60 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 % <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.388,06

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.388,06000

VALOR TOTAL (R\$): 899.552,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.953,57

INTERVALO MÍNIMO : 3.953,57

INTERVALO MÁXIMO : 4.822,55

INTERVALO MÁXIMO : 4.822,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**

Emitidos pela municipalidade

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 005.020.0151-8

Local do Imóvel:
R SENADOR FELIO, 161 - 6 AND
CENTRO CEP 01006-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SENADOR FELIO, 161 - 6 AND
CENTRO CEP 01006-001

Contribuinte(s):
CPF 287.960.068-54 WAGNER PAULO CAMILO OLIANI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	333	Testada (m):	15,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0853
Área total (m²):	333		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	289	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	333	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1951		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	6.180,00
- da construção:	2.789,00

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

- da área incorporada:	280.868,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	161.205,00
Base de cálculo do IPTU:	442.073,00

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 2022.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/07/2022, em

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