



**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 atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO BRÁS IX** em face de **COHAB/SP - CIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO**, processo nº **0036952-13.2016.8.26.0100**, em curso perante a **12ª VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Campos Sales, nº 147, Apto 181, Bloco 1, Condomínio Brás IX, Condomínio Edifício Dom Bianca, 6º Subdistrito - Brás, São Paulo - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 144, foi nomeado como Perito Judicial pelo M. M. Juízo, o signatário deste Laudo.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.



**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**II. VISTORIA:-**

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

**II.1. DO LOCAL:**

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Av. Radial Leste, Av. Rangel Pestana e Av. do Estado.

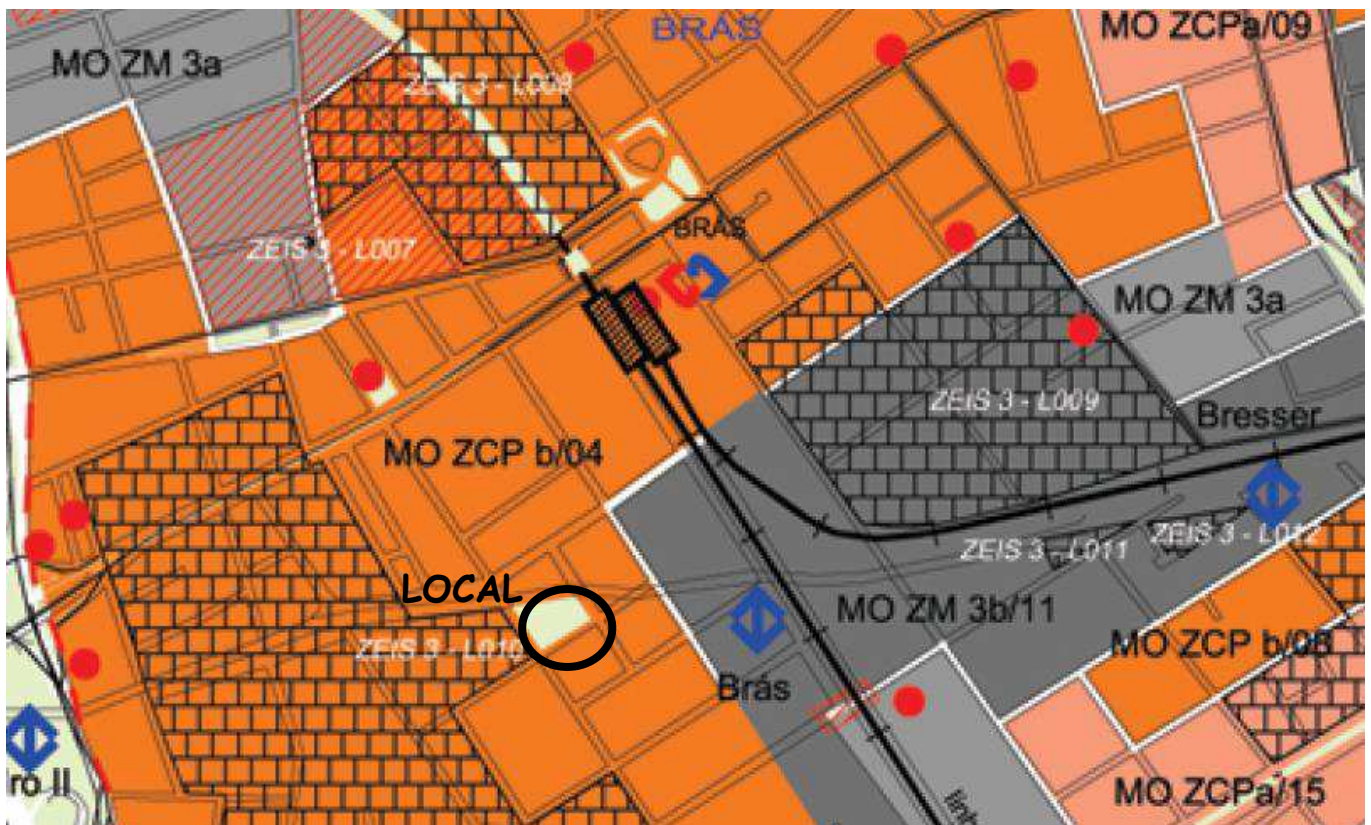
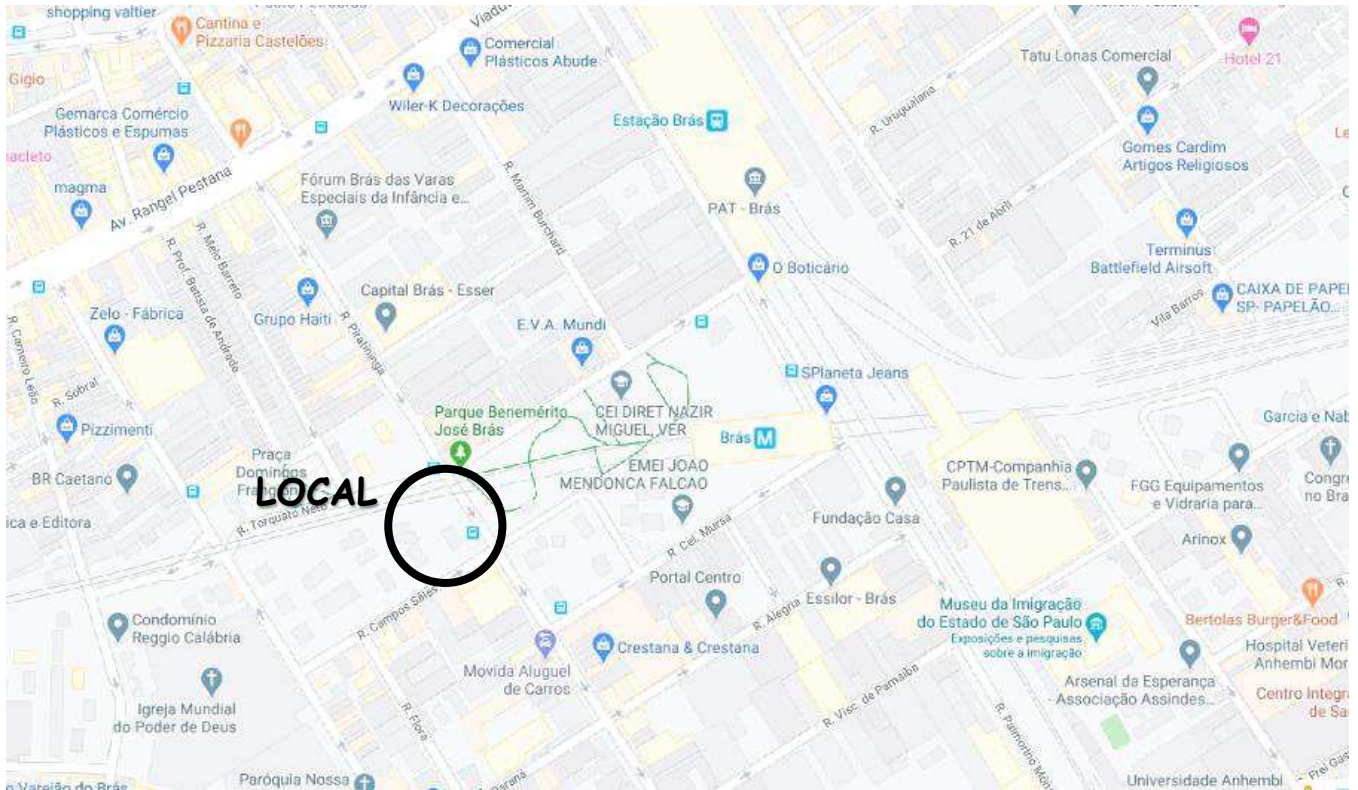
**II.1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:**

O imóvel situa-se na Rua Campos Sales nº 147, 18º andar - Apto. 181, Bloco 1, Condomínio Brás IX, 6º Subdistrito - Brás, na quadra formada pelas seguintes vias: Rua Torquato Neto, Rua Piratininga, Rua Caetano Pinto e a referida Rua Campos Sales.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICTENTE DE REZENDE LOPES em 16/06/2022 às 23:09, sob o número WUJWJ224088325969. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código B092E60.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra sua exata localização.



Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original assinado eletronicamente pelo JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES em 16/06/2022 às 23:09, sob o número WUJWU224088925969. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0096692-73.2016.8.26.0100 e código B092D68.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua Campos Sales nº 147, Apto. 181, Bloco 1, Condomínio Brás IX, 6º Subdistrito - Brás, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

**SETOR: 003****QUADRA: 069****ZONA: ZEIS3 - L010****ÍNDICE FISCAL: 1.082,00/2015**

Rua Campos Sales nº 147

**NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 003.069.0297-4**

Apto 181, Bloco 1 - Condomínio Brás IX

**MATRÍCULA: 126.337**

Do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

Cadastro do Imóvel: 003.069.0297-4

**Local do Imóvel:**R CAMPOS SALES, 147 - AP 181 BL 01  
C H BRAS IX COND DOMBIANCA CEP 03041-090  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana**Endereço para entrega da notificação:**R CAMPOS SALES, 147 - AP 181 BL 01  
C H BRAS IX COND DOMBIANCA CEP 03041-090**Contribuinte(s):**CNPJ 60.850.575/0001-25 COHAB  
CPF 126.103.708-14 ALEXANDRE PESSARELO SMULKOWSKI**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	2.808	Testada (m):	123,13
Área não incorporada (m²):	6.758	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	9.566		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	62	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	702	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1992		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.383,00
- da construção:	2.213,00

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

- da área incorporada:	20.260,00
- da área não incorporada:	48.758,00
- da construção:	100.161,00
Base de cálculo do IPTU:	169.179,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/06/2020, em

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

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**II.1.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES em 16/06/2022 às 23:09, sob o número WUJWU224088325969. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código B092E60.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**II.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

O local onde está situado o condomínio fica posicionado na região central da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 1,5 (um e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o CONDOMÍNIO BRÁS IX é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e metrô.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, bastante diversificada observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, serviços diversos, localizados ao longo da Rua Campos Sales e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por edificações verticais, de padrões construtivos simples e médios.

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







**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**II.2.2. BENFEITORIAS:**

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado **CONDOMÍNIO BRÁS IX**, composto por 03 (três) torres erigidas em concreto armado, com recuo frontal.

Quando da ocasião da vistoria, não foi possível adentrar no imóvel, pois, esse Perito foi recepcionado pela Síndica do condomínio, que informou que o apto encontrava-se fechado impossibilitando o acesso ao seu interior.

Desta forma, procedeu-se a avaliação com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE-SP**, que atende o disposto no **ITEM 7.3.5.2 DA ABNT NBR 14.653-2**.

O **CONDOMÍNIO BRÁS IX** é composto por unidades habitacionais, áreas comuns de circulação pelo lado externo, poço de elevadores, hall de entrada, gerador e portaria.

O **CONDOMÍNIO BRÁS IX** está servido de portões automáticos, interfonos, escadarias, elevadores, medidores e garagem para os condôminos.



**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

A portaria do **CONDOMÍNIO BRÁS IX** está situada no alinhamento público, com monitoramento automático dos portões, interfone, câmeras de segurança e banheiro para os funcionários.

**DA UNIDADE:**

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 181, localizado no 18º andar do **EDIFÍCIO BRÁS IX**, encerra a área total construída de **61,45m<sup>2</sup>**, sendo **48,22m<sup>2</sup>** de área útil e mais **13,23m<sup>2</sup>** de área comum, e possui uma fração ideal de **0,43859%** no terreno ocupado pelos edifícios.

Pelas informações coletadas no local, este signatário considerou que o imóvel, encontra-se em estado precário de conservação, que segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP", enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: "**Reparos Simples**".

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098092-73.2016.8.26.0100 e código B092E60.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O Apartamento 181, localizado no 18º andar do **EDIFÍCIO BRÁS IX** possui 01 (uma) vaga de garagem para guarda de veículo de passeio.

O imóvel em estudo (Apartamento 181 - Condomínio Brás IX, Bloco 1) compreende: 01 (uma) sala de estar/jantar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.

O imóvel enquadra-se no item 1.3.3.- Apartamento Padrão - MÉDIO, classificação esta contida no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - IBAPE/SP".

A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, segue documentação fotográfica que retrata os detalhes construtivos do imóvel, todas precedidas por cabeçalhos dos temas nelas enfocados.

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo OAB RJ em 08/02/2022 às 23:09, sob o número de protocolo 0600590772-73.2016.8.26.0100 e código 80922660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00966992-73.2016.8.26.0100 e código 80922660.



**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 02**



**VISTA DA RUA CAMPOS SALES EM  
SENTIDO CONTRÁRIO.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICTENTE DE REZENDE LOPES e S. Atribuição de autoria e identificação do documento. Para obter o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00968692-73.2016.8.26.0100 e código 80922E60.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 03**



**VISTA DA FACHADA DO BLOCO 1 ONDE SE  
SITUA O IMÓVEL.**

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, inscrito no Conselho de Engenharia e Arquitetura de São Paulo (CREA) sob o número 0600590772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código B092D60.



**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 04**



**VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO DOM BIANCA.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e S.ª, em 14/05/2022 às 23:09, sob o número WUJWU224088325969. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código B092E60.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 05



VISTA DA GUARITA DE ENTRADA  
DO CONDOMÍNIO.

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, inscrito no Conselho de Engenharia e Arquitetura de São Paulo (CREA) sob o nº 0600590772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00988692-73.2016.8.26.0100 e código B092D60.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 06**



**VISTA DA GUARITA TOMADA POR  
DENTRO DO CONDOMÍNIO.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e S. nº 06/2022. Para verificar a autenticidade, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00988692-73.2016.8.26.0100 e código B092D60.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 07**



**VISTA DOS 3 BLOCOS TOMADA POR  
DENTRO DO CONDOMÍNIO.**

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo JOAQUIM VICTOR REZENDE LOPES, inscrito no CPF nº 060.059.077-2, inscrito no OAB nº 231.091, inscrito no CREA nº 0600590772 e no CNPJ nº 08.826.010/0001-00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0060692-73.2016.8.26.0100 e código B0092D60.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 08**



**VISTA DO BLOCO 1 TOMADA POR  
DENTRO DO CONDOMÍNIO.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICTOR DE REZENDE LOPES, em 16/06/2022 às 23:09, sob o número WUJWU224088325969. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código 80922660.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 09**



**VISTA DA ENTRADA DO BLOCO 1.**

Este documento é uma reprodução digitalizada e assinada digitalmente pelo OAB RJ em virtude da desistência da assinatura eletrônica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0068692-73.2016.8.26.0100 e código 8092E60.

FOTO n.º 10



VISTA DO HALL DE ENTRADA DO BLOCO 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e S. nº Unilateral desilicida. Escaneada em 23/09/2022 às 23:09, sob o número WUJWJ22408925969. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código B092D60.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 11**



**VISTA DOS ELEVADORES DO BLOCO 1  
NO TÉRREO.**

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, inscrito no Conselho de Engenharia e Arquitetura de São Paulo (CREA) sob o nº 0600590772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00988692-73.2016.8.26.0100 e código B092E60.



FOTO n.º 12



VISTA DA BRINQUEDOTECA.

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, inscrito no CNPJ nº 06.902.222/0001-00, inscrita em 23/09/2009, sob o número de inscrição 06.902.222/0001-00 e código B092D60. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0060692-73.2016.8.26.0100 e código B092D60.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 13**



**VISTA DO PLAYGROUND.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' shape.

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, inscrito no Conselho de Engenharia e Arquitetura de São Paulo (CREA) sob o número 0600590772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código B092E60.

FOTO n.º 14



VISTA DA CHURRASQUEIRA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e S.ª. A autenticidade pode ser verificada no endereço eletrônico <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00988692-73.2016.8.26.0100 e código B092E60.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 15**

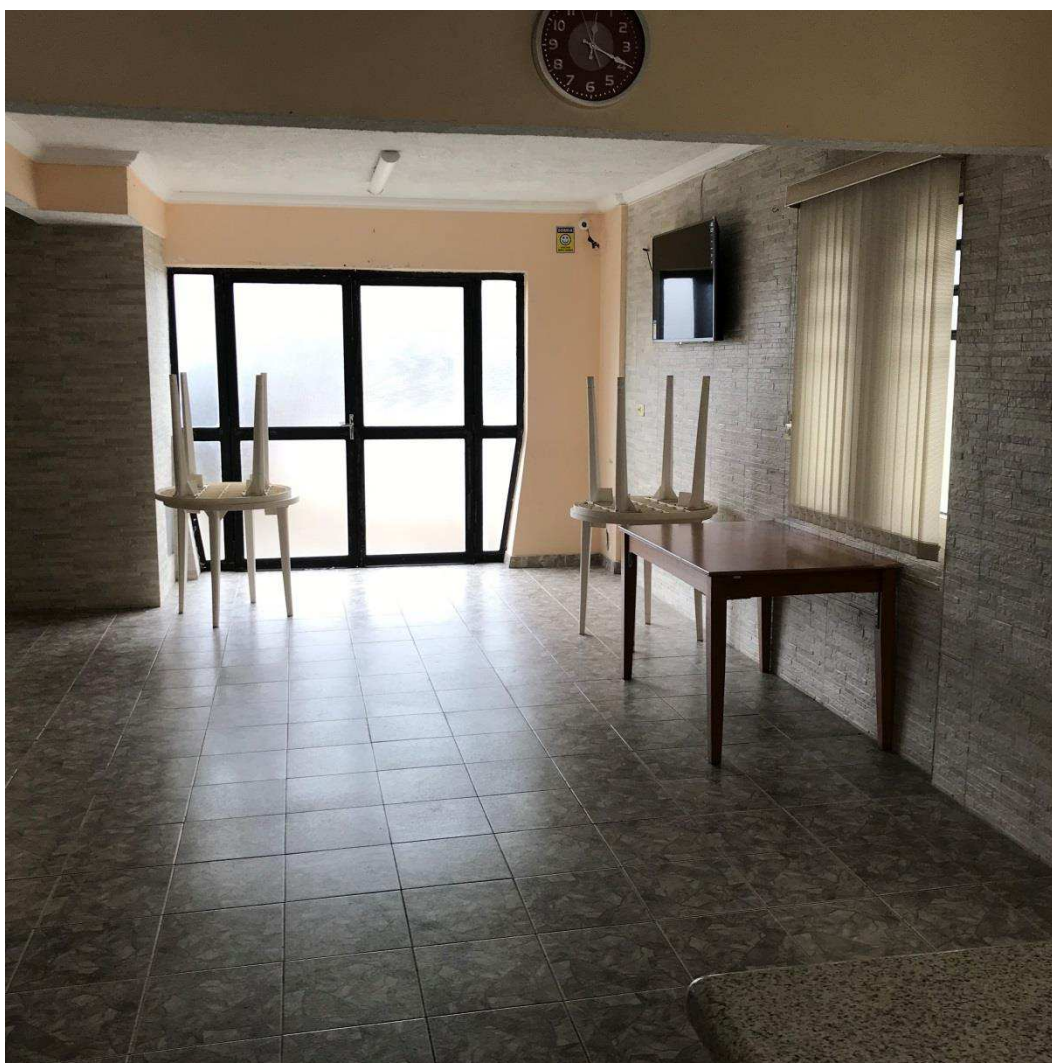


VISTA DA QUADRA.

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, inscrito na Junta Nacional de Engenharia e Arquitetura sob o nº 0600590772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0068692-73.2016.8.26.0100 e código B092E60.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 16



VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICTOR REZENDE LOPES, inscrita em OAB/SP nº 222222, CPF nº 123.456.789-01, inscrita em CREA nº 0600590772, sob o número de registro profissional nº 123.456.789-01, em 10/05/2022 às 14:30:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00988992-73.2016.8.26.0100 e código B0922E60.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 17**



**VISTA DA COZINHA QUE SERVE  
O SALÃO DE FESTAS.**

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro Civil e Mecânico, inscrita no Conselho de Engenharia e Arquitetura de São Paulo (CREA) sob o número 0600590772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código 80922660.

**FOTO n.º 18**



**VISTA DOS BANHEIROS QUE SERVEM  
AO SALÃO DE FESTAS.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' or similar character.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 19



VISTA DA ACADEMIA DE GINÁSTICA.

Este documento é uma reprodução digitalizada e assinada digitalmente pelo JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo (CREA) sob o nº 0600590772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00988992-73.2016.8.26.0100 e código B092D60.



**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

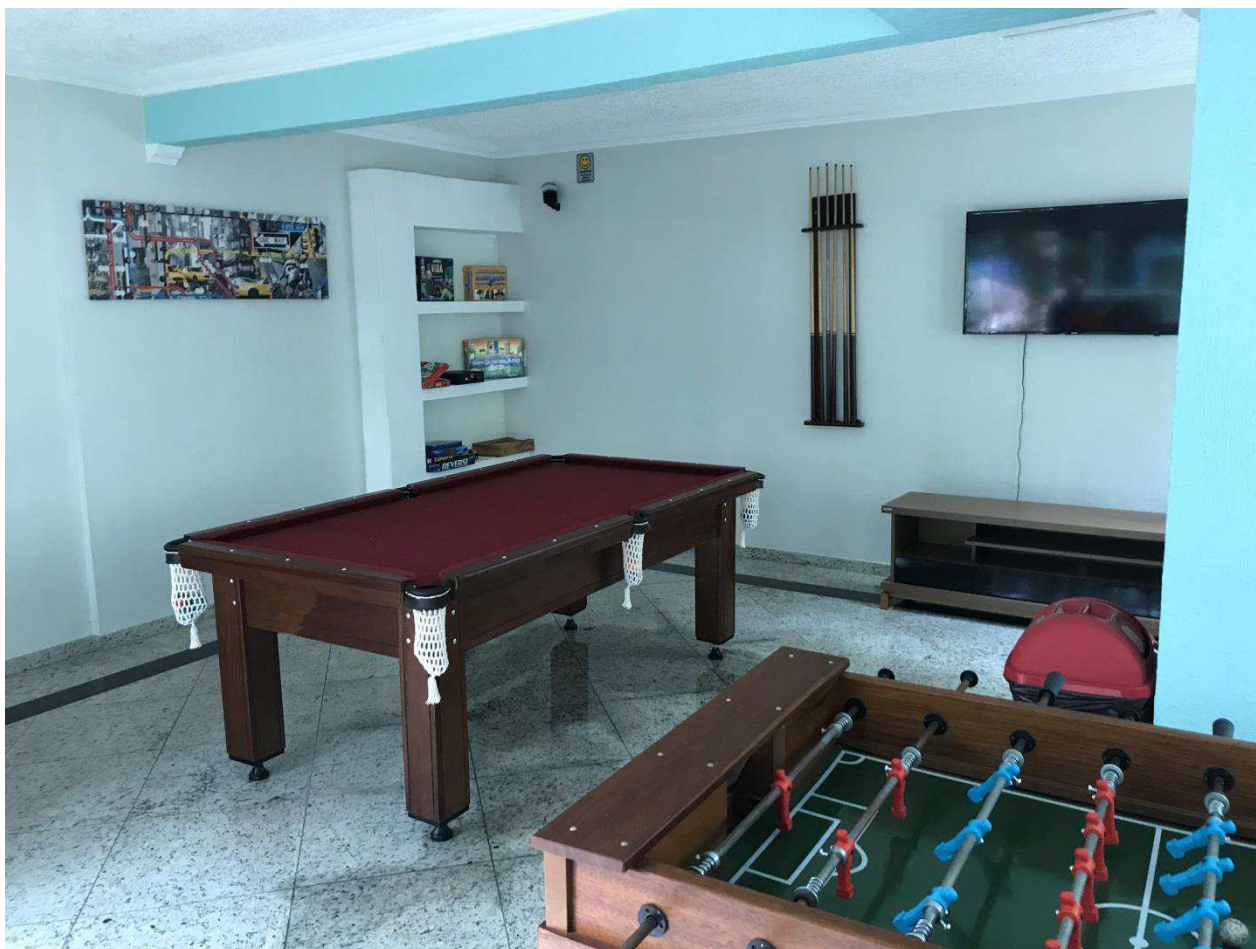
**FOTO n.º 20**



**VISTA DOS BANHEIROS QUE SERVEM  
A ACADEMIA.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICTOR DE REZENDE LOPES, em 16/06/2022 às 23:09, sob o número WUJWU224088325969. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0088692-73.2016.8.26.0100 e código 80922868.

FOTO n.º 21

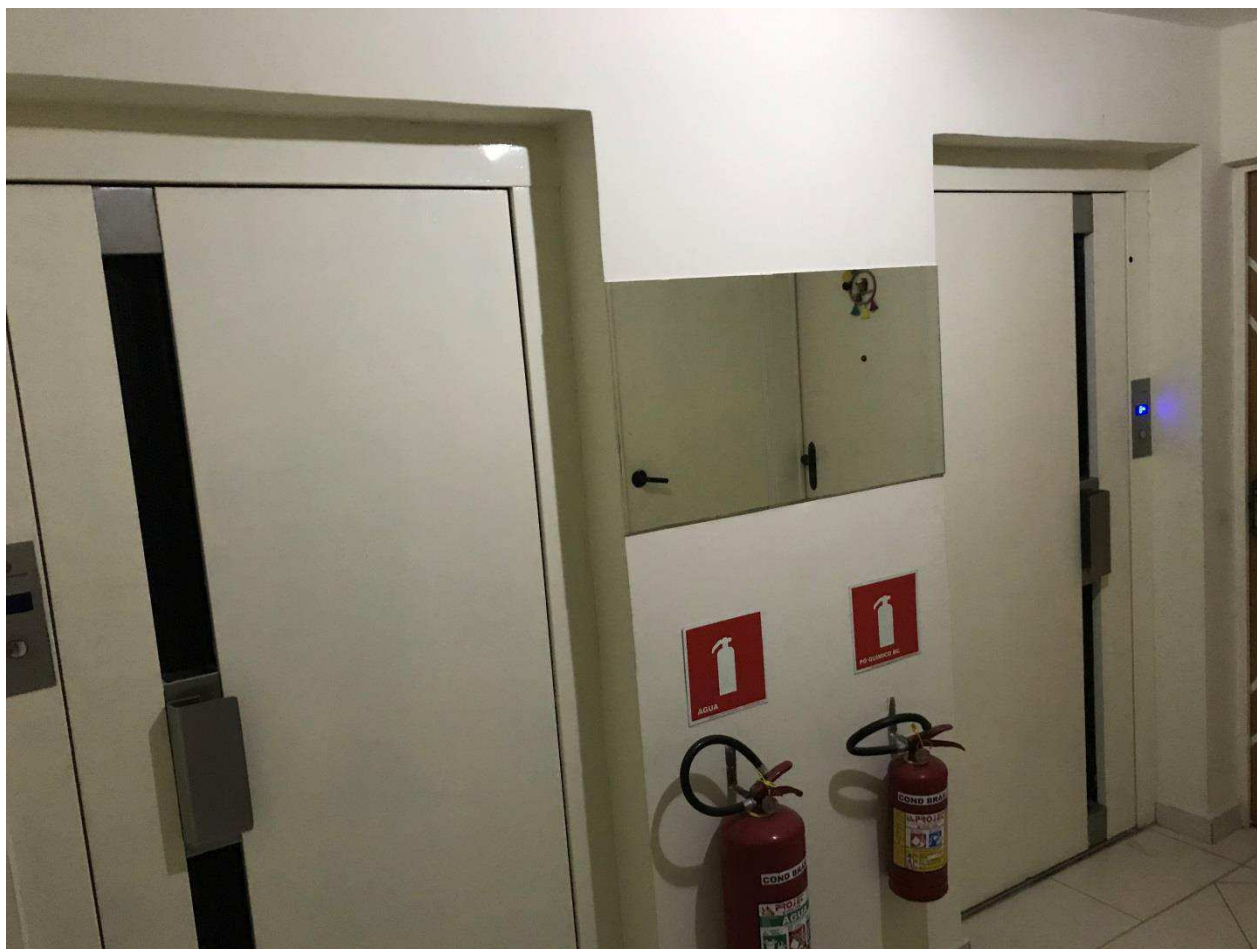


VISTA DO SALÃO DE JOGOS.

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original assinado digitalmente pelo JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, inscrito no Conselho de Engenharia e Arquitetura de São Paulo (CREA) sob o número de inscrição 0600590772. Para conferir a autenticidade do original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código 80922660.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 22**



VISTA DOS ELEVADORES NO 18º ANDAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e S.ª, em 18/06/2022 às 23:09, sob o número WUJWU22408925969. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código 8092268.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 23**



**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APTO. 181.**

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo (CREA) sob o número 0600590772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código 80922660.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 24**

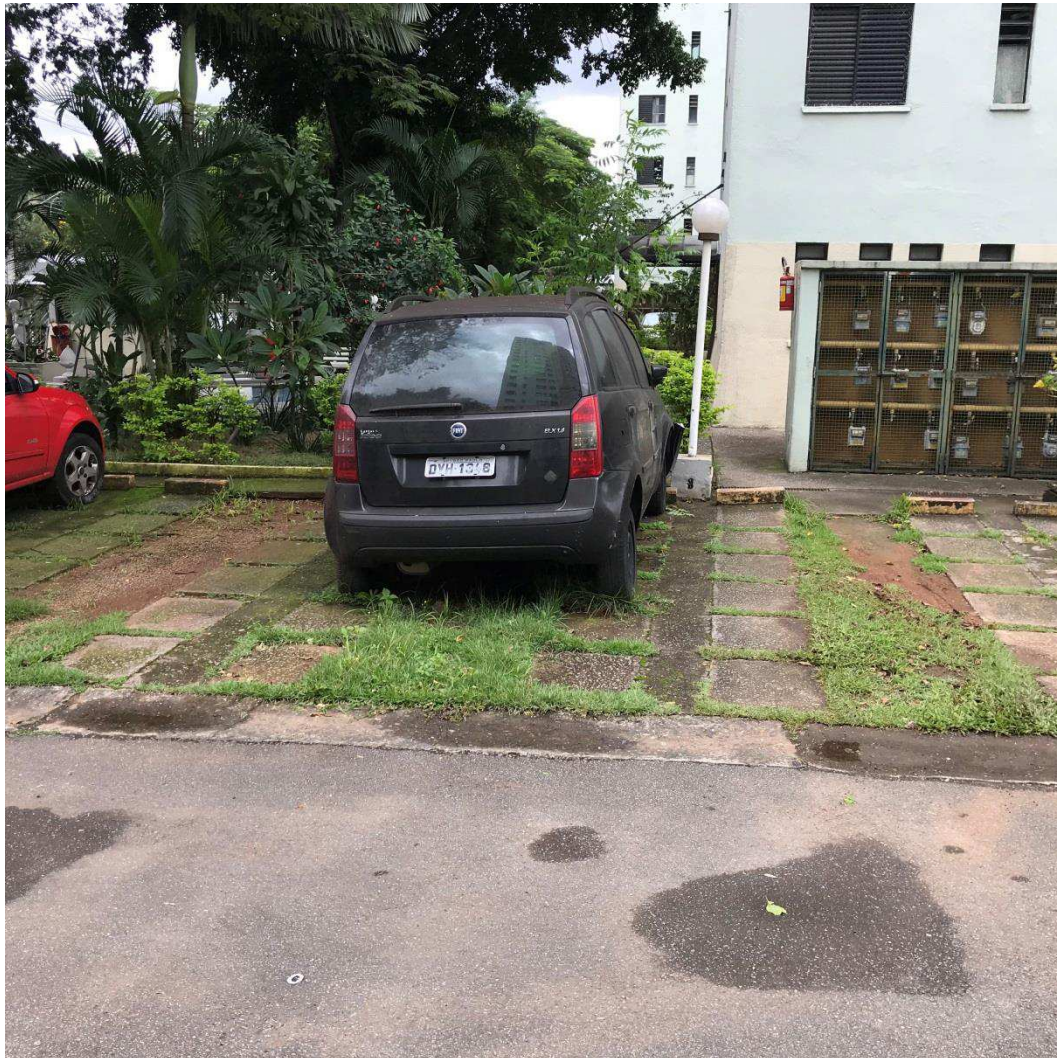


**VISTA DAS GARAGENS DO CONDOMÍNIO.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICTENTE DE REZENDE LOPES e S.ª, em 16/05/2022 às 23:09, sob o número WUJWU22408925969. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código B092D60.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**FOTO n.º 25**



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM DO APTO. 181.**

Este documento é uma cópia digitalizada assinada digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, inscrito no Conselho de Engenharia e Arquitetura de São Paulo (CREA) sob o número 0600590772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00988692-73.2016.8.26.0100 e código 80922860.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -**

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma ABNT NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP", e do "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP".

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes 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 Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

A presente avaliação procedeu-se com base no exposto no item 7.3.5.2. da **NORMA ABNT NBR 14.653-2/2011**, assim descrita:

*"Quando não for possível o acesso 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 em uma situação presumida, a partir de elementos possíveis de se obter, tais como: vistoria externa de área comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais."*

### III.1. VALOR UNITÁRIO DO "m<sup>2</sup>":

Para o cálculo do "qm<sup>f</sup>", o Perito coletou 08 (oito) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:





**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

**B) ATUALIZAÇÃO:** - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita 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".

**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", da NBR 12.721-2006.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3. - Apartamento Padrão MÉDIO - limite médio", para prédios com elevadores, resultando o valor igual a **1,692**.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

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<sub>e</sub>" e a vida referencial "I<sub>r</sub>".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 28 (vinte e oito) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (e) Reparos Simples.

**F) TRANSPOSIÇÃO:** - No transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação serão adotados os índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

**Observação:** Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP", no item III.2.11. "*Recomendações Especiais*", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de **10,00 m<sup>2</sup>** para cada vaga.

### 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.



**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

#### **IV. AVALIAÇÃO:-**

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

$$V_{\text{IMÓVEL}} = S \times qmf/m^2$$



**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 48,22\text{m}^2 \text{ (área útil)} + 10,00\text{m}^2 / 2 \text{ (vaga de garagem)}$$

$$qmf = \text{R\$ } 5.374,85/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = (48,22\text{m}^2 + 10,00/2)\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.374,85/\text{m}^2$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 286.049,52$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 290.000,00$$

(duzentos e noventa mil reais)

VÁLIDO PARA MARÇO/2020

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**Observação:** Para o cálculo do valor unitário do "m<sup>2</sup>" igual a R\$ 5.374,85/m<sup>2</sup> (cinco mil, trezentos e setenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), reportar-se a Pesquisa de Mercado que segue.

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : PROC. nº 0036952-13.2016.8.26.0100

DATA : 11/03/2020

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

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

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO DOM BIANCA - BLOCO 1

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.082,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 28 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA AZEVEDO JUNIOR ,185	4.892,73	4.252,00	0,8690
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA CAMPOS SALES ,147	5.806,72	5.272,47	0,9080
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA CAMPOS SALES ,31	5.382,00	4.838,33	0,8990
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA PIRATININGA ,833	5.727,27	4.459,16	0,7786
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA SAMPSON ,289	6.170,72	6.468,41	1,0482
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA SAMPSON ,289	4.936,58	5.751,62	1,1651
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA SAMPSON ,289	5.142,27	5.991,27	1,1651
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA SAMPSON ,289	4.628,04	5.965,51	1,2890

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo OAB RJ em 11/03/2020 às 13:09, sob o número WUJWJ22-40883-25969. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036952-13.2016.8.26.0100 e código B092E60.

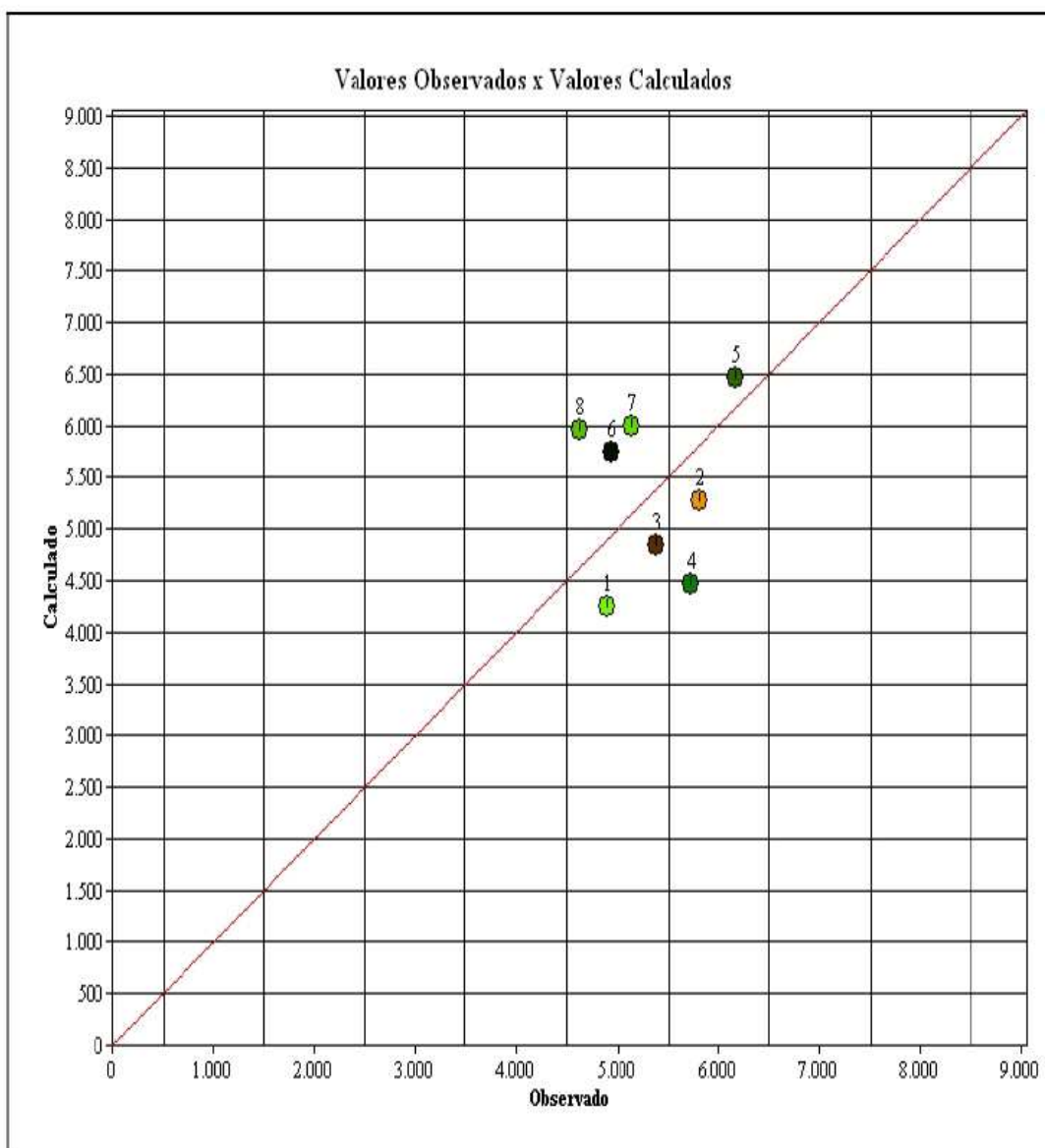
## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.892,73	4.252,00
2	5.806,72	5.272,47
3	5.382,00	4.838,33
4	5.727,27	4.459,16
5	6.170,72	6.468,41
6	4.936,58	5.751,62
7	5.142,27	5.991,27
8	4.628,04	5.965,51

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é uma reprodução não autorizada de um documento original. Qualquer uso não autorizado é proibido e passível de punição. Para obter o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código B092D60.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA CAMPOS SALES 147 APTO. 181 - 18º AND. BRÁS SAO PAULO - SP Data : 11/03/2020

Cliente : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRÁS IX

Área terreno m² : 2.808,00

Edificação m² : 48,22

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.335,79

Desvio Padrão : 530,27

- 30% : 3.735,05

+ 30% : 6.936,53

Coefficiente de Variação : 9,9400

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.374,85

Desvio Padrão : 798,60

- 30% : 3.762,39

+ 30% : 6.987,30

Coefficiente de Variação : 14,8600

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	7
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
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 todos 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.374,85

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.374,85000

VALOR TOTAL (R\$) : 259.175,27

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.975,33

INTERVALO MÍNIMO : 4.975,33

INTERVALO MÁXIMO : 5.774,37

INTERVALO MÁXIMO : 5.774,37

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir a autenticidade do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código 80922E60.



**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/11/2019

SETOR : 003 QUADRA : 068 ÍNDICE DO LOCAL : 1.082,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA AZEVEDO JUNIOR

NÚMERO : 185

COMP.: ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : BRÁS

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

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

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

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Norte

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 60,00

**EDIFÍCIO**

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

ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

**FATORES ADICIONAIS**

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

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 299.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : RITA COA IMÓVEIS - SITE V/M/A REAL COD. 8INLB1

CONTATO : SRA. RITA

TELEFONE : (11)-976573884

**OBSERVAÇÃO :**

COND. EDIFÍCIO DI MIRAMARE

Au = 55,00 m² + (10/2)Vg = 60,00 m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.182,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	541,32	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 : 4.892,73
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.252,00
		VARIAÇÃO : 0,8690

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/03/2020  
 SETOR : 003 QUADRA : 069 ÍNDICE DO LOCAL : 1.082,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAMPOS SALES NÚMERO : 147  
 COMP.: APTO. 161 - 16º ANDAR BAIRRO : BRÁS CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03041-090 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.808,00 TESTADA - (cf) m: 123,13 PROF. EQUIV. (Pe): 22,81  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,713 IDADE : 28 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,22 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 53,22

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 2  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 19 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO NO LOCAL COM A SÍNDICA

CONTATO : SRA. DORACY

TELEFONE : (11)-32775897

#### OBSERVAÇÃO :

COND. BRÁS IX - BLOCO 3  
 Au = 48,22 m² + (10/2) Vg = 53,22 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.806,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -534,25	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.272,47
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9080
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/11/2019  
 SETOR : 003 QUADRA : 060 ÍNDICE DO LOCAL : 1.356,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PIRATININGA NÚMERO : 833  
 COMP.: ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : BELENZINHO CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03013-040 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

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

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : a - novo  
 COEF. DEP. (k): 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 60,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOURDE GIMENEZ - SITE VIVA REAL COD. praças

CONTATO : SRA. LOURDE

TELEFONE : (11)-976573884

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO PRAÇAS DA CIDADE  
 Au = 55,00 m² + (10/2)Vg = 60,00 m²

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -231,46	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.727,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.670,31	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.459,16
PADRÃO Fp : 633,66	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7786
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original assinado eletronicamente pelo JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES em 14/11/2019 às 14:23:09, sob o número WUJWU22-40883-25969. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0098892-73.2018.8.26.0100 e código 80922660.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/11/2019  
SETOR : 025 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL : 2.841,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SAMPSON NÚMERO : 289  
COMP.: APTO. 25 - 2º AND. BAIRRO : BRÁS CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 03013-040 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: 1.757,00 TESTADA - (cf) m: 49,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,86  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (k): 0,586 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,34 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 63,34

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO  
CONTATO : ZELADOR SR. CÍCERO TELEFONE : (11)-22917562  
OBSERVAÇÃO :  
COND. EDIFÍCIO ANA LÚCIA  
Au = 58,34 m² + (10/2)Vg = 63,34 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -764,12	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.170,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 379,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.468,41
PADRÃO Fp : 682,72	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0482
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia não autenticada. Para obter o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00988692-73.2016.8.26.0100 e código B092E60.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/11/2019  
SETOR : 025 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL : 2.841,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SAMPSON NÚMERO : 289  
COMP.: APTO. 53 - 5º AND. BAIRRO : BRÁS CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 03013-040 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: 1.757,00 TESTADA - (cf) m: 49,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,86  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 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: 58,34 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 63,34

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO  
CONTATO : ZELADOR SR. CÍCERO TELEFONE : (11)-22917562

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO ANA LÚCIA  
Au = 58,34 m² + (10/2)Vg = 63,34 m²

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-611,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.936,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	880,17	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.751,62
PADRÃO Fp :	546,17	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,1651
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00998992-73.2016.8.26.0100 e código B0922660.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/11/2019  
 SETOR : 025 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL : 2.841,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SAMPSON NÚMERO : 289  
 COMP.: APTO. 103 - 10º AND. BAIRRO : BRÁS CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03013-040 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: 1.757,00 TESTADA - (cf) m: 49,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,86  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 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: 58,34 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 63,34

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO

CONTATO : ZELADOR SR. CÍCERO

TELEFONE : (11)-22917562

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO ANA LÚCIA  
 Au = 58,34 m² + (10/2)Vg = 63,34 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-636,77	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	916,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	568,93	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 : 5.142,27
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.991,27
		VARIAÇÃO : 1,1651

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original assinado eletronicamente pelo Sr. JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES em 14/11/2019 às 14:09:56. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066692-73.2016.8.26.0100 e código B0922E60.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/11/2019  
 SETOR : 025 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL : 2.841,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUASAMPSON NÚMERO : 289  
 COMP.: APTO. 64 - 6º AND. BAIRRO : BRÁS CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03013-040 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: 1.757,00 TESTADA - (cf) m: 49,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,86  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 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: 58,34 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 63,34

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO

CONTATO : ZELADOR SR. CÍCERO

TELEFONE : (11)-22917562

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO ANA LÚCIA  
 Au = 58,34 m² + (10/2)Vg = 63,34 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-573,09	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.628,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.398,52	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.965,51
PADRÃO Fp :	512,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,2890
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

*Handwritten mark*

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES em 14/11/2019 às 14:11:09. O documento original está disponível em: https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00988992-73.2016.8.26.0100 e código 80922E60.





**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**

ENGº CIVIL E MECÂNICO


CREA 0600590772

**VI. ENCERRAMENTO:**

Consta o presente Laudo de 58 (cinquenta e oito) folhas digitadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

São Paulo, 16 de março de 2020.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772

