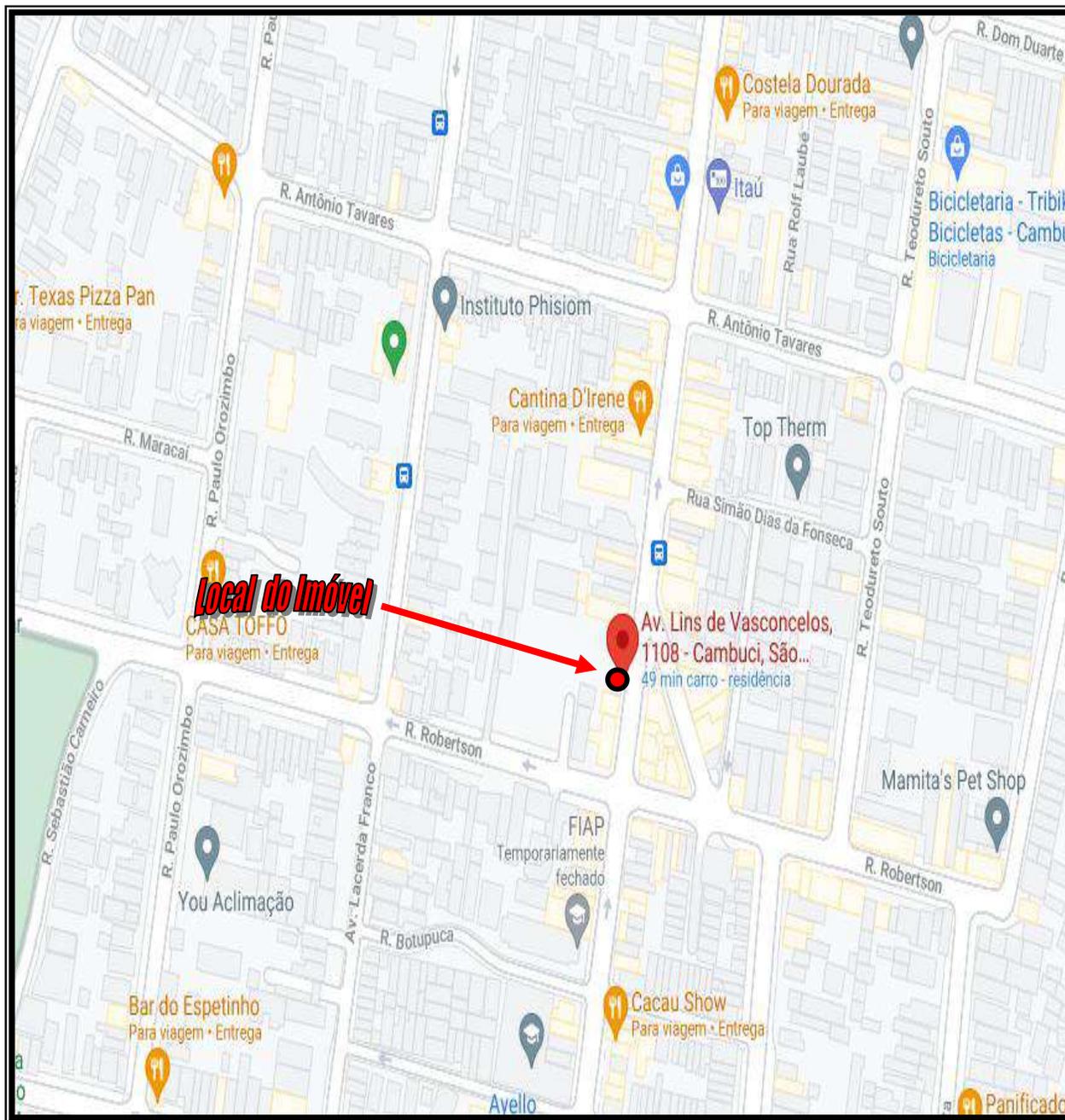


# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ilustração a seguir demonstra a localização do imóvel avaliando:



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

Este documento é cópia não autorizada. Qualquer reprodução ou distribuição sem a devida autorização do autor é proibida. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014978-49.2018.8.26.0002 e código EBF7EF7.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**1.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -**

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel, situado na Avenida Lins de Vasconcelos nº 1.108, no 12º Subdistrito - Cambuci, nesta Capital, SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **034**

QUADRA: **040**

ZONA: **“ZC”**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 3.073,00/2021**

Avenida Lins de Vasconcelos nº 1.108

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **034.040.0085-4**

Avenida Lins de Vasconcelos nº 1.108

MATRÍCULA: **Nº 3.784**

Do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### **1.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O local está servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- 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..

### **1.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

A região onde está situado o imóvel avaliando, é de fácil acesso e está servida por várias linhas regulares de ônibus.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, supermercados, concessionárias de automóveis, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente na Avenida Lins de Vasconcelos.

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

## 1.1.5 - ZONEAMENTO:

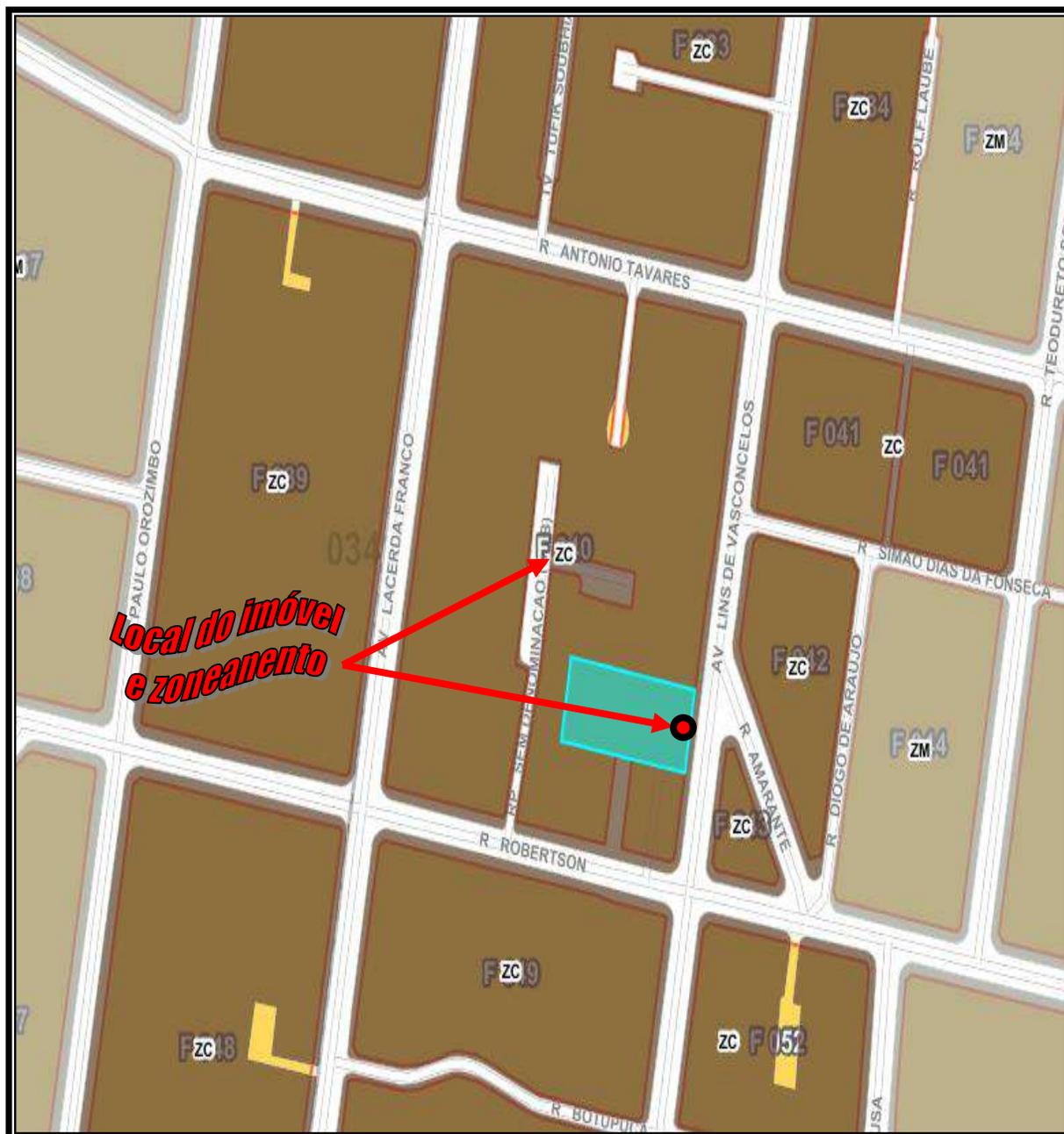
De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, segundo a Lei do Zoneamento nº 16.402/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona "ZC - Zona Centralidade"*, com as seguintes características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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O 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:

| Sigla | Descrição                                  | Perímetro | Legislação   |
|-------|--|-----------|--------------|
| ZC    | ZONA CENTRALIDADE                          | 0000      | L 16402/2016 |
| PA    | PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL        | 0004      | L 16402/2016 |
| MA    | MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC | 0001      | 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\\_organos\\_colegiados/ctlu/index.php?p=170695](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_organos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695)

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

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

| 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    |
| RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)                                       | 5     |
| RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m      | NA    |
| RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m         | 3 (j) |
| COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)                   | 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](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).

Data e Hora: 19/07/2021 18:33:10  
 Link: [http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## 1.2 - DO IMÓVEL: -

### 2.2.1 - TERRENO (Matrícula de nº 3.784):

O terreno em estudo possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas municipais, possuindo as seguintes descrições:

***IMÓVEL: - UM PRÉDIO próprio para comércio e seu terreno situado na Avenida Lins de Vasconcelos, nº 1.108, no 12º Subdistrito - Cambuci, medindo 27,60 metros de frente, por 59,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel, onde o prédio nº 1.088, de propriedade de Ângelo Venosa; 59,00 metros do lado esquerdo, confrontando parte com o prédio nºs. 1.120 e 1.124 da mesma Avenida, de propriedade de Henrico Calloni e Ravioli Fosco e parte com propriedade de Ângelo Venosa, tendo nos fundos a mesma largura da frente, onde também confronta com Ângelo Venosa, encerrando a área de 1.629,00 metros quadrados.***

***Contribuinte Municipal: - 034.040.0085-4***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### 2.2.2 - BENFEITORIAS:

Na ocasião da visita para vistoria no imóvel, este signatário constatou que sobre o terreno, localizado na Avenida Lins de Vasconcelos nº 1.108, no 12º Subdistrito - Cambuci, nesta Capital, SP, consiste em um terreno e de acordo com os dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, o imóvel possui a área total construída de 2.637,00m<sup>2</sup> (Dois Mil e Seiscentos e Trinta e Sete Metros Quadrados), porém no local se encontra apenas a fachada de um prédio e, se encontra em ruínas, sendo que, por este motivo, ou seja, para efeito de avaliação, o perito considerará que a construção não possui valor comercial.

*Segue: Fotografia da Avenida Lins de Vasconcelos no trecho em estudo e aspectos externos do referido imóvel:*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



***VISTA DA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.***

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

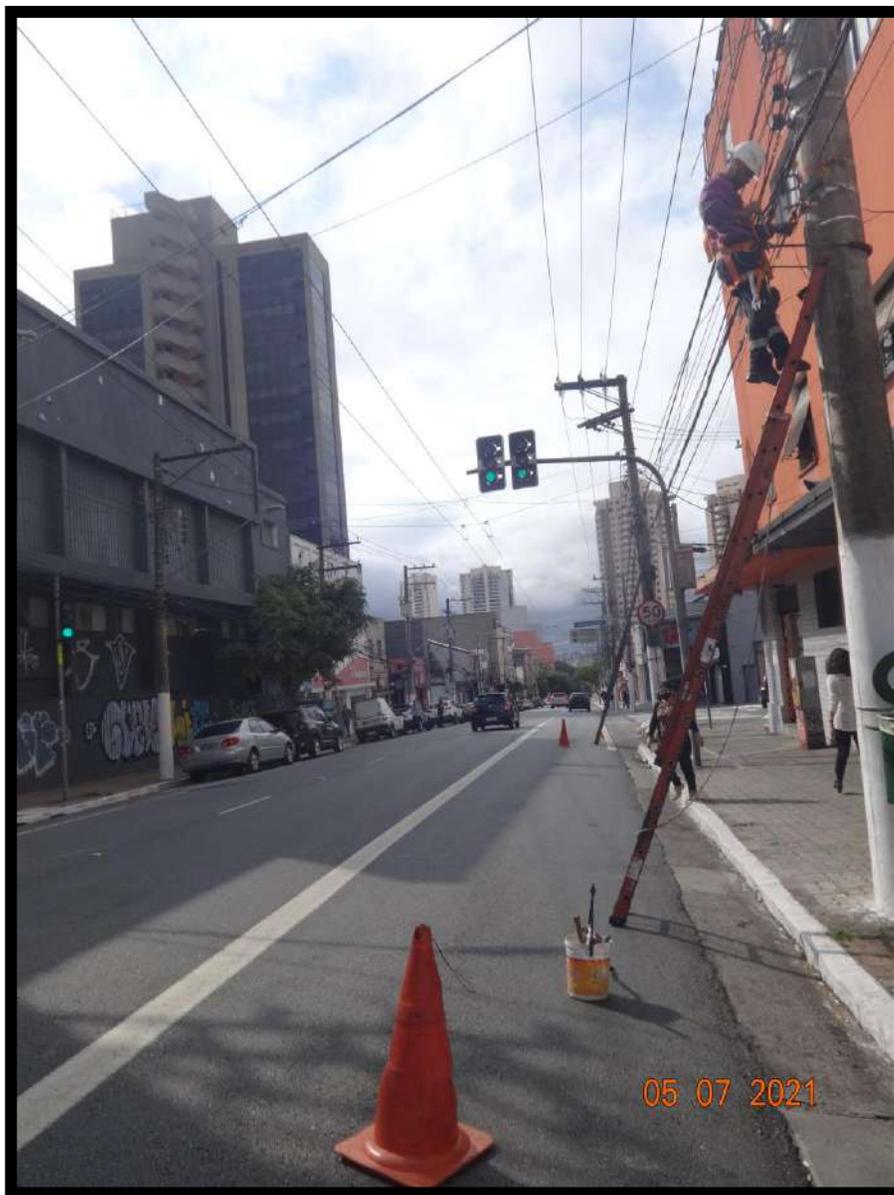
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2021 às 19:00, sob o número WSTA21706407769. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014978-49.2018.8.26.0002 e código EBF7EF7.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 02**



**VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 03**



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**

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

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 20/09/2021 às 19:00, sob o número WSTA21706407769. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014978-49.2018.8.26.0002 e código EBF7EF7.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 04**



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**

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

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 20/09/2021 às 19:00, sob o número WSTA21706407769. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014978-49.2018.8.26.0002 e código EBF7EF7.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### **III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações das “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2019”.

Cumprir informar que esta Norma representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005” do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$F_c$  = Fator de comercialização

## **3.1 - TERRENO: -**

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

### **3.1.1 - TRATAMENTO DE FATORES: -**

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na “Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP”.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisou-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado anexa.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *Dados de mercado com atributos semelhantes, calculados em função do avaliando serão aqueles que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento) para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados nas amostras;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverá ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

## 3.1.2 - CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno serão empregadas as “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de setembro de 2011.

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Ms = Média saneada;

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Cp = Coeficiente de profundidade.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

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

B) - A região do imóvel classifica-se na 9ª Zona - Comercial Padrão Alto, enquadrando no Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: ..... 15,00 metros
- Profundidade mínima para a região: ..... 20,00 metros
- Profundidade máxima para a região: ..... 60,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 15,00 metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

**Observação:** O expoente do fator frente “f” será igual a “0,15”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para  $P_e$  inferior a  $\frac{1}{2}P_{mi}$ , adota-se  $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para  $P_e$  superior a  $3P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima

$$P_e = 3 P_{ma}$$

**Observação:** O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

D) - 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”;

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - Quando necessário serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas ( $C_e$ ):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia ( $F_t$ ):

A influência do fator corretivo genérico será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência ( $F_c$ ):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## VI - AVALIAÇÃO: -

### 4.1 - VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) .. + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) ... + (F_n - 1)]\}$$

### MATRÍCULA: 3.784

Onde:

$$A_t = 1.629,00 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 7.795,23/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado;}$$

$$V_u = \text{R\$ } 8.541,84/\text{m}^2;$$

$$F_p = 27,60 \text{ metros;}$$

$$F_r = 15,00 \text{ metros (frente de referência);}$$

$$P_e = 59,00 \text{ metros (profundidade equivalente);}$$

$$P_{mi} = 20,00 \text{ metros (profundidade mínima);}$$

$$P_{ma} = 60,00 \text{ metros (profundidade máxima);}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,15;$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50;$$

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (15,00/27,60)^{0,15} = 0,0900$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, não se aplica.

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 7.795,23 / m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (0,0900 - 1)]\} \times 1.629,00 m^2$$

$$VT = R\$ 13.914.663,31 \quad \text{ou em números redondos}$$

**VALOR DO TERRENO = R\$ 13.915.000,00**

**(TREZE MILHÕES E NOVECENTOS E QUINZE MIL REAIS).  
PARA AGOSTO DE 2021.**

***Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 7.795,23/m<sup>2</sup> (SETE MIL E SETECENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E VINTE E TRÊS CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo II.***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**IMÓVEL 3**  
**“MATRÍCULA DE Nº 80.831”**

**APARTAMENTO DE 06, LOCALIZADO NO 3º ANDAR**  
**OU 4º PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO**  
**RIVIERA”, SITUADO NA AVENIDA LINS DE**  
**VASCONCELOS Nº 1.120, NO 12º**  
**SUBDISTRITO - CAMBUCÍ,**  
**NESTA CAPITAL**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **I - 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 do seu Laudo.

### **1.1.- DO LOCAL:**

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas: Lins de Vasconcelos e Lacerda Franco.

#### **1.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:**

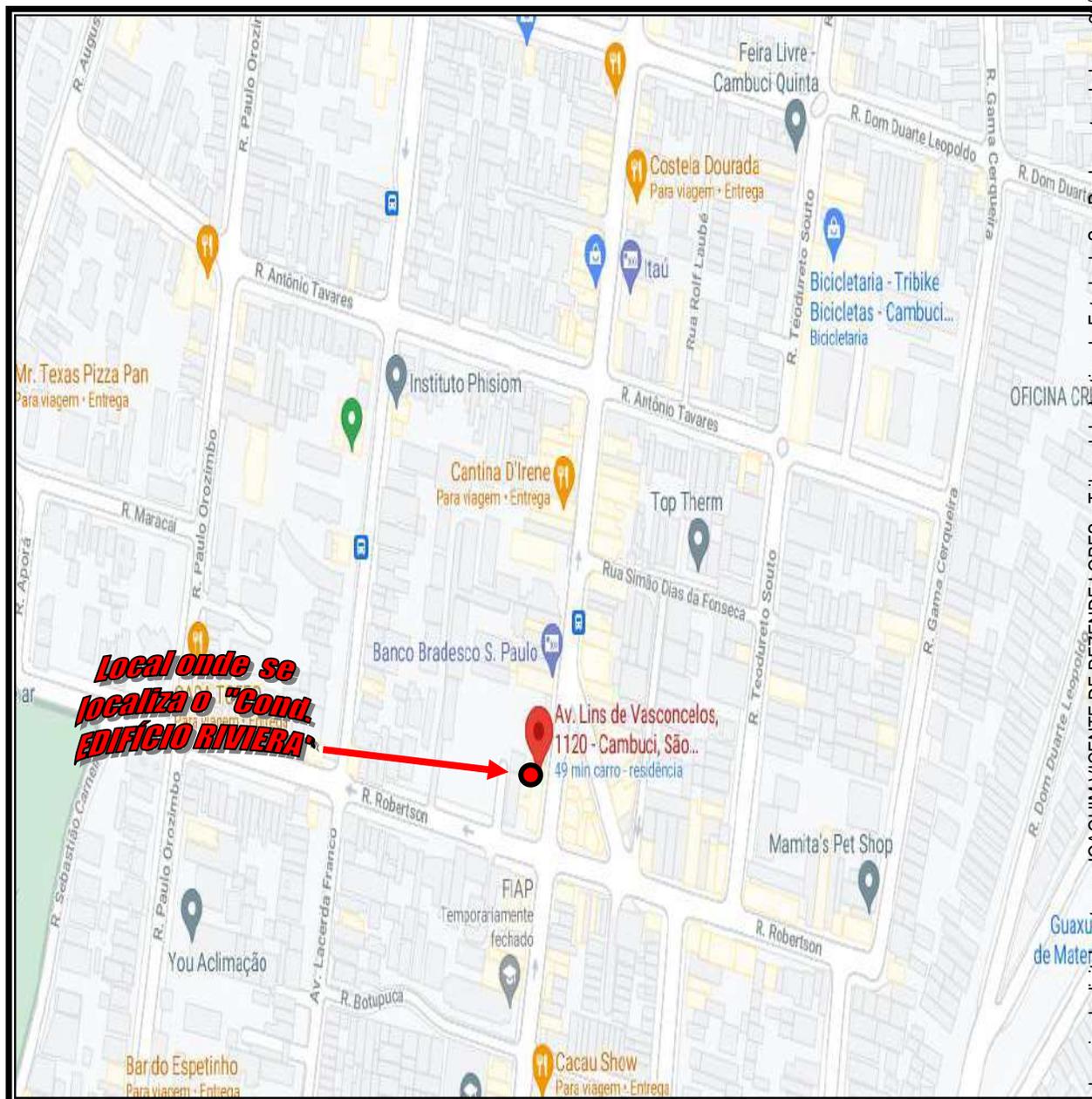
O imóvel, objeto da presente Ação está situado na Avenida Lins de Vasconcelos nº 1.120, apartamento de nº 06, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Condomínio “EDIFÍCIO RIVIERA”, no 12º Subdistrito - Cambuci, nesta Capital, SP, na quadra formada pela citada vias e mais: Rua Antônio Tavares, Avenida Lacerda Franco e Rua Robertson.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do Condomínio “EDIFÍCIO RIVIERA”, onde se encontra o apartamento avaliando:



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 20/09/2021 às 19:00, sob o número WSTA21706407769. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014978-49.2018.8.26.0002 e código EBF7EF7.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**1.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -**

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel (apartamento de nº 06), situado na Avenida Lins de Vasconcelos nº 1.120, no 12º Subdistrito - Cambuci, nesta Capital, SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **034**

QUADRA: **040**

ZONA: **“ZC”**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **034.040.0146-17**

Para o apartamento de nº 06

CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO RIVIERA”

MATRÍCULA: **Nº 80.831**

Do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **1.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O local está servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- 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..

## **1.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

A região onde está situado o imóvel avaliando, é de fácil acesso e está servida por várias linhas regulares de ônibus.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, supermercados, concessionárias de automóveis, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente na Avenida Lins de Vasconcelos.

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

## 1.1.5 - ZONEAMENTO:

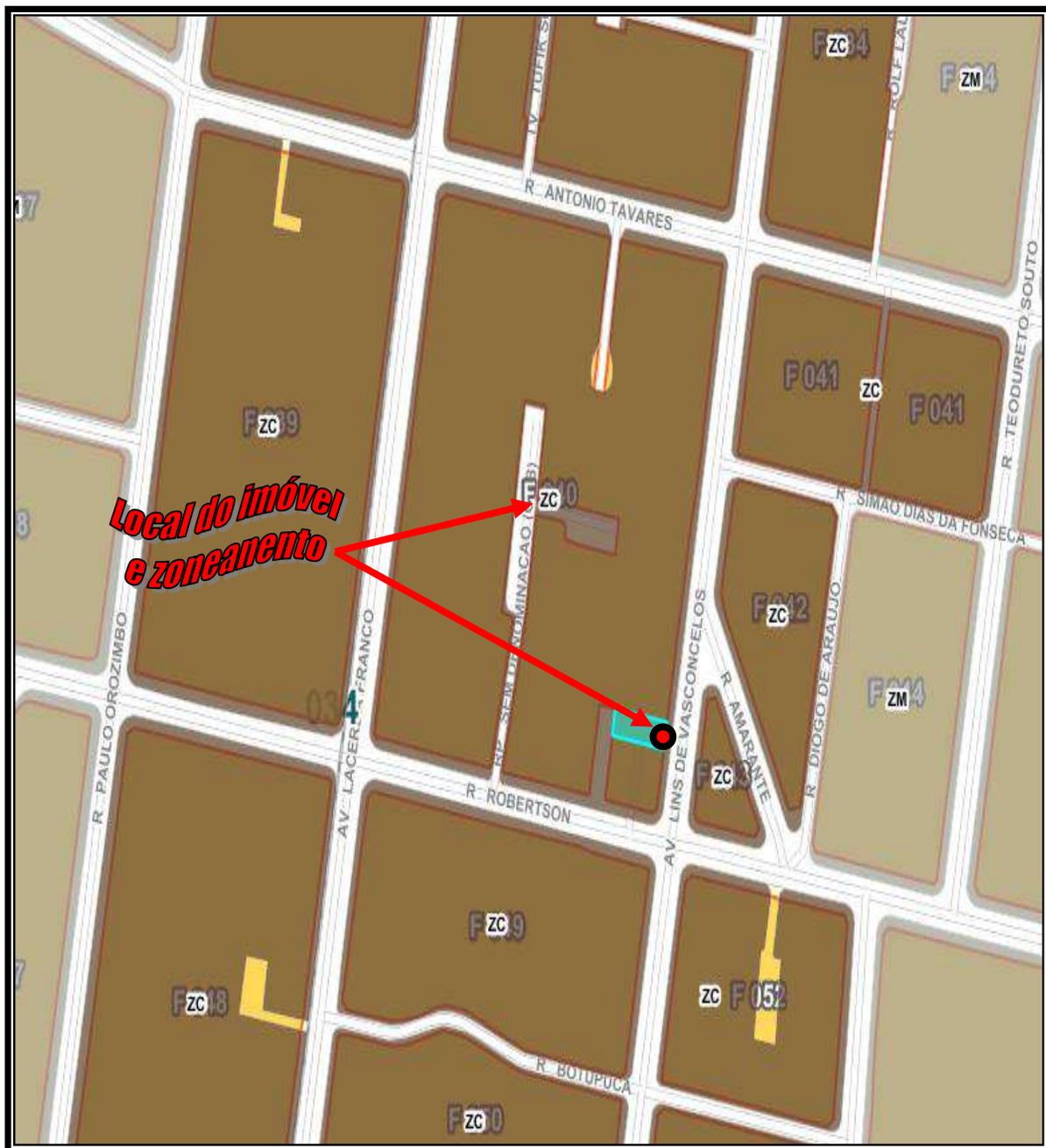
De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, segundo a Lei do Zoneamento nº 16.402/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona "ZC - Zona Centralidade"*, com as seguintes características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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro de zoneamento, onde se localiza o imóvel avaliando:



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

| Sigla | Descrição                                  | Perímetro | Legislação   |
|-------|--|-----------|--------------|
| ZC    | ZONA CENTRALIDADE                          | 0000      | L 16402/2016 |
| PA    | PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL        | 0004      | L 16402/2016 |
| MA    | MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC | 0001      | 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\\_coligados/ctlu/index.php?p=170695](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_coligados/ctlu/index.php?p=170695)

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

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

| 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 m <sup>2</sup>                 | 0,85  |
| TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m <sup>2</sup> | 0,70  |
| GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)  | 48    |
| RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)   | 5     |
| RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m                  | NA    |
| RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m                     | 3 (j) |
| COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m <sup>2</sup> )                  | 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](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).

Data e Hora: 19/07/2021 18:26:44  
 Link: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## 1.2 - DO IMÓVEL: -

### 1.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo **CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO RIVIERA”**, onde está localizado o apartamento em estudo, 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 referido terreno encerra a área total de **225,00 m<sup>2</sup>**, com a frente projetada para a via pública de 18,00 metros.

**ÁREA: 225,00M<sup>2</sup>**

**(DUZENTOS E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS)**

Cabe ao apartamento de nº 06, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Condomínio “EDIFÍCIO RIVIERA”, a cota parte ideal de **11,235%** da área total do terreno do condomínio.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### 1.2.2 - BENFEITORIAS: -

“O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se edificado um condomínio de uso residencial e comercial, denominado “EDIFÍCIO RIVIERA”, possuindo 04 (quatro) pavimentos; estando todos erigidos em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e ao nível superior da via pública, ou seja, da Avenida Lins de Vasconcelos.

O Condomínio “EDIFÍCIO RIVIERA” está composto por unidades habitacionais e lojas.

O Condomínio “EDIFÍCIO RIVIERA” está servido de: porta automática, interfone, escadaria, medidores de água e luz.

O Condomínio “EDIFÍCIO RIVIERA”, que ao regime de condomínio regulamenta a lei, está dividido em duas partes distintas, a saber:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *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”.*

## - DO EDIFÍCIO: -

O “EDIFÍCIO RIVIERA” compreende 01 (um) pavimento térreo e 03 (três) pavimentos superiores.

No pavimento térreo do edifício, encontram-se: “hall” de entrada (social e serviço), escadarias, extintores, hidrantes e loja comercial.

Nos pavimentos superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo quatro por andar), “hall”, extintores, hidrantes e escadaria.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

*APTO. DE Nº 06 DO CONDOMÍNIO "EDIFÍCIO RIVIERA": -*

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

O apartamento de nº 06, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Condomínio "EDIFÍCIO RIVIERA", encerra a área total construída de 116,76m<sup>2</sup>, sendo 104,16m<sup>2</sup> de área útil e 12,60m<sup>2</sup> de área comum, correspondendo-lhe a cota parte ideal de 11,235% da área total do terreno.

ÁREA ÚTIL = 104,16 m<sup>2</sup>

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, se encontrava necessitando de reparos, e segundo o Estudo - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019), enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: *Necessitando de Reparos simples.*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O apartamento de nº 06, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Condomínio “EDIFÍCIO RIVIERA”, não possui vaga de garagem.

O apartamento de nº 06, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Condomínio “EDIFÍCIO RIVIERA” compreende:

*01 (uma) sala de estar, 03 (três) dormitórios, 02 (duas) sacadas, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços e 01 (um) banheiro de empregada.*

O imóvel avaliando se encontrava necessitando de reparos e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento e, ainda de acordo com os dados colhidos junto a "Prefeitura Municipal de Guarulhos", o apartamento possui a idade de 61 anos, podendo ser classificado no item "1.3.3 - Apartamentos Padrão - MÉDIO" - sem elevador, com base no Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019.

*Segue: fotografias da Avenida Lins de Vasconcelos, no trecho em estudo e aspectos externos do condomínio “EDIFÍCIO RIVIERA” onde se localiza o apartamento avaliando.*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



***VISTA DA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS, NO TRECHO  
ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO RIVIERA”,  
ONDE SE LOCALIZA O APARTAMENTO AVALIANDO.***

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 02**



***VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO RIVIERA”, ONDE SE LOCALIZA O APARTAMENTO AVALIANDO.***

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](mailto:joaquimlopespericias@terra.com.br)

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 03**



***VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO RIVIERA”,  
ONDE SE LOCALIZA O APARTAMENTO AVALIANDO.***

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

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 20/09/2021 às 19:00, sob o número WSTA21706407789. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014978-49.2018.8.26.0002 e código EBF7EF7.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 06 do Condomínio “EDIFÍCIO RIVIERA”:

## SALA DE ESTAR:

PISO ===== revestido com cerâmica.  
 PAREDES ===== revestidas massa corrida e pintura látex.  
 TETO == cobertura com telhas de barro, sobre forro de “PVC”.  
 JANELA ===== vitrô de alumínio pintado, com vidros.  
 PORTA ===== de madeira envernizada.

## DORMITÓRIO I:

PISO ===== revestido com cerâmica.  
 PAREDES ===== revestidas massa corrida e pintura látex.  
 TETO == cobertura com telhas de barro, sobre forro de “PVC”.  
 PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada.  
 PORTA Nº 2 ===== tipo balcão de alumínio pintado e vidros, com acesso à sacada I.

## SACADA I:

PISO ===== revestido com cerâmica.  
 PAREDES ===== revestidas com reboco pintado.  
 GRADIL ===== de ferro pintado.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## *DORMITÓRIO II (com armários embutidos):*

PISO ===== revestido com cerâmica.  
 PAREDES ===== revestidas massa corrida e pintura látex.  
 TETO == cobertura com telhas de barro, sobre forro de “PVC”.  
 JANELA ===== veneziana de alumínio pintado, com vidros.  
 PORTA ===== de madeira pintada.

## *BANHEIRO SOCIAL (com box de alumínio e acrílico):*

PISO ===== revestido com cerâmica.  
 PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.  
 TETO == cobertura com telhas de barro, sobre forro de “PVC”.  
 JANELA ===== vitrô de alumínio pintado, com vidros.  
 PORTA ===== de madeira pintada.

## *DORMITÓRIO III:*

PISO ===== revestido com cerâmica.  
 PAREDES ===== revestidas massa corrida e pintura látex.  
 TETO == cobertura com telhas de barro, sobre forro de “PVC”.  
 PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada.  
 PORTA Nº 2 ===== tipo balcão de alumínio pintado e vidros, com acesso à sacada II.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## SACADA II:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com reboco pintado.

GRADIL ===== de ferro pintado.

## COZINHA:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com formica.

TETO == cobertura com telhas de barro, sobre forro de "PVC".

PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada.

PORTA Nº 2 ===== tipo balcão de madeira pintada e vidros,  
com acesso à área de serviços.

## ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.

TETO == cobertura com telhas de barro, sobre forro de "PVC".

JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**BANHEIRO DE EMPREGADA:**

PISO ===== revestido com cerâmica.  
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.  
TETO == cobertura com telhas de barro, sobre forro de "PVC".  
JANELA ===== vitrô de alumínio pintado, com vidros.  
PORTA ===== de madeira pintada.

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

**II - 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".

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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.

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 a corretor que atuam no ramo imobiliário, bem como no próprio condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

## 2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

*Para o cálculo do “qm<sup>2</sup>”, o Perito coletou 07 (sete) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, que sofrerão as seguintes transformações:*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**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".

**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 "1.3.3 - Apartamento Padrão MÉDIO", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,980.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° 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:

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 61 (sessenta e um) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (e) Necessitando de Reparos Simples.

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

F) **TRANSPOSIÇÃO:** - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa - anexo I, por estarem localizados em diversas vias públicas, 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".

Conforme o "Estudo" do Professor Dante Guerrero passou-se a adotar:

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| ➤ 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 06), localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Condomínio "EDIFÍCIO RIVIERA" foi adotado o fator = 0,95.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## 2.2 - 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 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

### III - AVALIAÇÃO: -

#### 3.1 - APARTAMENTO DE Nº 06: -

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

$$V_{\text{apto. 06}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. 06}} = 116,76\text{m}^2 = 104,16\text{m}^2 \text{ de área útil} \\ 12,60\text{m}^2 \text{ de área comum}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 3.692,18/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 06}} = 104,16\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.692,18/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. 06}} = \text{R\$ } 384.577,47$$

*Ou, em números redondos:*

$$V_{\text{apto. de nº 06}} = \text{R\$ } 385.000,00$$

(TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS).  
PARA AGOSTO / 2021.

***Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 3.692,18/M<sup>2</sup> (TRÊS MIL E SEISCENTOS E NOVENTA E DOIS REAIS E DEZOITO CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - III.***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO, temos os seguintes valores para os bens constantes dos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por POLE COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA., em face de IGREJA CRISTÃ APOSTÓLICA RENASCER EM GRISTO e outro, em curso na 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo, autos de nº 0014978-49.2018.8.26.0002:

### 1 - "MATRÍCULA DE Nº 2.627 - 16º Cartório de Registro

### de Imóveis de São Paulo".

**IMÓVEL - Prédio comercial e demais benfeitorias, situado na Avenida Lins de Vasconcelos nºs. 1.402 e 1.410, no 37º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital, SP:**

**R\$ 11.933.000,00**

**(ONZE MILHÕES E NOVECENTOS E TRINTA E TRÊS MIL REAIS)**

**AGOSTO DE 2021**