

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 060059072

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

PROCESSO Nº 0207446-14.1993.8.26.0100
Nº DE CONTROLE 0/0000

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - Direito
Civil, requerida por FUNDAÇÃO CESP, contra GERALDO
BERNARDES DA SILVA FILHO, dando por terminados seus
estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar
suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo,
pelo qual chegou ao valor total avaliatório de **R\$ 230.000,00**
(DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS) - Data Base: Junho de 2023, para o
imóvel situado na Rua Padre João Manuel, nº 60, Vaga nº 570,
do Conjunto Nacional, 34º Subdistrito de Cerqueira César, São
Paulo/SP, CEP: 01411-001.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 14 de junho de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 06005907

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

- II.1.1.- Característica geral do imóvel
- II.1.2.- Cadastramento segundo o mapa fiscal
- II.1.3.- Melhoramentos públicos
- II.1.4.- Características da região
- II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

- II.2.1.- Terreno
- II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Valor unitário

III.2.- Cálculo do valor unitário

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor de mercado

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito na certidão de penhora de fls. 1631/1633 nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - Direito Civil**, requerida por **FUNDAÇÃO CESP**, contra **GERALDO BERNARDES DA SILVA FILHO**, processo nº 0207446-14.1993.8.26.0100 (0/0000), em curso perante a 1ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo/SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua Padre João Manuel, nº 60, Vaga nº 570, do Conjunto Nacional, 34º Subdistrito de Cerqueira César, São Paulo/SP, CEP: 01411-001.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 1677, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

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

II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Avenida Paulista e Alameda Santos.

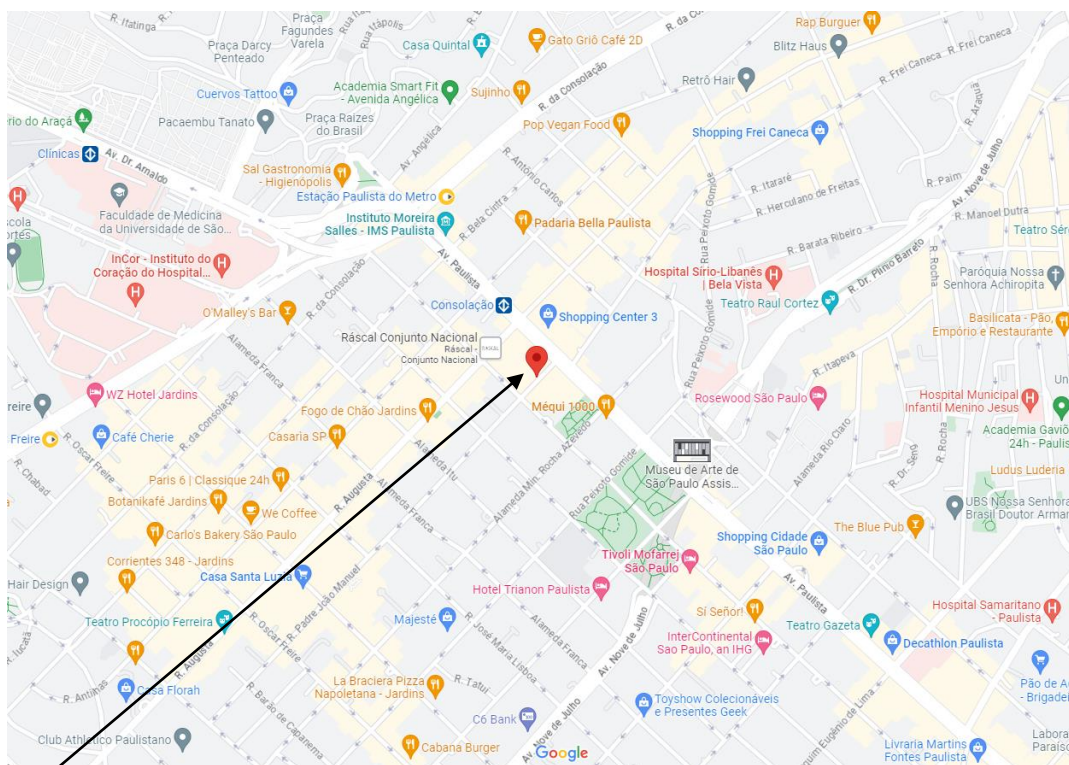
II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, situa-se na Rua Padre João Manuel, nº 60, Vaga nº 570, do Conjunto Nacional, 34º Subdistrito de Cerqueira César, São Paulo/SP, CEP: 01411-001, na quadra completada pelas vias: Alameda Santos, Rua Augusta, Avenida Paulista e a respectiva Rua Padre João Manuel.

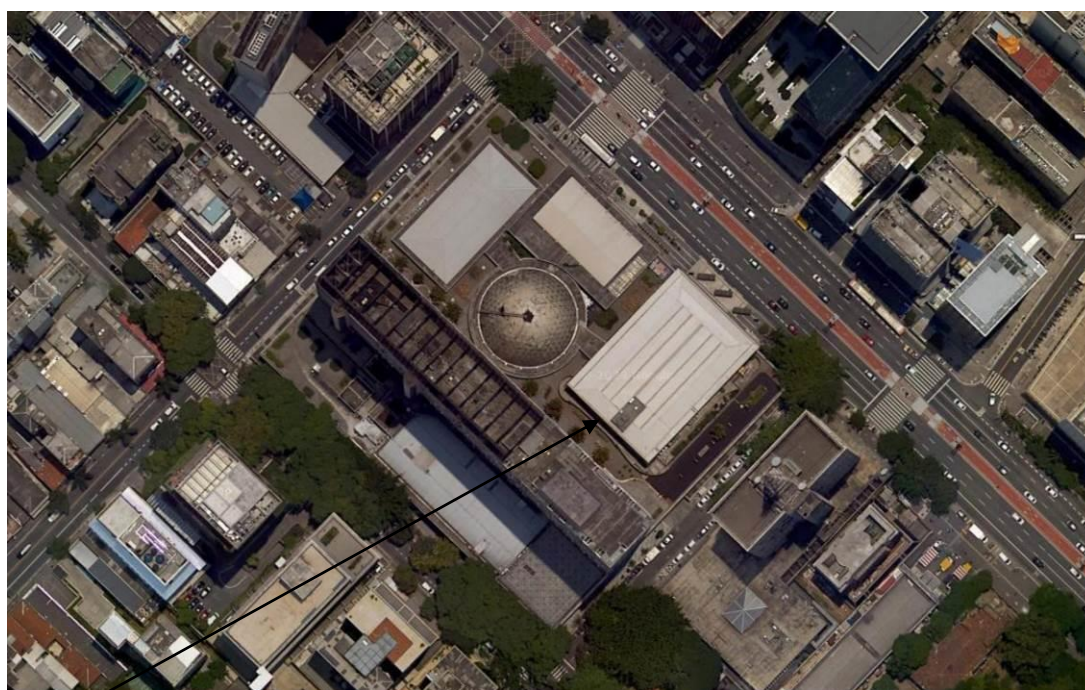
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- As ilustrações demonstram a localização do Condomínio Conjunto Nacional:



• Fonte: Google Maps.



• Fonte: Google Maps/satélite.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo o imóvel situado na Rua Padre João Manuel, nº 60, Vaga nº 570, do Conjunto Nacional, 34º Subdistrito de Cerqueira César, São Paulo/SP, CEP: 01411-001, possui a seguinte situação:

SETOR: **010** QUADRA: **068** ZONA: **ZEU**

CODLOG: **10.362-4** ÍNDICE: **13.432,00/2022**

Rua Padre João Manuel

CODLOG: **17.791-1** ÍNDICE: **13.432,00/2022**

Alameda Santos

CODLOG: **02.497-0** ÍNDICE: **13.483,00/2022**

Rua Augusta

CODLOG: **15.656-6** ÍNDICE: **28.629,00/2022**

Avenida Paulista

CONTRIBUINTE: **010.068.1204-0** (Av.7/38.217)

Antigo: 010.068.0512-5

MATRÍCULA: **38.217**

Do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

REGISTRO ANTERIOR: **Tr. 11.097 - L.3-I; L.3-T (1) - 60 - AV.983**

Deste Cartório

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: drenagem, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica e articulada, passeios, água potável, rede de esgoto sanitário, telefone, fibra ótica, rede de gás, correios, energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, metrô, cptm, coleta de lixo, etc.

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

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

A região está servida por várias linhas regulares de ônibus e estações do Metrô (em especial => Linha Verde/Avenida Paulista).

A ocupação comercial é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

varejistas, shoppings, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Padre João Manuel e dos logradouros adjacentes, destacando a Avenida Paulista e Rua Augusta.

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

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

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

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV PAULISTA,2073 SQL: 010.068.1204-0

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
ZEPEC	ZONA ESPECIAL DE PRESERVACAO CULTURAL	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	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_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/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
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)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
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)	20

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZEU	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

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

Data e Hora

11/05/2023 14:52:06

Link

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo **Condomínio Conjunto Nacional** possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O terreno possui a área de 14.562,00 m² (quatorze mil, quinhentos e sessenta e dois metros quadrados), tendo uma frente projetada para a via pública de 123,40 m (cento e vinte e três metros) para a Avenida Paulista e Alameda Santos, e 118,00 m (cento e dezoito metros) para a Rua Padre João Manuel e Rua Augusta.

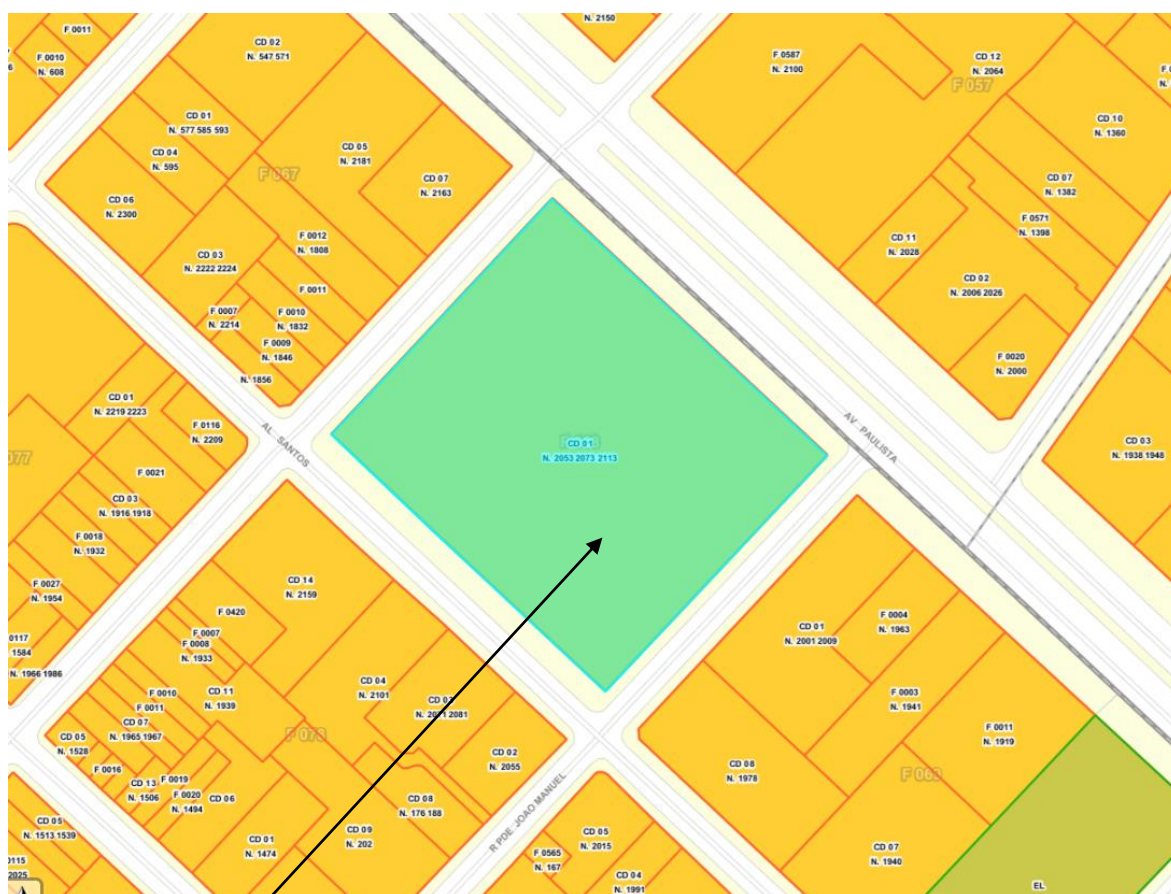
De acordo com o documento de matrícula, verifica-se que a Vaga nº 570, possui a fração ideal de 22,4873 m².

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

- Fonte: site oficial do GeoSampa.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Padre João Manuel, nº 60, Vaga nº 570, do Conjunto Nacional, 34º Subdistrito de Cerqueira César, São Paulo/SP, CEP: 01411-001.

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 misto (residencial e comercial), denominado **CONJUNTO NACIONAL**, erigido em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Padre João Manuel.

O **CONDOMÍNIO CONJUNTO NACIONAL** é composto por unidades habitacionais, lojas, escritórios, galerias, portão automático, interfone, elevadores, escadarias convencionais, medidores, áreas comuns, jardins, lazer, garagem e portaria para os condôminos.

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

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolavelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DO EDIFÍCIO: -

O CONJUNTO NACIONAL compreende em 2 (dois) subsolos, 1 (um) andar térreo, mezaninos, 25 (vinte e cinco) andares superiores e ático com cobertura.

O condomínio é composto por 3 (três) edifícios de 25 andares: um residencial - o Guayupιά (com apartamentos de 180 a 890 metros quadrados), e dois comerciais: o Horsa I (com pequenos escritórios e consultórios), e o Horsa II (com empresas de grande porte).

Nos subsolos do edifício, encontram-se: “halls”, área de estacionamento, escadarias, hall de elevadores, extintores, hidrantes, reservatório de água, depósitos, administração da empresa que explora o estacionamento rotativo, demais dependências e rampas de acesso de veículos.

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

As portarias do condomínio estão localizadas próxima da via pública ou nas galerias, possuindo banheiro para funcionários, monitoramento automático de acesso, interfone e câmeras de segurança.

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

VAGA DE GARAGEM Nº 570

MATRÍCULA: 38.217 - 13º CRISP

De acordo com o documento de matrícula do imóvel, verifica-se que a Vaga nº 570, localizada no 1º e 2º subsolos do CONJUNTO NACIONAL, corresponde a 1/856 ávos para guarda de um automóvel de passeio, em espaço não delimitado, nem privativo, denominada Quota de Participação Condominial nº 570, conforme segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

matrícula	ficha	
38217	1	São Paulo, 18 de NOVENBRO de 1982

VAGA correspondente a 1/856 ávos para a guarda de um automóvel de passeio, em espaço não delimitado, nem privativo, denominada Quota de Participação Condominial nº 570, na unidade autônoma garagem do 1º e 2º subsolos do CONJUNTO NACIONAL, com entrada pelo nº 60 da Rua Padre João Manoel, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com uma fração ideal equivalente a 22,4873m.2 sobre as áreas próprias e exclusivas da unidade; 4,9977m.2 sobre as áreas comuns pertencentes a essa unidade autônoma e 2,2115 de quota parte na fração ideal do terreno que lhe cabe. A unidade autônoma garagem situada no 1º e 2º subsolos tem capacidade para a guarda de 856 automóveis de passeio, correspondendo-lhe a parte ideal no terreno no total de 1.893,1137 ávos, cada fração ideal da unidade autônoma garagem, recebe a denominação especial de Quota de Participação Condominial. O CONJUNTO NACIONAL acha-se construído em terreno com a área de 14.562,00 m.2, medindo 123,40m. de frente para a Avenida Paulista, - 118,00m. da frente aos fundos, no lado direito de quem da Avenida olha para ele ao longo da Rua Augusta, 118,00m. do lado esquerdo ao longo da Rua Padre João Manoel e, 123,40m. nos fundos ao longo da Alameda Santos, compreendendo toda a quadra que confronta pela frente, lados e fundos com as referidas vias públicas.

A situa fática do será melhor demonstrada através do relatório fotográfico apresentado a seguir.

O CONJUNTO NACIONAL possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Apartamento/Escritório Padrão SUPERIOR”, classificação contida no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”, sendo que a vaga de garagem se apresentou com estado regular de conservação e uso, enquadrando-se na referência (c) - Estado da Edificação: Regular.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Padre João Manuel e a Avenida Paulista, no trecho onde está situado o Condomínio Conjunto Nacional, vistas da fachada do prédio e os aspectos gerais da garagem nos subsolos:

FOTO Nº 1:



**VISTA DA RUA PADRE JOÃO MANUEL, NO TRECHO
ONDE ESTÁ SITUADO O CONJUNTO NACIONAL - À
DIREITA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 2: Vista do sentido contrário da Rua Padre João Manuel, no trecho onde está o Conjunto Nacional - *à esquerda*.



Foto nº 3: Vista do acesso de entrada e saída da garagem no subsolo do Conjunto Nacional, de quem olha da Rua Padre João Manuel.



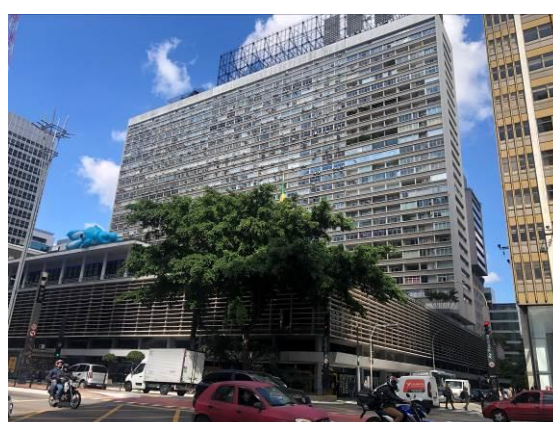
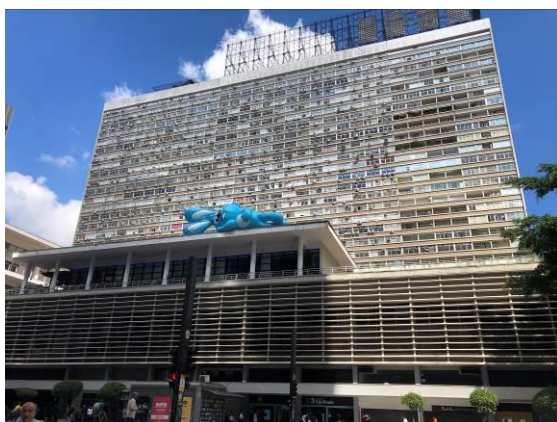
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 4 e 5: Vistas da fachada do Conjunto Nacional, de quem olha da Rua Padre João Manuel e da esquina, com a Avenida Paulista.



Fotos nº 6 e 7: Vistas da fachada do Conjunto Nacional, de quem olha da Avenida Paulista e da esquina, com a Rua Augusta.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 8 e 9: Vistas da fachada do Conjunto Nacional, de quem olha da Avenida Paulista.



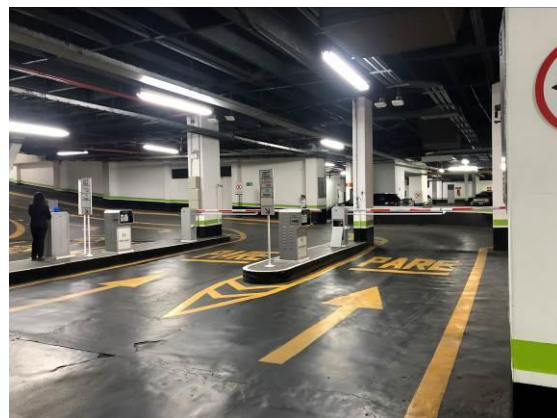
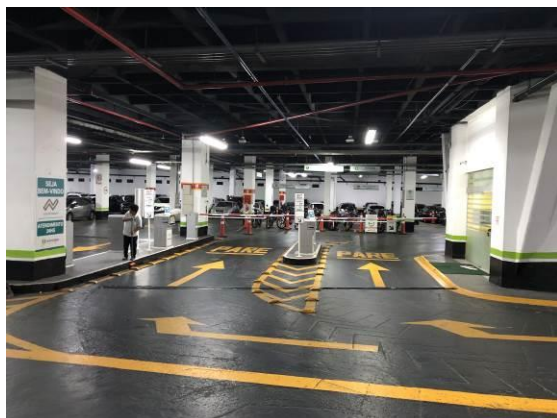
Fotos nº 10 e 11: Vistas da fachada do Conjunto Nacional, de quem olha da Avenida Paulista, observando as lojas, mezaninos e os primeiro andares tipos.



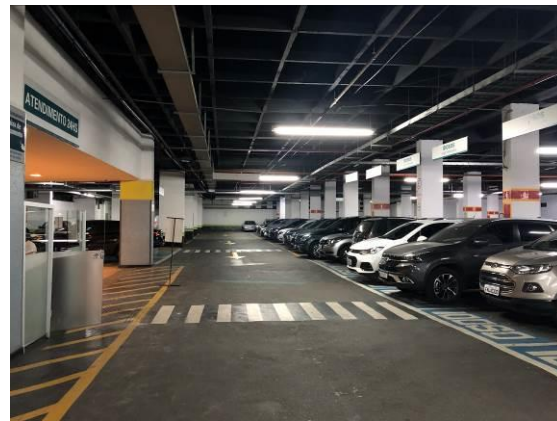
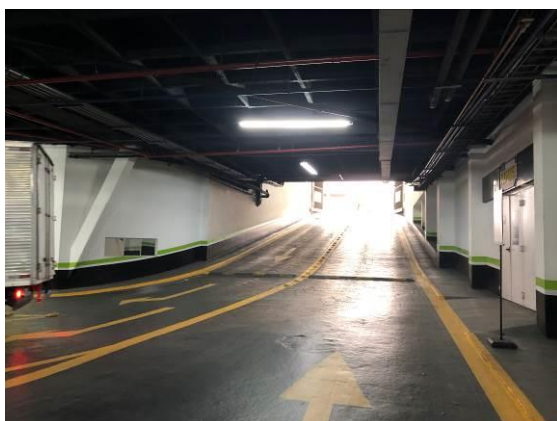
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 12 e 13: Vistas das cancelas de controle de entrada e saída de veículos, no 1º subsolo.



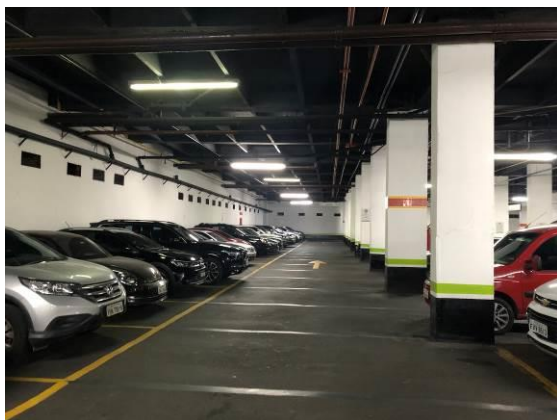
Fotos nº 14 e 15: Vista da rampa de veículos no acesso da Rua Padre João Manuel, e da área de estacionamento e circulação de veículos no 1º subsolo.



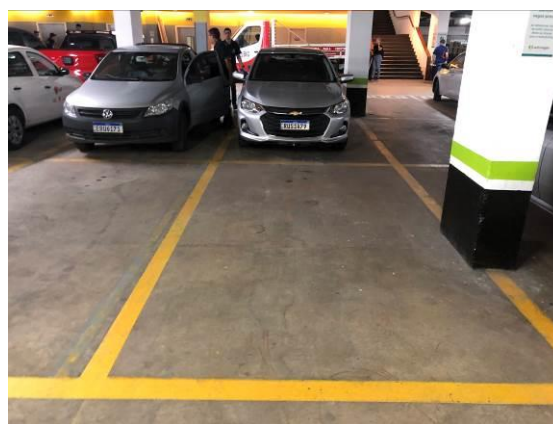
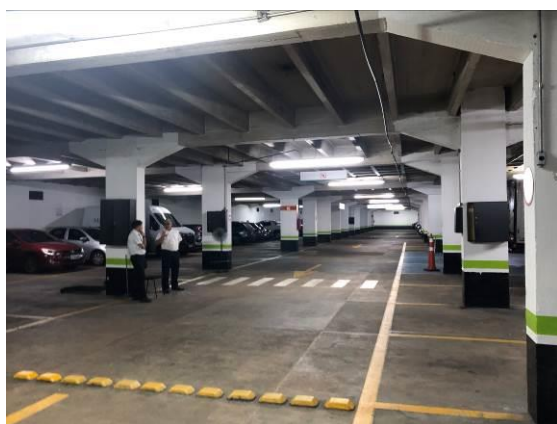
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 16 e 17: Vista da área de estacionamento e circulação de veículos no 1º subsolo e das vagas.



Fotos nº 18 e 19: Vista da área de estacionamento e circulação de veículos no 2º subsolo e das vagas.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do imóvel em questão, este signatário adotará a **Norma Brasileira NBR-14.653-2 - “Avaliação de Imóveis Urbanos”**, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a **“Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”**, e do estudo **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos / SP - 2017”**.

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “valor unitário”, o Perito coletou diversos paradigmas, todos eles localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2017”, a partir de fevereiro de 2018.

Conforme referido Estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “2.1.4.- Escritório Padrão SUPERIOR - Intervalo de Valores: limite médio”, para prédio com elevador, resultando o valor unitário igual a 2,286.

- TABELA DE COEFICIENTES: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480	
	1.3.6 - Luxo	Acima de 3,490				
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,610				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 - Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 - Médio	1,368	1,659	1,871	
		2.2.4 - Superior	Acima de 1,872			
	3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213
3.1.2 - Médio			0,229	0,293	0,357	
3.1.3 - Superior			0,333	0,486	0,639	

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:

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

Sendo:

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

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 45 (quarenta e cinco) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado de conservação da edificação enquadrada na referência (c) Regular.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

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

Para o imóvel em questão (**Vaga Nº 570**), localizada no 1º e 2º subsolos do **Conjunto Nacional**, referido fator não será aplicado.

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

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, no item “Recomendações Especiais”, e subitem VI.9, onde menciona que as vagas de garagens de prédios 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 m² para cada vaga.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

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

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

Características do imóvel avaliando:

PADRÃO CONSTRUTIVO:	2.1.4. Escritório Padrão SUPERIOR (lim. médio) Para prédios com elevador $V_u = 2,286 \times R_8N$
IDADE APARENTE:	45 anos VIDA ÚTIL ESTIMADA: 60 anos
CONSERVAÇÃO:	(c) Regular Coeficiente => $K = 0,3351$ $F_{oc} = 0,20 + [0,3351 \times (1 - 0,20)]$ $F_{oc} = 0,4680$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DE MERCADO: -

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

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

Onde:

$$S_{\text{vaga}} = 22,4873 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 10.061,48/\text{m}^2$$

Obs.: Tendo em vista a individualização da matrícula e a importância na necessidade de vagas para estacionamento na região, para avaliação da vaga em questão será considerado o valor unitário calculado do corpo principal.

Substituindo e calculando:

$$Vi_{\text{vaga}} = 22,4873 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.061,48/\text{m}^2$$

$$Vi_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 226.255,52$$

Em números redondos:

Vi Vaga 570, Condomínio Conjunto Nacional
R\$ 230.000,00

**(DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS)
PARA JUNHO / 2023**

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para venda igual a **R\$ 10.061,48/m² (dez mil, sessenta e um reais e quarenta e oito centavos)**, tendo selecionados 14 (quatorze) elementos comparativos, conforme Pesquisas de Mercado apresentadas no Anexo I, tendo aferido o grau III de precisão/fundamentação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

IMÓVEL:

Rua Padre João Manuel, nº 60, Vaga nº 570, do
Conjunto Nacional, 34º Subdistrito de Cerqueira
César, São Paulo/SP, CEP: 01411-001, CEP: 05711-001.
Matrícula: 38.217 - 13º CRI de São Paulo

VALOR DE MERCADO:

R\$ 230.000,00
(DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS)

PARA JUNHO / 2023

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 31 (trinta e uma) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

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

Termos em que pede deferimento

São Paulo, 14 de junho de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 06005907

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Local: Rua Padre João Manuel, nº 60

34º Subdistrito de Cerqueira César

São Paulo/SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Vaga de Garagem Conjunto Nacional **DATA:** 08/06/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,8
OBSERVAÇÃO:
 Condomínio CONJUNTO NACIONAL
 Matrícula nº 38.217 - 13º CRI de São Paulo,SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	28.629,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 45 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta P C/Fipe	668,34	Parcela de Benfeitorias

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Paulista ,2073	10.200,00	10.200,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Paulista ,2073	9.600,00	10.377,04	1,0809
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Paulista ,2073	7.804,88	8.436,61	1,0809
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Paulista ,2073	10.000,00	10.809,41	1,0809
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Paulista ,2073	10.000,00	10.809,41	1,0809
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Paulista ,2073	9.000,00	9.728,47	1,0809
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Avenida Paulista ,2073	9.000,00	9.728,47	1,0809
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Avenida Paulista ,2073	9.000,00	9.728,47	1,0809
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Paulista ,2073	9.360,00	9.360,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Avenida Paulista ,2073	9.000,00	9.000,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Avenida Paulista ,2073	8.526,32	8.752,18	1,0265
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Avenida Paulista ,2073	8.930,77	8.930,77	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Avenida Paulista ,2073	12.775,51	12.624,90	0,9882
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Avenida Paulista ,2073	12.375,00	12.375,00	1,0000

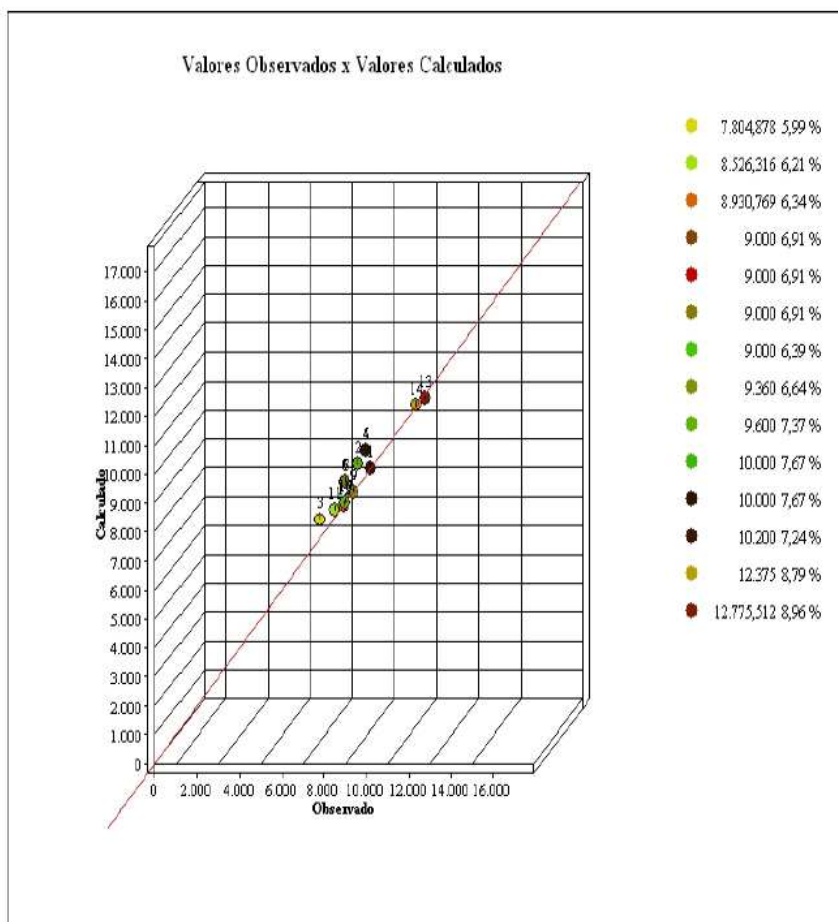
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10.200,00	10.200,00
2	9.600,00	10.377,04
3	7.804,88	8.436,61
4	10.000,00	10.809,41
5	10.000,00	10.809,41
6	9.000,00	9.728,47
7	9.000,00	9.728,47
8	9.000,00	9.728,47
9	9.360,00	9.360,00
10	9.000,00	9.000,00
11	8.526,32	8.752,18
12	8.930,77	8.930,77
13	12.775,51	12.624,90
14	12.375,00	12.375,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical **Local :** Rua Padre João Manuel 60 Vaga nº 570 Consolação SAO PAULO - SP **Data :** 08/06/2023
Cliente : Proc: 0207446-14.1993.8.26.0100
Área terreno m² : 14.562,00 **Edificação m² :** 1,00 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.683,75
Desvio Padrão : 1.378,04
 - 30% : 6.778,62
 + 30% : 12.588,87

Coefficiente de Variação : 14,2300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 10.061,48
Desvio Padrão : 1.263,25
 - 30% : 7.043,04
 + 30% : 13.079,92

Coefficiente de Variação : 12,5600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 10.061,48
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 10.061,48000

VALOR TOTAL (R\$): 10.061,48

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.605,70

INTERVALO MÍNIMO : 9.605,69

INTERVALO MÁXIMO : 10.517,26

INTERVALO MÁXIMO : 10.517,27

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Emitidos pela municipalidade

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Inscrição: 010.068.1204-0



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 010.068.1204-0

Local do Imóvel:

AV PAULISTA, 2073 - VG 570
CERQUEIRA CESAR CONJUNTO NACIONAL CEP 01311-940
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV PAULISTA, 2073 - VG 570
CERQUEIRA CESAR CONJUNTO NACIONAL CEP 01311-940

Contribuinte(s):

CPF 484.063.178-68 GERALDO BERNARDES SILVA FILHO
CPF 817.761.448-72 MEGUME ASAMURA BERNARDES SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	13.325	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0003
Área total (m²):	13.325		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	30	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	10.322	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1957		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	30.203,00
- da construção:	2.976,00

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

- da área incorporada:	143.568,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	17.856,00
Base de cálculo do IPTU:	161.424,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/06/2023, em

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