

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 1126151-24.2019.8.26.0100
Nº DE CONTROLE 2173/2019

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
**AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL - Direitos / Deveres do Condomínio**,
requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SATÉLITE**, contra
MARIA ISALBA ALVES NORONHA e outro (s), dando por
terminados seus estudos, diligências e vistorias, este
signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no
seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor
avaliatório de **R\$ 153.000,00 (CENTO E CINQUENTA E TRÊS MIL
REAIS) - Data Base: Setembro de 2022**, para o imóvel situado na
Rua Conde de Sarzedas, nº 377, apartamento 110, Edifício
Satélite, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo - SP, CEP:
01512-000.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de setembro de 2022.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

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

II.2.- Do imóvel

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

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Valor unitário

III.2.- Cálculo do valor unitário

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor de mercado

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Direitos / Deveres do Condomínio**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SATÉLITE**, contra **MARIA ISALBA ALVES NORONHA e outro (s)**, processo nº 1126151-24.2019.8.26.0100 (2173/2019), em curso perante a 16ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Conde de Sarzedas, nº 377, apartamento 110, Edifício Satélite, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo - SP, CEP: 01512-000.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 264, 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 Praça da Sé, Avenida do Estado e Rua do Glicério.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

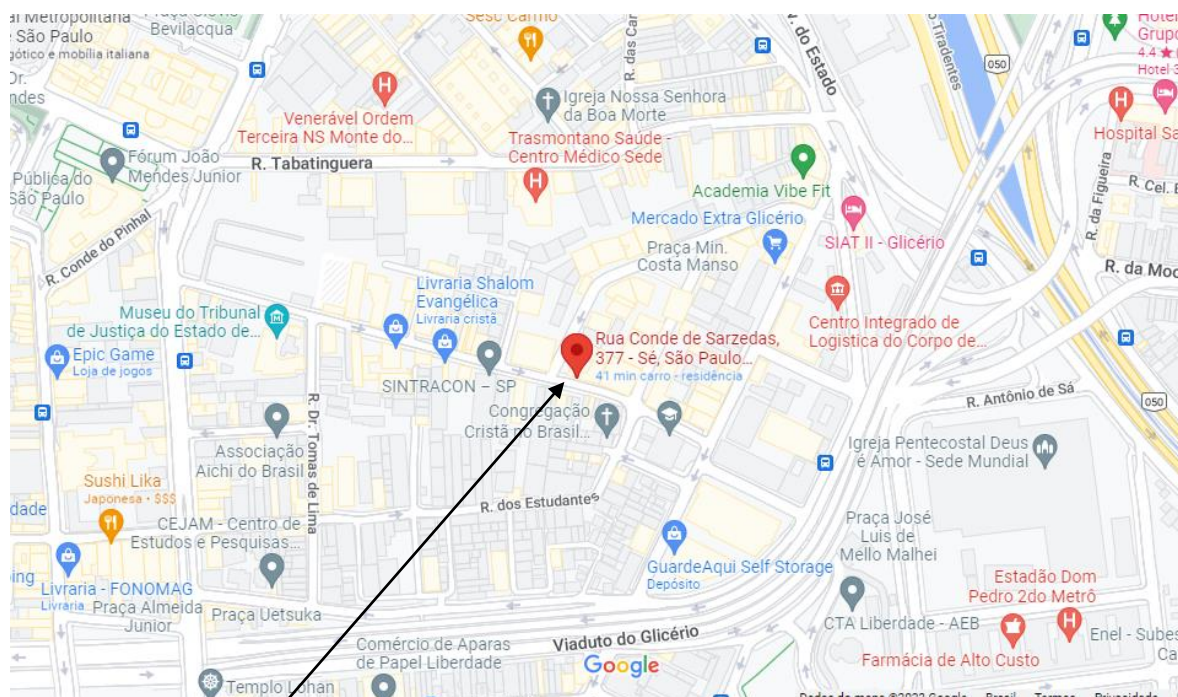
O imóvel, situa-se na Rua Conde de Sarzedas, nº 377, apartamento 110, Edifício Satélite, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo - SP, CEP: 01512-000, na quadra completada pelas vias: Rua Oscar Cintra Gordinho, Praça Ministro Costa Manso, Rua Helena Zerrenner e a respectiva Rua Conde de Sarzedas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

- Fonte: Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Conde de Sarzedas, nº 377, apartamento 110, Edifício Satélite, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo - SP, CEP: 01512-000.

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 Conde de Sarzedas, nº 377, apartamento 110, Edifício Satélite, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo - SP, CEP: 01512-000, possui a seguinte situação:

SETOR: **005**

QUADRA: **077**

ÍNDICE: **3.416,00/2022**

CADLOG: **17.864-0**

ZONA: **ZEIS-3**

CONTRIBUINTE: **005.077.0343-1**

Apartamento 110, Edifício Satélite

MATRÍCULA: **34.711**

Do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

REGISTRO ANTERIOR: **Tr. 53.368 e 53.369**

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local fica posicionado na zona central da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 0,5 (meio) quilômetro, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região está servida por várias linhas regulares de ônibus e estações do Metrô (Praça da Sé).

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

A ocupação industrial praticamente 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 “ZEIS-3 - Zona Especial de Interesse Social 3”, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R CD DE SARZEDAS,377 SQL: 005.077.0343-1

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEIS-3	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - 3	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR SETOR CENTRAL	0018	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEIS-3
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4 (g)
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)	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

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZEIS-3	(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. (g) O C _{Amáx} será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados). (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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

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

O terreno situa-se na esquina com a Rua Oscar Cintra Gordinho, possuindo a área de **924,00 m²** (novecentos e vinte e quatro metros quadrados), tendo uma frente projetada para a via pública de **29,40 m** (vinte e nove metros e quarenta centímetros).

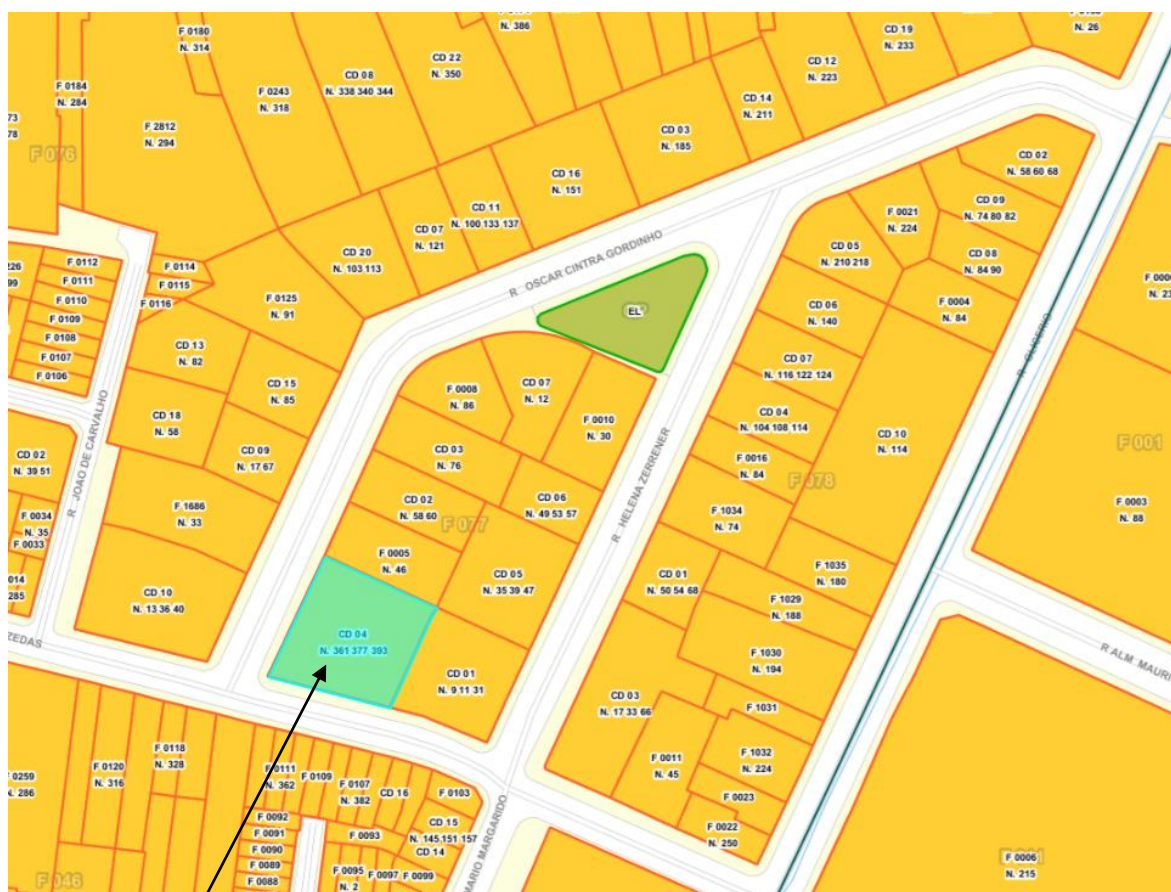
O **Apartamento 110 do EDIFÍCIO SATÉLITE** possui a fração ideal de **3,730 m²** na totalidade da área do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

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 Conde de Sarzedas, nº 377, apartamento 110, Edifício Satélite, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo - SP, CEP: 01512-000.

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 **EDIFÍCIO SATÉLITE**, composto por apenas 1 (uma) torre, erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Conde de Sarzedas.

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SATÉLITE** é composto por unidades habitacionais, portão automático, interfone, elevadores, escadarias convencionais, medidores, áreas comuns, lojas e portaria para os condôminos no saguão do piso térreo.

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SATÉLITE**, 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 indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

- DO EDIFÍCIO: -

O EDIFÍCIO SATÉLITE compreende em 1 (um) andar térreo, 25 (vinte e cinco) andares superiores e ático com cobertura.

No subsolo do edifício, encontram-se: escadarias, poço de elevadores, extintores, hidrantes, reservatório de água e depósito.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

A interligação entre os pavimentos é feita por 3 (três) elevadores e escadarias convencionais com corrimão de ferro.

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

A portaria do condomínio está localizada no saguão do piso térreo e possui banheiro para funcionários, monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

**APARTAMENTO 110, EDIFÍCIO SATÉLITE -
MATRÍCULA: 34.711 - 1º CRISP**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

De acordo com o documento de matrícula do imóvel, verifica-se que o apartamento 110, localizado no 1º andar do Edifício Satélite, possui a área útil de 42,2500 m², a área comum de 18,4840 m², encerrando a área total de 61,0980 m².

O imóvel avaliando possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Apartamento Padrão MÉDIO”, classificação contida no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”, apresentando-se com estado ruim de conservação e uso, que segundo o referido Estudo, enquadra-se na referência (f) - Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples a importantes.

O Apartamento 110, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO SATÉLITE, compreende: 1 (uma) sala, 1 (um) banheiro, 1 (uma) cozinha / área de serviços e 1 (um) dormitório.

O apartamento não possui vaga de garagem.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Na vistoria, observou-se as seguintes características construtivas e de acabamentos, conforme segue:

SALA/DORMITÓRIO:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De ferro, com vidros
PORTA	De madeira envernizada

COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De alumínio, com vidros
PORTA	Nihil

BANHEIRO:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	Nihil
PORTA	Nihil

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Conde de Sarzedas, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Satélite, vistas da fachada do prédio e os aspectos da propriedade:

FOTO Nº 1:



**VISTA DA RUA CONDE DE SARZEDAS, NO TRECHO
ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
SATÉLITE.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 2:



**VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA CONDE DE
SARZEDAS, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SATÉLITE.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 3:



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO SATÉLITE, DE
QUEM OLHA DA RUA CONDE DE SARZEDAS.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 4:



**OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO SATÉLITE,
DE QUEM OLHA DA RUA CONDE DE SARZEDAS.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 5:



**OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO SATÉLITE,
DE QUEM OLHA DA ESQUINA DA RUA CONDE DE
SARZEDAS COM A RUA OSCAR CINTRA GORDINHO.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 6: Vista da Rua Oscar Cintra Gordinho, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Satélite.



Foto nº 7: Vista da portaria (acesso principal) do Condomínio Edifício Satélite, de quem olha da Rua Conde de Sarzedas.



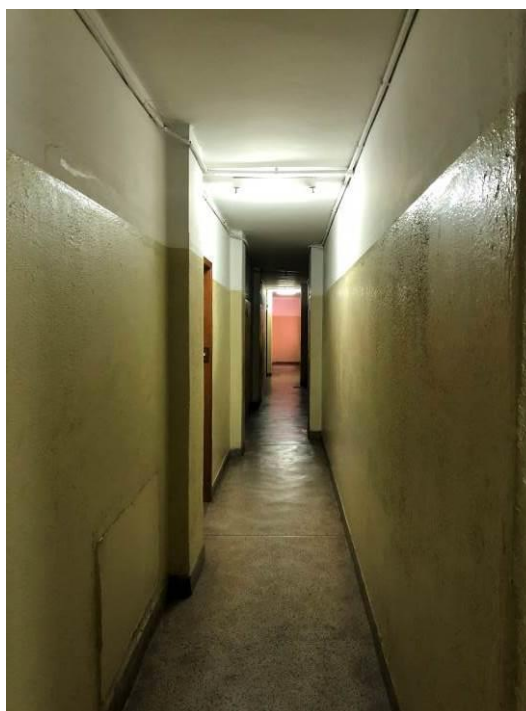
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 8: Vista da portaria no piso térreo do Edifício Satélite.



Foto nº 9: Vista do corredor de acesso ao apartamento no 1º andar do Edifício Satélite.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 10: Vista da porta de entrada do apartamento 110.



Foto nº 11: Vista da sala.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 12: Vista do dormitório.



Foto nº 13: Outra vista do dormitório.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 14: Vista da cozinha/área de serviços.



Foto nº 15: Vista do banheiro.



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 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 Residencial, 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 “1.3.3. - Apartamento Padrão MÉDIO - Intervalo de Valores: limite mínimo”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,692.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Sendo:

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

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

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

Para o imóvel em questão (**Apartamento 110**), localizado no **1º andar do Edifício Satélite**, foi adotado o fator = **0,90**.

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:	1.3.3. Apartamento Padrão MÉDIO (limite mín.) Para prédios com elevador $V_u = 1,692 \times R_8N$
IDADE APARENTE:	45 anos VIDA ÚTIL ESTIMADA: 60 anos
CONSERVAÇÃO:	(f) Reparos simples a importantes Coeficiente => $K = 0,2296$ $F_{oc} = 0,20 + [0,2296 \times (1 - 0,20)]$ $F_{oc} = 0,3837$

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:

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

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 61,0980 \text{ m}^2 = \begin{array}{l} 42,2500 \text{ m}^2 \text{ de área útil} \\ 18,4840 \text{ m}^2 \text{ de área comum} \\ 00,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (0 vaga)} \end{array}$$

$$Vu = \text{R\$ } 3.621,00/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vi_{\text{Apartamento}} = (42,2500 + 00,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.621,00/\text{m}^2$$

$$Vi_{\text{Apartamento}} = \text{R\$ } 152.987,25$$

Ou, em números redondos:

Vi Apartamento 110 - Edifício Satélite
R\$ 153.000,00

(CENTO E CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS)
PARA SETEMBRO / 2022

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para venda igual a **R\$ 3.621,00/m² (três mil, seiscientos e vinte e um reais)**, tendo selecionados 13 (treze) 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 Conde de Sarzedas, nº 377, apartamento 110,
Edifício Satélite, 2º Subdistrito da Liberdade, São
Paulo - SP, CEP: 01512-000, CEP: 05711-001.**

Matrícula: 34.711 – 1º CRI de São Paulo

VALOR DE MERCADO:

R\$ 153.000,00

**(CENTO E CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS)
PARA SETEMBRO / 2022**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 36 (trinta e seis) folhas, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

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

São Paulo, 01 de setembro de 2022.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Apartamento no Glicério 1 DATA : 01/09/2022
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :
Condomínio Edifício Satélite
2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo - SP
Matrícula nº 34.711 - 1º CRISP - Inscrição: 005.077.0343-1

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.416,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 45 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta IPC/Fipe	643,66	Parcela de Benfeitorias
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Eventual atualização da oferta IPC/Fipe	0,90	Parcela de Benfeitorias

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Helena Zerener ,108	4.235,29	3.839,82	0,9066
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Helena Zerener ,11	4.371,43	3.882,49	0,8882
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Helena Zerener ,11	3.857,14	3.723,41	0,9653
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Helena Zerener ,39	5.250,00	3.709,84	0,7066
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Helena Zerener ,39	5.130,00	3.736,55	0,7284
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Helena Zerener ,53	4.083,08	3.626,40	0,8882
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Conde de Sarzedas ,223	5.837,84	4.187,07	0,7172
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Conde de Sarzedas ,223	5.625,00	3.660,85	0,6508
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Conde de Sarzedas ,223	5.962,50	3.710,81	0,6224
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Conde de Sarzedas ,377	5.337,21	3.642,63	0,6825
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Conde de Sarzedas ,377	3.272,73	2.796,69	0,8545
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Conde de Sarzedas ,377	3.976,74	3.405,72	0,8564
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Conde de Sarzedas ,377	3.947,59	3.150,75	0,7981

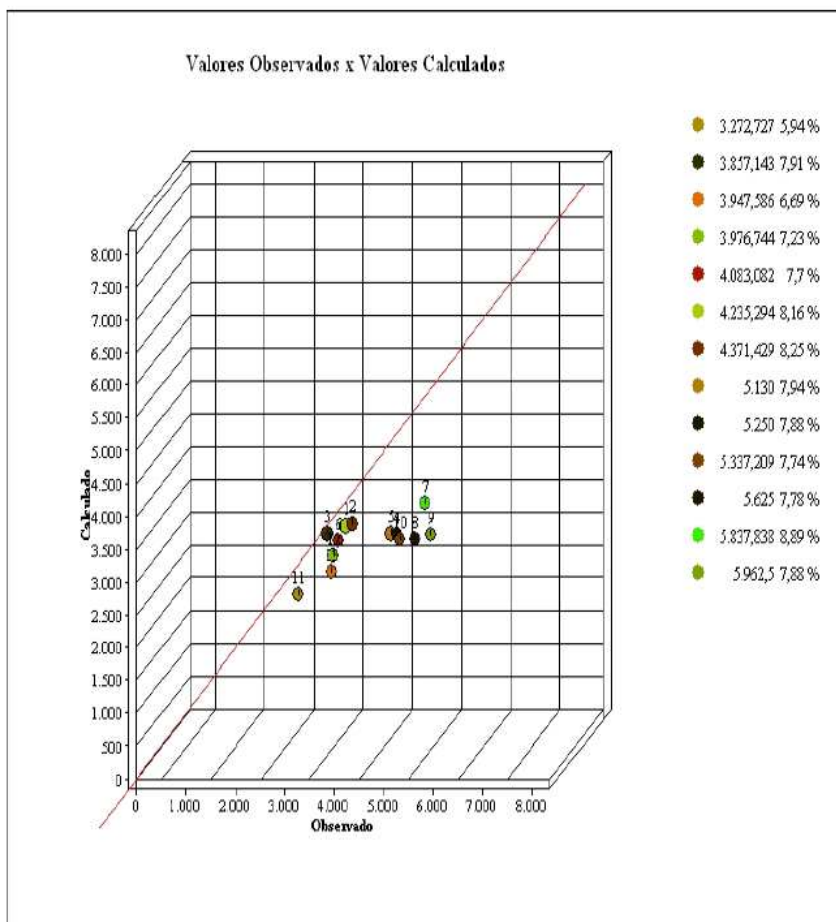
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.235,29	3.839,82
2	4.371,43	3.882,49
3	3.857,14	3.723,41
4	5.250,00	3.709,84
5	5.130,00	3.736,55
6	4.083,08	3.626,40
7	5.837,84	4.187,07
8	5.625,00	3.660,85
9	5.962,50	3.710,81
10	5.337,21	3.642,63
11	3.272,73	2.796,69
12	3.976,74	3.405,72
13	3.947,59	3.150,75

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Conde de Sarzedas 377 Apartamento 110 Liberdade SAO PAULO - SP Data : 01/09/2022
 Cliente : Proc: 1126151-24.2019.8.26.0100
 Área terreno m² : 924,00 Edificação m² : 42,25 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.683,58
 Desvio Padrão : 874,42
 - 30% : 3.278,51
 + 30% : 6.088,66

Coefficiente de Variação : 18,6700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.621,00
 Desvio Padrão : 344,67
 - 30% : 2.534,70
 + 30% : 4.707,30

Coefficiente de Variação : 9,5200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do Imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
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 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\$): 3.621,00

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.621,00000

VALOR TOTAL (R\$): 152.987,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.491,37

INTERVALO MÍNIMO : 3.491,38

INTERVALO MÁXIMO : 3.750,63

INTERVALO MÁXIMO : 3.750,62

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2022 às 16:16, sob o número WJMJ22415417157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126151-24.2019.8.26.0100 e código P10pX141.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2022
 SETOR : 5 QUADRA : 078 ÍNDICE DO LOCAL : 3.606,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Helena Zemenner NÚMERO : 108
 COMP.: Apto. no 6º Andar BARRIO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01501-202 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: 450,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 DADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 11 APTO/ANDAR : 10 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 628,01 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : New Home Imóveis - Creci: 33.111-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-91073600

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO MARLENE - Condomínio R\$ 350,00 - Código: 10129
 Auh = Área Útil Apto.: 34,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 34,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-44,63	FTADICIONAL01 :	84,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-608,14	FTADICIONAL02 :	-338,82
PADRÃO Fp :	511,69	FTADICIONAL03 :	0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00
		FTADICIONAL05 :	0,00
		FTADICIONAL06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.235,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.839,00
		VARIAÇÃO :	0,90

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 01/09/2022 às 16:16, sob o número WJMJ22415417157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126151-24.2019.8.26.0100 e código P10pX141.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2022
 SETOR : 5 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 3.442,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Helena Zemenner NÚMERO : 11
 COMP. : Apto. 1905 BAIRRO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01501-202 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: 785,00 TESTADA - (cf) m : 26,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,19
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,425 DADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 35,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 26 APTO/ANDAR : 11 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 628,01 ADICIONAL02: 1,15 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações com proprietário

CONTATO : Sr. Fabiano

TELEFONE : (11)-97239297

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO LÍBANO - Esquina com Rua Conde de Sarzedas
 Auh = Área Útil Apto.: 35,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 35,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-6,60	FTADICIONAL01 : 87,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-337,37	FTADICIONAL02 : -760,25
PADRÃO Fp :	528,14	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.371,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.882,14
		VARIAÇÃO : 0,88

Este documento é cópia do original. Assinado digitalmente em 01/09/2022 às 16:16, sob o número WJMJ22415417157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126151-24.2019.8.26.0100 e código P10pX141.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2022
 SETOR : 5 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 3.442,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Helena Zemerer NÚMERO : 11
 COMP.: Apto. 1903 BARRO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01501-202 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: 785,00 TESTADA - (cf) m : 26,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,19
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 28,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 26 APTO/ANDAR : 11 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 628,01 ADICIONAL02: 1,15 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações no local

CONTATO : Sr. Fabiano

TELEFONE : (11)-97239207

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO LÍBANO - Esquina com Rua Conde de Sarzedas
 Auh = Área Útil Apto.: 28,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 28,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-5,83	FTADICIONAL01 : 76,90
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : -670,81
PADRÃO Fp :	466,01	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.857,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.723,00
		VARIAÇÃO : 0,96

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 01/09/2022 às 16:26, sob o número WJMJ22415417157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126151-24.2019.8.26.0100 e código P10pX141.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2022
 SETOR : 5 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 3.442,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Helena Zemenner NÚMERO : 39
 COMP.: Apto. mo 11º Andar BAIRRO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01501-202 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: 870,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 DADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 26 APTO/ANDAR : 14 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 628,01 ADICIONAL02: 1,15 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 175.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-40201900

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO BAHIA - Condomínio R\$ 300,00 - Código: 514617
 Auh = Área Útil Apto.: 30,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 30,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-7,93	FTADICIONAL01 : 104,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-753,85	FTADICIONAL02 : -913,04
PADRÃO Fp :	30,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.250,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.709,00
		VARIAÇÃO : 0,70

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2022 às 16:16, sob o número WJMJ22415417157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126151-24.2019.8.26.0100 e código P10pX141.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2022
 SETOR : 5 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 3.442,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Helena Zemenner NÚMERO : 39
 COMP.: Apto. mo 19º Andar BARRO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01501-202 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: 870,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 26 APTO/ANDAR : 14 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 628,01 ADICIONAL02: 1,15 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 171.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-40201900

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO BAHIA - Condomínio R\$ 344,00 - Código: 725063
 Auh = Área Útil Apto.: 30,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 30,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-7,75	FTADICIONAL01 : 102,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-625,11	FTADICIONAL02 : -892,17
PADRÃO Fp :	29,31	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.130,
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.736,
		VARIAÇÃO : 0,726

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2022 às 16:16, sob o número WJMJ22415417157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126151-24.2019.8.26.0100 e código P10pX141.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2022
 SETOR : 5 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 3.442,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Helena Zemenner NÚMERO : 53
 COMP.: Apto. no 10º Andar BARRO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01501-202 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: 435,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,425 DADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,33 ÁREA COMUM M² 12,64 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,97

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 628,01 ADICIONAL02: 1,15 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Informações com corretor
 CONTATO : Sr. Alexandre Luiz - Celular (11) 97962-4070 TELEFONE : (11)-35229388

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO CASTELINHO - Condomínio R\$ 450,00 - Código: APV01
 Auh = Área Útil Apto.: 56,33m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 56,33m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-6,17	FTADICIONAL01 : 81,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-315,12	FTADICIONAL02 : -710,10
PADRÃO Fp :	493,30	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.083,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.626,67
		VARIAÇÃO : 0,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2022 às 16:16, sob o número WJMJ22415417157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126151-24.2019.8.26.0100 e código P10pX141.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2022
 SETOR : 5 QUADRA : 043 ÍNDICE DO LOCAL : 2.882,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Sarzedas NÚMERO : 223
 COMP. : Apto. em Andar Médio BARRIO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01512-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.050,00 TESTADA - (cf) m : 25,00 PROF. EQUV. (Pe) : 42,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,425 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 37,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 47,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 10 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 643,66 ADICIONAL02: 1,10 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Okada & Oshiro Imóveis - Creci: 18.910-J

CONTATO : Corretor(a) - Celular (11) 98738-8808

TELEFONE : (11)-32729888

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO SÃO MATHEUS - Condomínio R\$ 410,00 - Código: china415
 Auh = Área Útil Apto.: 32,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 37,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	216,34	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-450,54	FTADICIONAL02 : -849,14
PADRÃO Fp :	-567,42	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.837,26
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.187,26
		VARIAÇÃO : 0,71

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUES VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2022 às 16:16, sob o número WJMJ22415417157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126151-24.2019.8.26.0100 e código P10pX141.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2022
 SETOR : 5 QUADRA : 043 ÍNDICE DO LOCAL : 2.882,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Sarzedas NÚMERO : 223
 COMP. : Apto. em Andar Médio BARRIO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01512-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.050,00 TESTADA - (cf) m : 25,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 42,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 10 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 643,66 ADICIONAL02: 1,10 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Sansei Imóveis - Creci: 1.302-J
 CONTATO : Corretor(a) - Celular (11) 97207-0500 TELEFONE : (11)-33993333

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO SÃO MATHEUS - Condomínio R\$ 422,00 - Código: SA223GO1
 Auh = Área Útil Apto.: 40,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 40,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	208,45	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-807,69	FTADICIONAL02 : -818,18
PADRÃO Fp :	-546,73	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.625,
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.660,
		VARIAÇÃO : 0,65

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2022 às 16:16, sob o número WJMJ22415417157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126151-24.2019.8.26.0100 e código P10pX141.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2022
 SETOR : 5 QUADRA : 043 ÍNDICE DO LOCAL : 2.882,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Saizedas NÚMERO : 223
 COMP. : Apto. em Andar Alto BARRIO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01512-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.050,00 TESTADA - (cf) m : 25,00 PROF. EQUV. (Pe) : 42,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 DADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 10 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 643,66 ADICIONAL02: 1,15 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Informações com corretor(a) - Creci: 76.213-F

CONTATO : Sra. Vânia Cortez

TELEFONE : (11)-94758000

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO SÃO MATHEUS - Condomínio R\$ 710,00 - Código: conde223
 Auh = Área Útil Apto.: 75,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 80,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	220,96	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-856,15	FTADICIONAL02 : -1.036,96
PADRÃO Fp :	-579,53	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.962
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.710
		VARIAÇÃO : 0,62

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUES VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2022 às 16:26, sob o número WJMJ22415417157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126151-24.2019.8.26.0100 e código P10pX141.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2022
 SETOR : 5 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 3.416,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Saizedas NÚMERO : 377
 COMP. : Apto. em Andar Médio BARRO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01512-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 924,00 TESTADA - (cf) m : 29,40 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,43
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 43,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 13 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 643,66 ADICIONAL02: 1,15 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 255.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lopes One 4 Imóveis - Creci: 29.266-J

CONTATO : Corretor - Celular (11) 93800-0040

TELEFONE : (11)-22629968

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO SATÉLITE - Código: REO529140
 Auh = Área Útil Apto.: 43,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 43,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-766,37	FTADICIONAL02 :	-928,21
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00
		FTADICIONAL05 :	0,00
		FTADICIONAL06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.337,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.642,00
		VARIAÇÃO :	0,68

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2022 às 16:16, sob o número WJMJ22415417157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126151-24.2019.8.26.0100 e código P10pX141.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2022
 SETOR: 5 QUADRA: 077 ÍNDICE DO LOCAL: 3.416,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Saizedas NÚMERO : 377
 COMP.: Apto. 1902 BARRO : Liberdade CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01512-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 924,00 TESTADA - (cf) m : 29,40 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,43
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE: 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 55,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 13 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 643,66 ADICIONAL02: 1,10 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações no local

CONTATO : Sr. João - Portaria

TELEFONE: (11)-32764000

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO SATÉLITE
 Auh = Área Útil Apto.: 55,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 55,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.272,
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : -476,03 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.796,
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,85
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2022 às 16:16, sob o número WJMJ22415417157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126151-24.2019.8.26.0100 e código P10pX141.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2022
 SETOR : 5 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 3.416,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Saizedas NÚMERO : 377
 COMP.: Apto. no 1º Andar BARRO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01512-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 924,00 TESTADA - (cf) m : 29,40 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,43
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 43,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 13 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 643,66 ADICIONAL02: 0,90 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-32304118

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO SATÉLITE - Condomínio 300,00 - Código: S893753060
 Auh = Área Útil Apto.: 43,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 43,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.976,
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -571,02	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.405,
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,85
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2022 às 16:16, sob o número WJMJ22415417157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126151-24.2019.8.26.0100 e código P10pX141.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2022
 SETOR : 5 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 3.416,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Saizedas NÚMERO : 377
 COMP. : Apto. em Andar Médio BARRIO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01512-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 924,00 TESTADA - (cf) m : 29,40 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,43
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 25 APTO/ANDAR : 13 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 643,66 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 254.400,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Mazzeo Imóveis - Creci: 50.965-F

CONTATO : Sra. Carolina - Celular (11) 94748-9669

TELEFONE : (11)-25845418

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO SATÉLITE - Código: 749
 Auh = Área Útil Apto.: 58,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 58,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.947,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -481,03	FTADICIONAL02 : -315,81	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.150,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,79
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

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: 005.077.0343-1



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 005.077.0343-1

Local do Imóvel:
R CONDE DE SARZEDAS, 377 - A1 APTO 110
CEP 01512-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CONDE DE SARZEDAS, 377 - A1 APTO 110
CEP 01512-000

Contribuinte(s):
ODETE ROCHA MOREIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	924	Testada (m):	29,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0040
Área total (m²):	924		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	62	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	432	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1964		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.416,00
- da construção:	2.925,00

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

- da área incorporada:	26.104,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	36.270,00
Base de cálculo do IPTU:	62.374,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/10/2022, em

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