

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL I - SANTANA - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP.

AUTOS DE Nº 1017521-06.2021.8.26.0001

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
**AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
RESIDENCIAL PEDRA BRANCA**, em face de **ROSE MARY
VIEIRA**, 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\$ 190.000,00 (CENTO E
NOVENTA MIL REAIS) - Data Base: setembro de 2022**, para o
Apartamento residencial nº 153, localizado no 15º andar
do Edifício Ágata - Bloco 10, integrante do Conjunto
Residencial Pedra Branca, situado à Rua Desembargador
Rodrigues Sette, nº 365, Jardim Peri, São Paulo/SP, CEP:
02633-070.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 19 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 a prefeitura municipal

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

III.2.1.- Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação

IV.- Avaliação

IV.1.- Avaliação do apartamento

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Anexo I

Pesquisa de mercado

Anexo II

Documentação fotográfica

Anexo III

Dados Cadastrais do Imóvel

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 termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PEDRA BRANCA**, em face de **ROSE MARY VIEIRA**, processo nº **1017521-06.2021.8.26.0001**, em curso perante a **4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, Comarca de São Paulo - SP**, conforme segue:

Trata-se de apartamento residencial nº 153, localizado no 15º andar do Edifício Ágata - Bloco 10, integrante do Conjunto Residencial Pedra Branca, situado à Rua Desembargador Rodrigues Sette, nº 365, Jardim Peri, São Paulo/SP - CEP: 02633-070.

Deferida a prova pericial, às fls. 100/103, foi nomeado como Perito Judicial pelo MM. Juízo, o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não apresentaram “rol” de quesitos para o caso em questão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

Este signatário procedeu diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do Laudo Pericial, e com os elementos coletados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

II.1.- DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Avenida Santa Inês e Rua Pímentel Brandão.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

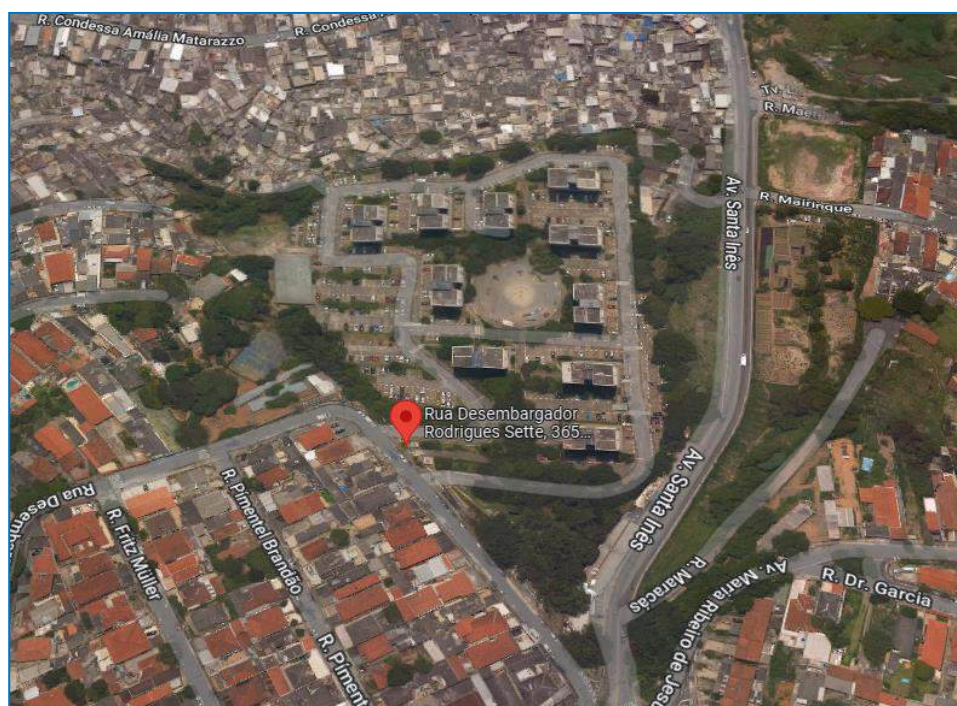
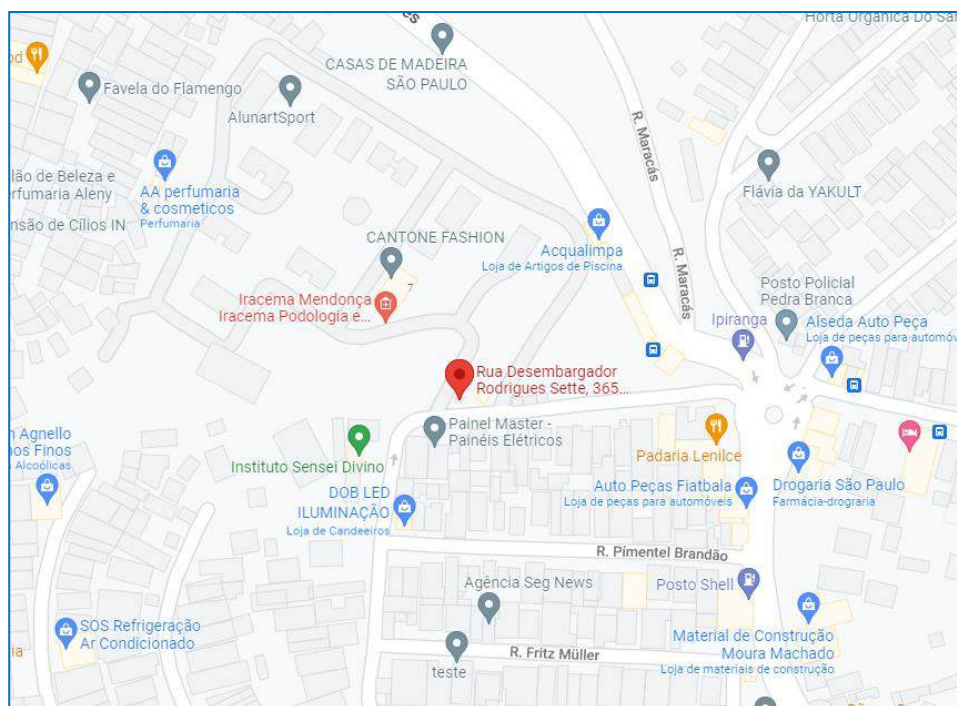
O imóvel, objeto da presente ação, trata-se de apartamento residencial nº 153, localizado no 15º andar do Edifício Ágata - Bloco 10, integrante do Conjunto Residencial Pedra Branca, situado na Rua Desembargador Rodrigues Sette, nº 365, Jardim Peri, São Paulo/SP - CEP: 02633-070.

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

fonte: site oficial do Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Desembargador Rodrigues Sette, nº 365, Jardim Peri, São Paulo/SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL:

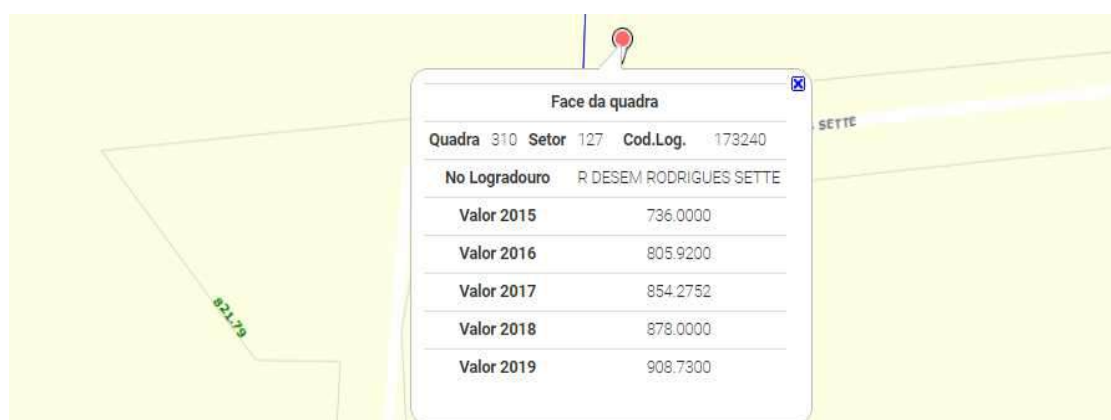
De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o apartamento possui a seguinte identificação:

SETOR: 127

QUADRA: 310

INDICE FISCAL: 908,73

CONTRIBUINTE: 127.310.0716-7



Face da quadra			
Quadra	310	Setor	127
Cod.Log.	173240		
No Logradouro	R DESEM RODRIGUES SETTE		
Valor 2015	736.0000		
Valor 2016	805.9200		
Valor 2017	854.2752		
Valor 2018	878.0000		
Valor 2019	908.7300		

Apartamento residencial nº 153, localizado no 15º andar do Edifício Ágata, integrante do Conjunto Residencial Pedra Branca.

MATRÍCULA Nº 71.493, do 3º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando 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 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	[]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o Conjunto Residencial Pedra Branca, é de fácil acesso estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial é bastante diversificada observando-se: lanchonetes, drogarias, agencias de automóveis, drogarias, autoescolas, hospitais, agencias bancárias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros, localizados ao longo da Avenida Santa Inês, Avenida Peri Ronchetti e demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial se caracteriza por casas térreas e assobradadas; com padrões construtivos simples e médio.

Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com os mesmos padrões construtivos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

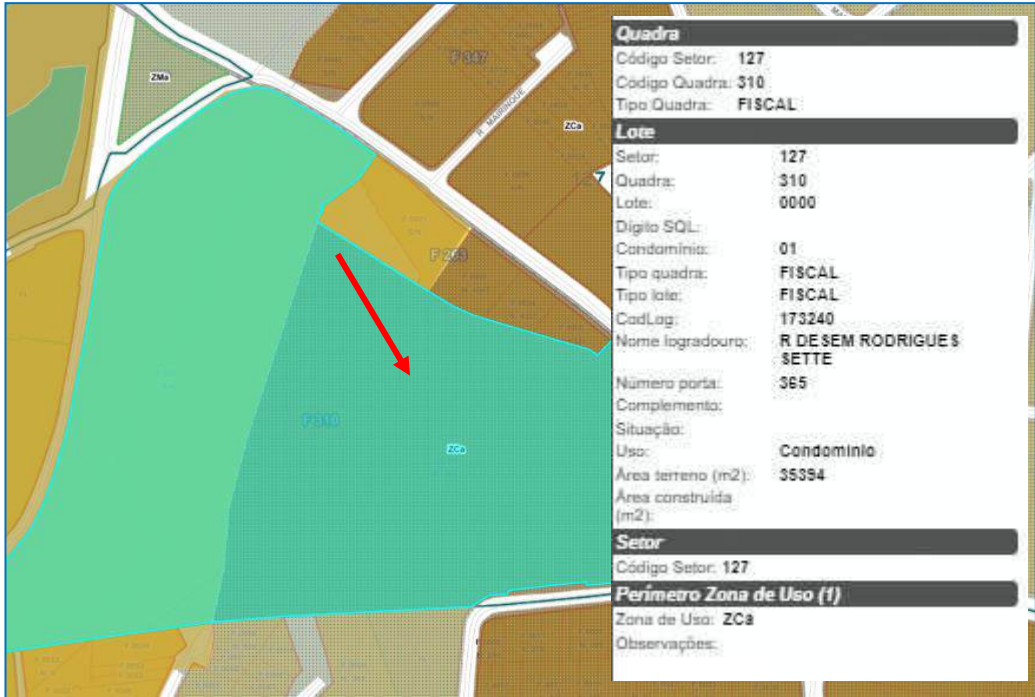
A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Centralidade Ambiental (ZCa), porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental com atividades de abrangência regional.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUp				
		ZEUPa	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC				
		ZCa	5	125	150	20.000
		ZC-ZEIS				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUp	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
		ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo Conjunto Residencial Pedra Branca, onde está localizado o apartamento em estudo, possui formato irregular e topografia em declive, 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 Apartamento residencial nº 153, localizado no 15º andar do Edifício Ágata - Bloco 10, integrante do Conjunto Residencial Pedra Branca, possui a fração ideal de 0,138889% do terreno, situado à Rua Desembargador Rodrigues Sette, nº 365, Jardim Peri, São Paulo/SP.

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando da ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

anteriormente descrito, encontra-se edificado o Conjunto Residencial Pedra Branca, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Conjunto Residencial Pedra Branca é constituído por 10 blocos, com 18 andares superiores, 4 apartamentos residenciais por andar e vagas de estacionamento localizadas no térreo, com entrada de pedestres e acesso de garagem pela Rua Desembargador Rodrigues Sette.

- DO EDIFÍCIO:

O Edifício Ágata - Bloco 10, onde está localizado o apartamento avaliando nº 153, constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, vias da circulação de pedestres, sistema viário, *hall* social, salão de festas, *playground*, quadra de esportes e área externa para ginástica.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

DA UNIDADE AVALIANDA: - (APTO. Nº 153) -

O Perito, quando da ocasião da vistoria no imóvel, objeto desta avaliação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi recebido pela Sra. Natália Vieira, filha da Sra. Rose Mary Vieira, ora Ré, que franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

O imóvel, objeto da avaliação, encontra-se matriculado sob nº 71.493, no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP:

IMÓVEL: O apartamento sob nº 153, localizado no 15º andar do bloco 10 do Edifício Ágata, integrante do Conjunto Residencial Pedra Branca, situado à Rua Desembargador Rodrigues Setti, nº 365, 8º Subdistrito - Santana, desta capital, contendo área útil de 50,90 m², área comum de 13,4518 m² (inclusive uma vaga individual e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do referido condomínio), área total de 64,3518 m²m correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,138889%.

Área privativa = 50,90 m²

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontra-se necessitando de reparos simples, e segundo o Estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006)**, enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: **necessitando de reparos simples.**

O apartamento de nº 153, localizado no 15º andar do Edifício Ágata - Bloco 10, integrante do Conjunto Residencial Pedra Branca, compreende:

Hall de entrada, dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.

Considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, o apartamento possui idade de 32 anos, podendo ser classificado no item “1.1.3 - Apartamento Padrão Médio” - limite médio, com elevador, com base no Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2006.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 153 - Edifício Ágata - Bloco 10 - Conjunto Residencial Pedra Branca:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SALA:

PISO ===== revestido com piso laminado.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.

TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.

DORMITÓRIO 1:

PISO ===== revestido com piso laminado.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.

TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.

DORMITÓRIO 2:

PISO ===== revestido com piso laminado.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.

TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.

BANHEIRO:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestida com azulejo até o teto.

TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.

PORTA ===== de madeira.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

COZINHA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com azulejo até o teto.
TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.
PORTA ===== de madeira.

ÁREA DE SERVIÇO:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.
JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.

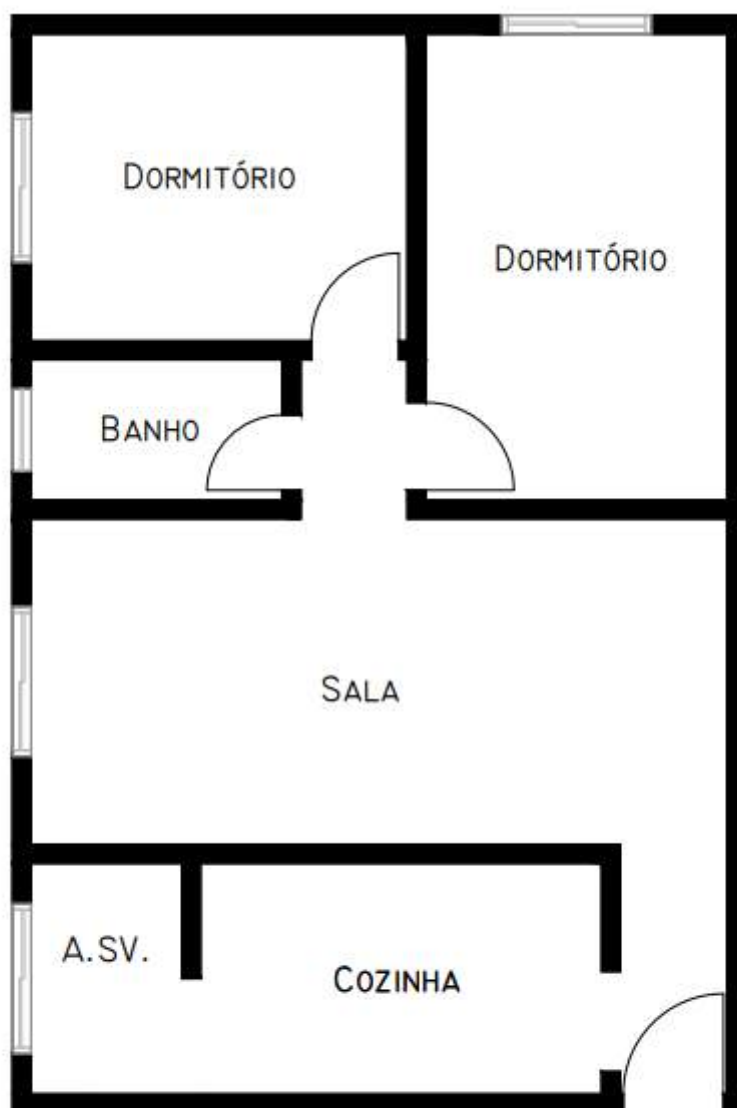
As características de acabamentos do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em **anexo - II**.

Segue: ilustração do croqui do apartamento, fotografia da Rua Desembargador Rodrigues Sette, no trecho em estudo e aspectos externos do Condomínio onde se localiza o apartamento avaliando:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CROQUI



COJUNTO RESIDENCIAL PEDRA BRANCA
APARTAMENTO Nº 153 - BLOCO 10
RUA DESEMBARGADOR RODRIGUES SETTE, Nº 365

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01:



RUA DESEMBARGADOR RODRIGUES SETTE,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO.

FOTO DE Nº 02:



RUA DESEMBARGADOR RODRIGUES SETTE,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

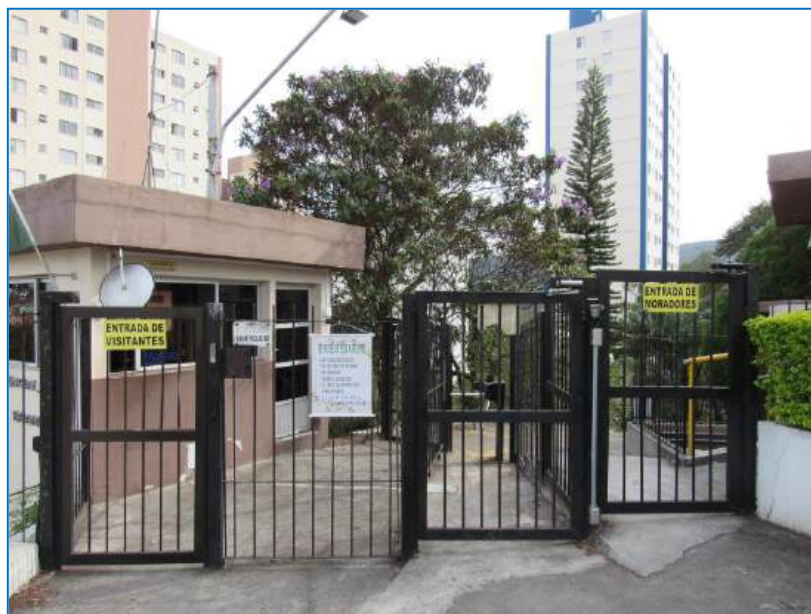
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03:



FACHADA DO CONJUNTO RESIDENCIAL PEDRA BRANCA.

FOTO DE Nº 04:



ENTRADA DE PEDESTRES.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05:



ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTO DE Nº 06:



ACESSO DE VEÍCULOS.

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”.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto à empresa do ramo imobiliário e proprietário de imóveis, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “qmf”, o Perito coletou 12 (doze) elementos comparativos 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,

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP”.

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

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”. Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

“1.1.3. - Apartamento Padrão Médio” limite médio, com elevador, resultando o valor unitário igual a 5,075.

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescimento, conforme segue: $Fob = R + K * (1 - R)$

Sendo:

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

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 32 (trinta e dois) anos, e a idade referencial de 60

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

(sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (e) necessitando de reparos simples.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais foram homogeneizados na pesquisa, anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos ao avaliando, mais precisamente na mesma via pública, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

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

3.2.- CALCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a *R\$ 3.405,68/m² (três mil, quatrocentos e cinco reais e sessenta e oito centavos por metro quadrado)*, pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

do presente Laudo, tendo sido atingido o melhor grau de fundamentação.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

3.2.1.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

/ Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento “ F_{OB} ”, através da seguinte expressão: $F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “ I_e ” e a vida referencial “ I_r ”.

Onde:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	

Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

4.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 153:

O presente cálculo tem como base os critérios estabelecidos no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”.

Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula: $VI = S \times Vu$

Onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área de uso privativo da unidade = 50,90 m²

Vg = vaga de garagem (1 vaga) = 10,00 m²

S = área homogeneizada $[A + (Vg/2)] = 55,90 \text{ m}^2$

Vu = valor unitário = R\$ 3.405,68/m²

Substituindo e calculando:

$VI = 55,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.405,68 = \underline{\text{R\$ } 190.377,51}$

Em números redondos:

VI = R\$ 190.000,00

(Cento e noventa mil reais)

Base: setembro de 2.022.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PEDRA BRANCA**, em face de **ROSE MARY VIEIRA**, processo nº 1017521-06.2021.8.26.0001, em curso perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Apartamento nº 153 - Ed. Ágata - Bloco 10

Conjunto Residencial Pedra Branca

Rua Desembargador Rodrigues Sette, nº 365

Jardim Peri - São Paulo - SP.

Matrícula nº 71.493, do 3º CRI de São Paulo - SP.

R\$ 190.000,00

(CENTO E NOVENTA MIL REAIS)

DATA BASE: SETEMBRO / 2022

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VII - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laud** de 74 (setenta e quatro) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = 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,

P. Deferimento.

São Paulo, 19 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

Apartamento nº 153 - Ed. Ágata - Bloco 10
Conjunto Residencial Pedra Branca,
Rua Desembargador Rodrigues Sette, nº 365,
Jardim Peri, São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/09/2022			
SETOR: 127	QUADRA: 310	ÍNDICE DO LOCAL: 908,73	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Desembargador Rodrigues Sette		NÚMERO: 365			
COMP.: Conjunto Residencial PeBAIRRO :Jardim Peri		CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP: UF: SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	30.800,00	TESTADA - (cf) m:	278,87		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular		
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original		
FACE:					
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075		
CONSERVAÇÃO:		d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (k):	0,635	IDADE:	32 anos		
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00		
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	55,90	ÁREA COMUM M²:	0,00		
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	55,90		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0		
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0		
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	1		
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1		
SUPERIORES:	18	APTO/ANDAR:	4		
SUB-SOLOS:	0				
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	225.000,00		
IMOBILIÁRIA:	Quinto Andar - Vendas	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-40201955				
OBSERVAÇÃO:					
Au = 50,90 m² + 1 vaga = 55,90 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.622,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-219,06	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.403,48
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9395
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2022			
SETOR : 127	QUADRA : 310	ÍNDICE DO LOCAL : 908,73	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Desembargador Rodrigues Sette		NÚMERO : 365			
COMP. : Conjunto Residencial Pe BAIRRO : Jardim Peri		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	30.800,00	TESTADA - (ct) m :	278,87		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original		
FACE :					
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,587	IDADE : 32 anos	FRAÇÃO : 0,00		
TAXA :		0,00	VAGAS COB. : 0		
VAGAS DESCOB. :		1			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	55,90	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	55,90		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0		
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0		
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1		
SUPERIORES :	18	APTO/ANDAR :	4		
SALÃO DE FESTAS :	1	SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	225.000,00		
IMOBILIÁRIA :	Agenda Café	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-31421021				
OBSERVAÇÃO :	Au = 50,90 m² + 1 vaga = 55,90 m²				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.622,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.622,54
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2022			
SETOR : 127	QUADRA : 310	ÍNDICE DO LOCAL : 908,73	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Desembargador Rodrigues Sette		NÚMERO : 365			
COMP. : Conjunto Residencial PeBAIRRO : Jardim Peri		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	30.800,00	TESTADA - (cf) m:	278,87		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular		
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original		
FACE:					
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075		
CONSERVAÇÃO:	c - regular				
COEF. DEP. (k):	0,661	IDADE:	32 anos		
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00		
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	55,90	ÁREA COMUM M²:	0,00		
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	55,90		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0		
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0		
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1		
SUPERIORES:	18	PISCINA:	0		
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1		
SUB-SOLOS:	0				
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	230.000,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00				
IMOBILIÁRIA:	Nilde Imóveis				
CONTATO:	corretor				
TELEFONE:	(11)-22311254				
OBSERVAÇÃO:					
Au = 50,90 m² + 1 vaga = 55,90 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.703,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-331,65	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.371,39
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9104
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2022	
SETOR : 127	QUADRA : 310	ÍNDICE DO LOCAL : 908,73	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Desembargador Rodrigues Sette		NÚMERO : 365	
COMP.: Conjunto Residencial Pe BAIRRO : Jardim Peri		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	30.800,00	TESTADA - (cf) m:	278,87
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,635	IDADE:	32 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	55,90	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	55,90
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	18	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	219.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Nilde Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-22311254	
OBSERVAÇÃO:			
Au = 50,90 m² + 1 vaga = 55,90 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-213,22	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.525,94
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.312,72
		VARIAÇÃO:	0,9395



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2022	
SETOR : 127	QUADRA : 310	ÍNDICE DO LOCAL : 908,73	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Desembargador Rodrigues Sette		NÚMERO : 365	
COMP. : Conjunto Residencial PeBAIRRO : Jardim Peri		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	30.800,00	TESTADA - (cf) m:	278,87
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (K):	0,635	IDADE:	32 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	55,90	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	55,90
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	18	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	219.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Nilde Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-22311254	
OBSERVAÇÃO:			
Au = 50,90 m² + 1 vaga = 55,90 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-213,22	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.525,94
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.312,72
		VARIAÇÃO:	0,9395



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2022	
SETOR : 127	QUADRA : 310	ÍNDICE DO LOCAL : 908,73	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Desembargador Rodrigues Sette		NÚMERO : 365	
COMP. : Conjunto Residencial PeBAIRRO : Jardim Peri		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	30.800,00	TESTADA - (ct) m :	278,87
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original	
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 5,075	
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (k) :	0,635	IDADE : 32 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA : 0,00		VAGAS COB. :	0
VAGAS DESCOB. :		1	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	55,90	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	55,90
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	18	APTO/ANDAR :	4
SUB-SOLOS :		0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 225.000,00	
VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Nilde Imóveis		
CONTATO :	corretor		
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-22311254	
Au = 50,90 m² + 1 vaga = 55,90 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-219,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.622,54
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.403,48
		VARIAÇÃO :	0,9395



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2022	
SETOR : 127	QUADRA : 310	ÍNDICE DO LOCAL : 908,73	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Desembargador Rodrigues Sette		NÚMERO : 365	
COMP. : Conjunto Residencial PeBAIRRO : Jardim Peri		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	30.800,00	TESTADA - (cf) m:	278,87
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,635	IDADE : 32 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	55,90	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	55,90
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 18	APTO/ANDAR : 4
SALÃO DE FESTAS : 1		SUB-SOLOS : 0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Lopes One 4		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-22629988		
OBSERVAÇÃO :			
Au = 50,90 m² + 1 vaga = 55,90 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-223,93	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.703,04
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.479,11
		VARIAÇÃO :	0,9395



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2022	
SETOR : 127	QUADRA : 310	ÍNDICE DO LOCAL : 908,73	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Desembargador Rodrigues Sette		NÚMERO : 365	
COMP.: Conjunto Residencial Pe BAIRRO : Jardim Peri		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	30.800,00	TESTADA - (cf) m:	278,87
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,635	IDADE:	32 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	55,90	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	55,90
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	18	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	220.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	MPI Imobiliária		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-56276767		
OBSERVAÇÃO:			
Au = 50,90 m² + 1 vaga = 55,90 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-214,20	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.542,04
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.327,84
		VARIAÇÃO:	0,9395



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2022		
SETOR : 127	QUADRA : 310	ÍNDICE DO LOCAL : 908,73	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Desembargador Rodrigues Sette			NÚMERO : 365		
COMP.: Conjunto Residencial Pe BAIRRO : Jardim Peri			CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	30.800,00	TESTADA - (cf) m:	278,87	PROF. EQUIV. (Pe):	110,45
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,587	IDADE:	32 anos	FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	0
		VAGAS DESCOB.:	1		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	55,90	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M²:	55,90		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
		SUPERIORES:	18	PISCINA:	0
		APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	209.900,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Reinaldo Rosa				
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-963916680			
OBSERVAÇÃO:					
Au = 50,90 m² + 1 vaga = 55,90 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.379,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.379,43
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2022
SETOR : 127 QUADRA : 310 ÍNDICE DO LOCAL : 908,73 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Desembargador Rodrigues Sette NÚMERO : 365
COMP.: Conjunto Residencial PeBAIRRO :Jardim Peri CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 30.800,00 TESTADA - (ct) m: 278,87 PROF. EQUIV. (Pe): 110,45
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,661 IDADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 55,90 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,90
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 18 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 228.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Sh Prime Imóveis
CONTATO : TELEFONE: (11)-47502725
OBSERVAÇÃO:
Au = 50,90 m² + 1 vaga = 55,90 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.670,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -328,77	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.342,08
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9104
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365

DATA : 08/09/2022

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIO 0,8

OBSERVAÇÃO :

AU: 50,90 m² + 1 VAGA = 55,90 m².

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	908,73
☒ Obsolescência	Idade 32
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365	3.622,54	3.403,48	0,9395
☒ 2	Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365	3.622,54	3.622,54	1,0000
☒ 3	Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365	3.703,04	3.371,39	0,9104
☒ 4	Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365	3.525,94	3.312,72	0,9395
☒ 5	Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365	3.525,94	3.312,72	0,9395
☒ 6	Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365	3.622,54	3.403,48	0,9395
☒ 7	Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365	3.703,04	3.479,11	0,9395
☒ 8	Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365	3.542,04	3.327,84	0,9395
☒ 9	Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365	3.379,43	3.379,43	1,0000
☒ 10	Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365	3.670,84	3.342,08	0,9104
☒ 11	Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365	3.703,04	3.371,39	0,9104
☒ 12	Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365	3.542,04	3.542,04	1,0000

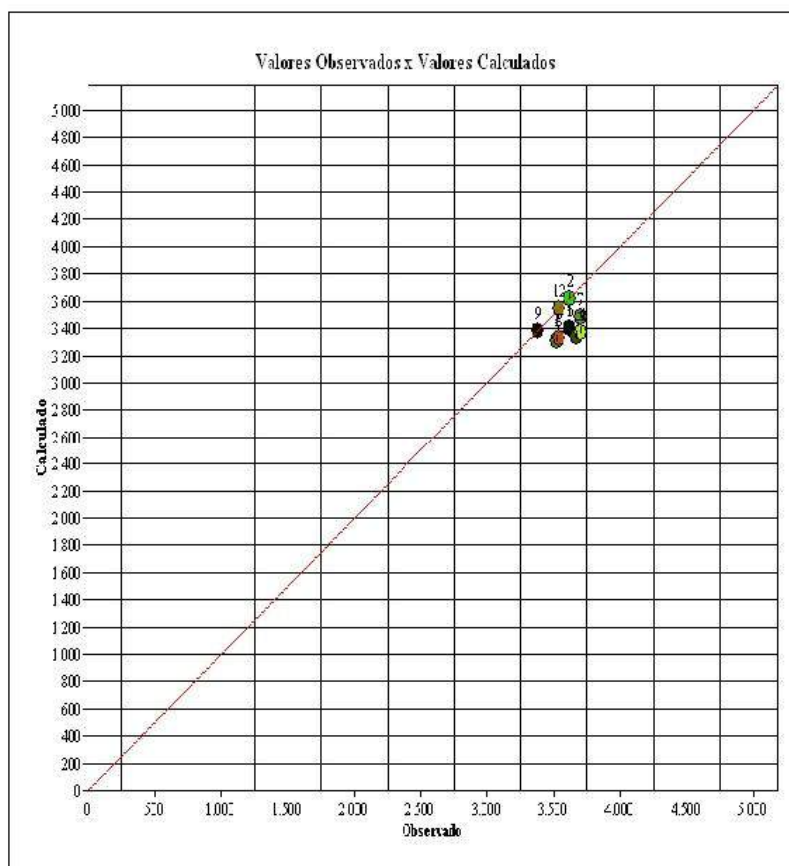
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.622,54	3.403,48
2	3.622,54	3.622,54
3	3.703,04	3.371,39
4	3.525,94	3.312,72
5	3.525,94	3.312,72
6	3.622,54	3.403,48
7	3.703,04	3.479,11
8	3.542,04	3.327,84
9	3.379,43	3.379,43
10	3.670,84	3.342,08
11	3.703,04	3.371,39
12	3.542,04	3.542,04

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Apartamento	Local : Rua Desembargador Rodrigues Sette 365 Conjunto Residencial Pedra	Data : 08/09/2022
Cliente : Avaliação		
Área terreno m² : 30.800,00	Edificação m² : 55,90	Modalidade : Venda
	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 3.596,91	Média Unitários : 3.405,68
Desvio Padrão : 97,52	Desvio Padrão : 96,04
- 30% : 2.517,84	- 30% : 2.383,98
+ 30% : 4.675,99	+ 30% : 4.427,39
Coefficiente de Variação : 2,7100	Coefficiente de Variação : 2,8200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐ 3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as carac dos dados ref aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐ 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.405,68	VALOR TOTAL (R\$): 190.377,51
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.405,68000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 3.367,89	INTERVALO MÍNIMO : 3.367,89
INTERVALO MÁXIMO : 3.443,47	INTERVALO MÁXIMO : 3.443,47

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

Apartamento nº 153 - Ed. Ágata - Bloco 10
Conjunto Residencial Pedra Branca,
Rua Desembargador Rodrigues Sette, nº 365,
Jardim Peri, São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CONJ. RESIDENCIAL PEDRA BRANCA- Áreas comuns:



Foto de nº 07- Sistema viário / rampa de acesso ao estacionamento.

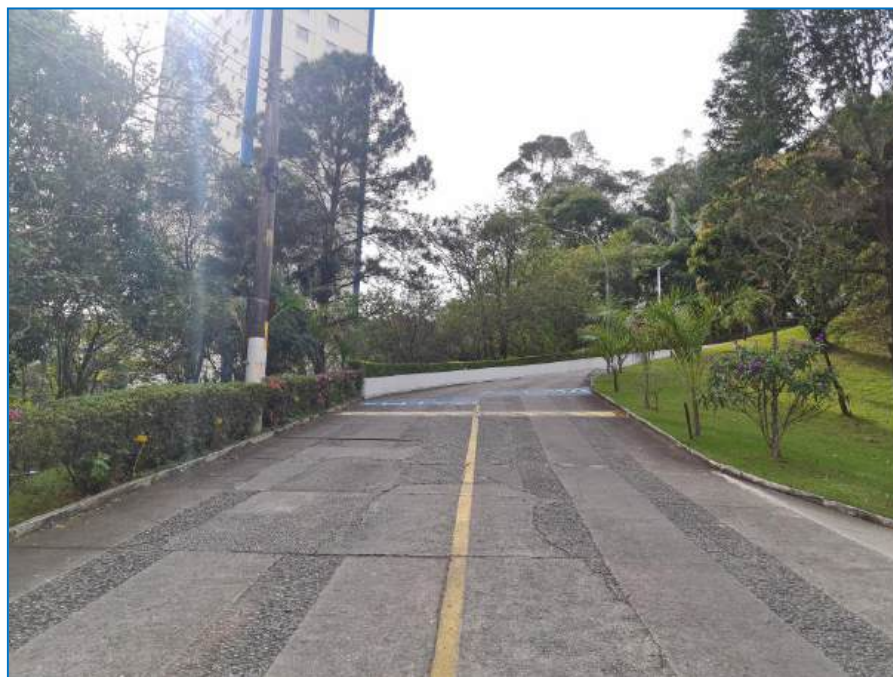


Foto de nº 08- Sistema viário / rampa de acesso ao estacionamento.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CONJ. RESIDENCIAL PEDRA BRANCA- Áreas comuns:



Foto de nº 09- Sistema viário / rampa de acesso ao estacionamento.



Foto de nº 10- Sistema viário / rampa de acesso ao estacionamento.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 11- Vagas de estacionamento.



Foto de nº 12- Vaga de estacionamento destinada ao apto. nº 153.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 13- Vagas de estacionamento.



Foto de nº 14- Bicicletário.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 15- Área para ginástica.



Foto de nº 16- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 17- Área de descanso.



Foto de nº 18- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 19- Área de descanso.



Foto de nº 20- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 21- Circulação.



Foto de nº 22- Salão de festas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

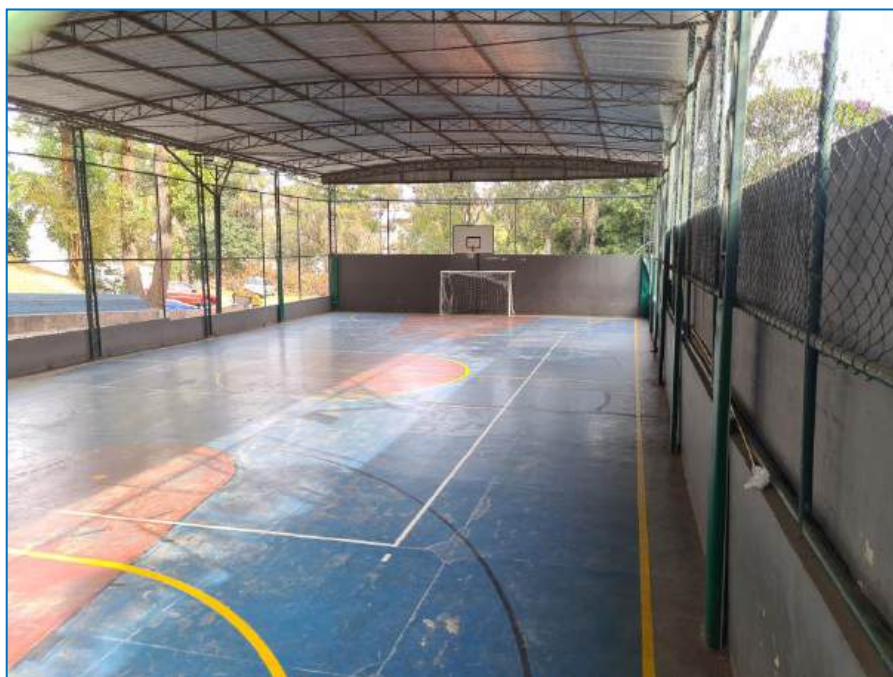


Foto de nº 23- Quadra de esportes.



Foto de nº 24- Playground.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 25- Fachada do Edifício Ágata – Bloco 10.



Foto de nº 26- Acesso ao edifício.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 27- *Hall social.*



Foto de nº 28- *Hall dos elevadores no térreo.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 29- Hall dos elevadores no 15º andar



Foto de nº 30- Acesso ao apartamento avaliando.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apartamento nº 153 - Ed. Ágata - Bloco 10

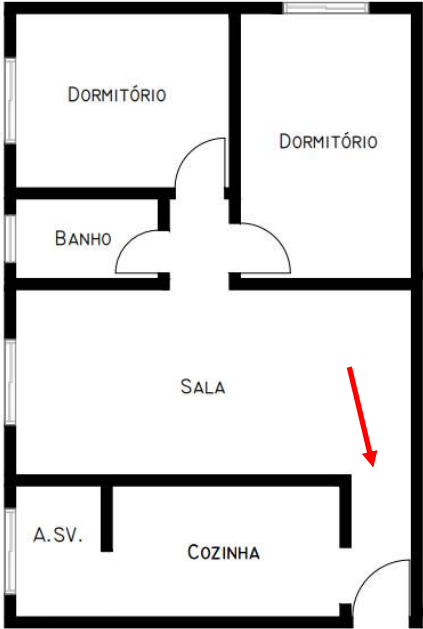


Foto de nº 31- Hall de entrada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apartamento nº 153 - Ed. Ágata - Bloco 10

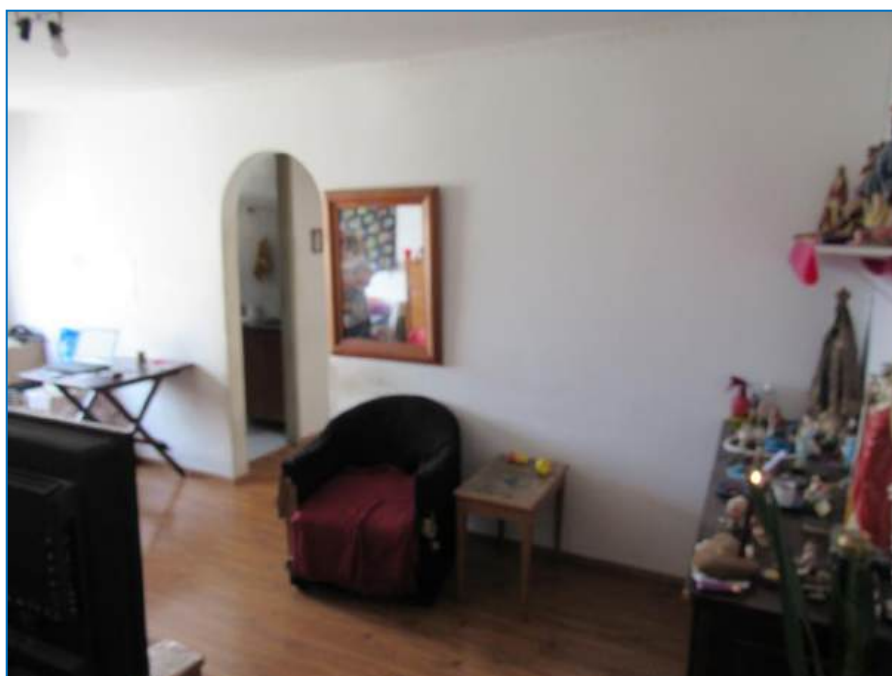
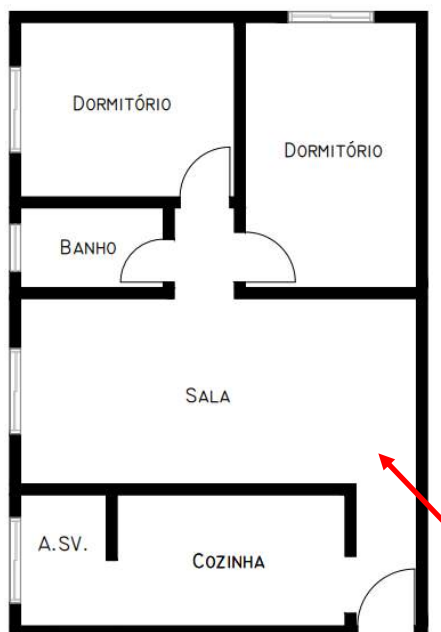


Foto de nº 32- Sala.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apartamento nº 153 - Ed. Ágata - Bloco 10

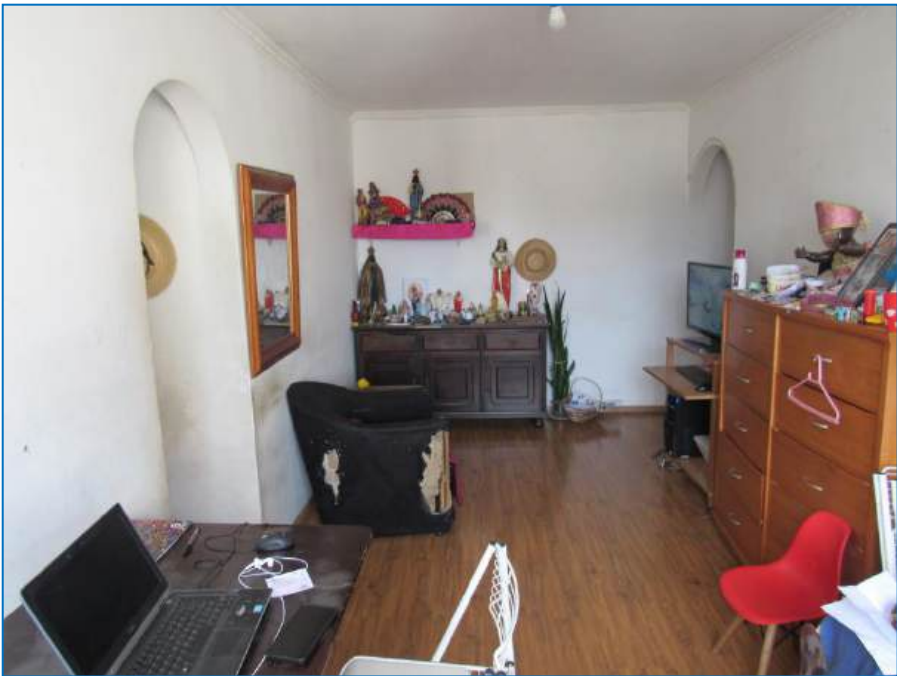
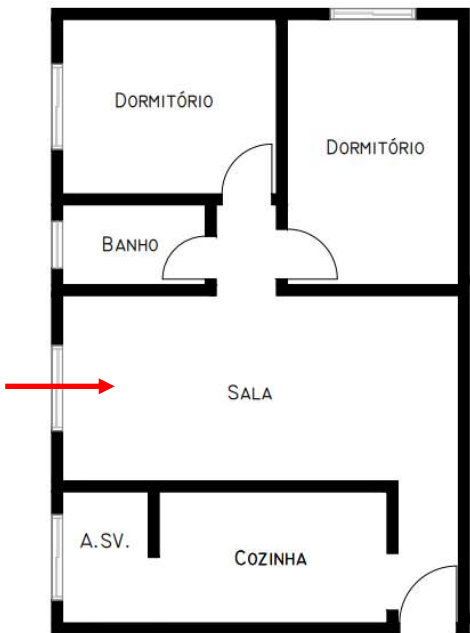


Foto de nº 33- Outra vista da sala.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apartamento nº 153 - Ed. Ágata - Bloco 10

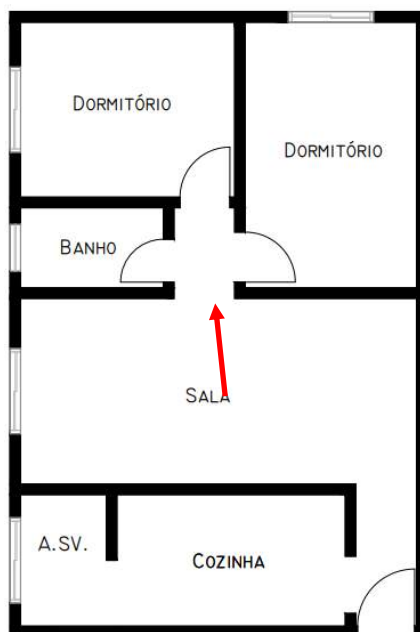


Foto de nº 34- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apartamento nº 153 - Ed. Ágata - Bloco 10

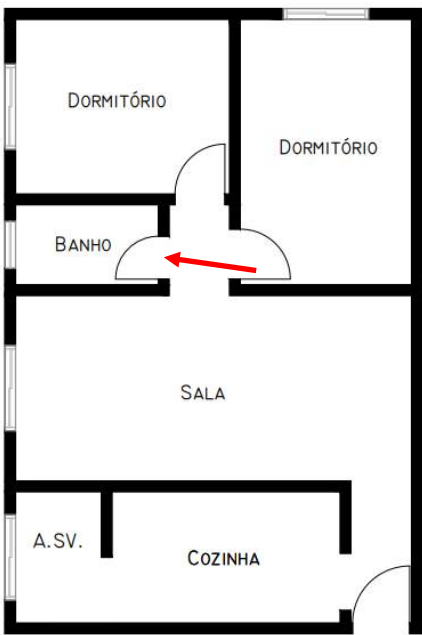


Foto de nº 35- Banheiro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apartamento nº 153 - Ed. Ágata - Bloco 10

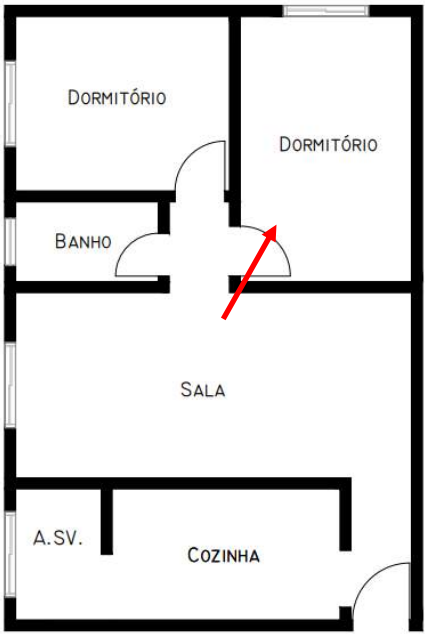


Foto de nº 36- Dormitório 1.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apartamento nº 153 - Ed. Ágata - Bloco 10

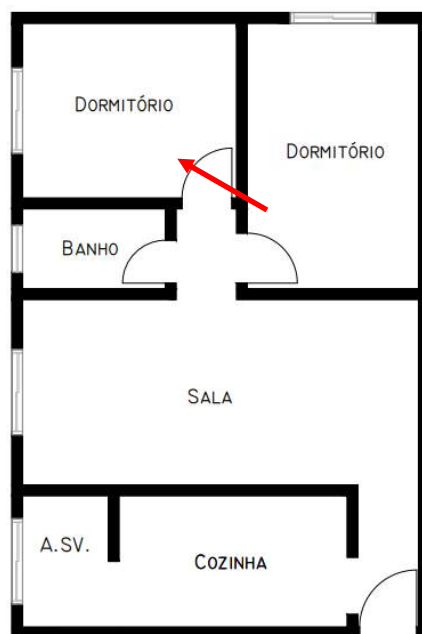


Foto de nº 37- Dormitório 2.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apartamento nº 153 - Ed. Ágata - Bloco 10

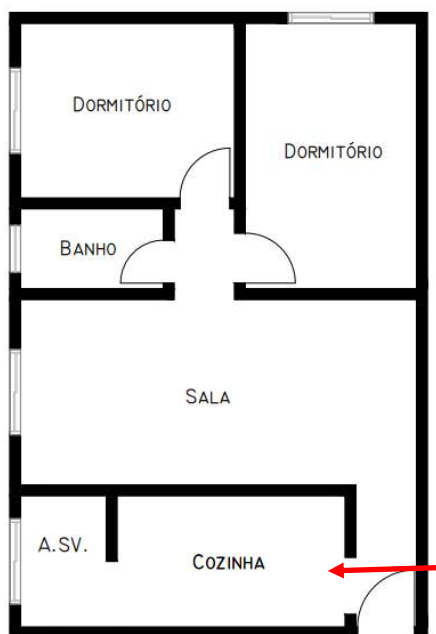


Foto de nº 38- Cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apartamento nº 153 - Ed. Ágata - Bloco 10

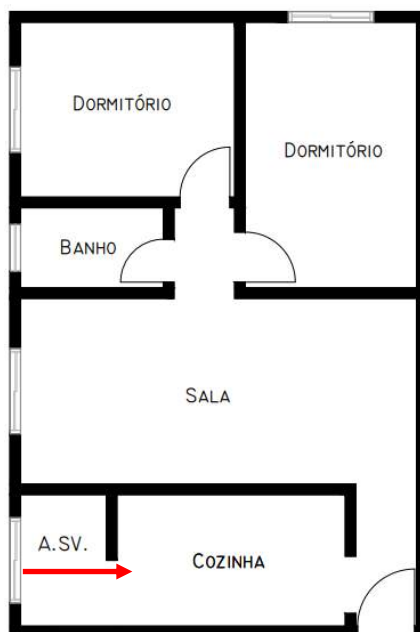


Foto de nº 39- Outra vista da cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apartamento nº 153 - Ed. Ágata - Bloco 10

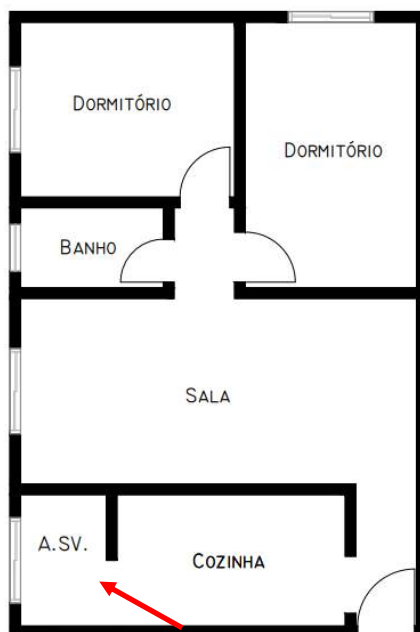


Foto de nº 40- Área de serviço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - III

DADOS CADASTRAIS

Apartamento nº 153 - Ed. Ágata - Bloco 10
Conjunto Residencial Pedra Branca,
Rua Desembargador Rodrigues Sette, nº 365,
Jardim Peri, São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 127.310.0716-7

Local do Imóvel:
R DESEMBARGADOR RODRIGUES SETTE, 365 - AP 153 BL 10
SITIO PEDRA BRANCA 1 VG ED AGATA CEP 02634-900
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DESEMBARGADOR RODRIGUES SETTE, 365 - AP 153 BL 10
SITIO PEDRA BRANCA 1 VG ED AGATA CEP 02634-900

Contribuinte(s):
CPF 487.824.758-49 ROSE MARY VIEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	30.800	Testada (m):	278,87
Área não incorporada (m²):	4.594	Fração ideal:	0,0014
Área total (m²):	35.394		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	65	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.800	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.152,00
- da construção:	1.643,00

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

- da área incorporada:	44.087,00
- da área não incorporada:	6.576,00
- da construção:	71.553,00
Base de cálculo do IPTU:	122.216,00

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 06/12/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 2º andar, sala 210 - Casa Verde

CEP: 02546-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO/DESPACHO

Processo nº: **1026962-11.2021.8.26.0001 - Execução de Título Extrajudicial**
Exequente: **Condomínio Edifício Residencial Pedra Branca**
Executado: **Amarilis Siqueria Aranha e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIELA CLAUDIA HERRERA XIMENES**

Deferida a penhora do imóvel de matrícula 71009 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo às fls.119/120, verifico que os executados foram intimados às fls.228/230, sem manifestação.

Houve prenotação via arisp às fls. 209/213, com averbação à fl.222 (Av9).

Requer o exequente o acolhimento do laudo de avaliação produzido às fls.232/305, nos autos 1017521-06.2021.8.26.0001, em unidade condominial no mesmo condomínio, metragem e condições semelhantes.

Tendo em vista as semelhanças entre os imóveis, defiro a aplicação da avaliação realizada a qual avaliou o bem em R\$190.000,00 para setembro/2022, devendo o exequente por ocasião da alienação ou em caso de eventual interesse de adjudicação, fornecer a atualização pela tabela prática do TJSP.

Transitada em julgado a presente decisão, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, bem como informe se há interesse na adjudicação do bem ou na alienação.

Int.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2024.