

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ -
COMARCA DE SÃO PAULO - SP

PROCESSO DE Nº 0004380-47.2020.8.26.0008

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da
AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida
por MICHELLE APARECIDA PENA RAMOS DE
FIGUEIREDO, em face de SUELI RAMOS DE
FIGUEIREDO, dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas
conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO

Termos em que pede deferimento

São Paulo, 16 de janeiro de 2023

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. - BENFEITORIA;

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

III.1. - TERRENO;

III.1.1 - -PESQUISA DE MERCADO

III.2. - BENFEITORIA;

III.3. - VALOR DO IMÓVEL;

IV.- AVALIAÇÃO

IV.1. - AVALIAÇÃO DO TERRENO;

IV.2. - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL;

V.- CONCLUSÃO

VI - ENCERRAMENTO

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III

DADOS CADASTRAIS

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 **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **MICHELLE APARECIDA PENA RAMOS DE FIGUEIREDO**, em face de **SUELI RAMOS DE FIGUEIREDO**, processo nº **0004380-47.2020.8.26.0008**, em curso perante a **5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ - COMARCA DE SÃO PAULO - SÃO PAULO**, conforme segue:

Um prédio e seu terreno, situado à Rua Serra de Japi nº606, Tatuapé, medindo 5,00 m de frente, por 21,00 m de frente aos fundos em ambos os lados e nos fundos a mesma medida da frente, encerrando uma área de 105,00 m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o prédio 604, de propriedade do Espólio de Ermelinda dos Santos Pires, do lado esquerdo com o prédio 612, da mesma rua e de propriedade do mesmo Espólio, e nos fundos com quem de direito tem.

Deferida a prova pericial, à fl. 62, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As partes não indicaram profissional para função de Assistente Técnico e não formularam quesitos.

II.- VISTORIA: -

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 94/96.

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 onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avs. Radial Leste, Salim Farah Maluf, Rua Melo e os logradouros circunvizinhos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

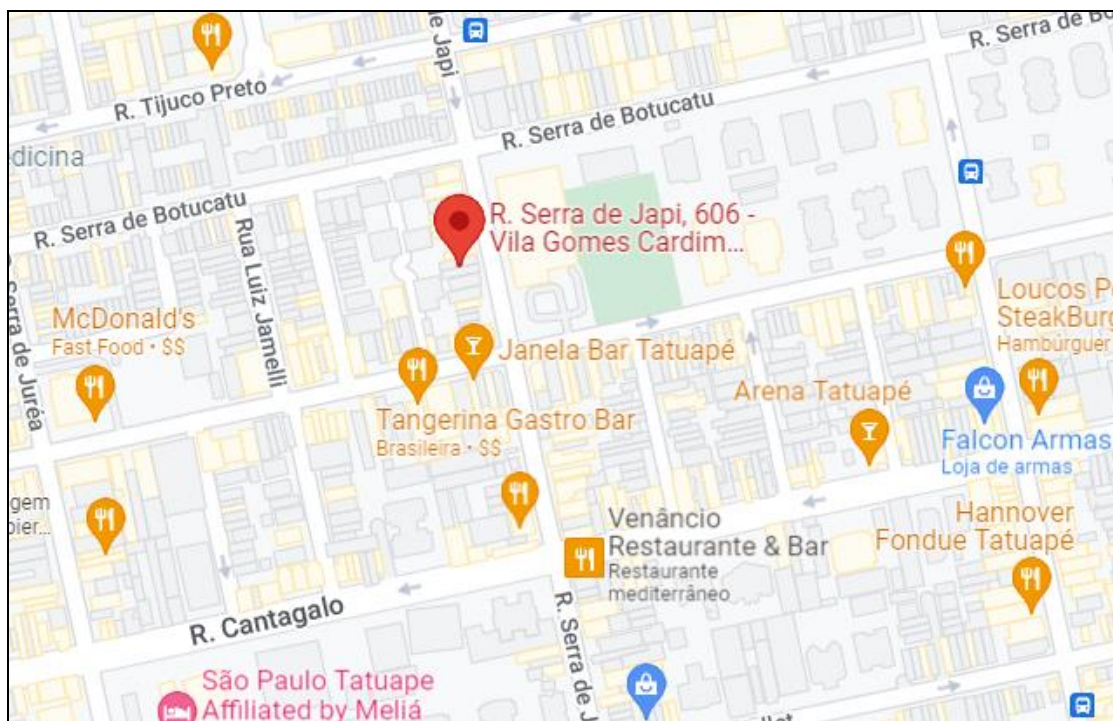
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.1. - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente ação, encontra-se situado na Rua Serra de Japi, nº 82, Tatuapé, São Paulo - SP, no quarteirão completado pelas citadas vias de acesso.

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

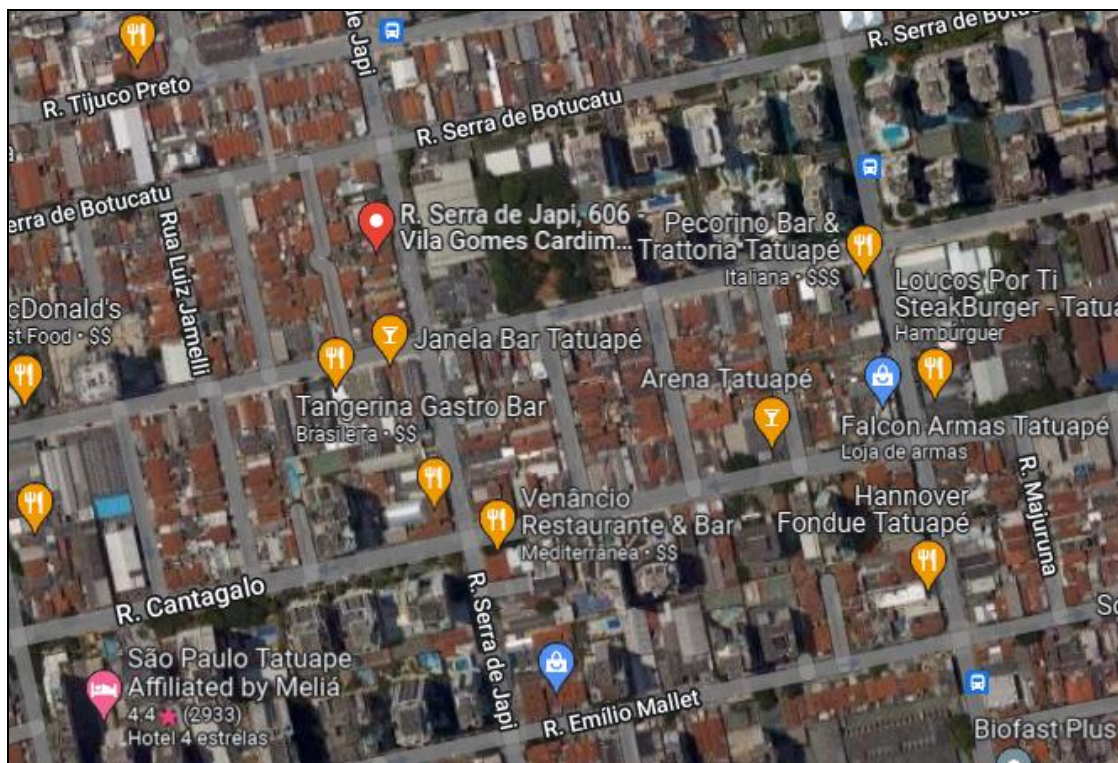
- Fonte: Site Oficial do Google Maps.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Fonte: Site Oficial do Google Maps.



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: 030

QUADRA: 151

INDICE FISCAL: 2961.1350/2019

ZONA: “ZM” - Zona Mista

CONTRIBUINTE: 030.151.0010-6

MATRÍCULA: 42.976, do 9º 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	[x]
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: -

A região onde está situado o imóvel avaliando, é de fácil acesso estando servida por várias linhas regulares de ônibus e da linha vermelha do metrô e linhas da CPTM.

O local fica posicionado na zona leste da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 8 (oito) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A ocupação comercial é bastante diversificada observando-se: lanchonetes, drogarias, agências de automóveis, drogarias, autoescolas, hospitais, agências bancárias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros.

A destinação residencial se caracteriza por casa e prédios de apartamentos residenciais, com os padrões construtivos. 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.5. - ZONEAMENTO: -

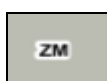
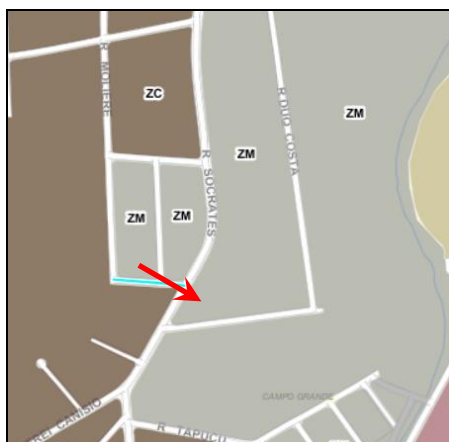
A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação;

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



Quadro ZA - 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			
		ZEUa							
		ZEUP							
		ZEUPa	20	1.000	150	20.000			
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000			
	ZEMP								
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000			
		ZCa							
		ZC-ZEIS							
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000			
		ZCOR-2							
		ZCOR-3							
		ZCORa							
	ZM	ZM	5	125	150	20.000			
		ZMa							
		ZMIS							
	ZEIS	ZMISa	5	125	150	20.000			
		ZEIS-1							
		ZEIS-2							
		ZEIS-3							
		ZEIS-4							
ZDE	ZEIS-5	5	125	150	20.000				
	ZDE-1					5	125	20	1.000
	ZDE-2					10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI-1					10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI-2					20	5.000	150	20.000 (a)
PRESEVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000			
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000			
		ZER-2	5	125	100	10.000			
		ZERa	10	500	100	10.000			
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA			
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA			
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									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
		ZEUa	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
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	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	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		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	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
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	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	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

II.2. - DO IMÓVEL: -

II.2.1. - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo imóvel avaliando, possui formato regular, meio da quadra topografia plana, área de 105,00 m².

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

II.2.2. - BENFEITORIAS: -

Na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado uma casa residencial térrea, contendo dois dormitórios, sala com terraço, um banheiro interno, cozinha, quintal com terraço e com um banheiro externo, sem vaga, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública, com idade física de 20 anos, podendo ser classificado como “1.2.4 - Casa Padrão Simples”, limite médio, de acordo com o “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - Unidades Isoladas”.

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1.2.4 - Casa Padrão Simples:

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente.

Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como:

i Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ı Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

ı Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

ı Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples

ı Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

ı Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01:



RUA SERRA DO JAPI.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02:



RUA SERRA DO JAPI.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03:



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

III.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações						
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais		
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _e						C _a	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima										
F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”										
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500				
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000				
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-								Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-								Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade								Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Coef de área C _a	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)		
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}								
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \times (P_{max}/PE)^p\},$$

$$\text{Dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \times P_{max};$$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \times P_{max})]^p\}.$$

$$(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de “AR” admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CE = Ce \times Amin$$

Obs.: O valor de “Ce” e “Amin” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “ <i>non aedificandi</i> ” de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis semelhantes na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Obtidos os 12 (doze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 5.401,53/m^2$$

(cinco mil, quatrocentos e um reais e cinquenta e três centavos
por metro quadrado)

Base: novembro / 2022.

III.2 - BENFEITORIA

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Unidades Isoladas.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharías e está baseada na NBR 14653.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) VALOR UNITÁRIO: -

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6 - Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8 - Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A) Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: $Foc = R + K \times (1 - R)$, Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- Na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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

III.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo: Fc = Fator de comercialização igual a 1,0.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

IV.1. - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para a obtenção do valor unitário de metro quadrado, foram selecionados 12 (doze) elementos comparativos de imóveis em oferta para venda, localizados na mesma região geoeconômica do imóvel em estudo.

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão: $VT = At \times Vu$

Onde:

VT = valor do terreno procurado

AT = área do terreno = 105,00 m²

Valor unitário = R\$ 5.401,53/m²

Substituindo e calculando:

$VT = 105,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.401,53/\text{m}^2$

$VT = \text{R\$ } 567.160,65$

Ou, em números redondos: $VT = \text{R\$ } 570.000,00$

(quinhentos e setenta mil reais).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2. - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA:

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,125 x R8-N

$Vu = 1,125 \times R\$ 1.782,42/m^2 = R\$ 2.005,22/m^2$

Área Construída: 105,00 m²

Idade: 20 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: $VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 105,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.005,22/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 20 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Estado de conservação = (E) Necessitando de reparos simples;

$$K = 0,6324.$$

Substituindo e calculando:

$$VB = 105,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.005,22/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,6324 \times (1 - 0,20)) = \underline{\text{R\$ } 148.630,11}$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 150.000,00$$

(cento e cinquenta mil reais).

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: VI = VT + VB

$$VI = \text{R\$ } 570.000,00 + \text{R\$ } 150.000,00$$

$$\underline{VI = \text{R\$ } 720.000,00}$$

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 **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **MICHELLE APARECIDA PENA RAMOS DE FIGUEIREDO**, em face de **SUELIRAMOS DE FIGUEIREDO**, processo nº **0004380-47.2020.8.26.0008**, em curso perante a **5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ - COMARCA DE SÃO PAULO - SÃO PAULO**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Rua Serra de Japi, nº 606, Tatuapé - São Paulo.
Matrícula: 42.976, do 9º CRI de São Paulo - SP.

R\$ 720.000,00

(SETECENTOS E VINTE MIL REAIS)



DATA BASE: NOVEMBRO / 2022

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 84 (oitenta 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 **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III – DADOS CADASTRAIS

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

Termos em que pede deferimento

São Paulo, 16 de janeiro de 2023

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

unidesk		GeoAvallarPro®	
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO PAULO - SP - 2022	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA: 09/11/2022
SETOR: 030	QUADRA: 032	ÍNDICE DO LOCAL: 1.628,05	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Rua Artur Mendonça	NÚMERO:	96
COMP:	BAIRRO: Tatuapé	CIDADE:	SAO PAULO - SP
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	127,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
ACESSIBILIDADE:		PROF. EQUIV. (Pe):	25,40
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	N5o
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	127,00
COEF. DE PADRÃO:	1,056	CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples
VAGAS:	2	IDADE REAL:	20 anos
VALOR CALCULADO:	0,00	COEF. DE DEP. (k):	0,800
		CUSTO BASE (R\$):	0,00
		PAVIMENTOS:	1
		VALOR ARBITRADO:	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	635.000,00
IMOBILIÁRIA:	Quinto Andar	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	11-50110787
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	736,94	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-292,50	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	-900,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	4.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.044,44
		VARIAÇÃO:	0,8968

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 1
DATA DA PESQUISA : 09/11/2022	
SETOR : 030	QUADRA : 032
CHAVE GEOGRÁFICA :	






FOTO Nº 1

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 : 09/11/2022
 SETOR : 030 QUADRA : 027 ÍNDICE DO LOCAL : 1.764,67 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gonçalves Crespo NÚMERO : 261
 COMP. : BAIRRO : Tatuapé 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: 114,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,60
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 114,00
 PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$): 759.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Quinto Andar
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110767
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 812,54	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.992,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -389,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.815,95
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9706
VAGAS -599,21	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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO: 2
DATA DA PESQUISA: 09/11/2022	
SETOR: 030	QUADRA: 027
CHAVE GEOGRÁFICA:	






FOTO Nº 1

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: 09/11/2022
 SETOR: 030 QUADRA: 087 ÍNDICE DO LOCAL: 2.849,35 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Serra de Botucatu NÚMERO: 173
 COMP.: BAIRRO: Tatuapé 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: 140,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 140,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

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\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Quinto Andar
 CONTATO: TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 37,83	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.821,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -313,39	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.063,72
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8428
VAGAS -482,14	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




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA



NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO: 3
DATA DA PESQUISA: 09/11/2022	
SETOR: 030	QUADRA: 067
CHAVE GEOGRÁFICA:	



FOTO Nº 1

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: 09/11/2022
 SETOR: 030 QUADRA: 087 ÍNDICE DO LOCAL: 2.947,68 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tijuca Preto NÚMERO: 628
 COMP: BAIRRO: Tatuapé 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: 82,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 16,40
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 82,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

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\$): 710.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Quinto Andar
 CONTATO: TELEFONE: 11-50110767
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 7,11	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.792,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -506,52	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.514,00
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8359
VAGAS -779,27	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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO: 4
DATA DA PESQUISA: 09/11/2022	
SETOR: 030	QUADRA: 067
CHAVE GEOGRÁFICA:	






FOTO Nº 1

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 : 09/11/2022
 SETOR : 054 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 3.148,47 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cantagalo NÚMERO : 698
 COMP. : BAIRRO : Tatuapé 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: 100,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 1 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,930 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Quinto Andar
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -80,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.132,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.862,41
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7204
VAGAS -675,00	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

	
REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 5
DATA DA PESQUISA : 09/11/2022	
SETOR : 054	QUADRA : 062
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO Nº 1

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 : 09/11/2022
 SETOR : 062 QUADRA : 120 ÍNDICE DO LOCAL : 1.210,95 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Baguari NÚMERO : 296
 COMP. : BAIRRO : Tatuapé 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: 180,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 180,00
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Quinto Andar
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.011,71	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -227,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.284,21
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2241
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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO: 6
DATA DA PESQUISA : 09/11/2022	
SETOR : 062	QUADRA : 120
CHAVE GEOGRÁFICA :	






FOTO Nº 1

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 : 09/11/2022
 SETOR : 062 QUADRA : 141 ÍNDICE DO LOCAL : 1.532,83 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Candido Vale NÚMERO : 361
 COMP. : BAIRRO : Tatuape 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: 150,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 150,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f- entre reparos simples e importantes
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,636 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$): 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Quinto Andar
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110767
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 771,54	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.140,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 515,55	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.599,08
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1109
VAGAS -828,00	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




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO: 7
DATA DA PESQUISA: 09/11/2022	
SETOR: 062	QUADRA: 141
CHAVE GEOGRÁFICA:	






FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 8
DATA DA PESQUISA :	09/11/2022	
SETOR : 062	QUADRA : 114	
CHAVE GEOGRÁFICA :		




FOTO Nº 1



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	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA: 09/11/2022
SETOR:	062	QUADRA:	114
ÍNDICE DO LOCAL:	0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Rua Margarida de Lima	NÚMERO:	100
COMP.:		BAIRRO:	Tatuapé
CEP:	UF: SP	CIDADE:	SAO PAULO - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	185,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):			37,00
ACESSIBILIDADE:		FORMATO:	ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:			185,00
PADRÃO CONSTR:	casa simples	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO:	1,056	IDADE REAL:	20 anos
COEF. DE DEP. (k):			0,735
CUSTO BASE (R\$):			0,00
VAGAS:	2	PAVIMENTOS:	1
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	810.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):			0,00
IMOBILIÁRIA:	Quinto Andar		
CONTATO:		TELEFONE:	11-50110767
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FF ADICIONAL 01:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.940,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FF ADICIONAL 02:	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.152,43
PADRÃO Fp:	0,00	FF ADICIONAL 03:	0,00
		VARIAÇÃO:	0,8000
VAGAS	-788,11	FF ADICIONAL 04:	0,00
		FF ADICIONAL 05:	0,00
		FF ADICIONAL 06:	0,00

Joaquim Vicente de Rezende Lopes


ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



REGISTRO FOTOGRÁFICO



DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	9
DATA DA PESQUISA :	09/11/2022		
SETOR :	062	QUADRA :	114
CHAVE GEOGRÁFICA :			

FOTO Nº 1

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 : 09/11/2022
 SETOR : 062 QUADRA : 141 ÍNDICE DO LOCAL : 1.432,44 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vilela NÚMERO : 204
 COMP. : BAIRRO : Taboapé 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: 143,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,60
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 143,00
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Quinto Andar
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 832,86	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.902,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.734,96
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2134
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




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA



NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	10
DATA DA PESQUISA :	09/11/2022		
SETOR :	062	QUADRA :	141
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/11/2022
 SETOR : 145 QUADRA : 30 ÍNDICE DO LOCAL : 1.737,76 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cafugá NÚMERO : 627
 COMP. : BAIRRO : Tatuapé 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: 92,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,40
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 92,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,735 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Quinto Andar
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 895,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.358,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.618,12
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0408
VAGAS -535,87	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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA



NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 11
DATA DA PESQUISA : 09/11/2022	
SETOR : 145	QUADRA : 30
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/11/2022
 SETOR: 62 QUADRA: 117 ÍNDICE DO LOCAL: 1.679,80 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Governador Menezes NÚMERO: 87
 COMP.: BAIRRO: Tatuapé 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: 90,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 16,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 90,00
 PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

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\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Quinto Andar
 CONTATO: TELEFONE: 11-50110767
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 991,62	FF ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FF ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.841,62
PADRÃO Fp: 0,00	FF ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0526
VAGAS -650,00	FF ADICIONAL 04: 0,00	
	FF ADICIONAL 05: 0,00	
	FF ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA



NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 12
DATA DA PESQUISA : 09/11/2022	
SETOR : 62	QUADRA : 117
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0004380-47.2020.8.26.0008 DATA : 09/11/2022
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.961,13
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 20 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Artur Mendonça ,96	4.500,00	4.044,44	0,8988
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Gonçalves Crespo ,261	5.992,11	5.815,95	0,9706
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Serra de Botucatu ,173	4.821,43	4.063,72	0,8428
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Tijuca Preto ,628	7.792,68	6.514,00	0,8359
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Cantagalo ,698	6.750,00	4.862,41	0,7204
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Baguari ,296	3.500,00	4.284,21	1,2241
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Candido Vale ,361	4.140,00	4.599,08	1,1109
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Duarte de Carvalho ,174	9.750,00	9.287,44	0,9526
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Margarida de Lima ,100	3.940,54	3.152,43	0,8000
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Vilela ,204	3.902,10	4.734,96	1,2134
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Catiguá ,627	6.358,70	6.618,12	1,0408
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Governador Menezes ,87	6.500,00	6.841,62	1,0526

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



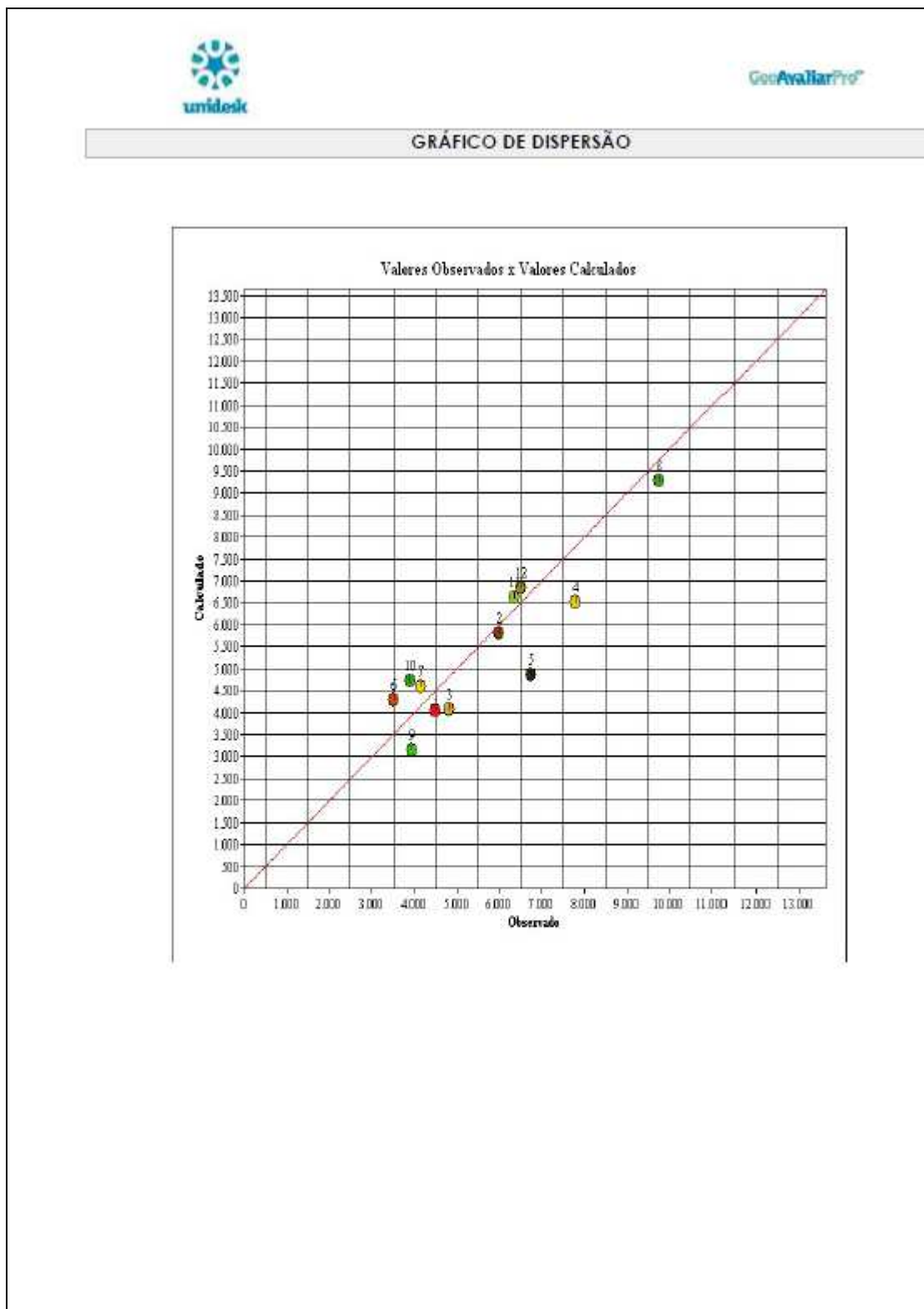
GeoAvallarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.500,00	4.044,44
2	5.992,11	5.815,95
3	4.821,43	4.063,72
4	7.792,68	6.514,00
5	6.750,00	4.862,41
6	3.500,00	4.284,21
7	4.140,00	4.599,08
8	9.750,00	9.287,44
9	3.940,54	3.152,43
10	3.902,10	4.734,96
11	6.358,70	6.618,12
12	6.500,00	6.841,62



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Sema de Japi 606 Tatupé SAO PAULO - SP Data : 09/11/2022
 Cliente : 0004380-47.2020.8.26.0008
 Área terreno m² : 105,00 Edificação m² : 105,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.662,30
 Desvio Padrão : 1.679,07
 - 30% : 3.963,61
 + 30% : 7.360,98
 Coeficiente de Variação : 33,1900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.401,53
 Desvio Padrão : 1.689,02
 - 30% : 3.761,07
 + 30% : 7.021,99
 Coeficiente de Variação : 31,2700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as 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 checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.401,53 VALOR TOTAL (R\$): 567.160,65
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.401,53000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma **INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 4.736,96 INTERVALO MÍNIMO : 4.736,96
 INTERVALO MÁXIMO : 6.066,10 INTERVALO MÁXIMO : 6.066,10

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

**DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 04 - Entrada da benfeitoria.



Foto de nº 05- Corredor principal.



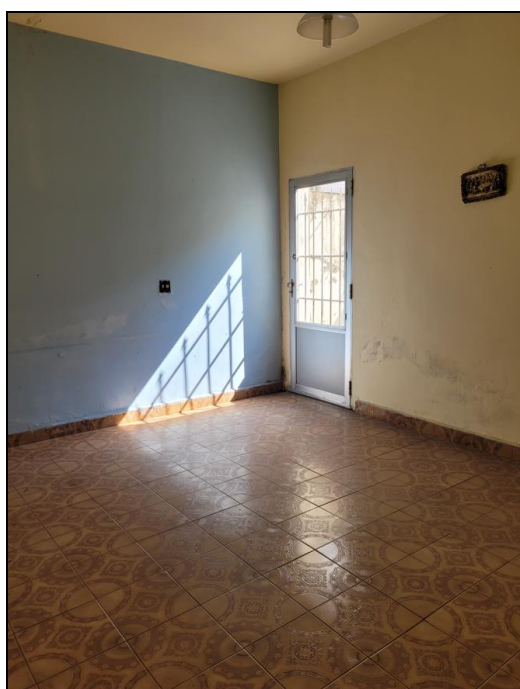
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 06 - Dormitório 1.



Foto de nº 07 - Sala com terraço.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 08 - Terraço.



Foto de nº 09 Corredor que dá acesso ao terraço e banheiro.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 10 - Banheiro.



Foto de nº 11 - Dormitório 2.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 12 – Cozinha com acesso ao quintal.

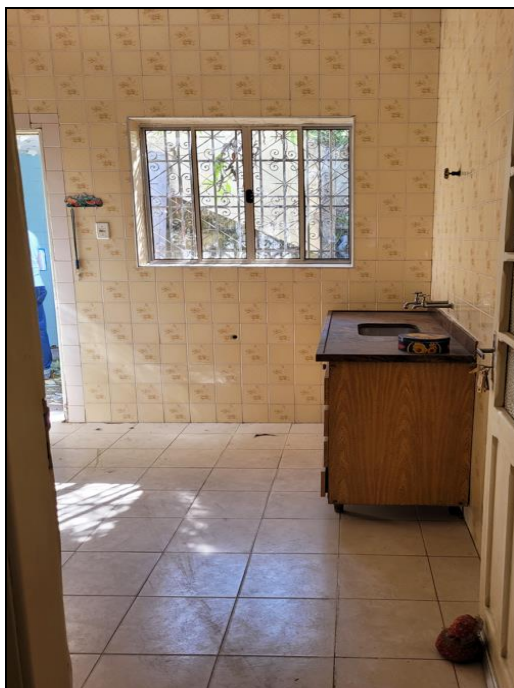


Foto de nº 13- Cozinha com acesso ao quintal.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 14 - Quintal com banheiro.



Foto de nº 15- Banheiro do quintal.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 16 - Quintal.



Foto de nº 17- Escada que dá acesso ao terraço quintal.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 18 - Terraço em cima do quintal.

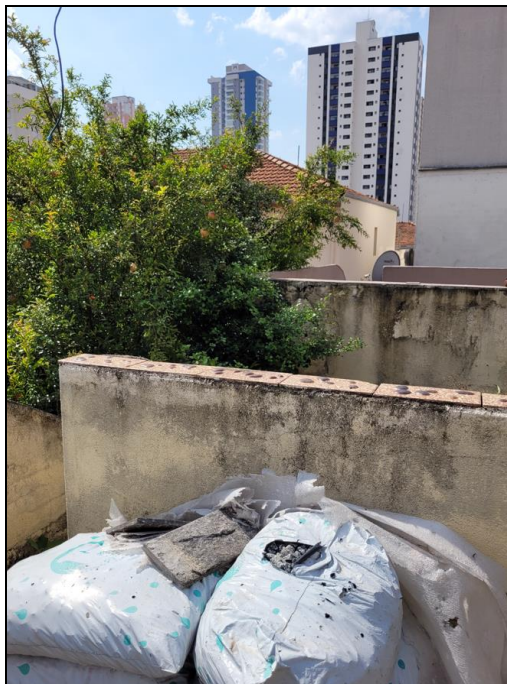
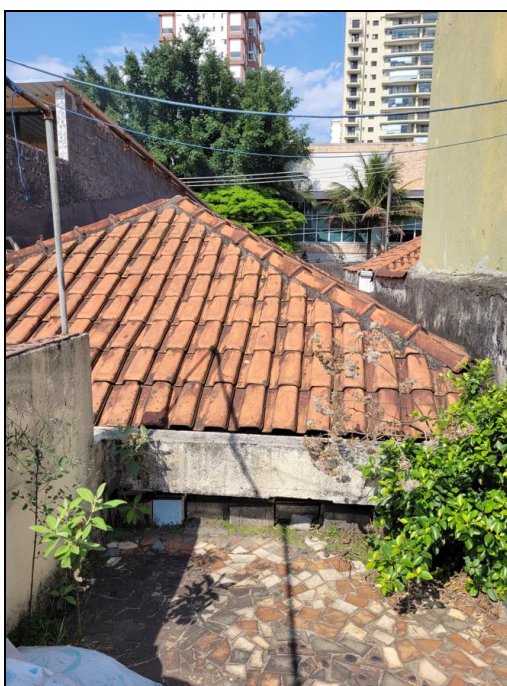


Foto de nº 19 - Terraço do quintal.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - III

DADOS CADASTRAIS

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

M. 42976 - Pagina: 1/4 - PROT. 1147648 - Neiva



9ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial
Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - Cep 01304-001 - Fone (11) 3258-6188 - www.9riap.com.br
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matricula
42.976

ficha
01

São Paulo, 09 de Maio de 19 80

IMÓVEL: UM PRÉDIO E SEU TERRENO, situado à Rua Serra do Japi nº 606, TATUAPÉ, medindo 5,00m de frente, por 21,00m da frente aos fundos em ambos os lados e nos fundos a mesma medida da frente, encerrando uma área de 105,00m², confrontando do lado direito de quem da rua - olha para o imóvel com o prédio 604, de propriedade do Espólio de Emelinda dos Santos Pires, do lado esquerdo com o prédio 612, da mesma rua e de propriedade de do mesmo Espólio, e nos fundos com quem de direito tem.

PROPRIETÁRIO: WALTER CLEMENTINO GUERRA, RG.nº 3.663.958 e sua mulher LIBIA ALZIRA RODRIGUES GUERRA, RG.nº 3.664.317, proprietários, brasileiros, CPF. (ambos) nº 111.779.348-68, casados pelo regime de comunhão de bens antes da lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital.

R. ANTERIOR: Transcrição nº 156.889 do 9º R.I.

C. CONTRIBUINTE: 030.151.0010-6

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Pedro Silveira Gasparini - Oficial

R.1/42.976 - Em 09 de Maio de 1.980.
De instrumento particular datado de 09 de abril de 1.980, os proprietários supra qualificados **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula a SONIA RAMOS DE FIGUEIREDO, RG nº 2.260.194, CPF.nº 100.026.698-20, professora, brasileira, divorciada, domiciliada nesta Capital, pelo valor de Cr\$ 900.000,00.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Rubens Motta Filho - Escrivão

R.2/42.976 - Em 09 de Maio de 1.980.
De Instrumento Particular supra, SONIA RAMOS DE FIGUEIREDO, já qualificada, dá em primeira, única e especial **HIPOTECA** o imóvel objeto desta matrícula a BRADESCO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, CGC.nº 60.917.036/00001-66, com sede nesta Capital, pelo valor de Cr\$ 600.000,00, a serem pagos através de 240 prestações mensais e consecutivas de Cr\$ 6.598,11, a primeira, com juros de 9% ao ano, vencendo-se a primeira em 09 de abril de 1.980, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Rubens Motta Filho - Escrivão

continua no verso

90.353522909690722/1MATRICULA42976

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/01/2023 às 11:22, sob o número WTAT23700033974. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004380-47.2020.8.26.0008 e código EVqWW6Be.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

M. 42976 - Pagina: 2/4 - PROT. 1147648 - Neiva

matricule	ficha
42.976	01 verso

Av.3/42.976 - Em 18 de fevereiro de 1.992
Pelo instrumento particular de 28 de janeiro - de 1.992, e da Certidão nº 3.515/89, expedida aos 17 de março de 1.989, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, verifica-se que o BRADESCO S/A CREDITO IMOBILIÁRIO, -- foi incorporado ao BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A, o qual passou a denominar-se BRADESCO S/A BANCO COMERCIAL E DE CREDITO IMOBILIÁRIO, e atualmente denomina-se BANCO BRADESCO -- S/A, CGC/MF. nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de -- Deus, Osasco, neste Estado.

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial
ANGELO MONTALBANO - Oficial Major

Av.4/42.976- Em 18 de fevereiro de 1.992
Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.3 da presente, o credor BANCO BRADESCO S/A, autorizou o - cancelamento da Hipoteca registrada sob nº 2, nesta matrícula.

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial
ANGELO MONTALBANO - Oficial Major

AF

Av.5/42.976 Em 06 de setembro de 2016
Do Formal de Partilha de 09 de Agosto de 2.016, da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VIII - Tatuapé, desta Capital, Processo nº 0017814-84.2012.8.26.0008, e Certidão de Óbito expedida em 25/07/2012, pelo Registro Civil do 10º Subdistrito - Belenzinho, desta Capital, Matrícula: 115139 01 55 2012 4 00039 169 0027515-00, verifica-se que **SÔNIA RAMOS DE FIGUEIREDO**, faleceu aos 21/07/2012, no estado civil de divorciada. **PROTOCOLO Nº 537.758 de 26/08/2016.**

10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenia M. de S. Zambeli - Escr. Autorizada

continua na ficha 02

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

M. 42976 - Pagina: 3/4 - PROT. 1147648 - Neiva



9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial
Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - Cep 01304-001 - Fone (11) 3258-8188 - www.9risp.com.br
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

matrícula
42.976

ficha
02

São Paulo, **06 de setembro de 2016**

R.6/42.976 Em 06 de setembro de 2016
Pelo Formal de Partilha mencionado na Av.5, da sucessão de **SONIA RAMOS DE FIGUEIREDO** (CPF/MF nº 100.026.698-20), O IMÓVEL, avaliado em R\$117.810,00, foi **PARTILHADO** a: 1) **SUELI RAMOS DE FIGUEIREDO**, brasileira, solteira, maior, professora, RG nº 13.955.281-SSP/SP, CPF/MF nº 064.400.668-46, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Serra de Japi, nº 606, Tatuapé; 2) **MICHELLE APARECIDA PENA RAMOS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA**, brasileira, advogada, RG nº 30.851.460-9-SSP/SP, CPF/MF nº 220.714.698-79, casada sob o regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos do pacto antenupcial registrado sob o número 15.639, neste Registro de Imóveis, com **OTÁVIO LAVA DE OLIVEIRA**, brasileiro, policial civil, RG nº 14.025.963-SSP/SP, CPF/MF nº 022.784.618-42; 3) **JOÃO PAULO PENA RAMOS DE FIGUEIREDO**, brasileiro, solteiro, maior, professor, RG nº 30.851.552-3-SSP/SP, CPF/MF nº 327.673.008-17; e 4) **CÉSAR AUGUSTO PENA RAMOS DE FIGUEIREDO**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG nº 38.717.235-X-SSP/SP, CPF/MF nº 414.089.588-80, todos residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Dr. Alarico Silveira, nº 387, Tatuapé, na proporção de 50% a enunciada sob nº 1; e 16,66% a cada um dos demais.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Regênita M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

v

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

M. 42976 - Pagina: 4/4 - PROT. 1147648 - Neiva

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP.
PROTOCOLO : 1147648

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Conservar esta certidão em meio eletrônico, para conservar a sua validade.

Certidão extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73. Eventual existência de ônus reais, alienações ou penhorações são relatadas. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública, será de 30 dias, contados da data da sua expedição, conforme o disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86.

O 2º Subdistrito do TATUAPÉ e o 46º Subdistrito da VILA FORMOSA pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de ITAQUERA pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

São Paulo, 28/11/2016.

Emolumentos:	R\$ 28,12
Estado:	R\$ 07,89
IPESP:	R\$ 04,12
Registro Civil:	R\$ 01,48
Tribunal de Justiça:	R\$ 01,83
Ministério Público:	R\$ 01,35
ISS:	R\$ 00,56
TOTAL:	R\$ 45,55
Recolhidos pela Guia:	20