

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO nº 1040784-42.2013.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,  
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da AÇÃO DE  
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por CONDOMÍNIO DOS  
EDIFÍCIOS APOLO, ALVORADA, GOVERNADOR e OPERA - GALERIA DO  
CENTRO CONJUNTO DOM JOSÉ, em face de SANDRA GONÇALVES DOS  
SANTOS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias,  
este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no  
seguinte LAUDO anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$  
178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais)**,  
para o Apartamento nº 506 (matrícula nº 68.494 do 5º CRI - SP)  
situado na Rua 24 de Maio, nº 188, Condomínio Edifício Alvorada,  
7º Subdistrito - Consolação, São Paulo, Capital - SP.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 07 de outubro de 2019.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772

# 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 atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS APOLO, ALVORADA, GOVERNADOR e OPERA - GALERIA DE CENTRO CONJUNTO DOM JOSÉ, em face de SANDRA GONÇALVES DOS SANTOS, processo nº 1040784-42.2013.8.26.0100, em curso perante a 34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua 24 de Maio nº 188, apto. 506, Condomínio Edifício Alvorada, 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 95, foi nomeado como Perito Judicial pelo M. M. Juízo, o signatário deste Laudo.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam “rol” de quesitos para o presente caso.



# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II. VISTORIA:-

Este signatário diligenciou-se 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 de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Ipiranga, São Luiz e São João.

#### II.1.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

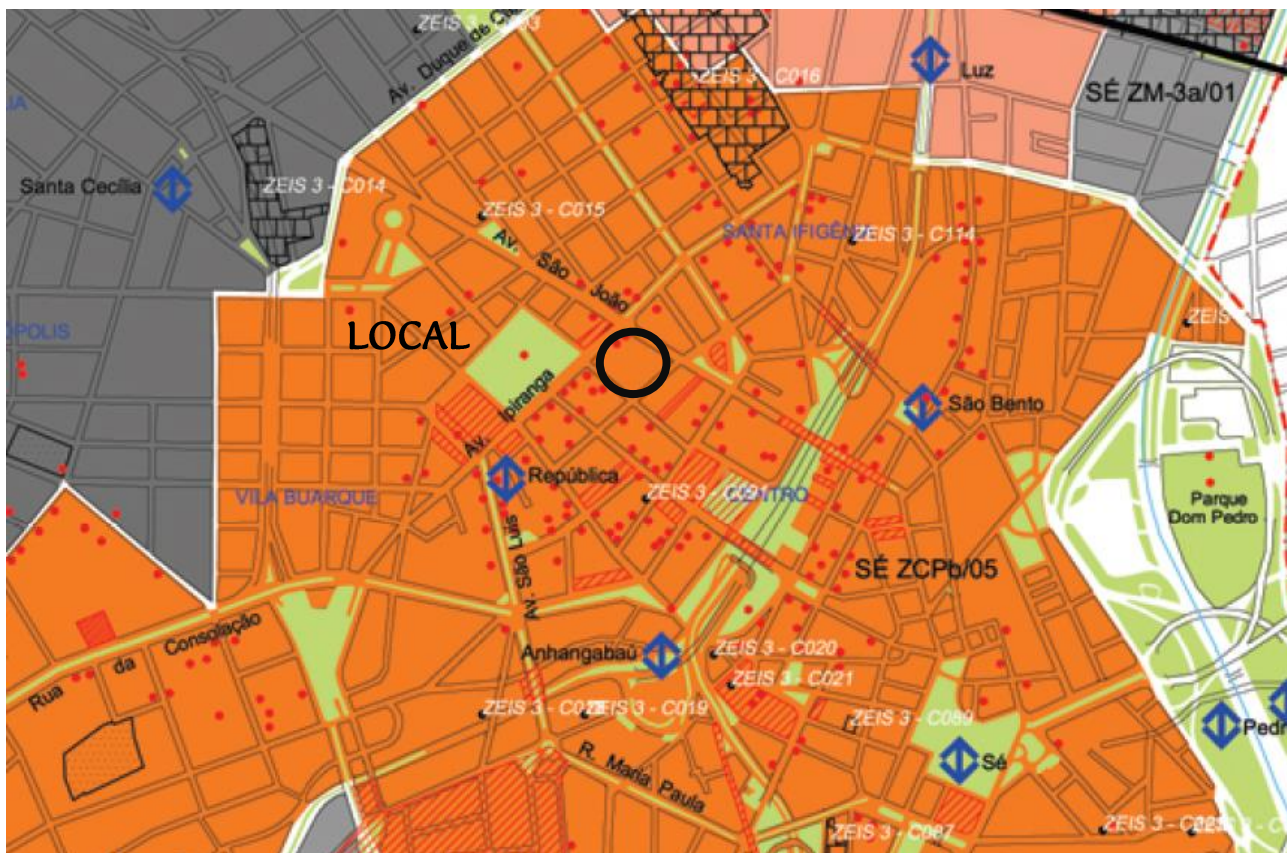
O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua 24 de Maio nº 188, 5º andar - apto. 506, Edifício Alvorada, 7º Subdistrito - Consolação - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Dom José de Barros, Avenida Ipiranga, Avenida São João e a referida Rua 24 de Maio.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do Edifício Alvorada, onde se encontra o imóvel avaliando.



# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.1.2 CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua 24 de Maio nº 188, Apto. 506 do Edifício Alvorada, 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 006

QUADRA: 010

ZONA: SÉ - ZCPb/05

ÍNDICE FISCAL: 4.470,00/2015

Rua 24 de Maio nº 188.

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 006.010.0247-4

Apartamento 506 - Edifício Alvorada.

MATRÍCULA: 68.494

Do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

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 07/10/2019 às 16:57, sob o número WJMJ19415486236 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040784-42.2013.8.26.0100 e código 7FD0A74. Para conferir

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 001.047.0606-6

### Local do Imóvel:

AV PRESTES MAIA, 241 - A16 SALA 1623  
S PAULO CEP 01031-001  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

### Endereço para entrega da notificação:

AV PRESTES MAIA, 241 - A16 SALA 1623  
S PAULO CEP 01031-001

### Contribuinte(s):

CPF 327.681.448-00 RAPHAEL SANTOS BARBOSA

### Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.056	Testada (m):	49,27
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0008
Área total (m²):	2.056		

### Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	2.000	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1969		

### Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.904,00
- da construção:	2.139,00

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

- da área incorporada:	7.785,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	41.711,00
Base de cálculo do IPTU:	49.496,00

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 2019.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/12/2019, em

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

# 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	[ ]
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:

O local onde está situado o condomínio fica posicionado na região Central da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 1,0 (um) km, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Edifício Alvorada é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e estações de Metrô.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, bastante diversificada observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, serviços diversos, localizados ao longo da Rua 24 de Maio e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por edificações verticais, de padrões construtivos médios.

Constatou-se também a predominância de prédios comerciais, de padrões construtivos médios.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.1.5 ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona *“SÉ - ZCPb/05 - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas”*.

## II.2 DO IMÓVEL:

### II.2.1 TERRENO:

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

O referido terreno encerra uma área total de **758,00m<sup>2</sup>**, tendo uma frente projetada para a via pública de **31,82m**.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O Apartamento 506 do Condomínio Edifício Alvorada possui uma fração ideal de 0,283% no terreno ocupado pelo referido edifício.

## II.2.2 BENFEITORIAS:

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado **EDIFÍCIO ALVORADA**, composto por 01 (uma) torre erigida em concreto armado, sem recuo frontal.

O **CONDOMÍNIO** é composto por unidades habitacionais e comerciais, áreas comuns de circulação, galerias de lojas, poço de elevadores, hall de entrada, salão de festas e portaria.

O **EDIFÍCIO ALVORADA** está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores e medidores.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O EDIFÍCIO ALVORADA, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

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

## DO EDIFÍCIO:

O EDIFÍCIO ALVORADA compreende 01 (um) andar térreo e mais 20 (vinte) andares superiores e ático com cobertura. Os quais estão servidos por 02 (dois) elevadores.



# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

No andar térreo do edifício, encontram-se: escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, portaria e galeria de lojas.

Nos 3 primeiros andares superiores, encontram-se: galeria de lojas , nos outros encontram-se as unidades habitacionais (sendo 07 (sete) por andar do 4º ao 11º e 04 (quatro) por andar a partir do 12º), “hall”, extintores, hidrantes, poço de elevador, escadarias e dutos de ventilação.

No ático, encontram-se: casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete, caixa d’água, salão de festas c/churrasqueira e playground.

A portaria do **EDIFÍCIO ALVORADA** está situada recuada em relação ao alinhamento público, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## DA UNIDADE AVALIANDA:

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 506, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO ALVORADA, encerra a área total útil construída de 40,93m².

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontra-se em mal estado de conservação e uso, que segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”, enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: “Entre Regular e Reparos Simples”.

O Apartamento 506, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO ALVORADA não possui vaga de garagem para guarda de veículo de passeio.

O imóvel em estudo (Apartamento 506 - Edifício Apolo) compreende: 01 (uma) sala/quarto/cozinha e (um) banheiro social.

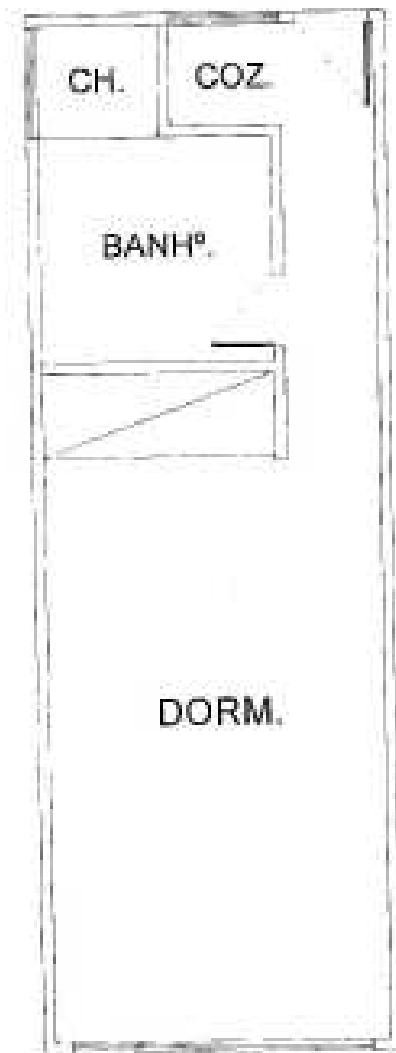
O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.2. - Apartamento Padrão - SIMPLES C/ ELEVADOR, classificação esta contida no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O “croqui” a seguir demonstra as características construtivas da unidade avalianda:

## COND. ED. APOLO ALVORADA APTO. 506 - 5º ANDAR



A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, segue documentação fotográfica que retrata os detalhes construtivos do imóvel avaliando, todas precedidas por cabeçalhos dos temas nelas enfocados.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 01



VISTA DA RUA 24 DE MAIO ONDE SE SITUA  
O IMÓVEL AVALIANDO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 02



VISTA DA RUA 24 DE MAIO TOMADA  
EM SENTIDO CONTRÁRIO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 03



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO ALVORADA  
ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 04



OUTRA VISTA DA FACHADA.

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 07/10/2019 às 16:57, sob o número WJMJ19415486236 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040784-42.2013.8.26.0100 e código 7FD0A74. Para conferir

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 05



OUTRA VISTA DA FACHADA MAIS APROXIMADA.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 06



VISTA DA SALA DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 07

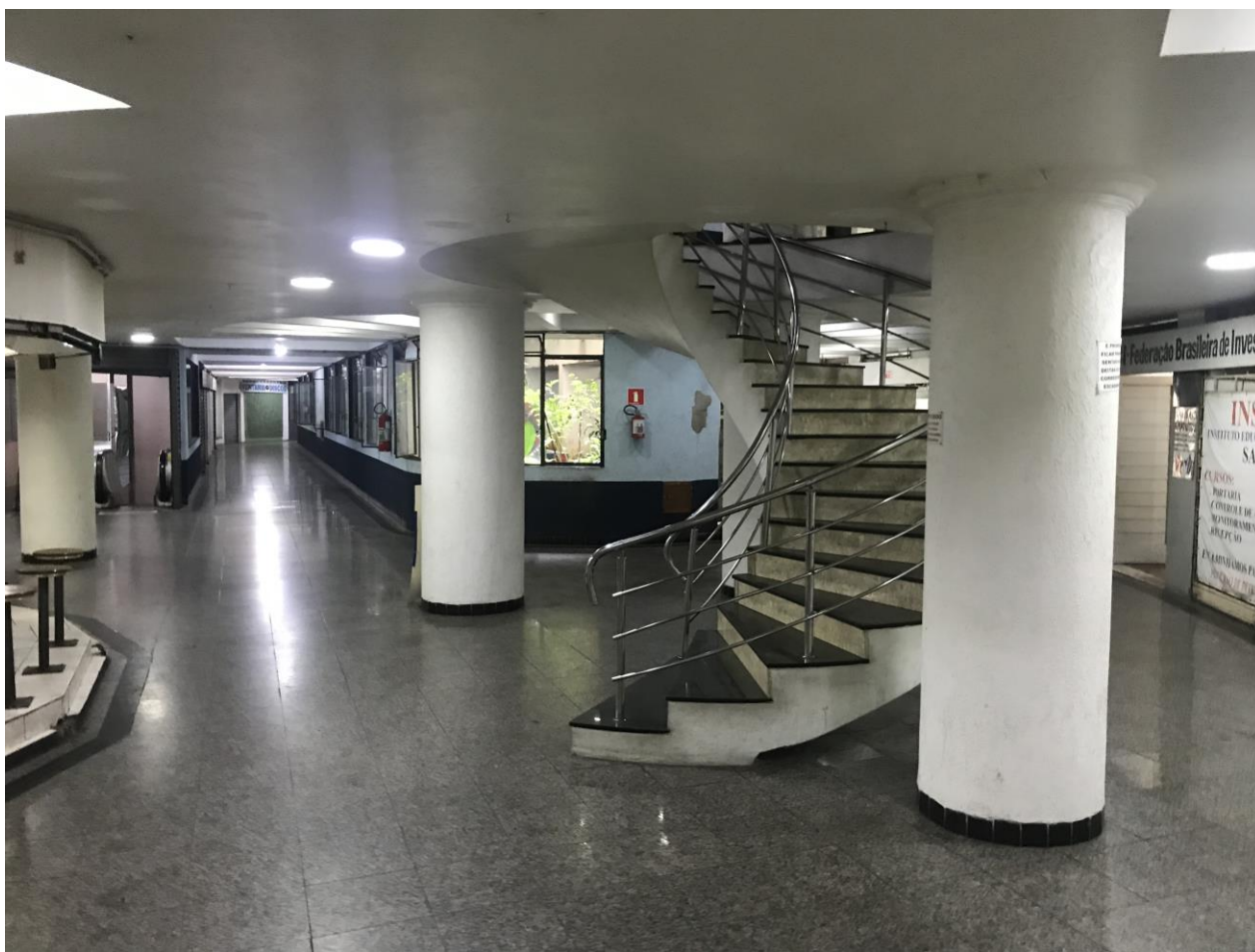


VISTA DA GALERIA DO TÉRREO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 08



VISTA DA GALERIA DO 1º ANDAR.

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 07/10/2019 às 16:57, sob o número WJMJ19415486236 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040784-42.2013.8.26.0100 e código 7FD0A74. Para conferir

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 09



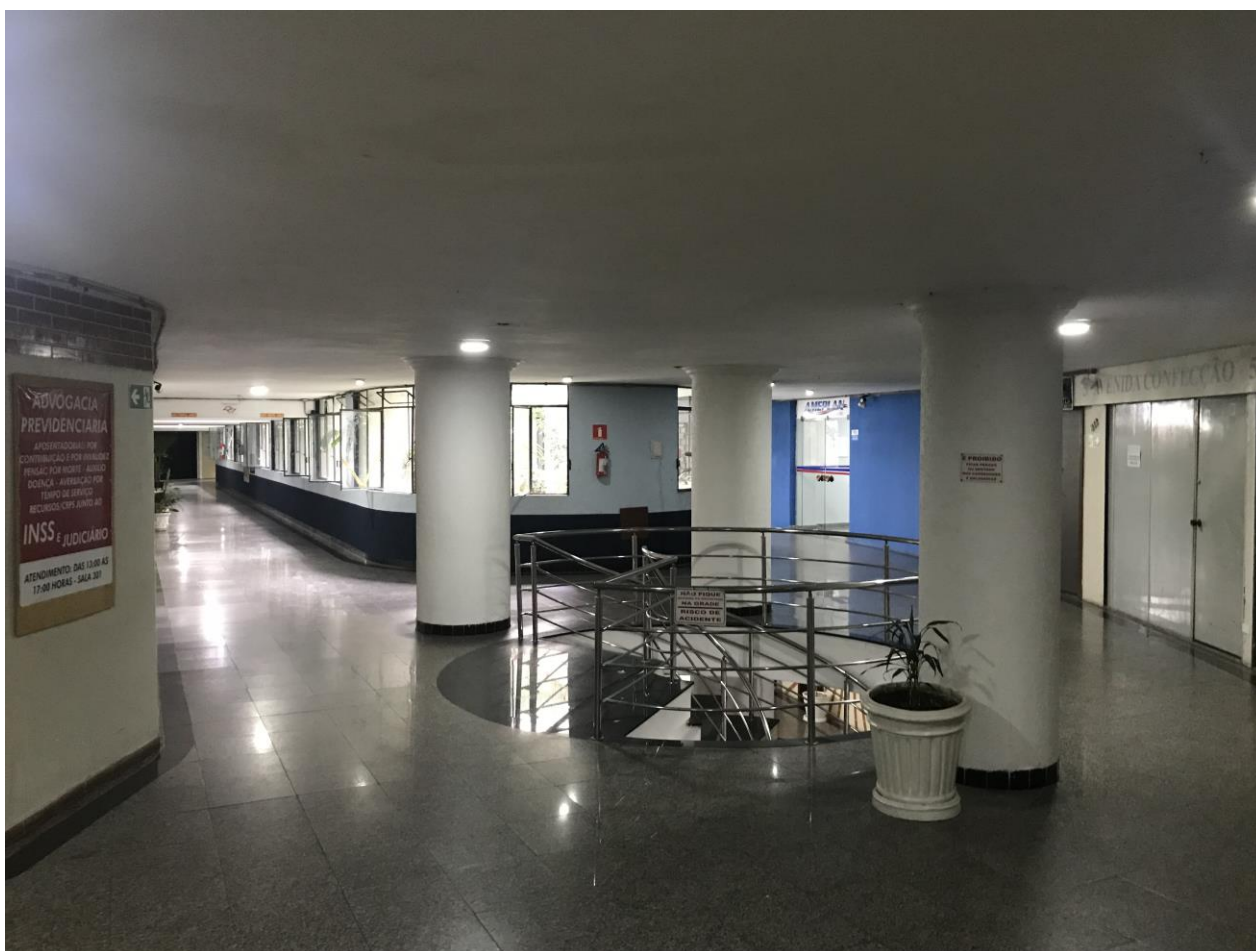
VISTA DA GALERIA DO 2º ANDAR.

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 07/10/2019 às 16:57, sob o número WJMJ19415486236 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040784-42.2013.8.26.0100 e código 7FD0A74. Para conferir

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 10



VISTA DA GALERIA DO 3º ANDAR.

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 07/10/2019 às 16:57, sob o número WJMJ19415486236 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040784-42.2013.8.26.0100 e código 7FD0A74. Para conferir

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 11



VISTA DO HALL DOS ELEVADORES DO RESIDENCIAL ALVORADA TOMADA NO TÉRREO.

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 07/10/2019 às 16:57, sob o número WJMJ19415486236 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040784-42.2013.8.26.0100 e código 7FD0A74. Para conferir

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 12



VISTA DO SALÃO DE FESTAS C/CHURRASQUEIRA  
LOCALIZADO NA COBERTURA.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 13



VISTA DA ÁREA QUE LIGA O SALÃO DE FESTAS  
AO PLAYGROUND.

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 07/10/2019 às 16:57, sob o número WJMJ19415486236 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040784-42.2013.8.26.0100 e código 7FD0A74. Para conferir

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 14



VISTA DO PLAYGROUND NA COBERTURA.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 15



VISTA DO HALL DOS ELEVADORES  
NO 5º ANDAR.

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2019 às 16:57, sob o número WJMJ19415486236. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040784-42.2013.8.26.0100 e código 7FD0A74.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 16



VISTA DO CORREDOR  
DO 5º ANDAR.

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 07/10/2019 às 16:57, sob o número WJMJ19415486236 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040784-42.2013.8.26.0100 e código 7FD0A74. Para conferir

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 17



DETALHE DA PORTA DE ENTRADA  
DO IMÓVEL AVALIANDO.

# *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 ABNT 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 ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

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



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 07/10/2019 às 16:57, sob o número WJMJ19415486236 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040784-42.2013.8.26.0100 e código 7FD0A74. Para conferir

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

## III.1. VALOR UNITÁRIO DO “m<sup>2</sup>”:

Para o cálculo do “qm<sup>f</sup>”, o Perito coletou 08 (oito) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

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

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*


ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

**D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”, a partir de fevereiro de 2007, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.2. - Apartamento Padrão SIMPLES - limite médio”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,470.

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



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

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 “I<sub>e</sub>” e a vida referencial “I<sub>r</sub>”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 50 (cinquenta) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (d) Entre Regular e Reparos Simples.

**F) TRANSPOSIÇÃO:** - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa em anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário deixou de considerar o fator de transposição.

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Observação:** Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”, no item III.2.11. “*Recomendações Especiais*”, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para cada vaga.

## III.2. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:

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

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

## IV. AVALIAÇÃO:-

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

$$V_{\text{IMÓVEL}} = S \times qmf/m^2$$

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 40,93m^2 \text{ área útil}$$

$$qmf = R\$ 4.356,06/m^2$$

Substituindo e calculando:



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

$$V_{\text{IMÓVEL}} = 40,93\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.356,06/\text{m}^2$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 178.293,54$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 178.000,00$$

(cento e setenta e oito mil reais)

Válidos para outubro/2019

Observação: Para o cálculo do valor unitário do “m<sup>2</sup>” igual a R\$ 4.356,06/m<sup>2</sup> (quatro mil trezentos e cinquenta e seis reais e seis centavos), reportar-se a Pesquisa de Mercado que segue.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROC. nº 1040784-42.2013.8.26.0100

DATA : 02/10/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	4.470,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 57 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA SÃO FRANCISCO ,98	4.921,88	3.884,89	0,7893
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA SÃO FRANCISCO ,98	4.781,25	3.773,90	0,7893
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA SÃO FRANCISCO ,98	5.000,00	3.946,56	0,7893
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA 24 DE MAIO ,188	5.666,67	5.559,58	0,9811
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA 24 DE MAIO ,188	4.714,29	4.625,20	0,9811
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA 24 DE MAIO ,188	5.666,67	5.559,58	0,9811
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA 24 DE MAIO ,188	4.125,00	4.047,05	0,9811
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA 24 DE MAIO ,188	3.518,20	3.451,72	0,9811

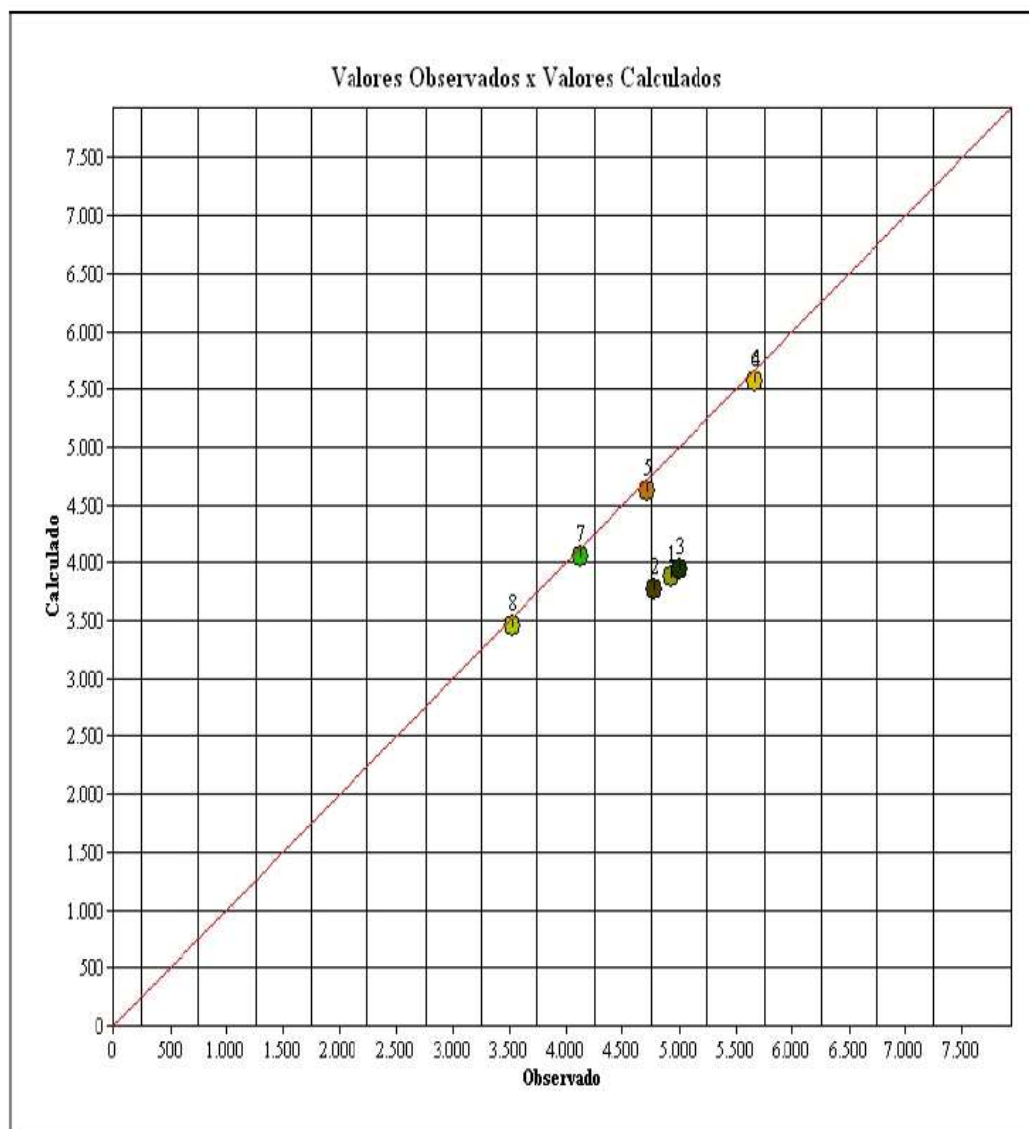
# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.921,88	3.884,89
2	4.781,25	3.773,90
3	5.000,00	3.946,56
4	5.666,67	5.559,58
5	4.714,29	4.625,20
6	5.666,67	5.559,58
7	4.125,00	4.047,05
8	3.518,20	3.451,72

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento      **Local :** RUA 24 DE MAIO 188 APTO. 506 - 5º AND. REPÚBLICA SAO PAULO - SP      **Data :** 02/10/2019  
**Cliente :** COND. ED. APOLO  
**Área terreno m² :** 758,00      **Edificação m² :** 40,93      **Modalidade :** Venda  
**Distribuição espacial**

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.799,24  
 Desvio Padrão : 723,42  
 - 30% : 3.359,47  
 + 30% : 6.239,02  
 Coeficiente de Variação : 15,0700

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.356,06  
 Desvio Padrão : 811,64  
 - 30% : 3.049,24  
 + 30% : 5.662,88  
 Coeficiente de Variação : 18,6300

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.356,06

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.356,06000

VALOR TOTAL (R\$) : 178.293,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.950,01

INTERVALO MÍNIMO : 3.950,02

INTERVALO MÁXIMO : 4.762,11

INTERVALO MÁXIMO : 4.762,10

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/11/2018  
 SETOR : 005 QUADRA : 006 ÍNDICE DO LOCAL : 3.454,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SÃO FRANCISCO NÚMERO : 98  
 COMP.: 20º ANDAR - AP. 2004 BAIRRO : CENTRO CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01005-020 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: 238,00 TESTADA - (cf) m: 34,00 PROF. EQUIV. (Pe): 7,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,374 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 32,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 22 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\$) : 175.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO ZELADOR  
 CONTATO : SR. ORLANDO TELEFONE : (11)-31040762  
 OBSERVAÇÃO :  
 COND. EDIFÍCIO IMBUÍ

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 289,56	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.921,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.326,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.884,89
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7893
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 - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/11/2018  
 SETOR : 005 QUADRA : 006 ÍNDICE DO LOCAL : 3.454,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SÃO FRANCISCO NÚMERO : 98  
 COMP.: 12º ANDAR - AP. 1202 BAIRRO : CENTRO CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01005-020 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: 238,00 TESTADA - (cf) m: 34,00 PROF. EQUIV. (Pe): 7,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,374 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 32,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 22 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\$) : 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO ZELADOR  
 CONTATO : SR. ORLANDO TELEFONE : (11)-31040762  
 OBSERVAÇÃO :  
 COND. EDIFÍCIO IMBUÍ

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 281,28	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.781,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.288,64	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.773,90
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7893
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 - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/11/2018  
 SETOR : 005 QUADRA : 006 ÍNDICE DO LOCAL : 3.454,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SÃO FRANCISCO NÚMERO : 98  
 COMP.: 4º ANDAR - AP. 408 BAIRRO : CENTRO CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01005-020 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: 238,00 TESTADA - (cf) m: 34,00 PROF. EQUIV. (Pe): 7,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,374 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 27,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 27,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 22 APTO/ANDAR : 10 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\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO ZELADOR  
 CONTATO : SR. ORLANDO TELEFONE : (11)-31040762  
 OBSERVAÇÃO :  
 COND. EDIFÍCIO IMBUÍ

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 294,15	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.347,59	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.946,56
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7893
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 - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019  
SETOR : 006 QUADRA : 10 ÍNDICE DO LOCAL : 4.470,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA 24 DE MAIO NÚMERO : 188  
COMP. : APTO. 503 - 5º AND. BAIRRO : REPÚBLICA CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 01041-000 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 758,00 TESTADA - (cf) m: 31,82 PROF. EQUIV. (Pe): 23,82  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,254 IDADE : 57 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 27,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 27,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 7 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\$) : 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : ADMINISTRADORA PREDIAL  
CONTATO : SR. LEVI TELEFONE : (11)-33332800

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO GOVERNADOR  
Au = 27,00 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-107,09	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 : 5.666,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.559,58
		VARIAÇÃO : 0,9811

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019  
SETOR : 006 QUADRA : 10 ÍNDICE DO LOCAL : 4.470,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA 24 DE MAIO NÚMERO : 188  
COMP.: APTO. 905 - 9º AND. BAIRRO : REPÚBLICA CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 01041-000 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 758,00 TESTADA - (cf) m: 31,82 PROF. EQUIV. (Pe): 23,82  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,254 IDADE : 57 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 42,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 7 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 : ADMINISTRADORA PREDIAL  
CONTATO : SR. LEVI TELEFONE : (11)-33332800

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO ÓPERA  
Au = 42,00 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-89,09 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
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 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019  
 SETOR : 006 QUADRA : 10 ÍNDICE DO LOCAL : 4.470,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA 24 DE MAIO NÚMERO : 188  
 COMP.: APTO. 706 - 7º AND. BAIRRO : REPÚBLICA CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01041-000 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 758,00 TESTADA - (cf) m: 31,82 PROF. EQUIV. (Pe): 23,82  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,254 IDADE : 57 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 27,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 27,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 7 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\$) : 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ADMINISTRADORA PREDIAL  
 CONTATO : SR. LEVI TELEFONE : (11)-33332800  
 OBSERVAÇÃO :  
 COND. EDIFÍCIO GOVERNADOR  
 Au = 27,00 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.666,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -107,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.559,58
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9811
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 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019  
 SETOR : 006 QUADRA : 10 ÍNDICE DO LOCAL : 4.470,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA 24 DE MAIO NÚMERO : 188  
 COMP.: APTO. 1705 - 17º AND. BAIRRO : REPÚBLICA CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01041-000 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 758,00 TESTADA - (cf) m: 31,82 PROF. EQUIV. (Pe): 23,82  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,254 IDADE : 57 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 48,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 7 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 : ADMINISTRADORA PREDIAL  
 CONTATO : SR. LEVI TELEFONE : (11)-33332800  
 OBSERVAÇÃO :  
 COND. EDIFÍCIO GOVERNADOR  
 Au = 48,00 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.125,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -77,95	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.047,05
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9811
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 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019  
SETOR : 006 QUADRA : 10 ÍNDICE DO LOCAL : 4.470,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA 24 DE MAIO NÚMERO : 188  
COMP.: APTO. 1006 - 10º AND. BAIRRO : REPÚBLICA CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 01041-000 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 758,00 TESTADA - (cf) m: 31,82 PROF. EQUIV. (Pe): 23,82  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,254 IDADE : 57 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,93 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 40,93

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 7 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\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : ADMINISTRADORA PREDIAL  
CONTATO : SR. LEVI TELEFONE : (11)-33332800

#### OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO APOLO  
Au = 40,93 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.518,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -66,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.451,72
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9811
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

## V. CONCLUSÃO:-

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua 24 de Maio nº 188, apartamento 506, 5º andar do Edifício Alvorada, 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo - SP, descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS APOLO, ALVORADAM GOVERNADOR e OPERA - GALERIA DE CENTRO CONJUNTO DOM JOSÉ**, em face de **SANDRA GONÇALVES DOS SANTOS**, processo nº 1040784-42.2013.8.26.0100, em curso perante a 34ª Vara Cível do Foro Central da Capital, São Paulo - SP, corresponde a:

**V IMÓVEL =R\$ 178.000,00**

**(cento e setenta e oito mil reais)**

**VÁLIDO PARA OUTUBRO/2019**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes


ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## VI. ENCERRAMENTO:-

Consta o presente Laudo de 51 (cinquenta e uma) folhas digitadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

*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.*

São Paulo, 07 de outubro de 2019.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772