

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****33ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1123/1125, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171.6228, São Paulo-SP - E-mail:

sp33cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo Digital nº: **1068565-68.2015.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Condomínio**
 Requerente: **Condomínio Edifício Auguste Renoir e Pigalle**
 Requerido: **Imobiliária Trabulsi Ltda.**

Em São Paulo, aos 13 de dezembro de 2018, no Cartório da 33ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns) imóvel(is) matriculado junto ao Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP: matrícula nº 84.019: "O apartamento número 84 no 8º Pavimento do Edifício Auguste Renoir, Bloco A, na Rua Colônia da Glória, nº 453, no 9º subdistrito – Vila Mariana", do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Imobiliária Trabulsi Ltda., CNPJ nº n.º 60.760.824/0001-91, na pessoa de seu representante legal. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

 Data e Assinatura do(a) Depositário(a)
 (se presente ao ato da lavratura do Termo)

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****33ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1123/1125, Centro - CEP

01501-900, Fone: (11) 2171.6228, São Paulo-SP - E-mail:

sp33cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo Digital nº: **1068565-68.2015.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Condomínio**
 Requerente: **Condomínio Edifício Auguste Renoir e Pigalle**
 Requerido: **Imobiliária Trabulsi Ltda.**

Em São Paulo, aos 13 de dezembro de 2018, no Cartório da 33ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns) imóvel(is) matriculado junto ao Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP: matrícula nº 84.098: "Vaga Simples Número 46 no 2º Subsolo dos Edifícios Auguste Renoir, Bloco A e Pigalle, Bloco B, na Rua Colônia da Glória, nº 453, no 9º subdistrito – Vila Mariana", do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Imobiliária Trabulsi Ltda., CNPJ nº n.º 60.760.824/0001-91, na pessoa de seu representante legal. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

 Data e Assinatura do(a) Depositário(a)
 (se presente ao ato da lavratura do Termo)

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL – SP.**

Ref. Processo n.º 1068565-68.2015.8.26.0100

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AUGUSTE RENOIR E
PIGALLE**, já qualificado nos autos, através de seu advogado e procurador que
esta subscreve, na **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO ora em fase de
cumprimento definitivo de sentença** que promove em face de **IMOBILIÁRIA
TRABULSI LTDA.**, em trâmite perante essa D. Vara e, cartório respectivo,
vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, informar que o
condomínio, infelizmente, sofre com vultosa inadimplência das cotas
condominiais, tendo em vista a situação econômica do país.

Apesar de ter requerido, em petição datada de 21 de
fevereiro de 2019, protocolada na mesma data, a nomeação de perito judicial
para avaliação dos imóveis penhorados, unidade de **apartamento n.º 84 A**, e
respectiva vaga de garagem, **vaga simples n.º 46**, do 2º subsolo, já houve, em
data recente, avaliação judicial em unidade idêntica, conforme comprova o
Laudo Pericial que acompanha a presente peça.

O Laudo Pericial, que ora requer sua juntada, foi realizado recentemente e elaborado em ação judicial, entre as mesmas partes, em trâmite perante a 27ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, processo n.º 1093067-66.2018.8.26.0100, sequer sendo impugnado pela devedora, ou ainda, pelo credor hipotecário.

Dessa forma, como as unidades, daquele e desse processo são idênticas, em atenção aos Princípios da Economia e Celeridade Processual, requer seja admitida, como prova emprestada, o Laudo de Avaliação da unidades 154 B e respectiva vaga de garagem, documento que acompanha a presente peça e que avaliou os imóveis em R\$ 571.000,00 (quinhentos e setenta e um mil reais).

Nestes Termos,
Pede Deferimento.
São Paulo, 22 de agosto de 2019.

Marcos Souza Aranda
OAB/SP n.º 159.857

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 27ª
VARA CÍVEL DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS DE Nº 1093067-66.2018.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AUGUSTE RENOIR E PIGALLE, em face de IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA., dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo qual, chegou aos seguintes valores para os devidos bens:

MATRÍCULA DE Nº 84.050

1 - Apartamento de nº 154, localizado no 15º pavimento do 'EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B', integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE", situado na Rua Colônia da Glória nº 453, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, nesta Capital:

R\$ 533.000,00

(QUINHENTOS E TRINTA E TRÊS MIL REAIS)

JULHO DE 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

MATRÍCULA DE Nº 84.081

2 - 01 (uma) vaga simples de nº 111, localizada no 1º subsolo dos "EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR, BLOCO A e PIGALLE, BLOCO B", situado na Rua Colônia da Glória nº 453, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, nesta Capital:

R\$ 38.000,00

(TRINTA E OITO MIL REAIS)

JULHO DE 2019

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 31 de julho de 2019.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO-

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

2.1. Do local

- 2.1.1. Característica geral do imóvel
- 2.1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
- 2.1.3. Melhoramentos Públicos
- 2.1.4. Características da Região

2.2. Do imóvel

- 2.2.1. Terreno
- 2.2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

- 3.1. Valor unitário
- 3.2. Cálculo do valor unitário

IV. Avaliação

- 4.1. Apartamento de nº 154 do Edifício Pigalle, Bloco "B"
- 4.2. 01 (uma) vaga de garagem de nº 111

V. Conclusão

VI. Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a avaliação dos bens constantes nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AUGUSTE RENOIR E PIGALLE, em face de IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA, autos de nº 1093067-66.2018.8.26.0100, em curso na 27ª Vara Cível da Capital - São Paulo, conforme segue:

1 - Apartamento de nº 154, localizado no 15º pavimento do 'EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B', integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE", situado na Rua Colônia da Glória nº 453, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, nesta Capital;

2 - 01 (uma) vaga simples de nº 111, localizada no 1º subsolo dos "EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR, BLOCO A e PIGALLE, BLOCO B", situado na Rua Colônia da Glória nº 453, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, nesta Capital;

Deferida a Prova Pericial, à fls. 101, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II - VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local dos imóveis, objetos da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso à Avenida Lins de Vasconcelos.

2.1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

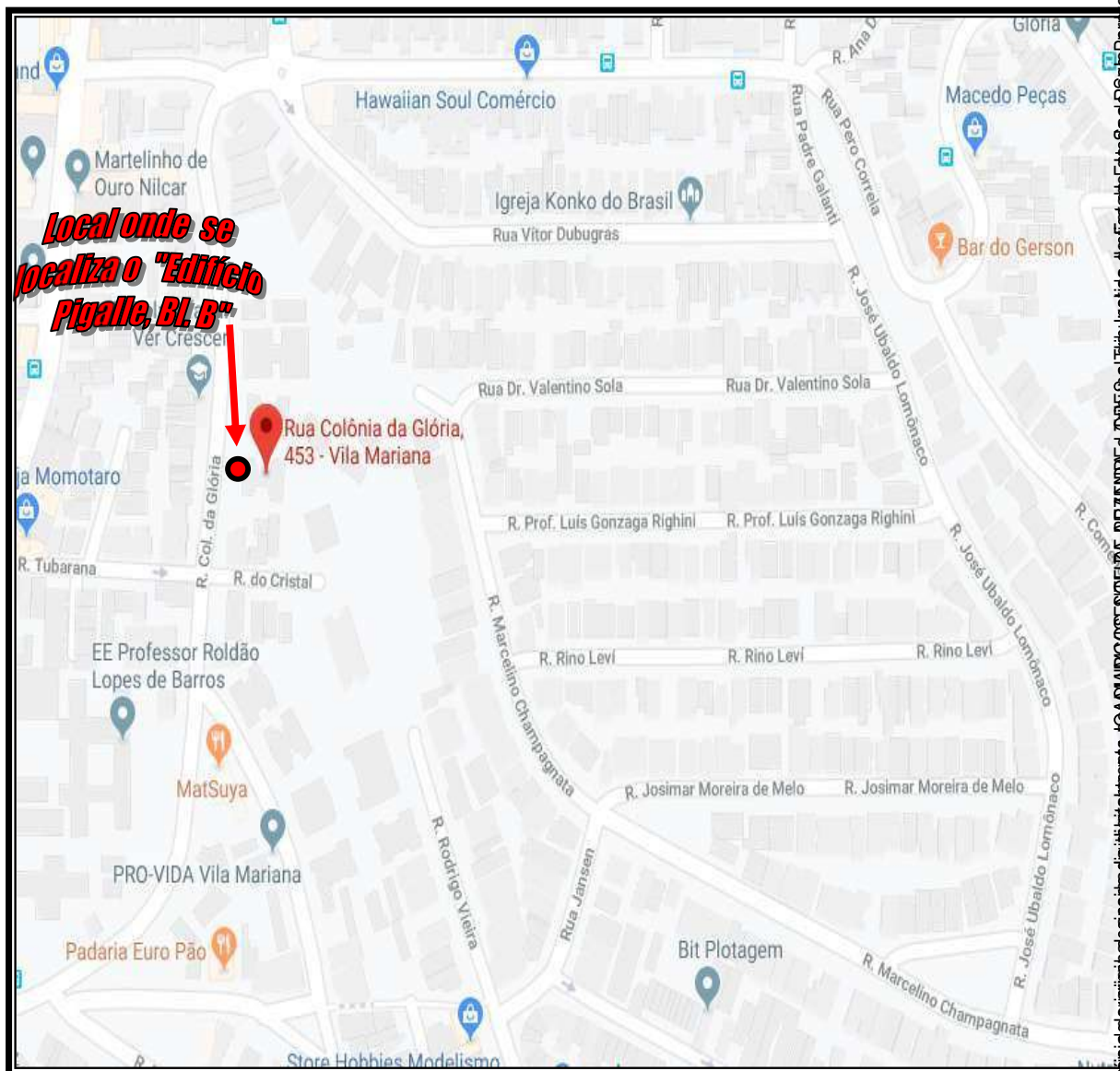
Os imóveis, objetos da presente avaliação (apartamento de nº 154 e 01 (uma) vaga de garagem de nº 111) estão situados na Rua Colônia da Glória nº 453, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, nesta Capital, na quadra formada pela citada via e mais a Rua Vítor Dubugras, Rua José Ubaldo Lomônaco, Rua Valentino Sola, Rua Marcelino Champagnata, Rua Jansen, Rua João Lopes, Rua Rodrigo Vieira, Rua Flávio de Melo, Praça Cassiano Nogueira, Rua Arminda Fernandes de Almeida e a Rua do Cristal.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do “EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B”, integrante do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE”, aonde se encontram os imóveis avaliandos:



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 154, localizado no 15º pavimento do "EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B", e mais 01 (uma) vaga simples de nº 111, localizada no 1º subsolo dos "EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR, BLOCO A e PIGALLE, BLOCO B", situado na Rua Colônia da Glória nº 453, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, nesta Capital - SP possuem a seguinte situação:

SETOR: **039**

QUADRA: **145**

ZONA: **ZM-2**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 2.116,00/2019**

Rua Colônia da Glória nº 453

NºS. DO CONTRIBUINTES:

039.145.0904-1 - para o apartamento de nº 154

039.145.0951-1 - para a vaga simples de nº 111

DO "ED. PIGALLE, BL. B"

NT. DO "COND. ED'S. AUGUSTE RENOIR, BL. A e PIGALLE, BL. B"

MATRÍCULAS:

84.050- para o apartamento de nº 154

84.081 - para a vaga simples de nº 111.

Do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo;
- Transporte metroviário (Estação Chácara Klabin), etc..

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o “EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B”, integrante do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE” é de fácil acesso e está servida por várias linhas regulares de ônibus.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, supermercados, postos de gasolina, dentre outros, localizados ao longo da Avenida Lins de Vasconcelos e demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial e a comercial estão caracterizadas por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, com os seguintes padrões construtivos: simples, médio e superior.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais com os seguintes padrões construtivos: médio, superior e finos.

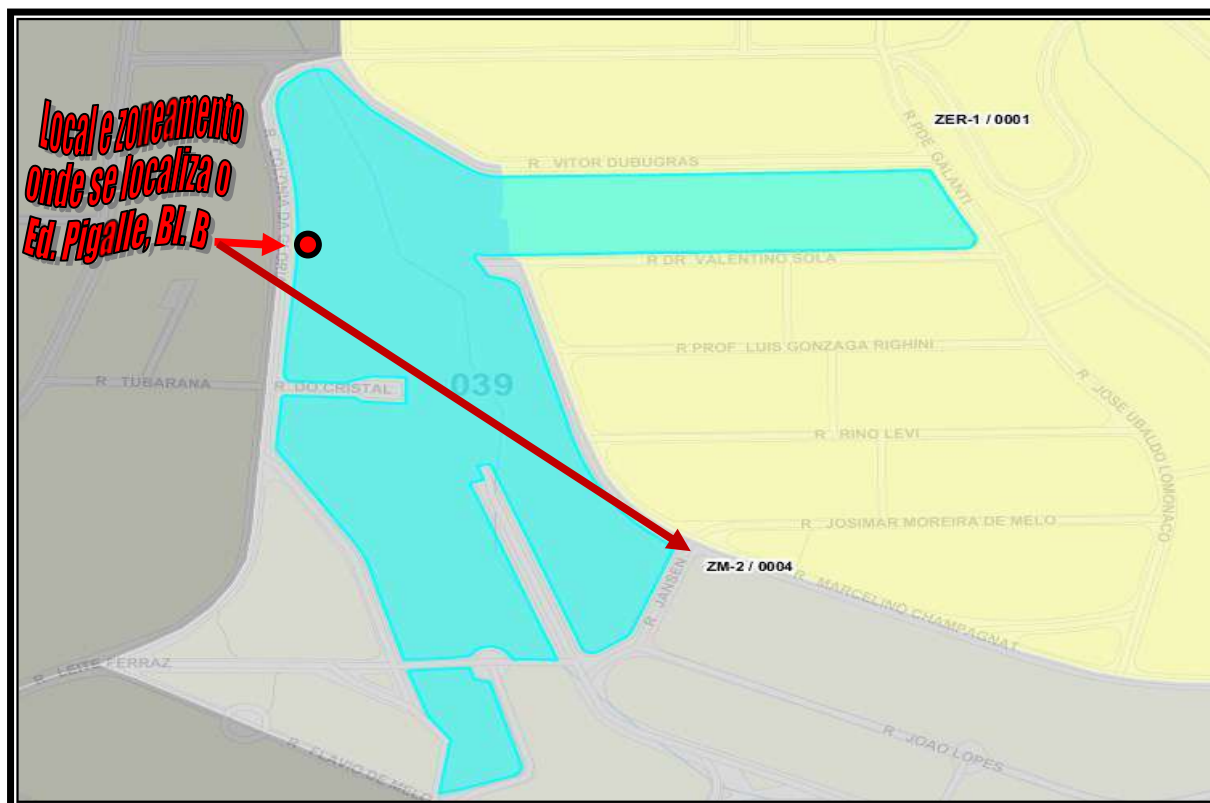
2.1.5 - ZONEAMENTO:

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 16.402/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona '*2M-2 - Zona Mista*', com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:



PREFEITURA DE

SÃO PAULO



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R COLONIA DA GLORIA,453

SQL: 039.145.0904-1

ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2 - DO IMÓVEL: -

2.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo "EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B", integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE", onde estão localizados o apartamento de nº 154 e mais a vaga simples de nº 111 em estudos, possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 5.427,00m².

ÁREA: 5.427,00m²

(CINCO MIL E QUATROCENTOS E VINTE E SETE METROS QUADRADOS)

Cabem as seguintes frações ideais da área total do terreno para os imóveis:

0,60249% - para o apartamento de nº 154 e

0,06412% - para a vaga simples de nº 111.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2.2 - BENFEITORIAS:-

O Perito, quando na ocasião da vistoria aos imóveis em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado “CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR, BLOCO A e PIGALLE, BLOCO B”, composto por 02 (dois) edifícios, sendo eles “AUGUSTE RENOIR, BLOCO B” e “PIGALLE, BLOCO B”, ambos erigidos em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os seus devidos recuos e em nível superior da via pública, ou seja, da Rua Colônia da Glória.

O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR, BLOCO A e PIGALLE, BLOCO B”, onde se localiza o “PIGALLE, BLOCO B” é composto por unidades habitacionais, garagem e portaria.

O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR, BLOCO A e PIGALLE, BLOCO B”, onde se localiza o “PIGALLE, BLOCO B” está servido de portão automático, interfone, playground, salão de festas, piscinas, quadra poliesportiva, salão de jogos, sauna, sala de ginástica, churrasqueira, escadarias, elevadores, medidor de água, medidor de luz e garagem.

O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR, BLOCO A e PIGALLE, BLOCO B”, onde se localiza o “PIGALLE, BLOCO B”, que ao regime do condomínio que regulamenta a lei, está dividido em duas partes distintas, a saber:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

- DO EDIFÍCIO: -

O “EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B”, integrante do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR, BLOCO A e PIGALLE, BLOCO B”, compreende 02 (dois) subsolos, 01 (um) pavimento térreo, 19 (dezenove) pavimentos superiores e 01 (um) ático, os quais estão servidos por 03 (três) elevadores.

Nos subsolos do edifício encontram-se: poço de elevador, bombas para recalque, escadaria, extintores, hidrantes e vagas de garagem.

No pavimento térreo do edifício encontram-se: escadarias, extintores, hidrantes, garagem, portaria, medidores de água e luz.

Nos pavimentos superiores do edifício encontram-se: as unidades habitacionais (sendo quatro por pavimento), “hall” de circulação, extintores, hidrantes, poço de elevador, escadarias e dutos de ventilação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

- DOS IMÓVEIS AVALIANDOS: -

'1 - APARTAMENTO DE Nº 154 DO ED. PIGALLE, BL. B': -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de Nº 84.050 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que:

O apartamento de nº 154, localizado no 15º pavimento do "EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B", integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR, BLOCO A e PIGALLE, BLOCO B", encerra a área total construída de 135,862ms², sendo 70,250ms² de área útil e 65,612ms² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,60240% no terreno e demais coisas comuns.

ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO = 70,250 ms²

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

“2 - VAGA SIMPLES DE Nº 111”:-

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de Nº 84.081 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que:

A vaga simples de nº 111, localizada no 1º subsolo dos “EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR, BLOCO A e PIGALLE, BLOCO B”, encerra a área total construída de 16,884ms², sendo 9,90ms² de área útil e 6,984ms² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,06412% no terreno e demais coisas comuns.

ÁREA ÚTIL DA VAGA SIMPLES = 9,90 ms²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando se encontrava necessitando de reparos simples a importantes, devido ao seu atual estado de conservação e uso, e segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2017), enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: *Necessitando de Reparos Simples*.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O apartamento de nº 154, localizado 15º pavimento do “EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B”, integrante do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR, BLOCO A e PIGALLE, BLOCO B”, compreende:

01 (uma) sala de estar com 02 (dois) ambientes, 03 (três) dormitórios sendo 01 (uma) suíte, 01 (uma) sacada, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada.

De acordo com a vistoria feita no local, o apartamento avaliando se encontrava necessitando de reparos simples a importante, devido ao seu atual estado de conservação e uso, e considerando-se as suas características construtivas de acabamento, pôde ser classificado no item “1.3.4 - Apartamentos Padrão - SUPERIOR com elevador”, segundo o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2017. Com base nos dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, o apartamento possui a idade de 25 anos.

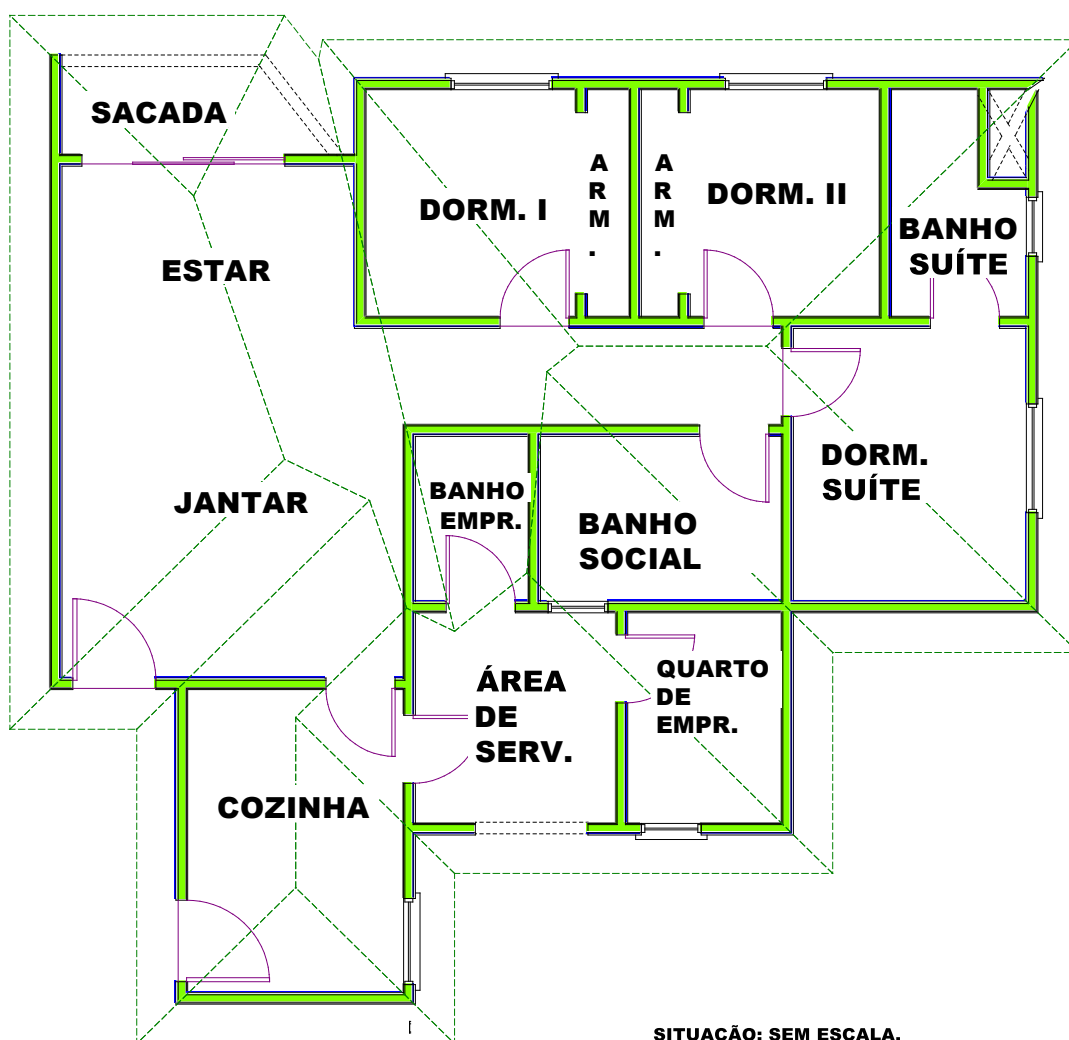
Segue: ilustração do croqui do apartamento, fotografias da Rua Colônia da Glória, no trecho em estudo e aspectos externos dos referidos edifícios:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CROQUI DO IMÓVEL
RUA COLONIA DA GLÓRIA Nº 453
9º SUBDISTRITO - VILA MARIANA, SP
JARDIM DA GLÓRIA
COND. EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE
APTAMENTO DE Nº 154
BLOCO "B" - EDIFÍCIO PIGALLE



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



**VISTA DA RUA COLÔNIA DA GLÓRIA, NO TRECHO ONDE *ESTÁ*
*SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.***

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

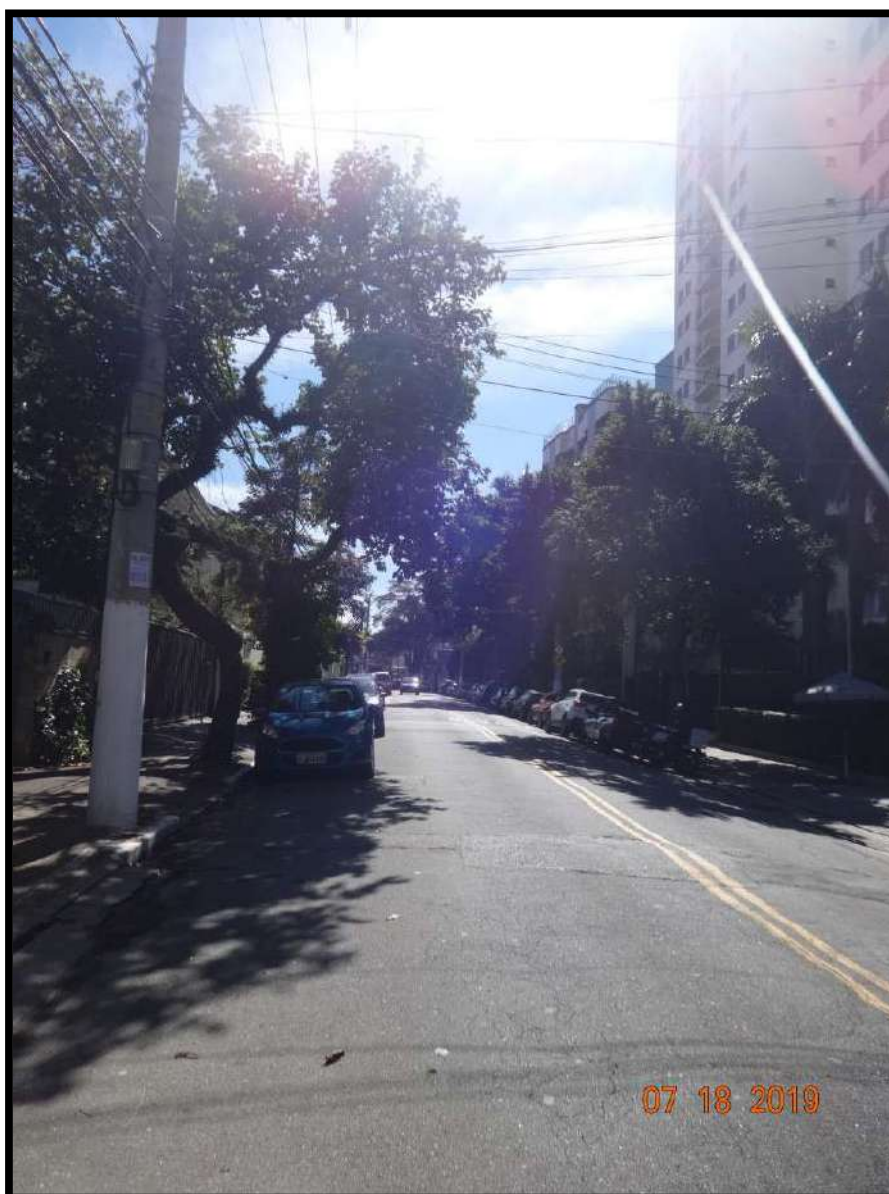
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



**VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA COLÔNIA
DA GLÓRIA.**

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



***VISTA GERAL DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR,
BLOCO A E PIGALLE, BLOCO B'.***

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4^o AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



**VISTA DA PORTARIA DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE
RENOIR, BLOCO A E PIGALLE, BLOCO B'.**

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



***VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DE GARAGEM DO "CONDOMÍNIO
EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR, BLOCO A E PIGALLE, BLOCO B".***

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



***VISTA DA FACHADA DO "EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B",
INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR,
BLOCO A E PIGALLE, BLOCO B'.***

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



***OUTRA VISTA DA FACHADA DO "EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B",
INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR,
BLOCO A E PIGALLE, BLOCO B'.***

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08



***VISTA DA ENTRADA DO "EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B",
INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR,
BLOCO A E PIGALLE, BLOCO B'.***

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 154 do "EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B", integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR, BLOCO A e PIGALLE, BLOCO B":

SALA DE ESTAR (com dois ambientes):

PISO ===== revestido com assoalho de madeira.
 PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
 PORTA Nº 1 ===== de madeira envernizada.
 PORTA Nº 2: ===== tipo balcão de alumínio e vidros, com
 acesso à sacada.

SACADA:

PISO ===== revestido com ardósia.
 PAREDES ===== pintura texturizada sobre massa fina.
 TETO == laje revestida com massa fina e pintura texturizada.
 GRADIL ===== de ferro pintado.

CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO:

PISO ===== revestido com assoalho de madeira.
 PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

DORMITÓRIO I (com armários embutidos):

PISO ===== cimento rústico.
 PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
 JANELA ===== veneziana de alumínio, com vidros.
 PORTA ===== de madeira envernizada.

BANHEIRO SOCIAL:

PISO ===== revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
 TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
 JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.
 PORTA ===== de madeira envernizada.

DORMITÓRIO II (com armários embutidos):

PISO ===== cimento rústico.
 PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
 JANELA ===== veneziana de alumínio, com vidros.
 PORTA ===== de madeira envernizada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

DORMITÓRIO III - SUÍTE:

PISO ===== cimento rústico.
 PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
 JANELA ===== veneziana de alumínio, com vidros.
 PORTA ===== de madeira envernizada.

BANHEIRO SUÍTE:

PISO ===== revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
 TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
 JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.
 PORTA ===== de madeira envernizada.

COZINHA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
 TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
 JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.
 PORTA ===== de madeira envernizada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA ===== de madeira envernizada.

QUARTO DE EMPREGADA:

PISO ===== revestido com carpete.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.
PORTA ===== de madeira envernizada.

BANHEIRO DE EMPREGADA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
PORTA ===== de madeira envernizada.

As características de acabamento das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica - Anexo - II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às 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.

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 a corretor que atuam no ramo imobiliário, bem como no próprio condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “qm^f”, o Perito coletou 10 (dez) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, sofrerão as seguintes transformações:

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

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

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área 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 - SP (2017)".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item '1.3.4 - *Apartamento Faarão SUPERIOR - limite mínimo*', para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,172.

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

$$F_{OB} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

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

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 25 (vinte e cinco) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (e) Necessitando de Reparos Simples.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa - anexo I, possuem a mesma força de vendas por estarem localizados no próprio condomínio do imóvel avaliando e em condomínio vizinhos, portanto este signatário pôde considerar o fator de transposição;

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

Conforme o "Estudo" do Professor Dante Guerrero passou-se a adotar:

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

Para o imóvel em questão (apartamento de nº 154), localizado no 15º pavimento do **"EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B"**, integrante do **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE"** **"EDIFÍCIO EROS"**, integrante do **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS EROS E ZEUS"**, foi adotado o fator = 1,15.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomou como base os critérios estabelecidos no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP – 2017”, no item 3.2.11. “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 para os elementos pesquisados, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando, baseando-se na área útil de 9,90m², para os apartamento à venda que possuem vaga de garagem citadas na “Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo – I”.

3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV - AVALIAÇÃO: -

4.1 - APTO. DE Nº 154 DO "ED. PIGALLE, BL. B", INTEGRANTE DO "COND. EDIFÍCIOS EUGUSTE RENOIR, BL. A E PIGALLE, BL. B"

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

$$V_{\text{apartamento 154}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apartamento 154}} = 135,862\text{m}^2 = 70,250\text{m}^2 \text{ de área útil} \\ 65,612\text{m}^2 \text{ de área comum}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 7.586,50/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apartamento 154}} = 70,250 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.586,50/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apartamento 154}} = \text{R\$ } 532.951,63$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apartamento de nº 154}} = \text{R\$ } 533.000,00$$

(QUINHENTOS E TRINTA E TRÊS MIL REAIS).
PARA JULHO / 2019.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 7.586,50/M² (SETE MIL, QUINHENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - 1.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

4.2 - VAGA SIMPLES DE Nº 111: -

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

$$V_{\text{vaga simples de nº 111}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{vaga simples de nº 111}} = 16,884\text{m}^2 = 9,90\text{m}^2 \text{ de área útil} \\ 6,984\text{m}^2 \text{ de área comum}$$

Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 9,90m² para a vaga simples de nº 111.

$$Qmf = R\$ 7.586,50/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{vaga simples de nº 111}} = 9,90 \text{ m}^2 \times R\$ 7.586,50/\text{m}^2/2$$

$$V_{\text{vaga simples de nº 111}} = R\$ 37.553,17$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{vaga simples de nº 111}} = R\$ 38.000,00$$

(TRINTA E OITO MIL REAIS).
PARA JULHO / 2019.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 7.586,50/M² (SETE MIL, QUINHENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - 1.

OBS.: Para o cálculo da área pertencente à vaga simples de nº 111, considerou-se o valor do metro quadrado de construção correspondente ao corpo principal do apartamento de nº 154.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO, tem-se os seguintes valores de mercado para os imóveis descritos nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE, em face de IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA, autos de nº 1093067-66.2018.8.26.0100, em curso na 27ª Vara Cível da Capital - São Paulo:

MATRÍCULA DE Nº 84.650

1 - Apartamento de nº 154, localizado no 15º pavimento do "EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B", integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE", situado na Rua Colônia da Glória nº 453, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, nesta Capital:

R\$ 533.000,00

(QUINHENTOS E TRINTA E TRÊS MIL REAIS)

JULHO DE 2019

MATRÍCULA DE Nº 84.681

2 - 01 (uma) vaga simples de nº 111, localizada no 1º subsolo dos "EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR, BLOCO A e PIGALLE, BLOCO B", situado na Rua Colônia da Glória nº 453, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, nesta Capital:

R\$ 38.000,00

(TRINTA E OITO MIL REAIS)

JULHO DE 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 36 (trinta e seis) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO.

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.

ANEXO III - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 154 DO 'EDIFÍCIO FIGALLE, BLOCO B' E VAGA SIMPLES DE Nº 111 DO 'CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E FIGALLE', FORNECIDOS PELA 'FMSF'.

ANEXO IV - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O 'EDIFÍCIO FIGALLE, BLOCO B', INTEGRANTE DO 'COND. EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E FIGALLE'.

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

São Paulo, 31 de julho de 2019.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

RUA ÁLVARES MACHADO, 41

3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/07/2019
SETOR : 039 QUADRA : 043 ÍNDICE DO LOCAL : 1.962,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LINS DE VASCONCELOS NÚMERO : 2.880
COMP. : APTO. 15 E 1 VG. - ED. HABAIRO : VILA MARIANA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04112-002 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: 2.373,00 TESTADA - (ct) m: 68,60 PROF. EQUIV. (Pe): 34,59
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,913 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,95 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 9,90 TOTAL M²: 79,85

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUITES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 17 APTO./ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : VLZ IMÓVEIS

CONTATO : SRA. CÁSSIA MARIA

TELEFONE : (11)-976628784

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HALL PAULISTANO

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 65,00M² + VAGA DE GARAGEM: 9,90/2 = 4,95M² = AUH = 69,95M²

APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 2 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 111,09	FT ADICIONAL 01 : 1.572,55	VALOR UNITÁRIO : 7.076,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.556,36	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.653,17
PADRÃO Fp : -550,59	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9402
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliar Pro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/07/2019

SETOR : 039

QUADRA : 043

ÍNDICE DO LOCAL : 1.962,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LINS DE VASCONCELOS

NÚMERO : 2.880

COMP.: APTO. 55 E 1 VG. - ED. HABAIRO SVILA MARIANA, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04112-002 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: 2.373,00 TESTADA - (cf) m: 68,60 PROF. EQUIV. (Pe): 34,59
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (K): 0,913 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,95 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 9,90 TOTAL M²: 79,85

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 17 APTO./ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 2

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 : VLZ IMÓVEIS

CONTATO : SRA. CÁSSIA MARIA

TELEFONE : (11)-976628784

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HALL PAULISTANO

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 65,00M² + VAGA DE GARAGEM: 9,90/2 = 4,95M² = AUH = 69,95M²

APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 2 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 131,29	FT ADICIONAL 01 : 1.003,57	VALOR UNITÁRIO : 8.363,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.839,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.007,94
PADRÃO Fp : -650,70	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8380
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

RUA ALVAREZ

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/07/2019

SETOR : 039

QUADRA : 145

ÍNDICE DO LOCAL : 2.075,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARMINDA FERNANDES DE ALMEIDA

NÚMERO : 25

COMP.: APTO. 12 E 2 VGS. - ED. L. BAIRRO D VILA MARIANA, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04117-170 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.214,00

TESTADA - (cf) m:

37,25

PROF. EQUIV. (Pe):

32,59

ACESSIBILIDADE: Indireta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO:

2,406

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,710

IDADE: 20

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

89,90

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

19,80

TOTAL M²:

109,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

3

SUÍTES:

1

W.C.:

3

QUARTO EMPREGADAS:

1

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

14

APTO/ANDAR:

4

SUB-SOLOS:

2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

0,90

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\$): 780.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

CHEIDITH IMÓVEIS

CONTATO:

SR. LEONARDO

TELEFONE: (11)-992446691

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LO SPAZIO

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 80,00M² + 2 VAGAS DE GARAGEM: 19,80/2 = 9,90M² = AUH = 89,90M²

APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS,

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	30,86	FT ADICIONAL 01 : 1,735,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-422,33	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-607,56	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 : 7.808,68
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.544,91
		VARIAÇÃO : 1,0943

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/07/2019
SETOR : 039 QUADRA : 145 ÍNDICE DO LOCAL : 2.075,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARMINDA FERNANDES DE ALMEIDA NÚMERO : 51
COMP.: APTO. 41 E 2 VGS. - ED. M. BAIRRO : LVILA MARIANA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04117-170 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.358,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 45,27
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,65 IDADE : 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 99,90 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 19,80 TOTAL M²: 119,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 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\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CHEIDITH IMÓVEIS

CONTATO : SR. LEONARDO

TELEFONE : (11)-992446691

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON BLANCHE

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 90,00M² + 2 VAGAS DE GARAGEM: 19,80/2 = 9,90M² = AUH = 99,90M²

APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS,

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	28,48	FT ADICIONAL 01 : 1.213,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	88,43	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-560,76	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 : 7.207,21
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.977,21
		VARIAÇÃO : 1.1068

RUA ALVARE

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é propriedade original e confidencial da PERICIAS DE REZENDE LOPES e não pode ser reproduzido, copiado, impresso ou divulgado sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1098663-68.2018.8.26.0100 e código 7896AD0.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/07/2019

SETOR: 039

QUADRA: 145

ÍNDICE DO LOCAL: 2.116,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA COLÔNIA DA GLÓRIA

NÚMERO: 453

COMP.: APTO. 24 E VG. - BLOCO BAIRRO: VILA MARIANA, SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 04113-001

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: 5.427,00

TESTADA - (ct) m:

63,64

PROF. EQUIV. (Pe):

85,28

ACESSIBILIDADE: Indireta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-)

COEF. PADRÃO:

2,172

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k):

0,662

IDADE: 25

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

75,20

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

9,90

TOTAL M²:

85,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

3

SUÍTES:

1

W.C.:

3

QUARTO EMPREGADAS:

1

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

3

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

19

APTO/ANDAR:

4

SUB-SOLOS:

2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

0,90

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\$): 515.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

HERTZ IMÓVEIS

CONTATO:

SR. MARCOS

TELEFONE: (11)-42244588

OBSERVAÇÃO:

BLOCO "A", INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 70,250M² + VAGA DE GARAGEM: 9,90/2 = 4,95M² = AUH = 75,20M²

APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 1.369,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	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: 6.163,56
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.533,24
		VARIAÇÃO: 1,2222

RUA ÁLVARES

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/07/2019

SETOR : 039

QUADRA : 145

ÍNDICE DO LOCAL : 2.116,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA COLÔNIA DA GLÓRIA

NÚMERO : 453

COMP.: APTO. 94 E VG. - BLOCO BAIRRO : VILA MARIANA, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04113-001

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: 5.427,00 TESTADA - (ct) m: 63,64 PROF. EQUIV. (Pe): 85,28
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,20 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 9,90 TOTAL M²: 85,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 19 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$) : 535.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : HERTZ IMÓVEIS

CONTATO : SR. MARCOS

TELEFONE : (11)-42244588

OBSERVAÇÃO:

BLOCO "A", INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 70,250M² + VAGA DE GARAGEM: 9,90/2 = 4,95M² = AUH = 75,20M²

APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS,

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	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 : 6.402,93
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.402,93
		VARIAÇÃO : 1,0000

RUA ALVARE

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/07/2019
 SETOR : 039 QUADRA : 145 ÍNDICE DO LOCAL : 2.116,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA COLÔNIA DA GLÓRIA NÚMERO : 453
 COMP.: APTO. 143 E VG. - BLOCCBAIRRO : VILA MARIANA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04113-001 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: 5.427,00 TESTADA - (cf) m: 63,64 PROF. EQUIV. (Pe): 85,28
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Sul
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,662 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 75,20 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 9,90 TOTAL M²: 85,10
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 19 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$): 535.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: HERTZ IMÓVEIS
 CONTATO: SR. MARCOS TELEFONE: (11)-42244588

OBSERVAÇÃO:

BLOCO "B", INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 70,250M² + VAGA DE GARAGEM: 9,90/2 = 4,95M² = AUH = 75,20M²
 APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS,

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.402,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.402,93
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/07/2019
SETOR : 039 QUADRA : 144 ÍNDICE DO LOCAL : 2.257,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA COLÔNIA DA GLÓRIA NÚMERO : 657
COMP.: APTO. 61 E 2 VGS. - ED. ABAIRRO : VILA MARIANA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04113-001 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: 844,00 TESTADA - (ctf) m: 65,93 PROF. EQUIV. (Pe): 12,80
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,691 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 103,90 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 19,80 TOTAL M²: 123,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

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\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : CHEIDITH IMÓVEIS
CONTATO : SR. LEONARDO TELEFONE : (11)-992446691

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AVALON
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 94,00M² + 2 VAGAS DE GARAGEM: 19,80/2 = 9,90M² = AUH = 103,90M²
APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS,

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-91,99	FT ADICIONAL 01 : 883,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-247,20	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-572,87	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 : 7.362,85
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.334,32
		VARIAÇÃO : 0,9961

RUA ÁLVARE

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/07/2019
 SETOR: 039 QUADRA: 145 ÍNDICE DO LOCAL: 2.077,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DO CRISTAL NÚMERO: 59
 COMP.: APTO. 52 E VG. - ED. BLO. BAIRRO: VILA MARIANA, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 04113-010 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: 2.816,00 TESTADA - (ct) m: 81,93 PROF. EQUIV. (Pe): 34,37
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,606 IDADE: 36 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 62,95 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 9,90 TOTAL M²: 72,85

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

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\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: CHEIDITH IMÓVEIS

CONTATO: SR. LEONARDO

TELEFONE: (11)-992446691

OBSERVAÇÃO:

BLOCO "A", INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHAS MARIANAS
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 58,00M² + VAGA DE GARAGEM: 9,90/2 = 4,95M² = AUH = 62,95M²
 APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 2 DORMITÓRIOS, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	29,53	FT ADICIONAL 01: 943,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	581,32	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	34,95	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: 7.863,38
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.452,79
		VARIAÇÃO: 1,2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliar Pro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/07/2019

SETOR : 039

QUADRA : 071

ÍNDICE DO LOCAL : 2.281,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LEITE FERRAZ

NÚMERO : 75

COMP.: APTO. 44 E 2 VGS. - TORREBAIRRO : VILA MARIANA, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04117-120 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: 6.112,00 TESTADA - (ct) m: 25,60 PROF. EQUIV. (Pe): 238,75
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,719 IDADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 79,90 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 19,80 TOTAL M²: 99,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 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 : CHEIDITH IMÓVEIS

CONTATO : SR. LEONARDO

TELEFONE : (11)-992446691

OBSERVAÇÃO:

TORRE "C", INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO PROJECT HOME

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 70,00M² + 2 VAGAS DE GARAGEM: 19,80/2 = 9,90M² = AUH = 79,90M²

APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, SACADA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS,

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-122,22	FT ADICIONAL 01 : 1.422,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-535,79	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-657,31	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 : 8.448,06
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.555,58
		VARIAÇÃO : 1,0127

RUA ALVARE

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1098663-68.2018.8.26.0100 e código 7896AD0.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : COND. EDIFÍCIO AUGUSTE RENOIR E PIGALLE X IMOBILIÁRIA TRABULSI DATA : 23/07/2019

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

BLOCO "B", INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AUGUSTE RENOIR E PIGALLE

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.116,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICO	1,15	Parcela de Benfeitorias



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA LINS DE VASCONCELOS ,2.880	7.076,48	6.653,17	0,9402
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA LINS DE VASCONCELOS ,2.880	8.363,12	7.007,94	0,8380
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA ARMINDA FERNANDES DE ALMEIDA ,25	7.808,68	8.544,91	1,0943
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA ARMINDA FERNANDES DE ALMEIDA ,51	7.207,21	7.977,21	1,1068
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA COLÔNIA DA GLÓRIA ,453	6.163,56	7.533,24	1,2222
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA COLÔNIA DA GLÓRIA ,453	6.402,93	6.402,93	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA COLÔNIA DA GLÓRIA ,453	6.402,93	6.402,93	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA COLÔNIA DA GLÓRIA ,657	7.362,85	7.334,32	0,9961
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA DO CRISTAL ,59	7.863,38	9.452,79	1,2021
<input checked="" type="checkbox"/> 10	RUA LEITE FERRAZ ,75	8.448,06	8.555,58	1,0127

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SAO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1098663-68.2018.8.26.0100 e código 7896AD0.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

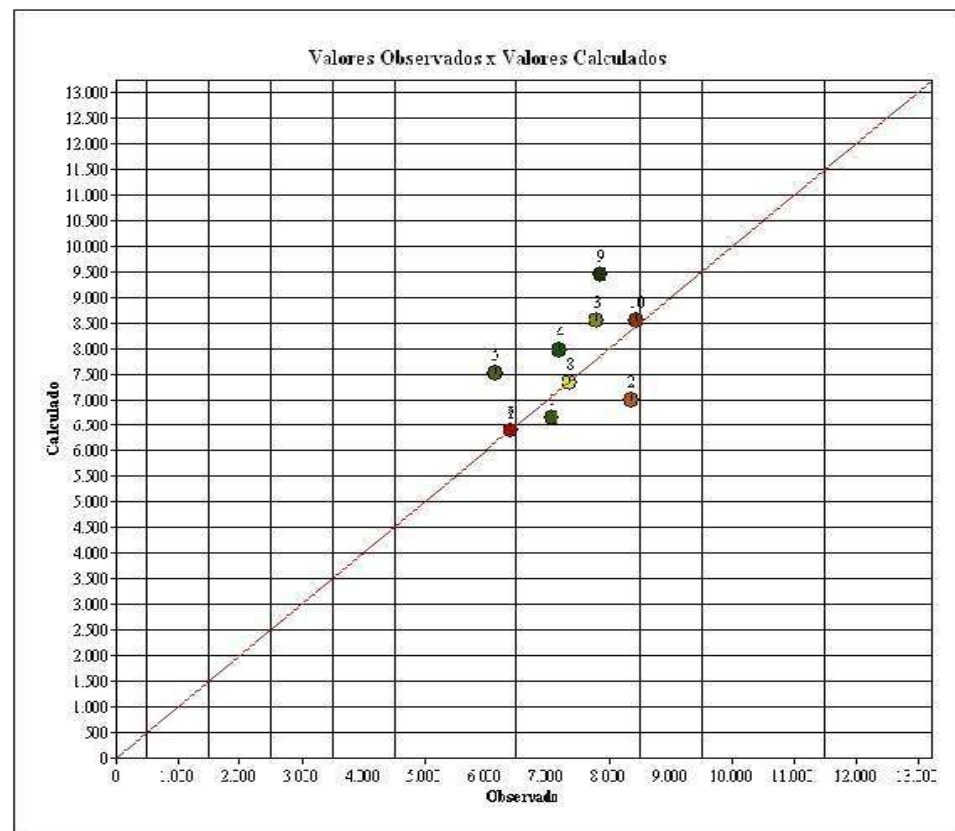
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.076,48	6.653,17
2	8.363,12	7.007,94
3	7.808,68	8.544,91
4	7.207,21	7.977,21
5	6.163,56	7.533,24
6	6.402,93	6.402,93
7	6.402,93	6.402,93
8	7.362,85	7.334,32
9	7.863,38	9.452,79
10	8.448,06	8.555,58



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



RUA ÁLVAREZ

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA COLÔNIA DA GLÓRIA 453 APTO. DE Nº 154 - BLOCO "B" VILA MARINA, Data : 23/07/2019

Cliente : PROC. 1093067-66.2018.8.26.0100

Área terreno m² : 5.427,00

Edificação m² : 70,25

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.309,92

Desvio Padrão : 815,61

- 30% : 5.116,94

+ 30% : 9.502,89

Coefficiente de Variação : 11,1600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.586,50

Desvio Padrão : 1.031,03

- 30% : 5.310,55

+ 30% : 9.862,45

Coefficiente de Variação : 13,5900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input 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 dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas 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\$): 7.586,50

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.586,50000

VALOR TOTAL (R\$): 532.951,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.135,59

INTERVALO MÍNIMO : 7.135,58

INTERVALO MÁXIMO : 8.037,41

INTERVALO MÁXIMO : 8.037,42

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

RUA ÁLVARES

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO II

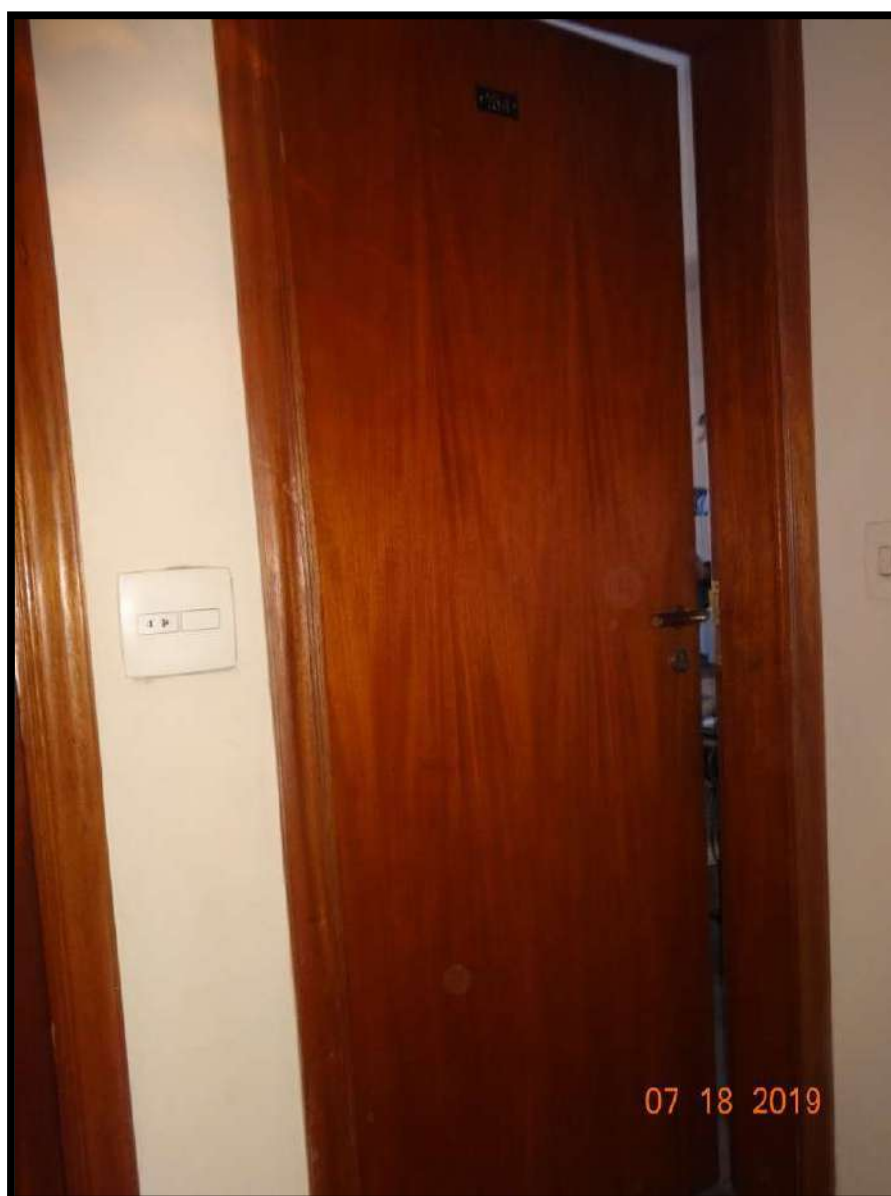
DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



**VISTA DA ENTRADA SOCIAL DO APARTAMENTO DE Nº 154 DO
"EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B", INTEGRANTE DO
"CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE".**

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



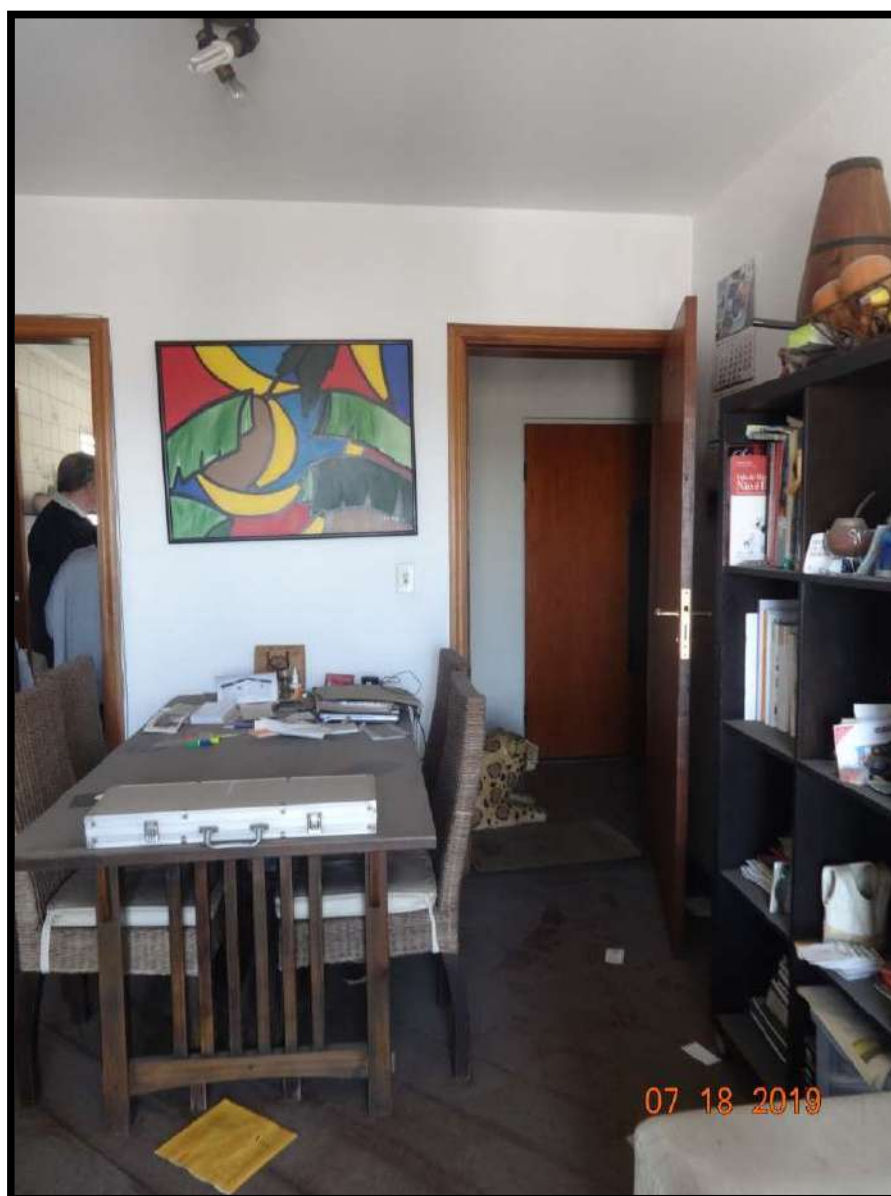
VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



VISTA DA SACADA.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



VISTA DO CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



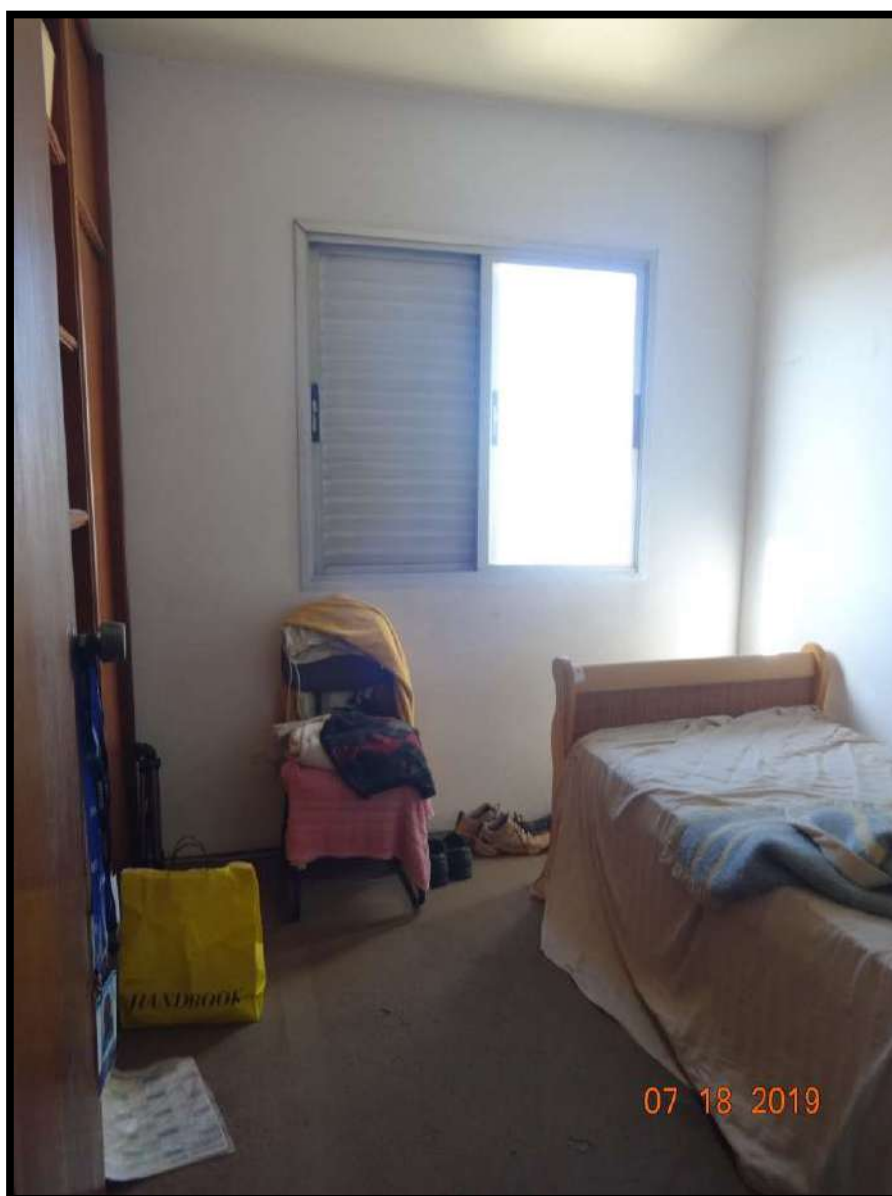
VISTA DO DORMITÓRIO 1.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



VISTA DO DORMITÓRIO II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08



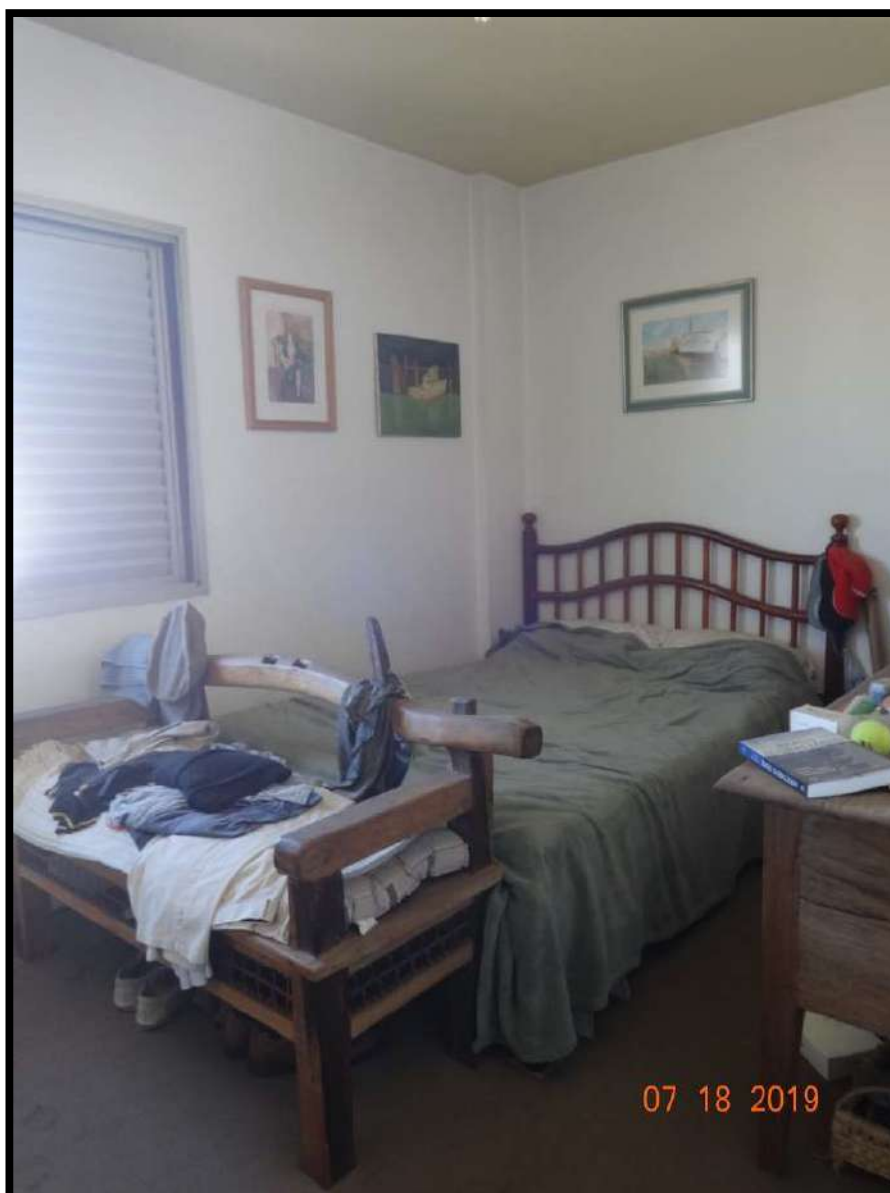
VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09



VISTA DO DORMITÓRIO III - SUÍTE.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 11



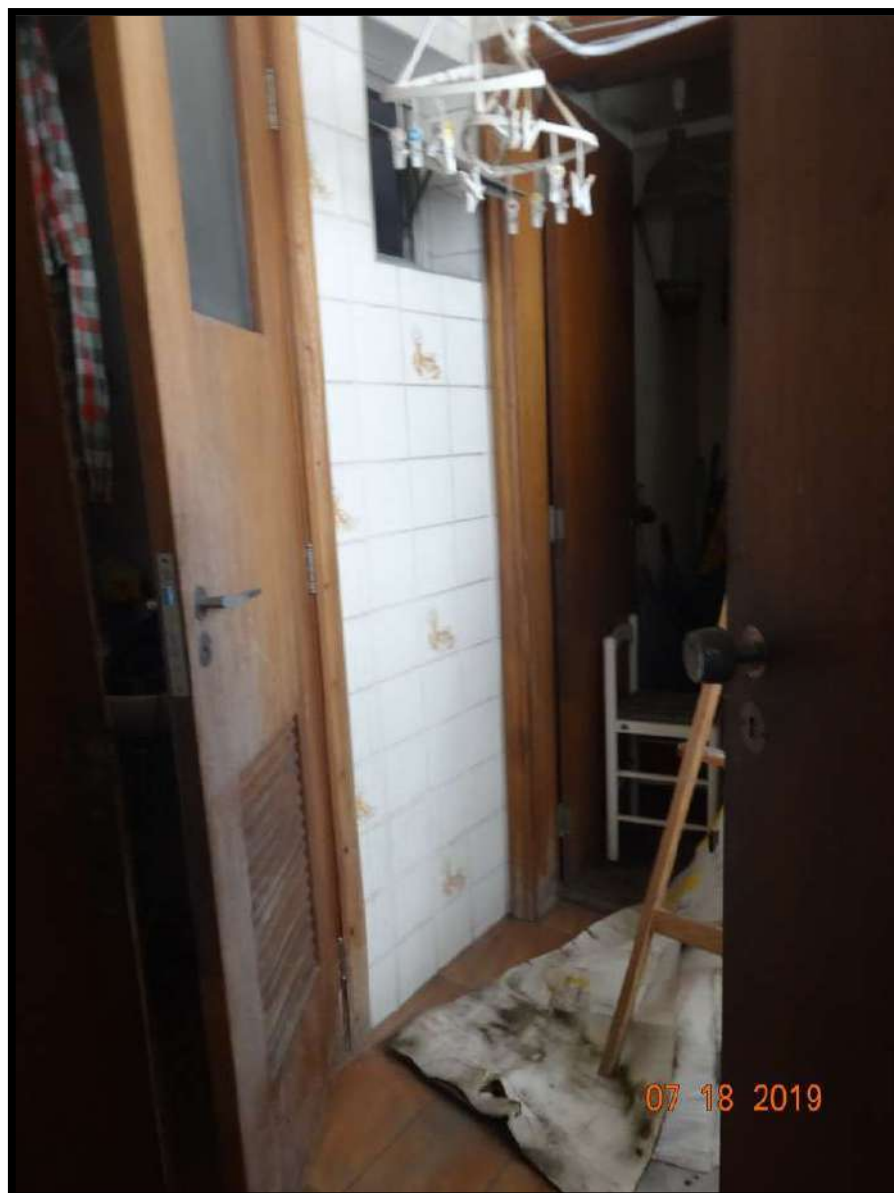
VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 12



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

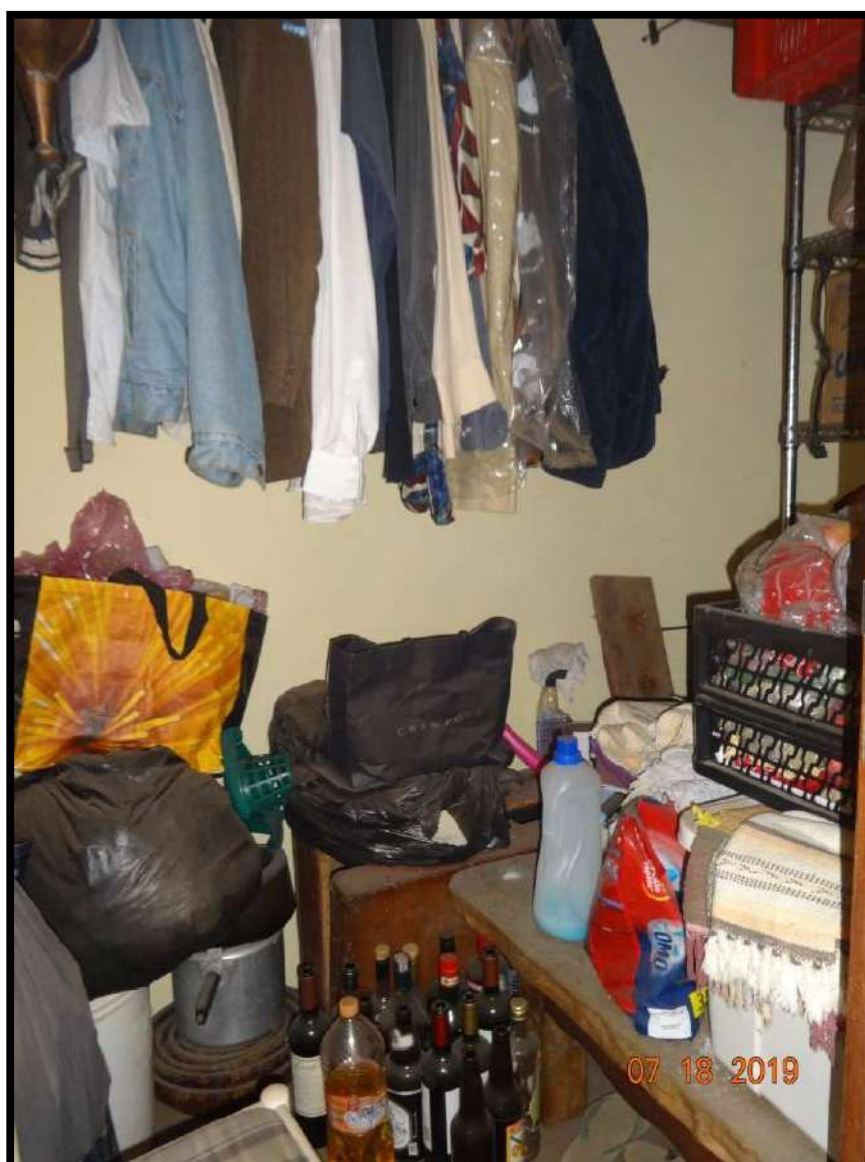
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 13



VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

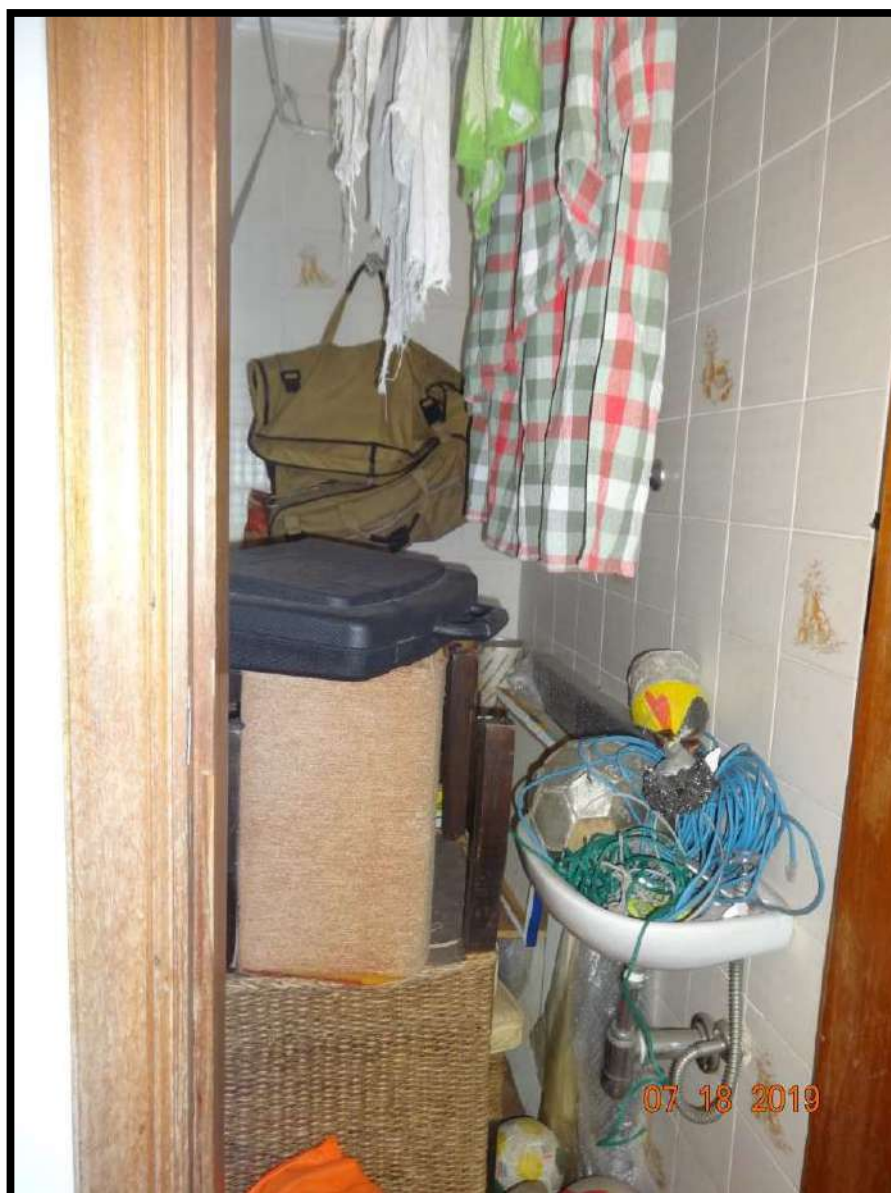
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 14



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVILE E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE N° 15



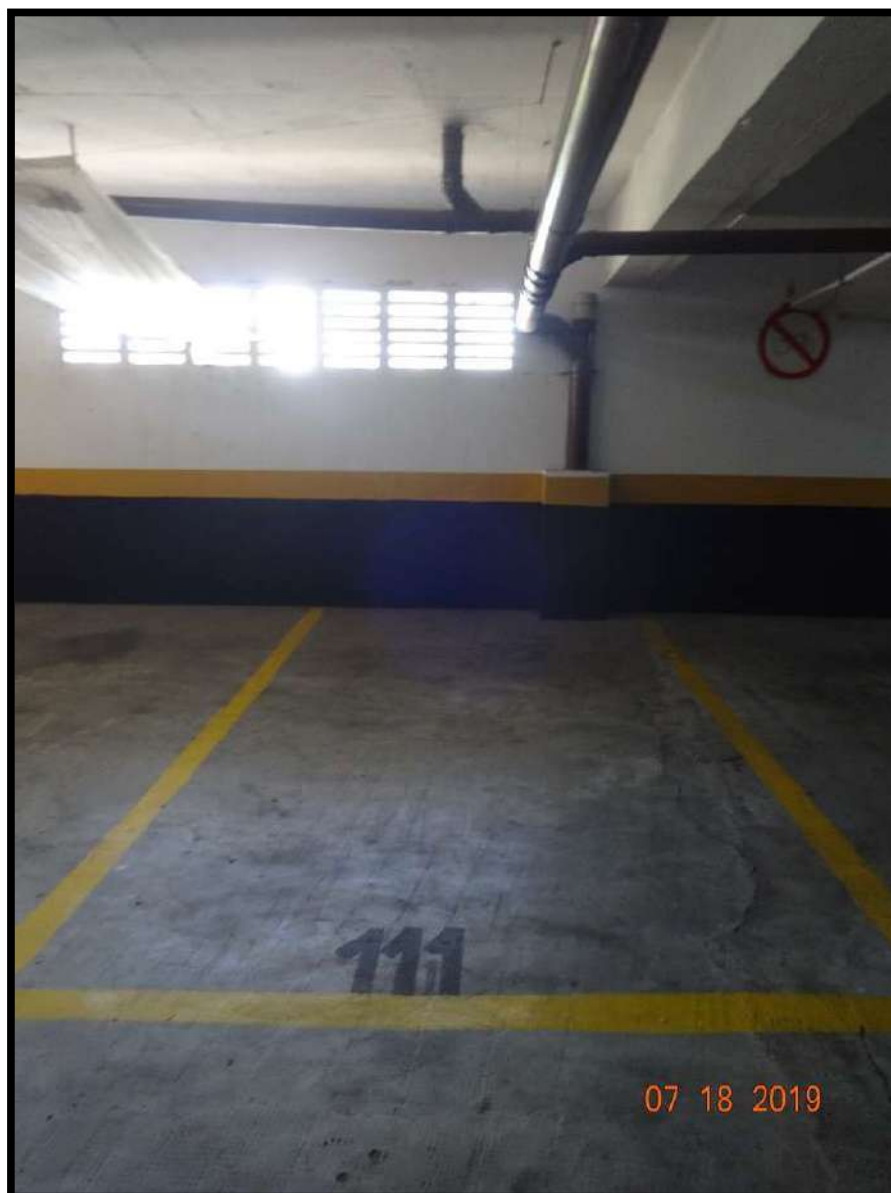
**VISTA DA ENTRADA SOCIAL DO APARTAMENTO DE Nº 154 DO
"EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B", INTEGRANTE DO
"CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE".**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 16



VISTA DA VAGA SIMPLES DE Nº 111.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO III

**DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO
DE Nº 154 DO 'EDIFÍCIO FIGALLE,
BLOCO B" E VAGA SIMPLES DE Nº 111
DO 'CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AUGUSTE
RENCIER FIGALLE', FORNECIDOS PELA
FMSP"**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do apartamento de nº 154 do
“EDIFÍCIO PIGALLE, BLOCO B”, integrante do “CONDOMÍNIO
EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE”, fornecidos pela
Prefeitura Municipal de São Paulo:


 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 039.145.0904-1			
Local do Imóvel: R COLONIA DA GLORIA, 453 - AP 154 BLOCO B CEP 04113-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R COLONIA DA GLORIA, 453 - AP 154 BLOCO B CEP 04113-001			
Contribuinte(s): CNPJ 60.760.824/0001-91 IMOBILIARIA TRABULSI LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	5.427	Testada (m):	63,64
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0.0060
Área total (m²):	5.427		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	136	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.869	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1994		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.116,00		
- da construção:	2.139,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	75.185,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	221.088,00		
Base de cálculo do IPTU:	296.273,00		
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 21/10/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais da vaga simples de nº 111 do
“CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS AUGUSTE RENOIR E PIGALLE”,
fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019													
Cadastro do Imóvel: 039.145.0951-1															
Local do Imóvel: R COLONIA DA GLORIA, 453 - VAGA 111 SUBSOLO 1 CEP 04113-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana															
Endereço para entrega da notificação: R COLONIA DA GLORIA, 453 - VAGA 111 SUBSOLO 1 CEP 04113-001															
Contribuinte(s): CNPJ 80.760.824/0001-91 IMOBILIARIA TRABULSI LTDA															
Dados cadastrais do terreno: <table border="0"> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td>5.427</td> <td>Testada (m):</td> <td>63,64</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td>0</td> <td>Fração ideal:</td> <td>0,0008</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td>5.427</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Área incorporada (m²):	5.427	Testada (m):	63,64	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0008	Área total (m²):	5.427		
Área incorporada (m²):	5.427	Testada (m):	63,64												
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0008												
Área total (m²):	5.427														
Dados cadastrais da construção: <table border="0"> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td>17</td> <td>Padrão da construção:</td> <td>2-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td>2.889</td> <td>Uso:</td> <td>garagem</td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td>1994</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Área construída (m²):	17	Padrão da construção:	2-C	Área ocupada pela construção (m²):	2.889	Uso:	garagem	Ano da construção corrigido:	1994		
Área construída (m²):	17	Padrão da construção:	2-C												
Área ocupada pela construção (m²):	2.889	Uso:	garagem												
Ano da construção corrigido:	1994														
Valores de m² (R\$): <table border="0"> <tr> <td>- de terreno:</td> <td>2.116,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>2.139,00</td> </tr> </table>				- de terreno:	2.116,00	- da construção:	2.139,00								
- de terreno:	2.116,00														
- da construção:	2.139,00														
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): <table border="0"> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td>7.519,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>27.636,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td>35.155,00</td> </tr> </table>				- da área incorporada:	7.519,00	- da área não incorporada:	0,00	- da construção:	27.636,00	Base de cálculo do IPTU:	35.155,00				
- da área incorporada:	7.519,00														
- da área não incorporada:	0,00														
- da construção:	27.636,00														
Base de cálculo do IPTU:	35.155,00														
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 21/10/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/															

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO IV

**QUADRA FISCAL CNDE SE LOCALIZA O
'EDIFÍCIO FIGALLE, BLCCO B',
INTEGRANTE DO 'CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO AUGUSTE RENCIE FIGALLE'.**

