

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

376

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL, SÃO PAULO/SP.

J. Combust. Dispens. a
Proteção Geol.

São Paulo 08/01/2020

AUTOS DE Nº 0200487-02.2008.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por
ROSENFELD BRASIL PARTICIPAÇÕES LIMITADA, em face de
AUTO POSTO ECOLÓGICO GATO AZUL LIMITADA e outro(s),
dando por terminados os seus estudos, diligências e vistorias,
vem apresentar suas conclusões, expressas no LAUDO anexo,
pelo qual, chegou ao valor avaliatório de
R\$ 1.740.000,00 (UM MILHÃO E SETECENTOS E QUARENTA
MIL REAIS), para o apartamento de nº 101, localizado no 10º
ou 11º pavimento, e mais 01 (uma) vaga de garagem (dupla),
localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO ESPERANÇA", situado
na Alameda Santos nº 1.991, no 34º Subdistrito - Cerqueira
César, nesta Capital - SP.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 11 de dezembro de 2019.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

UNID. ADMINISTRATIVAS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA
13º andar
36ª, 37ª, 38ª, 39ª e 40ª - Varas e O
41ª, 42ª, 43ª, 44ª e 45ª - Va

377

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

SUMÁRIO

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

2.1. Do local

- 2.1.1. Características gerais dos imóveis
- 2.1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
- 2.1.3. Melhoramentos Públicos
- 2.1.4. Características da Região
- 2.1.5. Zoneamento

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

V. Conclusão

VII. Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

378

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por ROSENFELD BRASIL PARTICIPAÇÕES LIMITADA, em face de AUTO POSTO ECOLÓGICO GATO AZUL LIMITADA e outro(s), autos de nº 0200487-02.2008.8.26.0100, em curso na 2ª Vara Cível do Foro Central, São Paulo/SP, conforme segue:

Trata-se do apartamento de nº 101, localizado no 10º ou 11º pavimento, e mais 01 (uma) vaga de garagem (dupla), localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO ESPERANÇA", situado na Alameda Santos nº 1.991, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 315, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não houve formulação de "rol" de quesitos para o presente caso.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

379

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 principais vias de acesso à Rua Augusta e Avenida Paulista.

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS IMÓVEIS: -

Os imóveis, objetos da presente Ação (apartamento de nº 101 e 01 vaga de garagem dupla), estão situados na Alameda Santos nº 1.991, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital - SP, na quadra formada pela citada vias e mais a Rua Padre João Manuel, Alameda Jaú, Alameda Ministro Rocha Azevedo e a respectiva Alameda Santos.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- A ilustração do mapa que segue mostra a localização do "EDIFÍCIO ESPERANÇA", onde se encontram os imóveis avaliados:



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

387

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:-

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 101, localizado no 10º ou 11º pavimento, e mais 01 (uma) vaga de garagem (dupla), localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO ESPERANÇA", situado na Alameda Santos nº 1.991, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital - SP possuem a seguinte situação:

SETOR: **010**

QUADRA: **079**

ZONA: **ZEU**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 7.932,00/2019**
Alameda Santos nº 1.991

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **010.079.0037-7**
Apto. de nº 101 e 01 (uma) vaga de garagem dupla
"EDIFÍCIO ESPERANÇA"

MATRÍCULA: **69.924**
Do 13º Serviço 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

382

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772


2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido pelos 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 Consolação), etc..

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o "EDIFÍCIO ESPERANÇA" é de fácil acesso e está servida por várias linhas regulares de ônibus.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

383

A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: lanchonetes, drogarias, hospitais, agências bancárias, padarias, shopping center, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente, nas Avenidas Brigadeiro Luís Antônio e Paulista.

A destinação residencial na região dos imóveis está caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são médios, superiores e finos.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais cujos padrões construtivos são médios, superiores 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 "ZEU - ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

384



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

SIGLA		DESCRIÇÃO	PERÍMETRO	LEGISLAÇÃO
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA		0000	L 16.402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL		0005	L 16.402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC		0001	L 16050/2014

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016		VALOR
Descrição		ZEU
ZONA DE USO (a)		ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO		0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)		4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²		0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²		0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)		NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)		NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m		NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m		3 (i)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)		20

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

385

2.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo "EDIFÍCIO ESPERANÇA", onde estão localizados o apartamento e a vaga dupla de garagem 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 449,00 m², com a frente projetada para a via pública de 12,95 metros.

ÁREA: 449,00M²

**(QUATROCENTOS E QUARENTA E NOVE METROS
QUADRADOS)**

O apartamento de nº 101, localizado no 10º ou 11º pavimento, e mais 01 (uma) vaga de garagem (dupla), localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO ESPERANÇA", possui a fração ideal de 1/11 do terreno condominial.

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

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

386

2.2.2 - 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 ESPERANÇA", composto por 01 (uma) torre, erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com o seu devido recuo e ao nível superior da via pública, ou seja, da Alameda Santos.

O "EDIFÍCIO ESPERANÇA" está composto por unidades habitacionais, garagem, lazer e portaria.

O "EDIFÍCIO ESPERANÇA" está servido de portão automático, interfone, salão de festas, churrasqueira, bicicletário, armário, escadarias, elevadores, medidor de água, medidor de luz, e garagem.

O "EDIFÍCIO ESPERANÇA", que ao regime de condomínio regulamenta a lei está 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;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

Fiscalização Ju... - Sup... JO - 2010 1927 19º andar UPJ II - 20º, 27º, 28º, 29º e 30º - Vara... UPJ IV - 31º, 32º, 33º, 34º e 35º - Vara... 36º, 37º, 38º, 39º e 40º - Varas e Ofici... 12º andar... 41º, 44º e 45º - Varas... 387

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A portaria do "EDIFÍCIO ESPERANÇA" está situada próxima ao alinhamento público do prédio, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

- DO EDIFÍCIO: -

O "EDIFÍCIO ESPERANÇA", onde se encontra o apartamento avaliando, compreende: 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 11 (onze) andares superiores, sendo que o último, compreende cobertura e 01 (um) ático.

No subsolo do edifício, encontram-se: área de garagem, bicicletário, armários, escadarias, extintores, hidrantes e poço de elevador.

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada (social e serviço), escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, casa do zelador e salão de festas.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo um por andar), "hall", extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

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



Fiscalização Ju...
UNIC...
ADMIN... TRATIVAS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA
UPJ IV - 31ª, 32ª, 33ª, 34ª e 35ª - Vara...
13º andar
36ª, 37ª, 38ª, 39ª e 40ª - Varas e Ofici...
41ª, 42ª, 43ª, 44ª e 45ª - Varas

388

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

APARTAMENTO DE Nº 101 VAGA DE GARAGEM (DUPLA): -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja matrícula é a de nº 69.924 do 13º Serviços de Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que o apartamento de nº 101, localizado no 10º ou 11º pavimento do "EDIFÍCIO ESPERANÇA", à Alameda Santos nº 1.991, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital, contém a área total construída de 284,55m², sendo 198,12m² de área útil e 86,43m² de área comum, correspondendo-lhe a cota parte ideal de 1/11 no terreno, na garagem comum e nas demais coisas de uso comum do prédio.

ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO DE Nº 101 = 198,12m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando se encontrava em estado regular de uso e conservação, e segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2017), enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: *Regular*.

O apartamento de nº 101, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do "EDIFÍCIO ESPERANÇA" possui 01 (uma) vaga de garagem (dupla).



389

Joaquim Vicente de Rezende Lopes


ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O apartamento de nº 101, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do "EDIFÍCIO ESPERANÇA", compreende:

01 (um) "hall" de entrada social e de serviços, 01 (um) "living" com 03 (três) ambientes, 01 (um) lavabo, 01 (um) corredor interno de circulação com armários embutidos, 03 (três) dormitórios suítes sendo 01 (uma) com "closet", 02 (dois) banheiros, sendo 01 (um) com banheira de hidromassagem, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada.

De acordo com os dados colhidos no local, o imóvel avaliando se encontrava em estado regular, devido ao seu atual estado de conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, e ainda, de acordo com os dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo", este signatário pôde estimar a idade de 58 anos, podendo ser classificado no item "1.3.5 - Apartamentos Padrão - FINO", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2017.

Segue: Croqui do apartamento, fotografia da Alameda Santos, no trecho em estudo e aspectos externos do "Edifício Esperança" onde se localiza o apartamento avaliando:



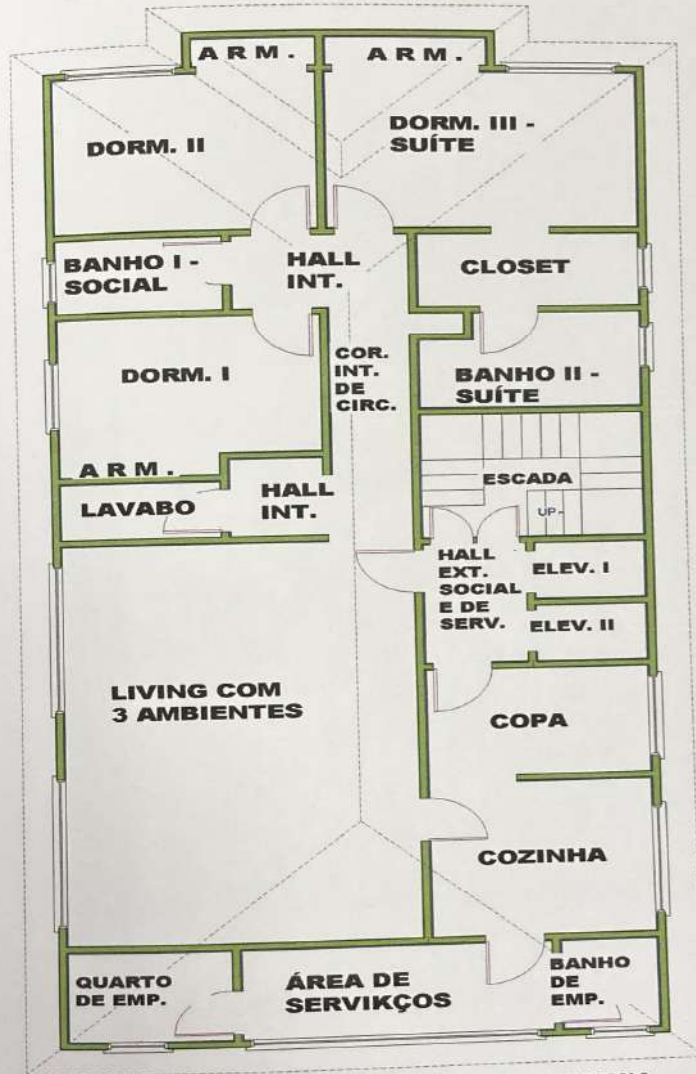
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

390

CROQUI DO IMÓVEL
ALAMEDA SANTOS, Nº 1.991
34º SUBDISTRITO - CERQUEIRA CÉSAR, SP
EDIFÍCIO ESPERANÇA
APARTAMENTO DE Nº 101



SITUAÇÃO: SEM ESCALA.

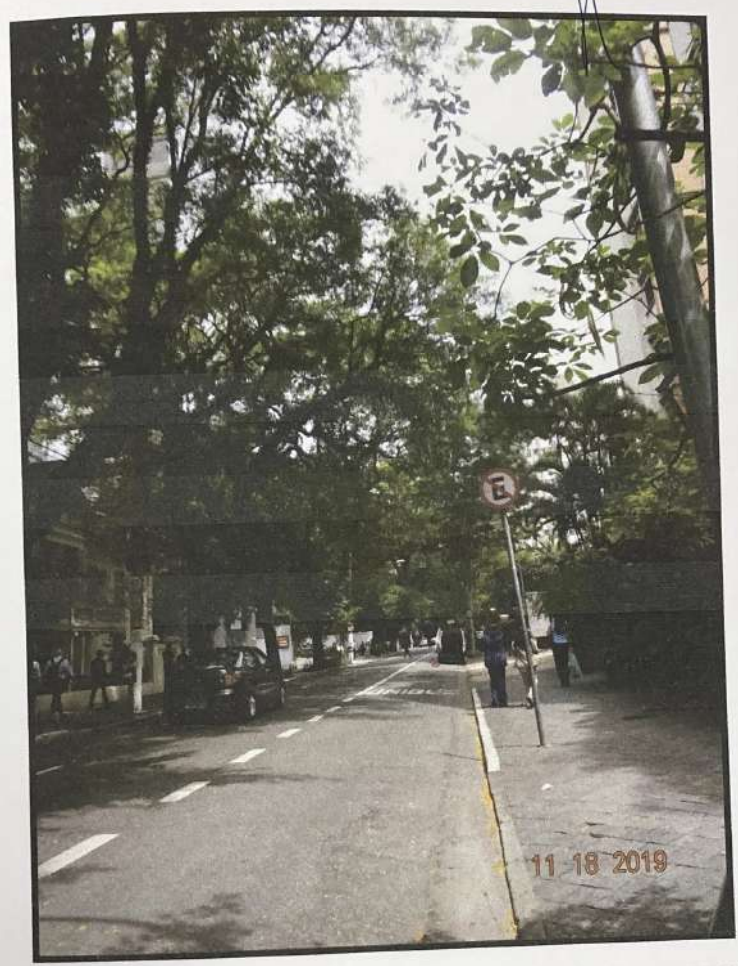
RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



VISTA DA ALAMEDA SANTOS, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

Handwritten signature or initials.

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

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

392

FOTO DE Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA ALAMEDA
SANTOS

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
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

393

FOTO DE Nº 03



VISTA DA FACHADA DO "EDIFÍCIO ESPERANÇA".

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

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

394

FOTO DE Nº 04



OUTRA VISTA DA FACHADA DO "EDIFÍCIO ESPERANÇA".

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

395

FOTO DE Nº 05



VISTA DA PORTARIA DO "EDIFÍCIO ESPERANÇA".

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

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

396

FOTO DE Nº 06



VISTA DAS VAGAS DE GARAGEM PARA VISITANTES,
LOCALIZADAS NA PARTE EXTERNA DO "EDIFÍCIO
ESPERANÇA".

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

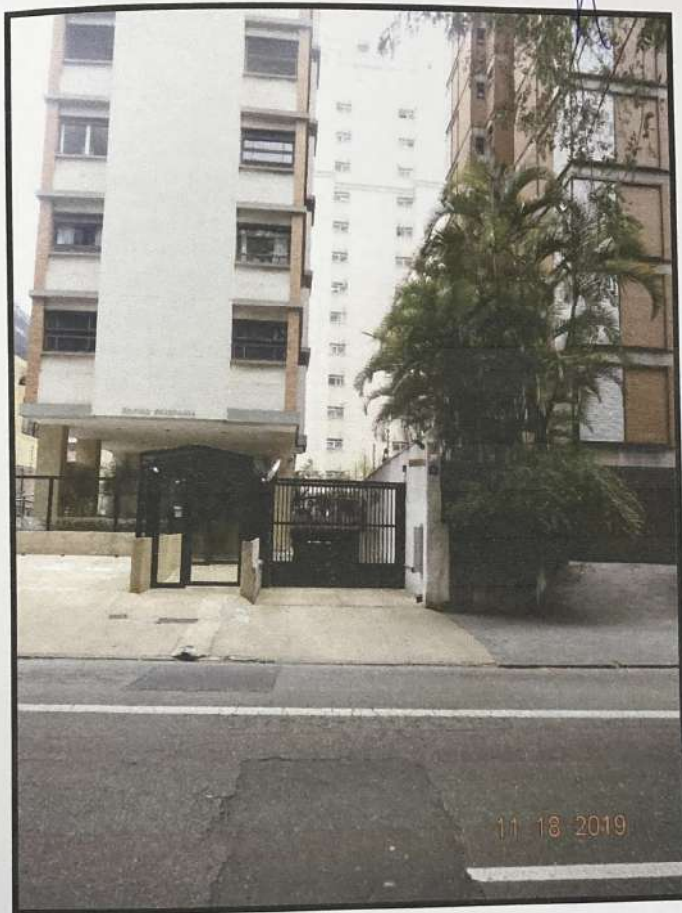
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

397

FOTO DE Nº 07



VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DE GARAGEM DO "EDIFÍCIO
ESPERANÇA".

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

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

398

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 101 do "EDIFÍCIO ESPERANÇA":

"HALL" (de entrada social e de serviços):

PISO ===== revestido com cerâmica porcelanato.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada, com acesso à copa.
PORTA Nº 2 ===== de madeira pintada, com acesso ao "living".
PORTA Nº 3 ===== porta de vidros jateados, com acesso à escada do edifício.

"LIVING" (com três ambientes):

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida massa corrida e sanca de gesso, com pintura látex.
JANELA ===== vitrô de ferro pintado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada, com acesso à cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

399

LAVABO:

PISO ===== revestido com mármore.
PAREDES ===== revestidas com mármore até o meio.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

"HALL" INTERNO DE CIRCULAÇÃO

(com armários embutidos):

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== bloco de vidro transparente.
PORTA ===== de madeira pintada, com acesso ao "living".

CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO

(com armário embutido):

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

400

DORMITÓRIO I (com armários embutidos)

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e moldura de gesso, com pintura látex.
JANELA ===== persiana de madeira envernizada, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO SOCIAL (com box de vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
JANELA = vitrô basculante de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO II (com armários embutidos)

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e moldura de gesso, com pintura látex.
JANELA ===== persiana de madeira envernizada, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

407

DORMITÓRIO III - SUÍTE (com armários embutidos)

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e sanca de gesso,
com pintura látex.
JANELA ===== persiana de madeira envernizada, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

"CLOSET" (com armários embutidos)

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada, com acesso ao
dormitório III - suíte.

BANHEIRO II - SUÍTE (com box de vidro e
banheira de hidromassagem):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada, com acesso ao "closet".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

402

COPA:

PISO ===== revestido com cerâmica porcelanato.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA == de madeira pintada e vidros, com acesso à cozinha.

COZINHA (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira envernizada, tipo camarão e vidros,
com acesso à copa.

ÁREA DE SERVIÇOS (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida massa corrida e pintura látex.
JANELA === bloco de concreto furado e esquadria de alumínio,
com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

403

QUARTO DE EMPREGADA (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO DE EMPREGADA:

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

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

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

404

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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

405

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 avaliada, 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.

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "qm²", o Perito coletou 06 (seis) 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 superestimava, 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"

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

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)".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.5 - Apartamento Padrão *FINO - limite médio*", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 3,066.

E) **DEPRECIÇÃO 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:

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

sendo:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

407

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 58 (cinquenta e oito) anos, e a idade referencial de 50 (cinquenta) anos, com estado da edificação cuja referência (c) Regular.

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".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

408

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 101), localizado no 10º andar ou 11º pavimento do "EDIFÍCIO ESPERANÇA" foi adotado o fator = 1,15.

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

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomou como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP - 2002/2006", 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, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando, baseando-se na área útil de 10,00m² para cada vaga de garagem.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

409

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° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

470

IV - AVALIAÇÃO: -

- APTO. DE Nº 101 E VAGA DE GARAGEM (DUPLA):

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

$$\begin{aligned} V_{\text{apto. e vaga}} &= S \times \text{qmf} && \text{Onde:} \\ S_{\text{apto. e vaga}} &= 284,55\text{m}^2 = 198,12\text{m}^2 \text{ de área útil} \\ & && 86,43\text{m}^2 \text{ de área comum, já} \\ & && \text{incluída a referida vaga} \\ & && \text{de garagem (dupla)} \end{aligned}$$

Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga de garagem.

$$\text{Qmf} = \text{R\$ } 8.357,59/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. e vaga}} = (198,12 + \frac{20,00}{2}) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.357,59/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. e vaga}} = \text{R\$ } 1.739.381,63$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. e vaga}} = \text{R\$ } 1.740.000,00$$

(UM MILHÃO E SETECENTOS E QUARENTA MIL REAIS).
PARA DEZEMBRO / 2019.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 8.357,59/M² (OITO MIL E TREZENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS E CINQUENTA E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

477

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o apartamento de nº 101, localizado no 10º ou 11º pavimento, e mais 01 (uma) vaga de garagem (dupla), localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO ESPERANÇA", situado na Alameda Santos nº 1.991, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por ROSENFELD BRASIL PARTICIPAÇÕES LIMITADA, em face de AUTO POSTO ECOLÓGICO GATO AZUL LIMITADA e outro(s), autos de nº 0200487-02.2008.8.26.0100, em curso na 2ª Vara Cível do Foro Central, São Paulo/SP, corresponde a:

R\$ 1.740.000,00

(UM MILHÃO E SETECENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

PARA DEZEMBRO DE 2019

472

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 39 (trinta e nove) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas 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 101 E 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM DUPLA DO "EDIFÍCIO ESPERANÇA", FORNECIDOS PELA "PMSP"

ANEXO IV - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O "EDIFÍCIO ESPERANÇA"

- 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, 11 de dezembro de 2019.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

473

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Handwritten mark

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

474



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019
SETOR: 009 QUADRA: 046 ÍNDICE DO LOCAL: 7.906,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/12/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA SANTOS
COMP.: APTO. 503 E 1 VG. - EDIFÍCIO BAIRRO: JERQUEIRA CÉSAR, SP
CEP: 01418-100 UF: SP
CIDADE: SAO PAULO - SP NÚMERO: 1126

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: 585,00 TESTADA - (ct) m: 15,75 PROF. EQUIV. (Pe): 37,14
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: 2,640 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,383 IDADE: 48 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 104,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 114,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 15 APTO./ANDAR: 3 SUB-SOLOS: 1

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\$): 840.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS - CODIGO DO SITE DA IMOBILIÁRIA 606203 TELEFONE: (11)-35880008
CONTATO: SR. CARLOS

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLGA
AUH = ÁREA ÚTL DO APTO. 89,00M² - 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 104,00M²
APTO. COM LIVING COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUITE COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, 2 BANHEIROS, COZINHA,

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	4,75	FT ADICIONAL 01: 872,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-2.778,63	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	938,39	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: 7.269,23
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.304,08
		VARIAÇÃO: 0,8675

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

475



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019
 SETOR: 010 QUADRA: 079 ÍNDICE DO LOCAL: 7,93200
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/12/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA SANTOS
 COMP.: APTO. 31 E 1 VG. - EDIFÍCIO BAIRRO: CERQUEIRA CÉSAR, SP
 CEP: 01419-100 UF: SP
 CIDADE: SAO PAULO - SP
 NÚMERO: 1991

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: 449,00 TESTADA - (c1) m: 12,95 PROF. EQUIV. (Pe): 34,67
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento fino (-) COEF. PADRÃO: 2,652 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,200 IDADE: 58 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 208,12 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 228,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 11 APTO./ANDAR: 1 SUB-SOLOS: 1

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\$): 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS - CODIGO DO SITE DA IMOBILIÁRIA 525939 TELEFONE: (11)-35860608
 CONTATO: SR. CARLOS

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESPERANÇA
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 198,12M² + 2 VAGAS DE GARAGEM: 20,00/2 = 10,00M² = AUH = 208,12M²
 APTO. COM LIVING COM 3 AMBIENTES, LAVABO, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, 2 BANHEIROS, COZINHA.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 830,29	VALOR UNITÁRIO: 6.919,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	VALOR: 8.613,48
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1,2449
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO:
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

476



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019
SETOR: 010 QUADRA: 076 ÍNDICE DO LOCAL: 8.200,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/12/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA SANTOS
COMP.: APTO. 42 E 1 V.G. - EDIFÍCIO BAIRRO: ECERQUEIRA CÉSAR, SP
CEP: 01419-101 UF: SP
CIDADE: SAO PAULO - SP NÚMERO: 2359

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: 1.341,00 TESTADA - (ct) m: 29,00 PROF. FOUV. (Pe): 46,24
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: 2,404 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEF. (K): 0,383 IDADE: 48 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 170,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 180,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 18 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\$): 1.850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS - CODIGO DO SITE DA IMOBILIÁRIA 550184 TELEFONE: (11)-35880808
CONTATO: SR. CARLOS

OBSERVAÇÃO:
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAMEDA SANTOS
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 165,00M² + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 170,00M²
APTO. COM LIVING COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUITE COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, 2 BANHEIROS, COZINHA.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALOR UNITÁRIO:	HOMOGENEIZAÇÃO:
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 1.175,29	9.794,12	9.310,97
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00		0,9507
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00		
VAGAS:	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

477



Com Avaliar Proff

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019
 SETOR: 010 QUADRA: 075 ÍNDICE DO LOCAL: 8.054,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/12/2019
 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA SANTOS
 COMP.: APTO. 26 E 1 VG. - EDIFÍCIO BARRIO FERREIRA CÉSAR, SP
 CEP: 01419-101 UF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP NÚMERO: 2527

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.832,00 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 52,34
 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: 2,640 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,280 IDADE: 55 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 195,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 205,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 12 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\$): 1.850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS - CODIGO DO SITE DA IMOBILIÁRIA 525929 TELEFONE: (11)-35880000
 CONTATO: SR. CARLOS

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEMPHIS
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 190,00M² + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00M² = 5,00M² = AUH = 195,00M²
 APTO. COM LIVING COM 3 AMBIENTES, LAVABO, 4 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, 2 BANHEIROS, COZINHA.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 1.024,62	8.538,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	8.687,90
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	1.0175
VAGAS	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

478



Con Avaliar Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

SETOR: 010 QUADRA: 075 ÍNDICE DO LOCAL: 8,05400

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/12/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA SANTOS

COMP.: APTO. 106 E 1 V.G. - EDIFÍCIO BARRIO MCERQUEIRA CÉSAR, SP

CEP: 01419-101 UF: SP

NÚMERO: 5527
CIDADE: SAO PAULO - 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: 1.832,00 TESTADA - (ct) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 52,34
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRÁFICA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,280 IDADE: 55 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 195,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 205,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 12 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\$): 2.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS - CODIGO DO SITE DA IMOBILIÁRIA 587474 TELEFONE: (11)-25880808
CONTATO: SR. CARLOS

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEMPHIS
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 190,00M² + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 195,00M²
APTO. COM LIVING COM 3 AMBIENTES, LAVABO, 4 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE COM ARMÁRIOS EMBITUDOS, 2 BANHEIROS, COZINHA.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 1,163,06	VALOR UNITÁRIO: 9.692,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.861,83
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.017,5
VAGAS	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

479



GeoAvaliarProF

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019
SETOR: 036 QUADRA: 003 ÍNDICE DO LOCAL: 6.846,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/12/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA SANTOS
COMP.: APTO. 22 E 1 VIG. - EDIFÍCIO BAIRRO CERQUEIRA CÉSAR, SP
CEP: 01419-101 UF: SP
CIDADE: SAO PAULO - SP NÚMERO: 545

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: 783,00 TESTADA - (ct) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Fe): 22,37
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,369 IDADE: 49 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 221,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 231,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 16 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\$): 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA MÓVEIS - CÓDIGO DO SITE DA IMOBILIÁRIA 48420 TELEFONE: (11)-35860808
CONTATO: SR. CARLOS

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EL DORADO
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 216,00M² + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 221,00M²
APTO. COM LIVING COM 3 AMBIENTES, LAVABO, 4 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUITE COM ARMÁRIOS, CLOSET, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	7.330,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02:	7.345,37
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	1.004,8
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	
	FT ADICIONAL 05:	
	FT ADICIONAL 06:	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

420



GeoAvaliar/Prof

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: ROSENFELD BRASIL PARTIC. LTDA. X AUTO POSTO ECOLOGICO GATO DATA 1.TDA06/12/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESPERANÇA

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	7.932,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 58 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento fino
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

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



GeoAvaliar/Prof

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
			6.306,08	0,8675
<input checked="" type="checkbox"/> 1	ALAMEDA SANTOS ,1126	7.269,23	8.613,48	1,2449
<input checked="" type="checkbox"/> 2	ALAMEDA SANTOS ,1991	6.919,09	9.310,97	0,9507
<input checked="" type="checkbox"/> 3	ALAMEDA SANTOS ,2359	9.794,12	8.687,80	1,0175
<input checked="" type="checkbox"/> 4	ALAMEDA SANTOS ,2527	8.538,46	9.861,63	1,0175
<input checked="" type="checkbox"/> 5	ALAMEDA SANTOS ,2527	9.692,31	7.365,37	1,0048
<input checked="" type="checkbox"/> 6	ALAMEDA SANTOS ,545	7.330,32		

ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - C.J. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3107
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



GRÁFICO DE IMPULSÃO

Item	Q	P
1	1.000,00	0,200,00
2	2.000,00	0,300,00
3	3.000,00	0,400,00
4	4.000,00	0,500,00
5	5.000,00	0,600,00
6	7.000,00	0,800,00



GRÁFICO DE IMPULSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

422



GeoAvaliar Prof

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: ALAMEDA SANTOS 1991 APARTAMENTO DE Nº 101 CERQUEIRA CÉSAR, SP Data: 06/12/2019
 Cliente: PROC. 0200487-02.2008.8.26.0100
 Área terreno m²: 449,00 Edificação m²: 198,12 Modalidade: Venda
 Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 8.257,25
 Desvio Padrão: 1.274,87
 - 30%: 5.780,08
 + 30%: 10.734,43

Coefficiente de Variação: 15,4400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 8.357,59
 Desvio Padrão: 1.304,86
 - 30%: 5.850,31
 + 30%: 10.864,86

Coefficiente de Variação: 15,6400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores estudados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<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 de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<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\$): 8.357,59

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.357,59000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 7.570,11

INTERVALO MÁXIMO: 9.145,07

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR TOTAL (R\$): 1.655.805,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 7.570,11

INTERVALO MÁXIMO: 9.145,07

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

423

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ALVARES 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

424

FOTO DE Nº 01



VISTA DO "HALL" EXTERNO DA ENTRADA SOCIAL E DE SERVIÇOS, FOCALIZANDO A PORTA QUE DÁ ACESSO À ESCADA DO "EDIFÍCIO ESPERANÇA".

AV. SALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-45
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

425

FOTO DE Nº 02



VISTA DO "HALL" EXTERNO DE ENTRADA SOCIAL E DE SERVIÇOS, FOCALIZANDO A PORTA DE ACESSO AO "LIVING" DO APARTAMENTO DE Nº 101.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

426

FOTO DE Nº 03



VISTA DO "HALL" EXTERNO DE ENTRADA SOCIAL E DE SERVIÇOS, FOCALIZANDO A PORTA DE ACESSO À COPA DO APARTAMENTO DE Nº 101.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

427

FOTO DE Nº 04



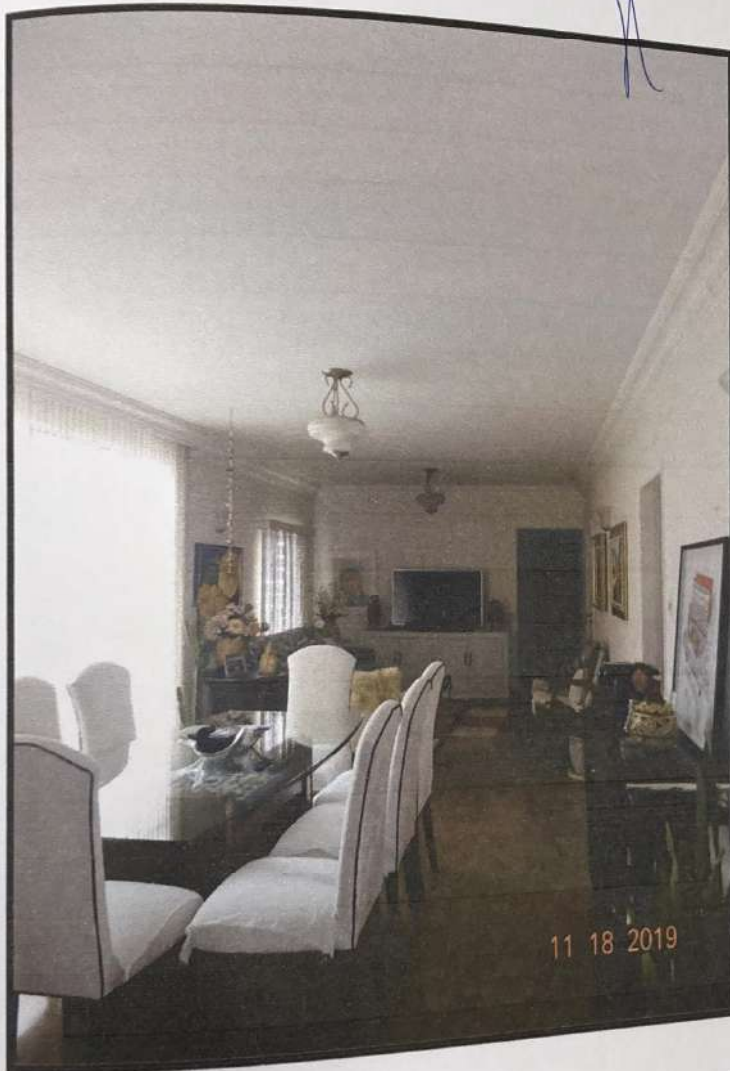
VISTA DO "LIVING" FOCALIZANDO O 1º AMBIENTE.

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

428

FOTO DE Nº 05

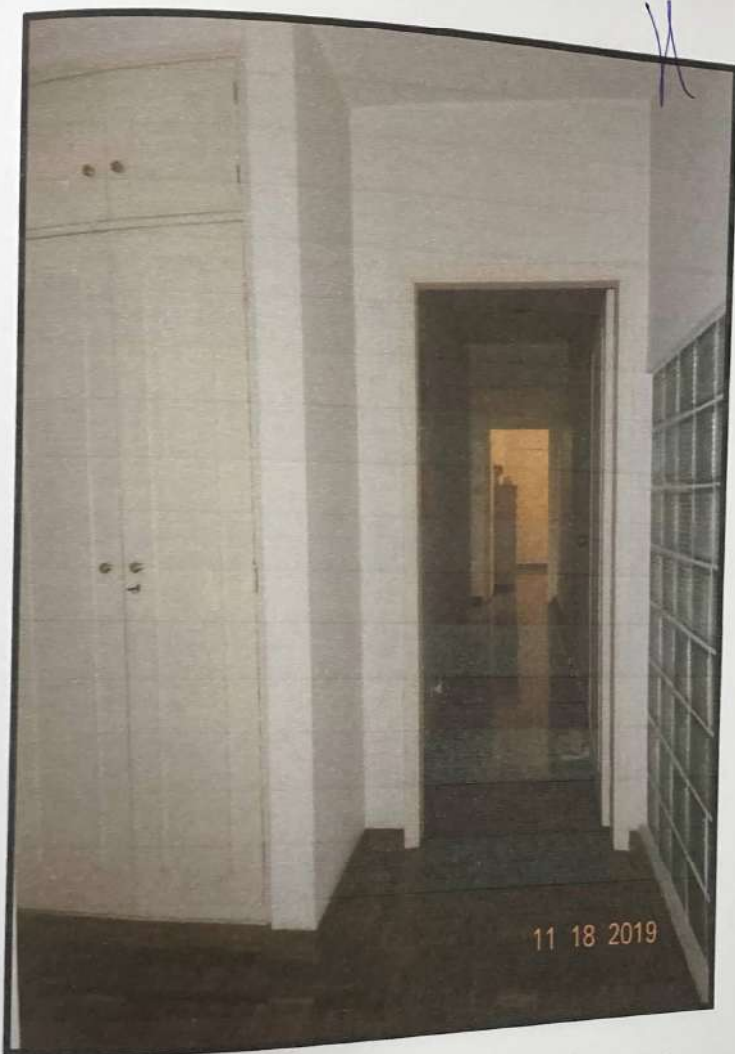


VISTA DO "LIVING" FOCALIZANDO O 2º AMBIENTE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

429

FOTO DE Nº 06



VISTA DO "HALL" INTERNO DE CIRCULAÇÃO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

430

FOTO DE Nº 07



VISTA DO LAVABO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

437

FOTO DE Nº 08



VISTA DO CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO, QUE DÁ
ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

432

FOTO DE Nº 09



VISTA DO DORMITÓRIO I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

433

FOTO DE Nº 10

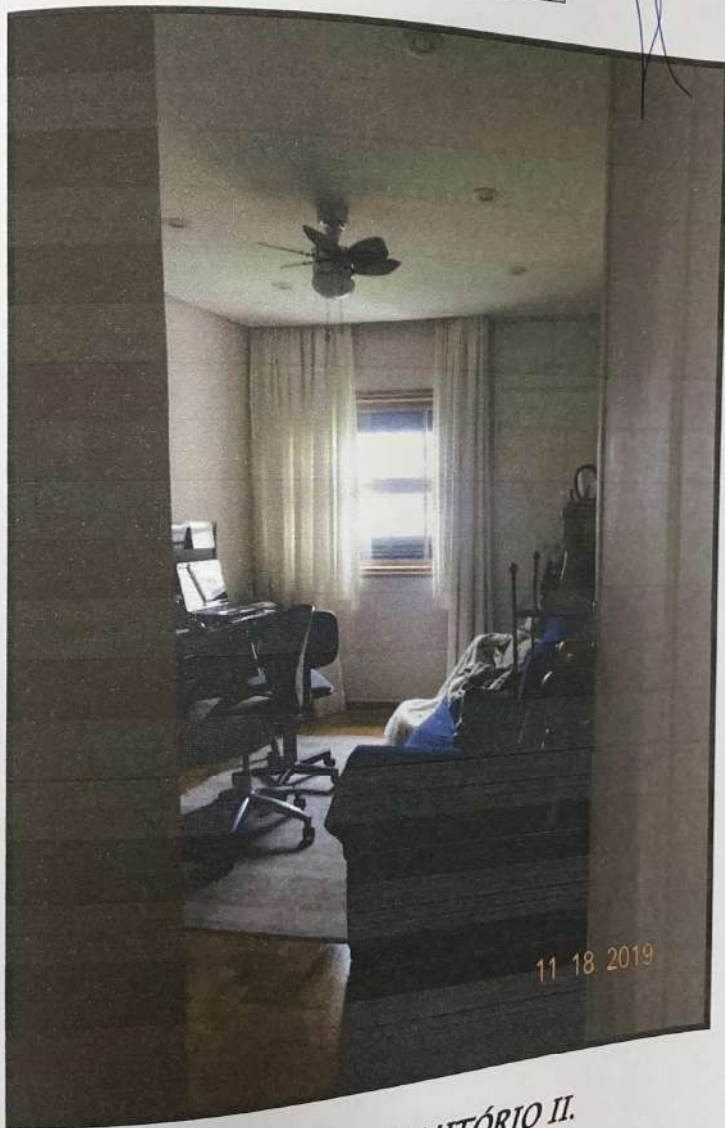


VISTA DO BANHEIRO I - SOCIAL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

434

FOTO DE Nº 11



VISTA DO DORMITÓRIO II.

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

435

FOTO DE Nº 12



VISTA DO DORMITÓRIO III - SUÍTE.

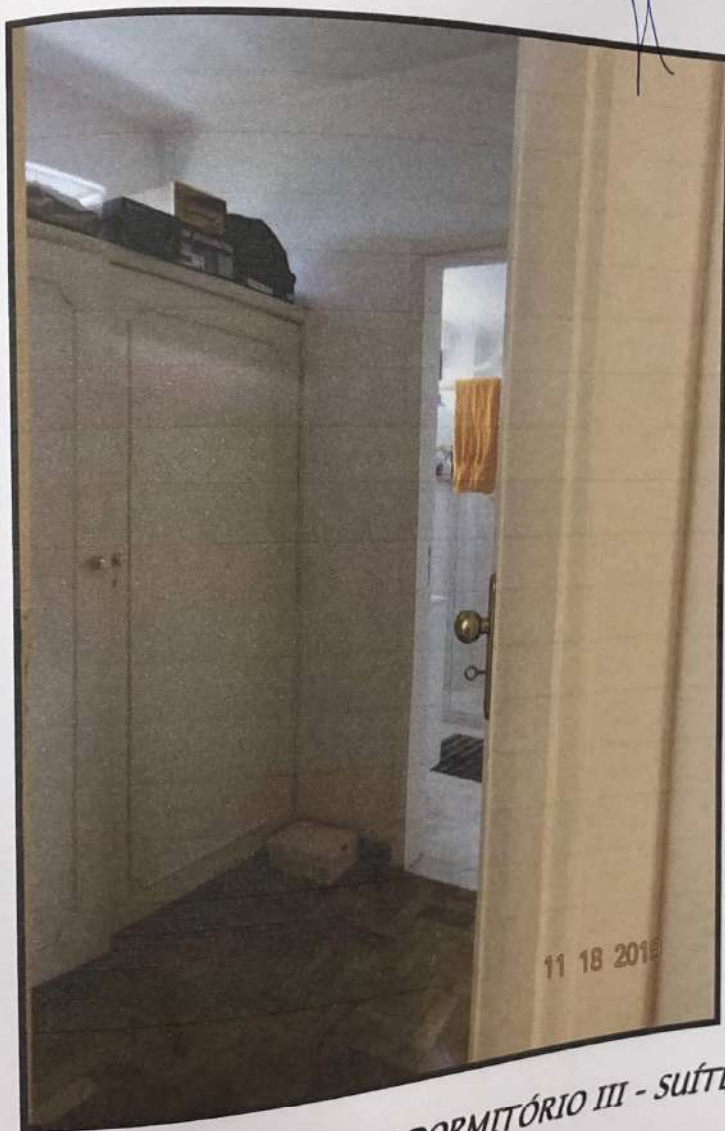
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

436

FOTO DE Nº 13



VISTA DO "CLOSET" DO DORMITÓRIO III - SUÍTE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

437

FOTO DE Nº 14



VISTA DO BANHEIRO II - SUÍTE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

438

FOTO DE Nº 15



VISTA DA COPA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

439

FOTO DE Nº 16



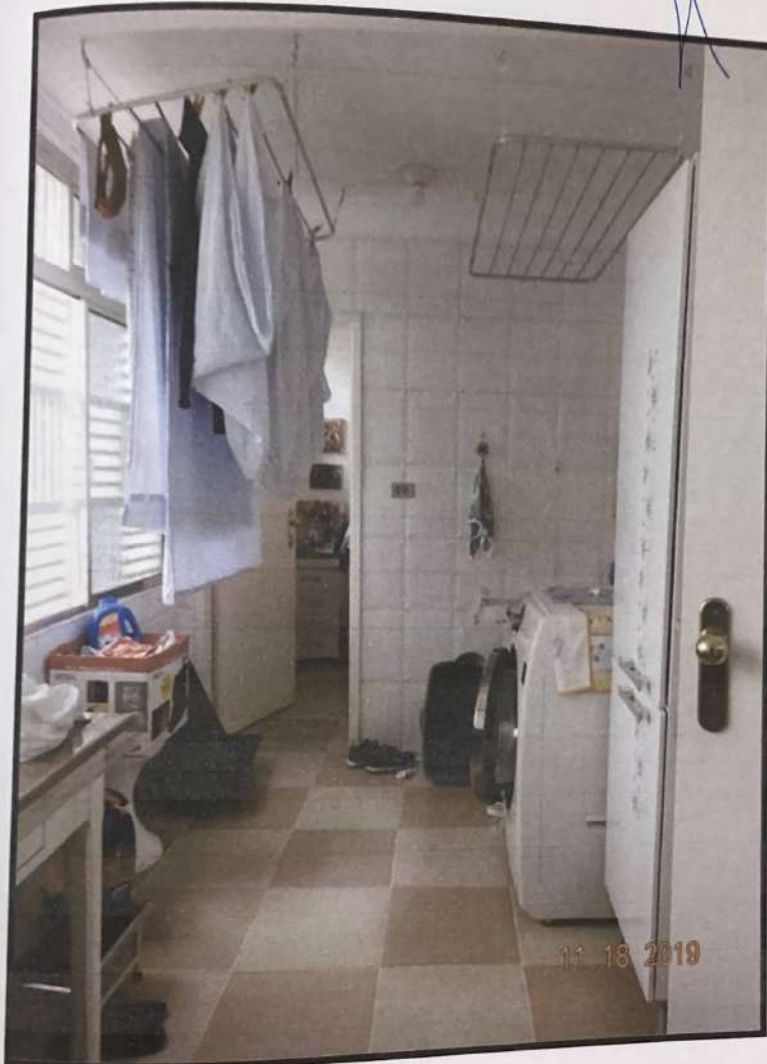
VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

440

FOTO DE Nº 17



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

447

FOTO DE Nº 18



VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

442

FOTO DE Nº 19



VISTA DO BANHEIRO DE EMPREGADA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

443

FOTO DE Nº 20



VISTA DA PRIMEIRA E SEGUNDA VAGA DE GARAGEM.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772


444

ANEXO III
DADOS CADASTRAIS DO
APARTAMENTO DE Nº 101 E 01 (UMA)
VAGA DE GARAGEM DUPLA DO
"EDIFÍCIO ESPERANÇA", FORNECIDOS
PELA "PMSP"

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

445

Dados Cadastrais do apartamento de nº 101 e
01 (uma) vaga de garagem dupla do "EDIFÍCIO ESPERANÇA",
fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

**PREFEITURA DE SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 010.079.0037-7

Local do Imóvel:
AL SANTOS, 1991 - APTO 101 A10
CERQUEIRA CESAR CEP 01419-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL SANTOS, 1991 - APTO 101 A10
CERQUEIRA CESAR CEP 01419-100

Contribuinte(s):
CPF 070.968.308-04 JOAO CARLOS BUENO DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	449	Testada (m):	12,96
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0909
Área total (m²):	449		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	277	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.932,00
- da construção:	2.497,00

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

- da área incorporada:	479.132,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	186.001,00
Base de cálculo do IPTU:	645.133,00

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 08/03/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

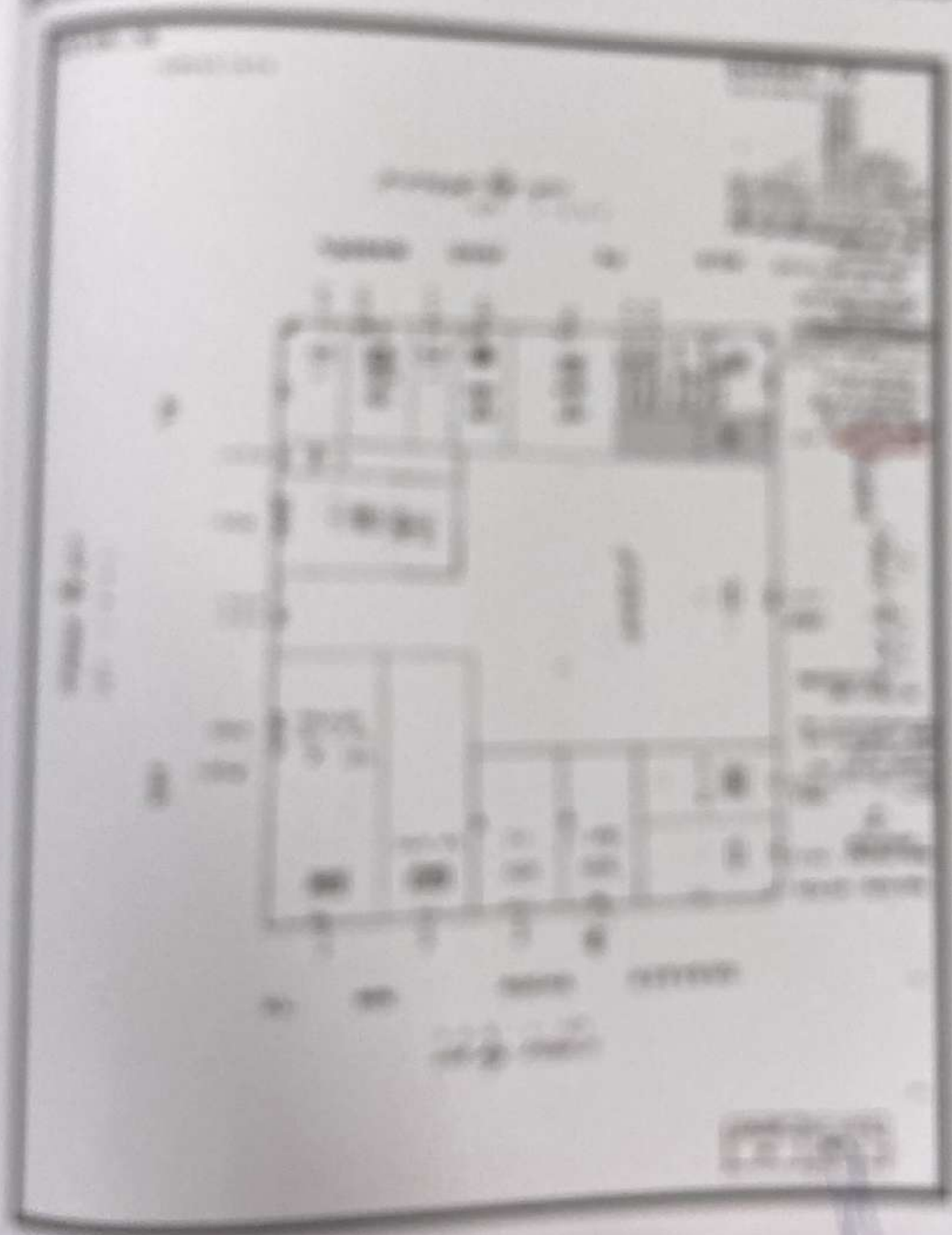
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

446

ANEXO IV

**QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O
"EDIFÍCIO ESPERANÇA"**

Quarterly Special Advertising Section



Joaquim Vicente de Rezende Lopes
 ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

447

ESPERANÇA": Quadra fiscal onde se localiza o "EDIFÍCIO

