

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

520

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0043162-08.2001.8.26.0100  
Nº DE ORDEM 834/2001

J. digem em  
so dir.

17/09/18

Paralelo Acção de Avaliação  
Juiz de Direito

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,  
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos  
AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM requerida  
por ANTONIO SERGIO PEREIRA BOM contra  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL  
PRESIDENTE, dando por terminados seus estudos, diligências e  
vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões  
substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual  
chegou ao valor avaliatório de **R\$ 85.000,00 (OITENTA E CINCO  
MIL REAIS)** - Data Base: **Setembro de 2018**, para o imóvel  
situado na Rua 24 de Maio, nº 116, Unidade nº 40, na 2ª Galeria  
Superior ou 5º pavimento do Edifício Centro Comercial  
Presidente, República, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo -  
SP, CEP: 01041-001.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 17 de setembro de 2018.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA/SP: 0600590772


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

521  


## SUMÁRIO:

### I.- Observações Preliminares

### II.- Vistoria

#### II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo o mapa fiscal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

#### II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

### III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Valor unitário

III.2.- Cálculo do valor unitário

### IV.- Avaliação

IV.1.- Valor de mercado



### V.- Conclusão

### VI.- Encerramento

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

522  
○

**I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -**

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM requerida por ANTONIO SERGIO PEREIRA BOM contra CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE, processo nº 0043162-08.2001.8.26.0100 (834/2001), em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel comercial situado na Rua 24 de Maio, nº 116, Unidade nº 40, na 2ª Galeria Superior ou 5º pavimento do Edifício Centro Comercial Presidente, República, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo - SP, CEP: 01041-001.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 494, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não apresentaram quesitos.

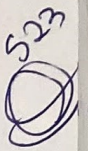
RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

523  


## II.- VISTORIA: -

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

### II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade e está situado na zona central da Cidade de São Paulo, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Ipiranga e São João.

### II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua 24 de Maio, nº 116, Unidade nº 40, na 2ª Galeria Superior ou 5º pavimento do Edifício Centro Comercial Presidente, República, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo - SP, CEP: 01041-001, no quarteirão formado pelas vias: Rua Conselheiro Crispiniano, Avenida São João, Rua Dom José de Barros e a respectiva Rua 24 de Maio.

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

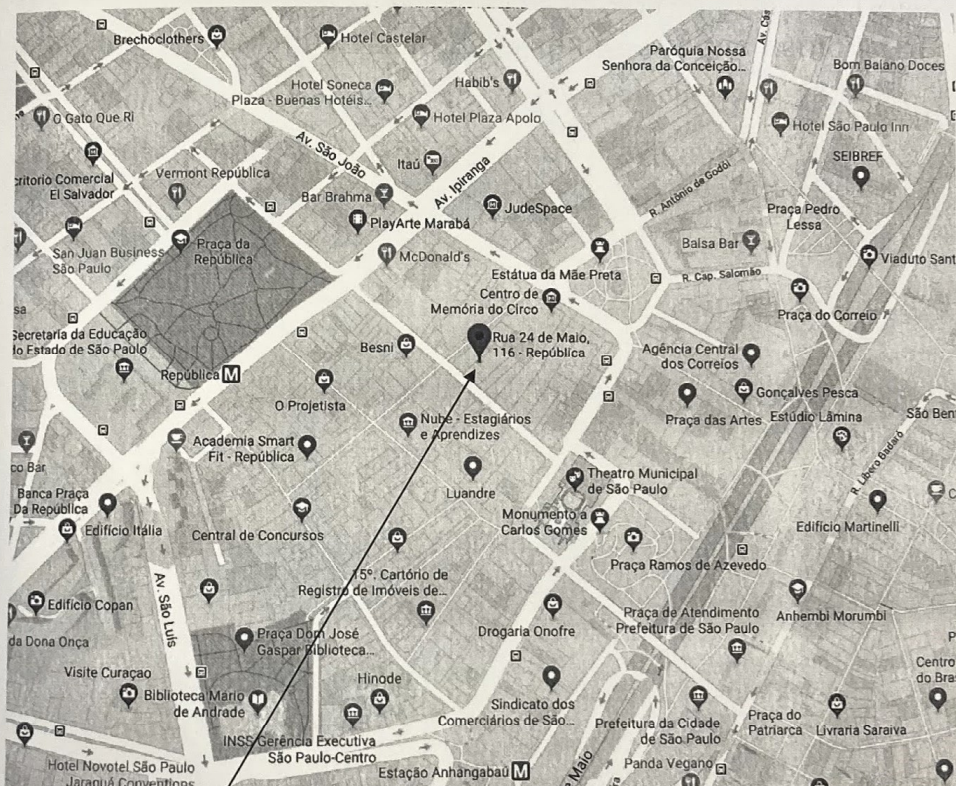
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

524  
○

- A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do Condomínio Edifício Centro Comercial Presidente, onde se encontra o imóvel avaliando.

• Fonte: Google Maps.



**LOCAL DO IMÓVEL:** Rua 24 de Maio, nº 116, Unidade nº 40, na 2ª Galeria Superior ou 5º pavimento do Edifício Centro Comercial Presidente, República, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo - SP, CEP: 01041-001.

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

525  
O

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua 24 de Maio, nº 116, Unidade nº 40, na 2ª Galeria Superior ou 5º pavimento do Edifício Centro Comercial Presidente, República, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo - SP, CEP: 01041-001 possui a seguinte situação:

SETOR: 006

QUADRA: 017

ÍNDICE: 4.364,00/2015

ZONA: ZC

CONTRIBUINTE: 006.017.0698-6

Unidade nº 40 - Edifício Centro Comercial Presidente

MATRÍCULA: 40.762

Do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP  
Registro anterior: Transcrições 68.472, 75.783 a 75.795, 76.030 a  
76.035, neste Cartório

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

526  
O

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[ x ]
Guias	[ x ]
Sarjetas	[ x ]
Pavimentação asfáltica	[ x ]
Pavimentação articulada	[ x ]
Passeios	[ x ]
Rede de água potável	[ x ]
Rede de esgoto sanitário	[ x ]
Rede telefônica	[ x ]
Rede de fibra ótica	[ x ]
Rede de gás	[ x ]
Correios	[ x ]
Rede de energia elétrica	[ x ]
Iluminação pública	[ x ]
Ônibus urbanos	[ x ]
Ônibus Intermunicipal	[ x ]
Estação de Trem Urbano	[ x ]
Estação de Metrô	[ x ]
Coleta de lixo	[ x ]

X

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

538  
9

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde está localizado o condomínio fica posicionado na zona central da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 1,0 (um) quilômetro, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região onde está situado o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e estações de trens do METRÔ e da CPTM.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio varejista e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes da Rua 24 de Maio.

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

Sec  
0

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são simples e médios.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum nas principais vias da Cidade de São Paulo.

## II.1.5.- ZONEAMENTO: -

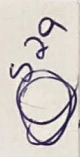
De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona “ZC - Zona Centralidade”, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

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

629  


- Características da zona de uso, conforme  
parâmetros de ocupação - Quadro 3:

Característica: Cona Centralidade

Tipo de Zona: Qualificação

Zona de Uso: ZC

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,30

Médio = 1,00

Máximo = 2,00

Taxa de Ocupação:

0,85 (para lotes até 500 m<sup>2</sup>)

0,70 (para lotes igual ou superior a 500 m<sup>2</sup>)

Gabarito de Altura Máxima: 48 metros

Recuos Mínimos: Frente = 5 metros

Fundos e Laterais =

NA (altura menor ou igual a 10 m)

3 metros (altura superior a 10 m)


Cota parte máxima de terreno por unidade =

NA - não se aplica

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

530  


II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE 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 terreno onde está construído o Edifício Centro Comercial Presidente possui a área de 1.270,00m<sup>2</sup>, tendo uma frente projetada para a via pública de 31,28m, são duas frentes: Rua 24 de Maio, nº 116 e Rua Dom José de Barros, nº 270.

A Unidade nº 40, localizada na 2ª Galeria Superior ou 5º pavimento do Edifício Centro Comercial Presidente, possui a fração ideal de 0,2441%, na totalidade da área do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

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

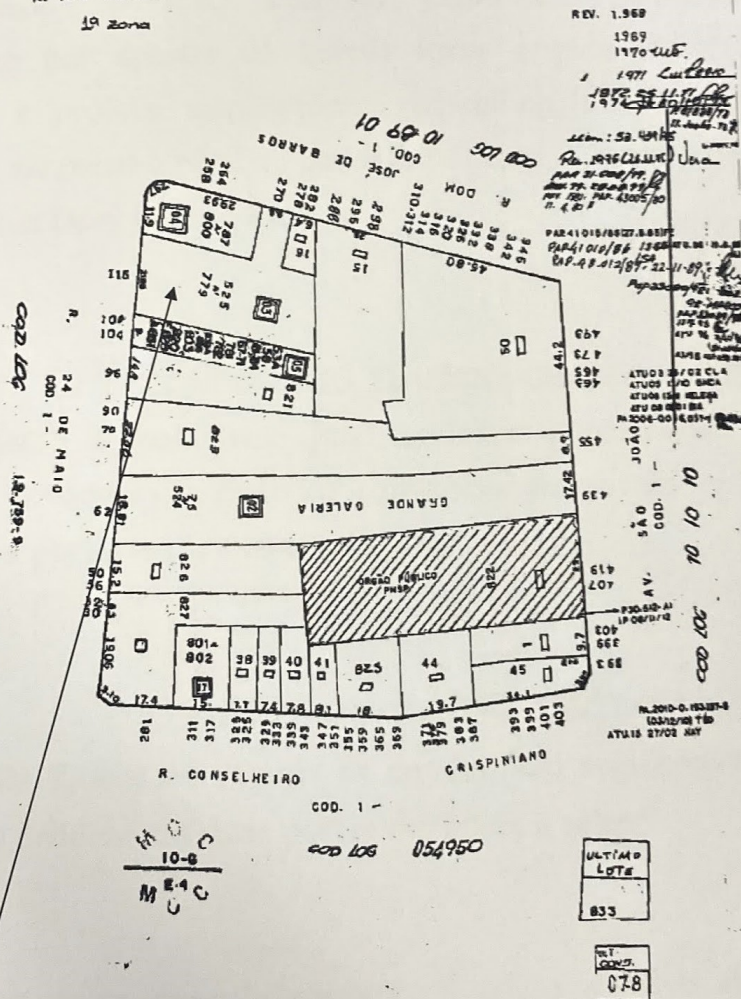
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

- A ilustração a seguir ilustra o terreno na quadra fiscal.

• Fonte: GeoSampa

SETOR - 6  
N. 125 TODA QD.  
1ª Zona

QUADRA - 17



**LOCAL:** Condomínio Edifício Centro Comercial Presidente.

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

533

### II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso comercial, denominado **EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE**, composto por apenas 01 (uma) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no mesmo nível ao das vias públicas, ou seja, Rua 24 de Maio e Rua Dom José de Barros.

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE** é composto por unidades autônomas (lojas), galeria, elevadores, escadarias convencionais, medidores, áreas comuns e portaria para os condôminos.

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE**, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolavelmente ligadas às unidades autônomas;*

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

533  
○

- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

## - DO EDIFÍCIO: -

O EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE compreende em 08 (oito) pavimentos, são eles:

- 1º Pavimento - Galeria da Rua São José
- 2º Pavimento - Praça Nível 24 Maio
- 3º Pavimento - Rua Alta
- 4º ao 7º Pavimento - 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Galeria Superior
- 8º Pavimento - Ático

Nos pavimentos do edifício, encontram-se: "halls" de circulação (galeria), escadarias convencionais e rolantes, elevadores, extintores, hidrantes e unidades autônomas.

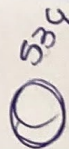
No ático, encontram-se: cobertura, casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

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



A portaria do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE está localizada próxima da entrada pela Rua 24 de Maio, com monitoramento de câmeras de segurança.

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

**UNIDADE Nº 40, EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE**  
**MATRÍCULA: 40.762 - 5º CRISP**

De acordo com o documento de matrícula do imóvel, verifica-se que a Unidade nº 40, localizado na 2ª Galeria Superior ou 5º pavimento do EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE, possui a área construída de 23,53 m².

No decorrer da vistoria este signatário verificou que o imóvel avaliando possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Escritório Padrão SIMPLES", classificação esta, contida no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017", apresentando-se com estado regular de conservação e uso, que segundo o referido Estudo, enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: *Regular*.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE não possui garagem.

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

535

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua 24 de Maio, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Centro Comercial Presidente, vistas da fachada do prédio e os aspectos gerais da unidade avalianda.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA 24 DE MAIO, NO TRECHO ONDE ESTÁ  
SITUADO O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL  
PRESIDENTE.

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

536  
O

FOTO DE Nº 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA 24 DE MAIO, NO  
TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO  
CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE.

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

537  
○

FOTO DE Nº 03:



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL  
PRESIDENTE, DE QUEM OLHA DA RUA 24 DE MAIO.

✍

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

Bec  
0338

FOTO DE Nº 04:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO CENTRO  
COMERCIAL PRESIDENTE, DE QUEM OLHA DA RUA 24 DE  
MAIO.

X

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

539  
O

FOTO DE Nº 05:



VISTA EM DETALHE DA ENTRADA DO EDIFÍCIO CENTRO  
COMERCIAL PRESIDENTE, DE QUEM OLHA DA RUA 24 DE  
MAIO.

X

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

540  
⊙

FOTO DE Nº 06:



**OUTRA VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO CENTRO  
COMERCIAL PRESIDENTE, DE QUEM OLHA DA RUA 24 DE  
MAIO.**

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

591  
O

FOTO DE Nº 07:



OUTRA VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO CENTRO  
COMERCIAL PRESIDENTE, DE QUEM OLHA DA RUA 24 DE  
MAIO.

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

542  
O

FOTO DE Nº 08:



VISTA DA CIRCULAÇÃO DO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL  
PRESIDENTE, DE QUEM OLHA DA 2ª GALERIA SUPERIOR.

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

543  
○

FOTO DE Nº 09:



VISTA DA CIRCULAÇÃO DO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL  
PRESIDENTE, DE QUEM OLHA DA 2ª GALERIA SUPERIOR.

8



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

535

Foto de nº 12 - Vista da identificação da unidade 40.



Foto de nº 13 - Vista da fachada da unidade avalianda.



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

0546

Foto de nº 14 - Outra vista da fachada da unidade avalianda.



Foto de nº 15 - Outra vista da fachada da unidade avalianda.



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

55x  
9

Foto de nº 16 - Vista da unidade avalianda.



Foto de nº 17 - Outra vista da unidade avalianda.



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

558  
O

FOTO DE Nº 18:



VISTA DO BANHEIRO PRIVATIVO DA UNIDADE AVALIANDA.

X

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

919  
O

### III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do imóvel em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 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 ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

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

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

### III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "valor unitário", o Perito coletou diversos paradigmas, todos eles localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

A) **ELASTICIDADE:** - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, 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 IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

551  
①

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

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2017".

Conforme referido Estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "2.1.2. - Escritório Padrão SIMPLES - Intervalo de Valores: limite médio", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,410.

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:

$$Foc = R + [K \times (1 - R)]$$

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

552  
O

Sendo:

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

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

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação "I<sub>e</sub>" e a vida referencial "I<sub>r</sub>".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 45 (quarenta e cinco) anos, e uma idade referencial de 70 (setenta) anos, com estado de conservação da edificação enquadrada na referência (c) *Regular*.

F) **TRANSPOSIÇÃO:** - No transporte dos elementos que serviram de amostra, o fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de São Paulo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

553  
⊙

### III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

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

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

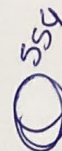
Características do imóvel avaliando:

PADRÃO CONSTRUTIVO	2.1.2.- Escritório Padrão SIMPLES (médio) Para prédios com elevador $V_u = 1,410 \times R_8N$
IDADE APARENTE	45 anos
CONSERVAÇÃO (c)	VIDA ÚTIL ESTIMADA ... 70 anos Regular Coeficiente => $K = 0,4632$ $Foc = 0,20 + [0,4632 \times (1 - 0,20)]$ $Foc = 0,5706$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



**IV.- AVALIAÇÃO: -**

**IV.1.- VALOR DE MERCADO: -**

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

$$Vi_{\text{Unidade}} = S \times Vu$$

Onde:

$$S_{\text{Unidade}} = 23,53 \text{ m}^2 \text{ de área construída}$$

$$Vu = \text{R\$ } 3.632,12/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vi_{\text{Unidade}} = (23,53 + \frac{00,00}{2}) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.632,12/\text{m}^2$$

$$Vi_{\text{Unidade}} = \text{R\$ } 85.463,78$$

*Ou, em números redondos:*

$$Vi_{\text{Unidade n}^\circ 40, 2^\circ \text{ Galeria Superior ou } 5^\circ \text{ pavimento do Edifício}} \\ \text{Centro Comercial Presidente} = \text{R\$ } 85.000,00$$

**(OITENTA E CINCO MIL REAIS)**

**PARA SETEMBRO / 2018**


**Observação:** Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para venda igual a **R\$ 3.632,12/m<sup>2</sup>** (*três mil, seiscentos e trinta e dois reais e doze centavos*), onde foram selecionados 09 (nove) elementos comparativos, conforme Pesquisas de Mercado apresentadas no Anexo - I, tendo atingido o Grau II de Fundamentação.

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

555  


**V.- CONCLUSÃO: -**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado do imóvel descrito nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM requerida por ANTONIO SERGIO PEREIRA BOM contra CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE, processo nº 0043162-08.2001.8.26.0100 (834/2001), em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

**IMÓVEL:** Rua 24 de Maio, nº 116, Unidade nº 40, na 2ª Galeria Superior ou 5º pavimento do Edifício Centro Comercial Presidente, República, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo - SP, CEP: 01041-001 - Matrícula: 40.762 - CRI de São Vicente.

**VALOR DE MERCADO:**

**R\$ 85.000,00**  
**(OITENTA E CINCO MIL REAIS)**  
**Para setembro / 2018**



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

556



**VI.- ENCERRAMENTO: -**

Consta o presente Laudo de 35 (trinta e cinco) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

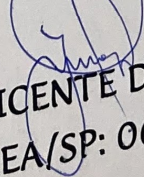
- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

**ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO**

**ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL**

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

São Paulo, 17 de setembro de 2018.

  
**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**  
CREA/SP: 0600590772

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

557  
O

## ANEXO - I

# PESQUISA DE MERCADO

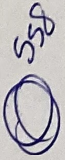
Local: Rua 24 de Maio, nº 116  
República, 7º Subdistrito da Consolação  
São Paulo - SP

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA



DATA: 11/09/2018

RESERVAÇÃO: Loja Galeria

ESPECIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

FAVOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

OBSERVAÇÃO:

Matrícula nº 40.762 - 5º CRI de São Paulo  
Subdistrito da Consolação

### FAVORES

#### FATOR

- Localização
- Obsolescência

- Padrão
- Vagas

#### ÍNDICE

4.364,00

Idade 45

Estado de Conservação C - REGULAR  
escritório simples c/ elev.

Vagas 0

Acréscimo 0

### FAVORES ADICIONAIS

#### FATOR

- DATA

Percentual atualização da oferta IPC/Fipe

#### ÍNDICE

498,59

#### ÍNCIDÊNCIA

Parcela de Benfeitorias

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

MATRIZ DE UNITÁRIOS

559  
O

Item	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
1	Rua 24 de Maio, 116	4.205,61	4.205,61	1,0000
2	Rua 24 de Maio, 116	3.905,97	3.905,97	1,0000
3	Rua 24 de Maio, 116	2.536,23	2.771,42	1,0927
4	Rua 24 de Maio, 116	2.351,62	2.569,69	1,0927
5	Rua 24 de Maio, 116	2.350,81	2.833,46	1,2053
6	Rua 24 de Maio, 116	2.054,79	2.874,54	1,3989
7	Rua 24 de Maio, 62	5.464,29	4.467,41	0,8176
8	Rua 24 de Maio, 62	5.457,86	4.462,16	0,8176
9	Rua 24 de Maio, 62	5.625,00	4.598,81	0,8176

X

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

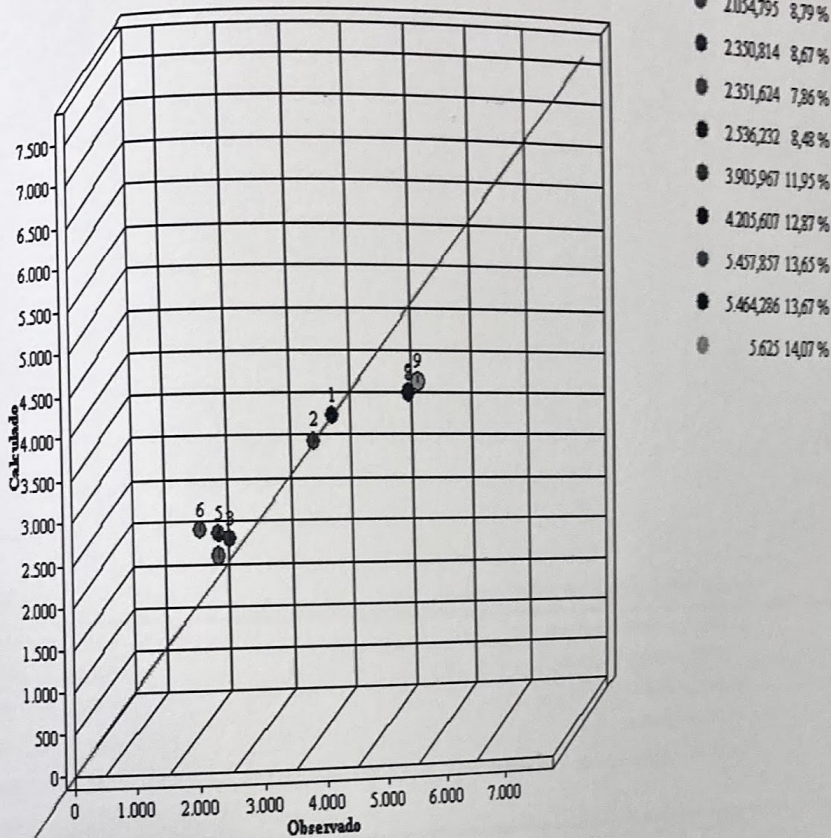
Núm.	X	Y
1	4.205,61	4.205,61
2	3.905,97	3.905,97
3	2.536,23	2.771,42
4	2.351,62	2.569,69
5	2.350,81	2.833,46
6	2.054,79	2.874,54
7	5.464,29	4.467,41
8	5.457,86	4.462,16
9	5.625,00	4.598,81

560  
O

X



Valores Observados x Valores Calculados



Handwritten signature or mark.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

562

### VALORES DO AVALIANDO

Local: Rua 24 de Maio 116 Unidade 40 República SAO PAULO - SP  
Edificação m²: 23,53  
Distribuição espacial

Local: Rua 24 de Maio 116 Unidade 40 República SAO PAULO - SP

Data: 11/09/2018

Edificação m²: 23,53

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.772,46  
Desvio Padrão: 1.494,10  
- 30%: 2.640,73  
+ 30%: 4.904,20

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.632,12  
Desvio Padrão: 851,94  
- 30%: 2.542,48  
+ 30%: 4.721,75  
Coeficiente de Variação: 23,4600

Coeficiente de Variação: 39,6100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II		GRAU I	
		Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigma		
Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	10
Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2
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"/>	2
				Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	3
				0,40 a 2,50 *a	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.632,12  
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.632,12000

VALOR TOTAL (R\$): 85.463,78

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 3.235,40  
INTERVALO MÁXIMO: 4.028,84

INTERVALO MÍNIMO: 3.235,40  
INTERVALO MÁXIMO: 4.028,84

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

403  
○

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

QUADRA: 017 ÍNDICE DO LOCAL: 4.364,00

SECTOR: 6  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/09/2018

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua 24 de Maio

COMP.: Unidade Comercial

CEP.: 01041-001 UF: SP

BAIRRO: República

CIDADE: SAO PAULO - SP

NÚMERO: 116

## 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: 1.270,00 TESTADA - (cf) m: 31,28 PROF. EQUIV. (Pe): 40,60  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,410 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,568 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,66 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 40,66

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 498,59 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\$): 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
MOBILIÁRIA: Open Door Imóveis - Creci: 19.371-J TELEFONE: (11)-20618534  
CONTATO: Corretor

## OBSERVAÇÃO:

Condomínio CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE - 1º Andar - Frente2: Rua Dom José de Barros - Código: OD6103  
Auh = Área da Unidade: 40,66m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 40,66m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	4.205,61
INSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	4.205,61
PADRÃO Fp:	0,00	1.0000
VAGAS	0,00	
	FT ADICIONAL 01:	0,00
	FT ADICIONAL 02:	0,00
	FT ADICIONAL 03:	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

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

564

**QUADRA DA FICHA** 2  
**LOCAL DA PESQUISA:** SAO PAULO - SP - 2018  
**QUADRA:** 017  
**ÍNDICE DO LOCAL:** 4.364,00  
 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 03/09/2018  
**CHAVE GEOGRÁFICA:**

**LOCALIZAÇÃO**  
**BAIRRO:** República  
**CIDADE:** SAO PAULO - SP  
**NÚMERO:** 116

**CONDIÇÕES DA REGIÃO**  
**CONDIÇÕES DE ABASTECIMENTO:**  
 REDE DE COLETA DE ESGOTO  
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 TV A CABO

**CONDIÇÕES DO TERRENO**  
**ÁREA (A) M²:** 1.270,00  
**TESTADA - (cf) m:** 31,28  
**PROF. EQUIV. (Pe):** 40,60  
**FORMATO:** Irregular  
**ESQUINA:** Não  
**ORIENTAÇÃO:** Direta  
**INCLINAÇÃO:** plano  
**TOPOGRAFIA:** seco

**CONDIÇÕES DO APARTAMENTO**  
**TIPO DA EDIFICAÇÃO:** Escritório  
**ESTADO:** Original  
**FACE:**  
**CARACTERÍSTICAS**  
**TIPO:** escritório simples c/ elev.  
**COEF. PADRÃO:** 1,410  
**CONSERVAÇÃO:** c - regular  
**DEP. (K):** 0,568  
**IDADE:** 45 anos  
**FRAÇÃO:** 0,00  
**TAXA:** 0,00  
**VAGAS COB.:** 0  
**VAGAS DESCOB.:** 0  
**ÁREA COMUM M²:** 0,00  
**GARAGEM M²:** 0,00  
**TOTAL M²:** 27,65

**FATORES ADICIONAIS**  
**ADICIONAL 01:** 498,59  
**ADICIONAL 02:** 1,00  
**ADICIONAL 03:** 1,00  
**ADICIONAL 04:** 1,00  
**ADICIONAL 05:** 1,00  
**ADICIONAL 06:** 1,00

**CONDIÇÕES DA TRANSAÇÃO**  
**NATUREZA:** Oferta  
**VALOR VENDA (R\$):** 120.000,00  
**VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00  
**REGULARIDADE:** Informações no local  
**CONTATO:** Sra. Sirlene  
**RESERVAÇÃO:**  
 Condomínio CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE - 2º Andar - Leilão - Frente2: Rua Dom José de Barros  
 Auh = Área da Unidade: 27,65m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 27,65m²

TELEFONE: (11)-33374168

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALOR UNITÁRIO:	HOMOGENEIZAÇÃO:
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	0,00	3.905,97
TOPOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	0,00	3.905,97
PADRÃO Fp:	0,00	0,00	1.0000
VAGAS	0,00	0,00	
	FT ADICIONAL 01:	0,00	
	FT ADICIONAL 02:	0,00	
	FT ADICIONAL 03:	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

565

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**QUADRO DA FICHA** 3  
 LOCAL DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018  
 QUADRA: 017  
 ÍNDICE DO LOCAL: 4.364,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/09/2018  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**LOCALIZAÇÃO**  
 BAIRRO: República  
 CIDADE: SÃO PAULO - SP  
 NÚMERO: 116

**CONDIÇÕES DA REGIÃO**  
 CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA:  
 REDE DE COLETA DE ESGOTO  
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 TV A CABO

**CONDIÇÕES DO TERRENO**  
 TESTADA - (cf) m: 31,28  
 FORMATO: Irregular  
 PROF. EQUIV. (Pe): 40,60  
 ESQUINA: Não

**CONDIÇÕES DO APARTAMENTO**  
 ESTADO: Original  
 FACE: Escritório

**CARACTERÍSTICAS**  
 COEF. PADRÃO: 1,410  
 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 IDADE: 45 anos  
 FRAÇÃO: 0,00  
 TAXA: 0,00  
 VAGAS COB.: 0  
 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**  
 ÁREA COMUM M²: 0,00  
 GARAGEM M²: 0,00  
 TOTAL M²: 24,84

**VALORES ADICIONAIS**  
 ADICIONAL 01: 498,59  
 ADICIONAL 02: 1,00  
 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00  
 ADICIONAL 05: 1,00  
 ADICIONAL 06: 1,00

**VALORES DA TRANSAÇÃO**  
 VALOR VENDA (R\$): 70.000,00  
 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 TELEFONE: (11)-33374168

**RESERVAÇÃO:**  
 Centro Comercial Presidente - 4º Andar - Frente 2: Rua Dom José de Barros  
 Área da Unidade: 24,84m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 24,84m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		VALORES/VARIAÇÃO	
VALORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALOR UNITÁRIO:	HOMOGENEIZAÇÃO:
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	2.536,23	1.0927
PREVIDÊNCIA Fobs:	235,19	2.771,42	
PREVIDÊNCIA Fp:	0,00		
VAGAS	0,00		
	FT ADICIONAL 01:	0,00	
	FT ADICIONAL 02:	0,00	
	FT ADICIONAL 03:	0,00	
	FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

QUADRA: 017

ÍNDICE DO LOCAL: 4.364,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/09/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua 24 de Maio

COMP.: Unidade 39

CEP: 01041-001 UF: SP

BAIRRO: República

NÚMERO: 116  
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 (A<sub>T</sub>) M<sup>2</sup>: 1.270,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m:

FORMATO: Irregular 31,28

PROF. EQUIV. (Pe): 40,60  
ESQUINA: Não

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório

ESTADO: Original

FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,410

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,509

IDADE: 45 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 26,79

ÁREA COMUM M<sup>2</sup>:

0,00

GARAGEM M<sup>2</sup>:

0,00

TOTAL M<sup>2</sup>: 26,79

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 498,59

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\$): 70.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

INFORMAÇÃO:

Informações no local

IDENTIFICADO:

Sra. Sirlene

TELEFONE: (11)-33374168

RESERVAÇÃO:

Imóvel: CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE - 2º Andar - Leilão - Frente2: Rua Dom José de Barros

Área da Unidade: 26,79m<sup>2</sup> + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m<sup>2</sup> => Auh = 26,79m<sup>2</sup>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 2.351,62
CONSISTÊNCIA Fobs:	218,07 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 2.569,69
ÁREA Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1,0927
	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00

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

## ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

607

**DADOS DA FICHA** 5  
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  
 QUADRA: 017 ÍNDICE DO LOCAL: 4.364,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/09/2018  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO: Rua 24 de Maio  
 BAIRRO: República NÚMERO: 116  
 CIDADE: SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**  
 MELHORAMENTOS:  
 REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**  
 ÁREA (Ar) M²: 1.270,00 TESTADA - (ct) m: 31,28 PROF. EQUIV. (Pe): 40,60  
 ACESIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**  
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

**CARACTERÍSTICAS**  
 TIPO: escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,410 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DEP. (k): 0,452 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0  
 DIMENSÕES  
 PRIVATIVA M²: 27,65 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 27,65

**FATORES ADICIONAIS**  
 ADICIONAL 01: 498,59 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**  
 NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 65.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: Informações no local TELEFONE: (11)-33374168  
 CONTATO: Sra. Sirlene

**CONSERVAÇÃO:**  
 Condomínio CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE - 4º Andar - Transação - Frente2: Rua Dom José de Barros  
 Auh = Área da Unidade: 27,65m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 27,65m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>				<b>VALOR UNITÁRIO:</b>	2.350,81
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	<b>HOMOGENEIZAÇÃO:</b>	2.833,46
CONSOLESCÊNCIA Fobs:	482,64	FT ADICIONAL 02:	0,00	<b>VARIAÇÃO:</b>	1,2053
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		

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

267  
0

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018  
QUADRA: 017 ÍNDICE DO LOCAL: 4.364,00  
UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/09/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua 24 de Maio  
COMPL.: Unidade 16  
CIP: 01041-001 UF: SP  
BAIRRO: República  
NÚMERO: 116  
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 (Aq) M²: 1.270,00 TESTADA - (cf) m: 31,28 PROF. EQUIV. (Pe): 40,60  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:  
CARACTERÍSTICAS  
PADRÃO: escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,410 CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes  
COEF. DEP. (K): 0,379 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES  
ALTERNATIVA M²: 30,66 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 30,66

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 498,59 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\$): 70.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
INFORMAÇÃO: Informações no local TELEFONE: (11)-33374168  
CONTATO: Sra. Sirlene

RESERVAÇÃO:  
Condomínio CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE - 4º Andar - Frente2: Rua Dom José de Barros  
Área = Área da Unidade: 30,66m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 30,66m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	2.054,79
PROTEÇÃO Fobs:	819,75	VALOR UNITÁRIO: 2.874,54
CONDOMÍNIO Fp:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1,3989
VAGAS	0,00	VARIAÇÃO:
	FT ADICIONAL 01: 0,00	
	FT ADICIONAL 02: 0,00	
	FT ADICIONAL 03: 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

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

SETOR: 6 QUADRA: 017

ÍNDICE DO LOCAL: 4.364,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/09/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua 24 de Maio

COMP.: Unidade Comercial

CEP: 01041-001 UF: SP

BAIRRO: República

NÚMERO: 62  
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: 0,00

TESTADA - (cf) m:

0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

TOPOGRAFIA: plano

ESQUINA:

Não

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

1,620

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,630

IDADE: 40 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

0

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

28,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

28,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 498,59

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 170.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

Adaplan Imóveis - Creci: 4.515-J

CONTATO:

Corretor

TELEFONE: (11)-20618534

OBSERVAÇÃO:

Condomínio COMERCIAL GALERIA DO ROCK - 4º Andar - Condomínio R\$ 235,00 - Código: LO0486  
Auh = Área da Unidade: 28,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 28,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-430,20	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-566,67	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.464,29
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.467,41
		VARIAÇÃO: 0,8176

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

570

**DADOS DA FICHA** 8  
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  
 SETOR: 6 QUADRA: 017 ÍNDICE DO LOCAL: 4.364,00

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO: Rua 24 de Maio  
 COMP.: Unidade Comercial BAIRRO: República  
 CEP: 01041-001 UF: SP  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/09/2018  
 CHAVE GEOGRÁFICA:  
 CIDADE: SAO PAULO - SP NÚMERO: 62

**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: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 TOPOGRAFIA: plano ESQUINA: Não  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**  
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,620 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,630 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
 PRIVATIVA M²: 28,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 28,00

**FATORES ADICIONAIS**  
 ADICIONAL 01: 498,59 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\$): 169.800,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: Adaplan Imóveis - Creci: 4.515-J  
 CONTATO: Sr. André Luiz (11) 94759-3209 TELEFONE: (11)-21892600  
**OBSERVAÇÃO:**  
 Condomínio COMERCIAL GALERIA DO ROCK - 4º Andar - Condomínio R\$ 235,00 - Código: LO0485  
 Auh = Área da Unidade: 28,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 28,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>				
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.457,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-429,70	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.462,16
PADRÃO Fp:	-566,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO: 0,8176
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	
		FT ADICIONAL 05:	0,00	
		FT ADICIONAL 06:	0,00	

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

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

571

## DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

QUADRA: 017

ÍNDICE DO LOCAL: 4.364,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/09/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua 24 de Maio

COMPL.: Unidade Comercial

CEP: 01041-001

BAIRRO: República

UF: SP

NÚMERO: 62  
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 (A<sub>T</sub>) M<sup>2</sup>: 0,00

TESTADA - (ct) m: 0,00

0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório

ESTADO: Original

FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO: 1,620

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,630

IDADE: 40 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 32,00

ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00

GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00

TOTAL M<sup>2</sup>: 32,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 498,59

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\$): 200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILÁRIA:

Mirante Imóveis - Creci: 6.909-J

TELEFONE: (11)-38718446

CONTATO:

Corretor

## OBSERVAÇÃO:

Condomínio COMERCIAL GALERIA DO ROCK - Andar Térreo - Código: 305029

Auh = Área da Unidade: 32,00m<sup>2</sup> + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m<sup>2</sup> => Auh = 32,00m<sup>2</sup>

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

### FATORES NORMA IBAPE/SP

LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00

OBSCOLESCÊNCIA Fobs: -442,86

PADRÃO Fp: -583,33

VAGAS: 0,00

### FATORES ADICIONAIS

FT ADICIONAL 01: 0,00

FT ADICIONAL 02: 0,00

FT ADICIONAL 03: 0,00

FT ADICIONAL 04: 0,00

FT ADICIONAL 05: 0,00

FT ADICIONAL 06: 0,00

### VALORES/VARIAÇÃO

VALOR UNITÁRIO: 5.625,00

HOMOGENEIZAÇÃO: 4.598,81

VARIAÇÃO: 0,8176

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

522  
9

**ANEXO - II**


**DADOS CADASTRAIS DO  
IMÓVEL**

Emitidos pela municipalidade

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

537  




### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 006.017.0698-6

Local do Imóvel:  
R VINTE E QUATRO DE MAIO, 116 - A3 LJ 40 SEG GAL  
SUP CEP 01041-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R VINTE E QUATRO DE MAIO, 116 - A3 LJ 40 SEG GAL  
SUP CEP 01041-000

Contribuinte(s):  
CPF 223.264.948-22 BENJAMIN CITRON

#### Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.270	Testada (m):	31,28
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0024
Área total (m²):	1.270		

#### Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	24	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.270	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1970		

#### Valores de m² (R\$):

- de terreno:	5.215,00
- da construção:	2.067,00

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

- da área incorporada:	25.433,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	20.836,00
Base de cálculo do IPTU:	46.269,00

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 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/10/2018, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

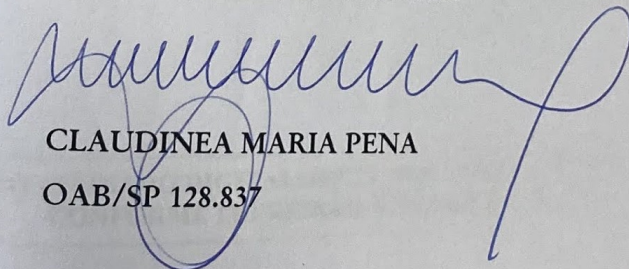
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CIVIL DO FORUM CENTRAL - CAPITAL - SÃO PAULO.

Processo nº 0043162.08.2001.8.26.0100

ANTONIO SERGIO PEREIRA BOM, por sua advogada que  
esta subscreve, nos autos da ação que promove em face de CONDOMINIO  
EDIFICIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE, vem, respeitosamente  
perante Vossa Excelência, CONCORDAR com laudo pericial de avaliação do  
imóvel, requerendo desde já a designação de dia e hora para praxeamento judicial.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 10 de dezembro de 2018.



CLAUDINEA MARIA PENA

OAB/SP 128.837

100 2 FUMJ.18.01658769-4 12/12/18 14:53:34