

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

0530


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
lo dir.


17/09/18

João Acácio de Azevedo Barreto
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.º 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

532
○

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

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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

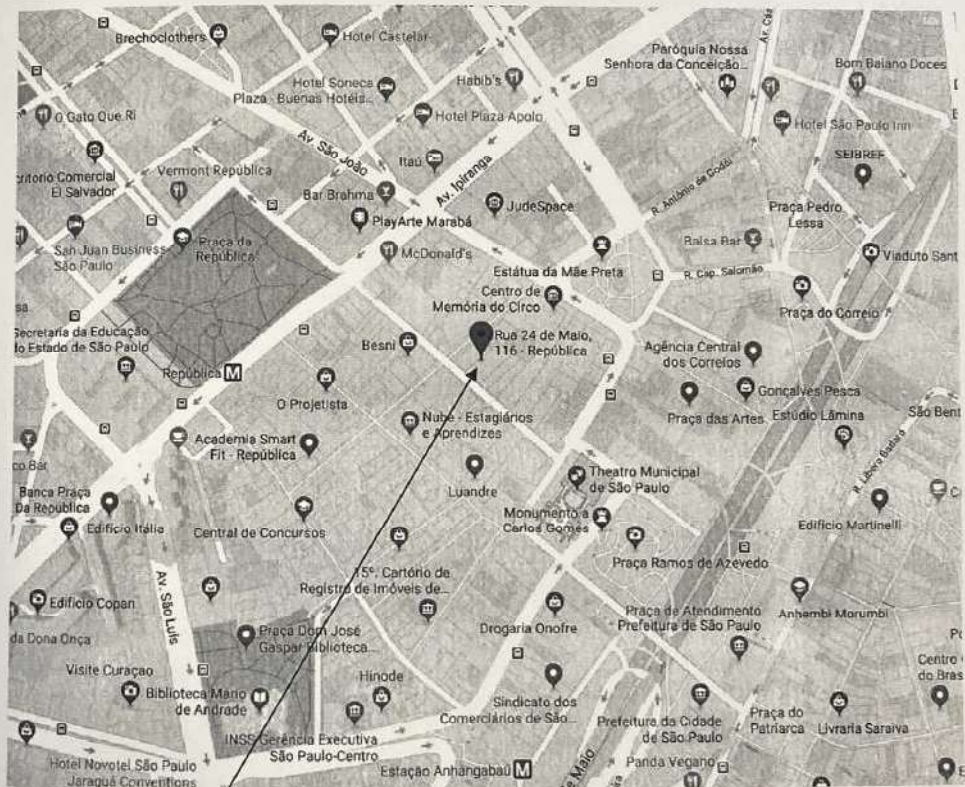
ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

525
○

- 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

535
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

ENGº 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
00

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:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

629
529

- 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 m²)

0,70 (para lotes igual ou superior a 500 m²)

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

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

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 1.270,00m², 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

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

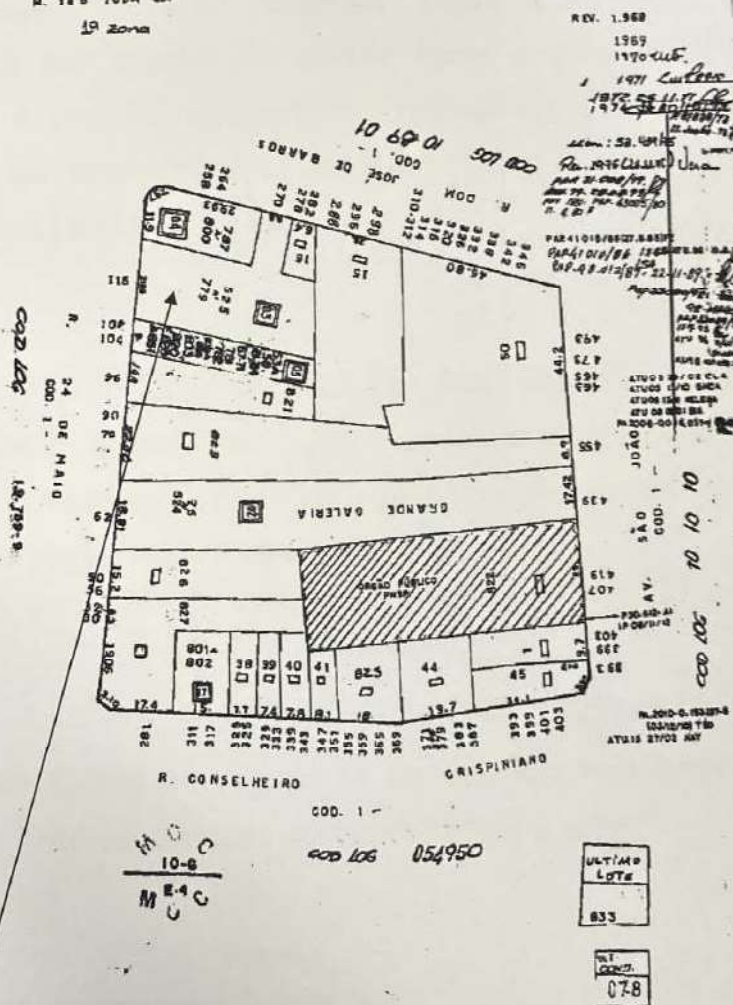
531

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

• Fonte: GeoSampa

SETOR - 6
M. 125 TODA QD.
19 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

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.

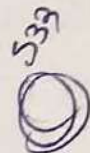
O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE** é composto por unidades autônomas (lojas), galeria, elevadores, escadarias convencionais, medidores, áreas comuns e portaria para os condôminos.

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;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



- 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

539
○

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.º 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 avaliada.

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

ENG.º 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.

8

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

338
0

FOTO DE Nº 04:



OUTRA 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.º 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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº 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

391
O

FOTO DE Nº 07:



OUTRA VISTA 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° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

542
○

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

ENGº 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.



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.

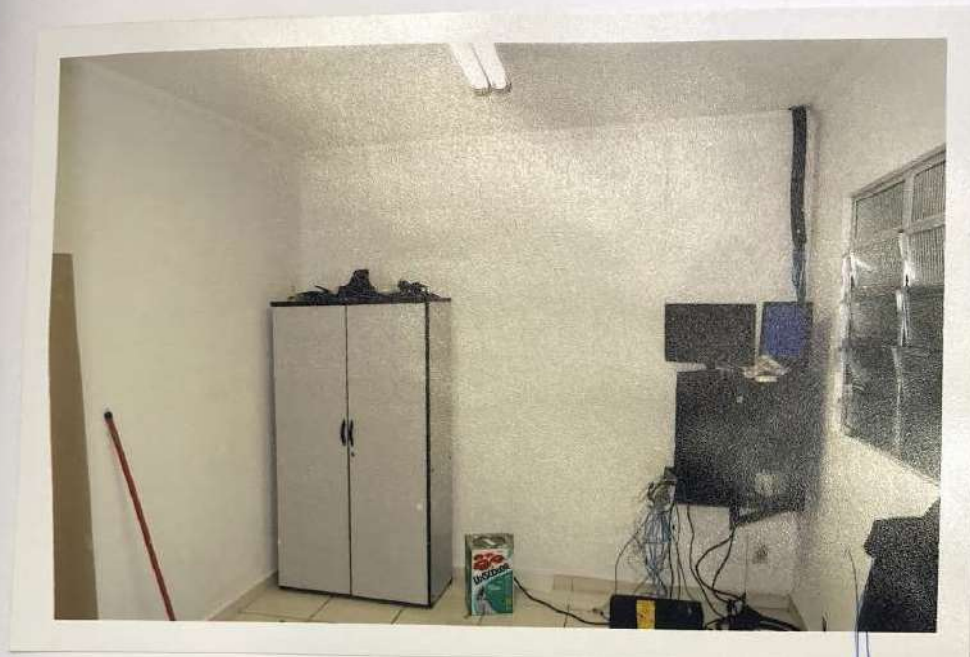


Foto de nº 17 - Outra vista da unidade avalianda.



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.

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

319
○

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.º 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.º 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
①

Sendo:

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

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 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.º 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 $V_u = 1,410 \times R_0N$
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.º 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 Unidade nº 40, 2ª Galeria Superior ou 5º pavimento do Edifício
Centro Comercial Presidente = **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/m² (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

ENGº 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

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DATA: 11/09/2018

REGISTRO: Loja Galeria
OPERAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:
Matrícula nº 40.762 - 5º CRI de São Paulo
Subdistrito da Consolação

FACTORES

FACTOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	4.364,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 45
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	escritório simples c/ elev.
	Vagas 0
	Acréscimo 0

FACTORES ADICIONAIS

FACTOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Atualização da oferta IPC/Fipe	498,59	Parcela de Benfeitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

MATRIZ DE UNITÁRIOS

559



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

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

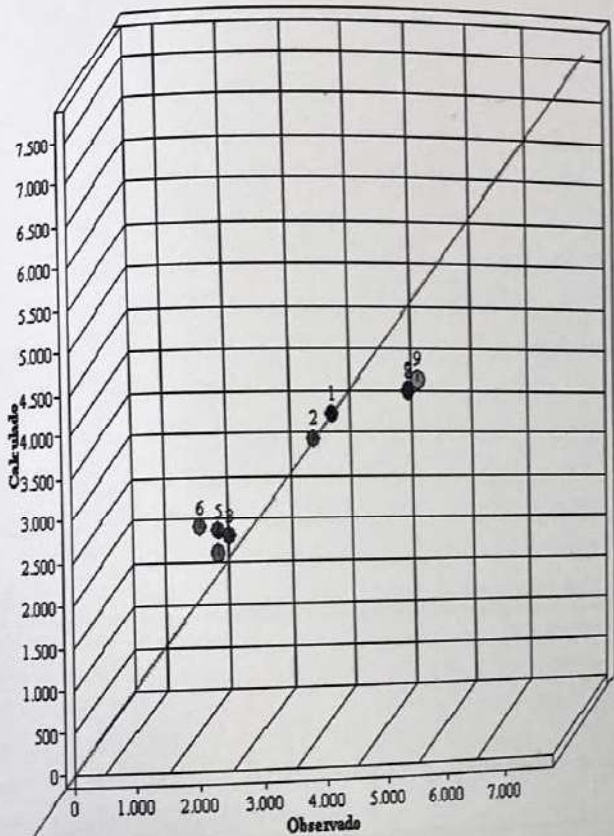
CREA 0600590772

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



Valores Observados x Valores Calculados



- 2.054,795 8,79 %
- 2.350,814 8,67 %
- 2.351,624 7,86 %
- 2.536,232 8,48 %
- 3.905,967 11,95 %
- 4.205,607 12,87 %
- 5.457,857 13,65 %
- 5.464,286 13,67 %
- 5.625 14,07 %

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

562
0

DO AVALIANDO

Local : Rua 24 de Maio 116 Unidade 40 República SAO PAULO - SP
 - 30% : 2.640,73
 + 30% : 4.904,20

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

Coefficiente de Variação : 39,6100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.632,12

Desvio Padrão : 851,94

- 30% : 2.542,48

+ 30% : 4.721,75

Coefficiente de Variação : 23,4600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.632,12

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.632,12000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.235,40

INTERVALO MÁXIMO : 4.028,84

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR TOTAL (R\$) : 85.463,78

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.235,40

INTERVALO MÁXIMO : 4.028,84

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 5082-1111
 e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

QUADRA: 017 ÍNDICE DO LOCAL: 4.364,00

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

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 (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

ÁREA 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
PROBLESCÊNCIA 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
	VALOR UNITÁRIO:	4.205,61
	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.0000
	VARIAÇÃO:	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

564

DADOS 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:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua 24 de Maio
 Nº: 116
 BAIRRO: República
 CIDADE: SAO PAULO - SP
 UF: SP

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

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

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório
 ESTADO: Original
 FACE:
CARACTERÍSTICAS
 COEF. PADRÃO: 1,410
 CONSERVAÇÃO: c - regular
 TIPO: escritório simples c/ elev.
 TAXA: 0,00
 VAGAS COB.: 0
 VAGAS DESCOB.: 0
 IDADE: 45 anos
 FRAÇÃO: 0,00
DIMENSÕES
 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: Oferta
 VALOR VENDA (RS): 120.000,00
 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 TELEFONE: (11)-33374168
 NOME: Sra. Sirlene
 INFORMAÇÕES: Informações no local

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP				VALOR UNITÁRIO:	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	3.905,97	
PROVISENÇA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	3.905,97	
ÁREA Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00		1.000,00
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 DA AVALIAÇÃO

3
QUADRA: 017
INDICE DO LOCAL: 4.364,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/09/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

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

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

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

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

CARACTERÍSTICAS
COEF. PADRÃO: 1,410 **CONSERVAÇÃO:** e - reparos simples
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:** 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)-33374188

RESERVAÇÃO:
 CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE - 4º Andar - Frente2: 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	0,00	2.536,23
PREVIDÊNCIA Fobs:	235,19	0,00	2.771,42
PREVIDÊNCIA Fp:	0,00	0,00	1,0927
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
ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

360

DADOS DA FICHA 4
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
QUADRA: 017 ÍNDICE DO LOCAL: 4.364,00
UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/09/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua 24 de Maio
COMPL: Unidade 39 BARRO: República
CEP: 01041-001 UF: SP
CIDADE: SAO PAULO - SP NÚMERO: 116

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
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular
TOPOGRAFIA: plano PROF. EQUIV. (Pe): 40,60
CONSISTÊNCIA: seco ESQUINA: Não

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

CARACTERÍSTICAS
DISTRIBUIÇÃO: 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
ÁREA PRIVATIVA M²: 26,79 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 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
INFORMAÇÕES: Informações no local
CONTATO: Sra. Sirlene TELEFONE: (11)-33374188

Imóvel: CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE - 2º Andar - Leilão - Frente2: Rua Dom José de Barros
Área da Unidade: 26,79m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 26,79m²

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
ACESSIBILIDADE Fobs:	218,07 FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.569,69
TOPOGRAFIA 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	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

037
O

DADOS DA FICHA 5
NUMERO 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
BAIRRO: República **NÚMERO:** 116
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
ENDEREÇO: Rua 24 de Maio
 Comp.: Unidade 12 **UF:** SP
 CEP.: 01041-001

MEHORAMENTOS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (A) 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
MODAL: 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
ÁREA 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
CONTATO: Sra. Sirlene
RESERVAÇÃO:
 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

TELEFONE: (11)-33374168

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.350,81
DISCRESCÊNCIA Fobs:	482,64	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.833,46
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.2053
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

201

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
COMP.: Unidade 16
CIP: 01041-001 UF: SP
BAIRRO: República
CIDADE: SÃO 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 (A_T) M²: 1.270,00 TESTADA - (cf) m: 31,28
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco
PROF. EQUIV. (Pe): 40,60
ESQUINA: Não

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

CARACTERÍSTICAS
TIPO: 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
PRIVATIVA M²: 30,66 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 30,66

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

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 ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.054,79
PROVINCÍAS Fobs:	819,75	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.874,54
PROVAÇÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.3989
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

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: 07041-001

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 (A_T) M²: 0,00

TESTADA - (cf) m:

0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

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

ÁREA 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

RESERVAÇÃO:

Condomínio COMERCIAL GALERIA DO ROCK - 4º Andar - Condomínio R\$ 235,00 - Código: LO0486

A_{uh} = Área da Unidade: 28,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => A_{uh} = 28,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
RESOLUÇÃO 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

ENGº CIVIL E MECÂNICO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

SECTOR: 6 QUADRA: 017 ÍNDICE DO LOCAL: 4.364,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/09/2018

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua 24 de Maio

COMP.: Unidade Comercial BARRO: República CHAVE GEOGRÁFICA:

CEP: 01041-001 UF: SP

CDADE: 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 - (cf) 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

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

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,620 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 M²: 32,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 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

MOBILIÁRIA: Mirante Imóveis - Creci: 6.909-J

TELEFONE: (11)-38718446

SERVIÇOS:

Condomínio COMERCIAL GALERIA DO ROCK - Andar Térreo - Código: 305029
Auh = Área da Unidade: 32,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 32,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSCURESCÊNCIA Fobs:	-442,86	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-583,33	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: 5.625,00
		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
O

ANEXO - II

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**

Emitidos pela municipalidade



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/>

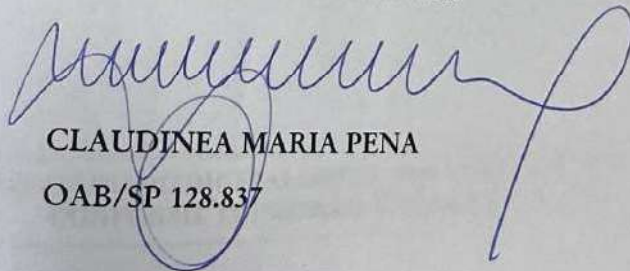
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CIVIL DO FORUM CENTRAL - CAPITAL - SÃO PAULO.

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.18.01658789-4 12/12/18 14:53:34

Calculadora TJSP

Início (<https://www.aasp.org.br>) / Suporte profissional (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/>)
/ Cálculos (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos/>) / Calculadora TJSP

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor

R\$ 85.000,00

Data inicial

Setembro



2018



Atualizar para

Outubro



2021



CALCULAR

Valor atualizado: R\$ 100.988,85



O valor R\$ 85.000,00 de 9/2018 atualizado até 10/2021 é R\$ 100.988,85.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Instruções

Selecione o Mês/Ano da época, em seguida digite o valor da moeda da época e por último selecione o Mês/Ano para o qual o valor digitado deverá ser corrigido.

Este serviço é meramente supletivo, não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais.

O sistema utiliza apenas 02 (duas) casas decimais após a vírgula, podendo apresentar eventuais diferenças em relação a cálculos que utilizem mais casas decimais.

Exemplo:

Atualização até Outubro de 2004, do valor de Cz\$ 1.000,00, fixado em Janeiro/88 Cz\$ 1.000,00 : 59
(Out/2004) = 54,407303.

Posso te ajudar?





Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.
(<https://www.aasp.org.br>)

O sistema, por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R\$ 54,41.

LOJA AASP

IMPRIMA SEUS BOLETOS

(<https://www.aasp.org.br>) (<https://www.aasp.org.br>) (<https://www.aasp.org.br>)

MINHA CONTA

ASSOCIE-SE
([HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQUI](https://www.aasp.org.br/voceaqui))

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

Calculadora TJSP (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos-judiciais/>) >

Cálculos judiciais (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=atualiza>) >

Cálculos trabalhistas (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=trabalhista>) >

Queremos melhorar o nosso site. Esse conteúdo foi útil para você?



Posso te ajudar?



Suporte profissional	Educacional	Eventos/Webinars	Institucional	Relacionamento	Baixe o app
(https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)	(https://www.aasp.org.br/educacional/)	(https://www.aasp.org.br/eventos/)	(https://www.aasp.org.br/institucional/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/)	
AASP Gerenciador (https://www.aasp.org.br/produto/aasp-gerenciador/)	Portal Educacional (https://cursosonline.aasp.org.br/)	Webinar Evolução e Direito Desportivo (https://us02web.zoom.us/j/8416352609989)	Sobre a AASP (https://www.aasp.org.br/a-aasp/)	Fale Conosco (https://www.aasp.org.br/relacionamento/fale-conosco/)	
Legal coworking AASP (https://www.aasp.org.br/produto/legal-coworking-aasp/)	Conteúdo gravado (vídeo-aulas) (https://cursosonline.aasp.org.br/cursos-ouvidoria/)	Conat on-line 2021: suprema supressão dos direitos (https://cursosonline.aasp.org.br/conat-2021-suprema-supressao-dos-direitos/)	Diretoria e Conselho Diretor (https://www.aasp.org.br/institucional/diretoria-e-conselho/)	Ouvidoria (https://www.aasp.org.br/relacionamento/ouvidoria/)	id=br.org.aasp.mobile)
Intimações (https://www.aasp.org.br/produto/intimacoes/)	Educação a distância (https://ead.aasp.org.br/)	2021-suprema-supressao-dos-direitos-internet (https://ead.aasp.org.br/curso/2021-suprema-supressao-dos-direitos-internet/)	Fórum de Honoreários (https://www.aasp.org.br/institucional/deo/honoraforum/)	Telefones e endereços (https://www.aasp.org.br/relacionamento/telefones/)	Junte-se a nós (https://www.aasp.org.br/relacionamento/junte-se-a-nos/)
Jurisprudência AASP (https://www.aasp.org.br/produto/jurisprudencia/)	MeuCurso – AASP (https://www.aasp.org.br/produto/meucurso-aasp/)	XXXV Congresso Brasileiro de Direito Administrativo (https://www.aasp.org.br/congresso-brasileiro-de-direito-administrativo-ibda-aasp/)	Notícias (https://www.aasp.org.br/institucional/noticias/)	Regulamentos (https://www.aasp.org.br/relacionamento/regulamentos/)	
Publicações (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/publicacoes/)	de outras entidades (https://www.aasp.org.br/educacional/cursos/cursos-de-outras-entidades/)				
Webmail (http://webmail.aasp.org.br/)					
Veja todos (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)					
		Curso Legal Design para LGPD (https://cursosonline.aasp.org.br/curso/legal-design-para-lgpd-internet/)			
		Curso Aspectos relevantes das recentes alterações na lei de recuperações e falências (https://cursosonline.aasp.org.br/curso/aspectos-relevantes-das-recentes-alteracoes-na-lei-de-recuperacoes-e-falencias/)			

Posso te ajudar?



© AASP [Política de Privacidade \(https://www.aasp.org.br/relacionamento/politica-de-privacidade/\)](https://www.aasp.org.br/relacionamento/politica-de-privacidade/)

[Mapa do Site \(https://www.aasp.org.br/relacionamento/mapa-do-site/\)](https://www.aasp.org.br/relacionamento/mapa-do-site/)

Posso te ajudar?

