

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16ª  
VARA CÍVEL DA CAPITAL/SP.

PROCESSO DE Nº 1111818-96.2021.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, engenheiro, Perito Judicial nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS, requerida por BANCO BRADESCO S/A, em face de XANGO LANCHES LTDA. EPP e outros, dando por terminados os seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar as suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo qual, chegou aos seguintes valores para os devidos bens constantes nos Autos:

*MATRÍCULA DE Nº 55.696*

*1 - Apartamento de nº 33, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO RICARDO", situado na Rua General Jardim nº 76, no 7º Subdistrito - Consolação, nesta Capital, SP:*

*R\$ 175.000,00*

*(CENTO E SETENTA E CINCO MIL REAIS)*

*ABRIL DE 2023*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

*MATRÍCULA DE Nº 58.467*

*2 - Apartamento de nº 82, localizado no 8º andar do  
“EDIFÍCIO RICARDO”, situado na Rua General Jardim nº 76,  
no 7º Subdistrito - Consolação, nesta Capital, SP:*

*R\$ 251.000,00*

*(DUZENTOS E CINQUENTA E UM MIL REAIS)*

*ABRIL DE 2023*

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 09 de maio de 2023.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**

**CREA 0600590772**

## **I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo é a avaliação dos bens constantes nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **XANGO LANCHES LTDA. EPP** e outros, processo de nº **1111818-96.2021.8.26.0100**, em curso na 16ª Vara Cível da Capital de São Paulo - SP, conforme segue:

*1 - Apartamento de nº 33, localizado no 3º andar do “EDIFÍCIO RICARDO”, situado na Rua General Jardim nº 76, no 7º Subdistrito - Consolação, nesta Capital, SP;*

*2 - Apartamento de nº 82, localizado no 8º andar do “EDIFÍCIO RICARDO”, situado na Rua General Jardim nº 76, no 7º Subdistrito - Consolação, nesta Capital, SP;*

Deferida a Prova Pericial, à fls. 294, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

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

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **II - VISTORIA**

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

### **2.1.- DO LOCAL:**

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso a Avenida Amaral Gurgel.

#### **2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS IMÓVEIS:**

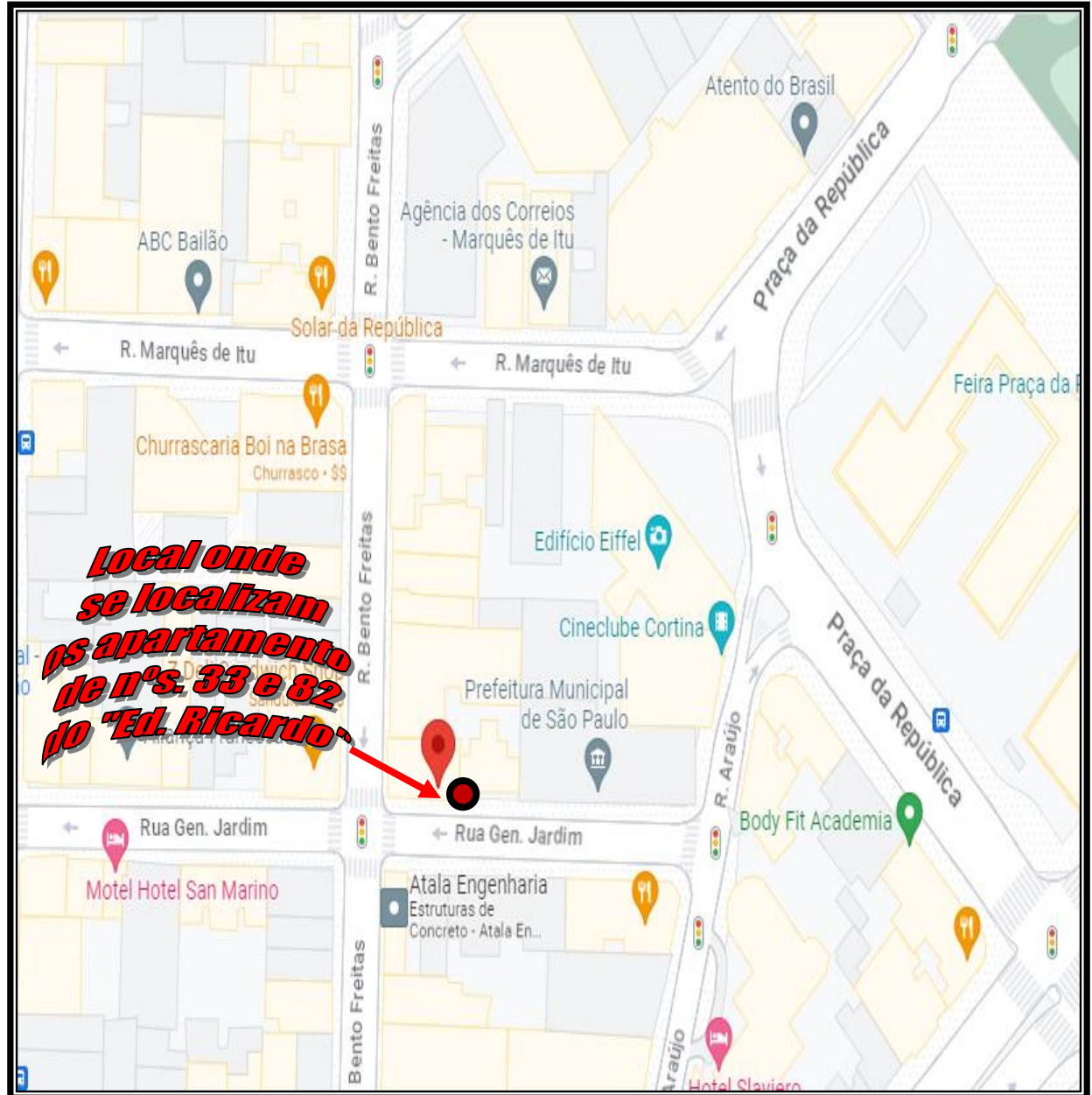
Os imóveis, objetos da presente avaliação (apartamento de nº 33 e o apartamento de nº 82), estão situados na Rua General Jardim nº 76, na Vila Buarque, no 7º Subdistrito - Consolação, nesta Capital, SP, na quadra formada pela citada via e mais a Rua Bento Freitas, Rua Marques de Itu, Praça da República, Rua Araújo.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do “EDIFÍCIO RICARDO”, onde se localizam os apartamentos de números 33 e 82 avaliandos:





*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -**

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 33, localizado no 3º andar e o apartamento de nº 82, localizado no 8º andar, estão situados na Rua General Jardim nº 76, no 7º Subdistrito - Consolação, nesta Capital e possuem as seguintes situações na Prefeitura Municipal de São Paulo e Cartório de Registro de Imóveis:

SETOR: **007**

QUADRA: **085**

ZONA: **“ZC”**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 6.603,00/2023**

Rua General Jardim nº 76

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **007.085.0175-3**

Apartamento nº 33 - do Edifício Ricardo

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **007.085.0202-4**

Apartamento nº 82 - do Edifício Ricardo

MATRÍCULA: **55.696** - para o apartamento de nº 33

MATRÍCULA: **58.467** - para o apartamento de nº 82

Do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## 2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

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

## 2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o “EDIFÍCIO RICARDO”, onde se localizam os apartamentos de números 33 e 82, é de fácil acesso e está servida por transporte de várias linhas regulares de ônibus, além de estação de trem do “Metrô” a mais ou menos 200 metros.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: hotéis, lanchonetes, restaurantes, lojas diversas, escritórios, despachantes, postos de gasolina, supermercados, padarias e outros comércios de âmbito local, localizados ao longo das Avenidas: São João, Ipiranga, Consolação, Amaral Gurgel e demais logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial e comercial está caracterizada por prédios de apartamentos residenciais e salas comerciais, com padrões construtivos simples, médio e superior.

## **2.1.5 - ZONEAMENTO:**

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, segundo a Lei do Zoneamento nº 16.402/2016, 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

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro de zoneamento, onde se localizam os apartamentos avaliados de números 33 e 82:





# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso do apartamento de nº 33:

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

**CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON**

R GAL JARDIM,76
SQL: 007.085.0175-3

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR SETOR CENTRAL	0018	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:  
R = Resolução CTLU  
DE = Despacho CTLU  
PR = Pronunciamento CTLU  
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:  
[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao\\_social/conselhos\\_e\\_orgaos\\_colegiados/ctlu/index.php?n=170695](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?n=170695)

Legislação Municipal:  
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:  
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para [geosampa@prefeitura.sp.gov.br](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).

Data e Hora

Link

26/04/2023 15:39:16



<http://igeosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso do apartamento de nº 82:

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

**CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON**

R GAL JARDIM,76
SQL: 007.085.0202-4

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR SETOR CENTRAL	0018	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:  
R = Resolução CTLU  
DE = Despacho CTLU  
PR = Pronunciamento CTLU  
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:  
[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao\\_social/conselhos\\_e\\_organos\\_colegiados/ctu/index.php?pr=170695](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_organos_colegiados/ctu/index.php?pr=170695)

Legislação Municipal:  
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:  
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para [geosampa@prefeitura.sp.gov.br](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).

Data e Hora

Link

26/04/2023 15:43:05

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginaSPublicas/SBC.aspx>



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## 2.2 - DOS IMÓVEIS: -

### 2.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RICARDO”, onde estão localizados os apartamentos de nºs. 33 e 82, possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de **240,00 m<sup>2</sup>**, com a frente projetada para a via pública de 20,50 metros.

**ÁREA: 240,00M<sup>2</sup>**

*(DUZENTOS E QUARENTA METROS QUADRADOS)*

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

2,0902 - para o apartamento de nº 33;

3,5901 - para o apartamento de nº 82.

### 2.2.2 - BENFEITORIAS: -

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O Perito, quando na ocasião da vistoria aos imóveis em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado “EDIFÍCIO RICARDO”, composto por 01 (uma) torre, erigido em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e ao nível superior das vias públicas, ou seja, da Rua General Jardim e Rua Bento Freitas.

O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RICARDO”, onde se localizam os apartamentos de nºs. 33 e 82 está composto por unidades habitacionais, lojas comerciais e portaria.

O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RICARDO”, onde se localizam os apartamentos de nºs. 33 e 82 está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevador, medidores e portaria.

O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RICARDO”, onde se localizam os apartamentos de nºs. 33 e 82, que ao regime de condomínio regulamenta a lei, está dividido em duas partes distintas, a saber:

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



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**- DO EDIFÍCIO RICARDO: -**

O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RICARDO”, onde se localizam os apartamentos de nº 33 e 82, compreendem em 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo e mais 08 (oito) andares superiores.

No subsolo do edifício se encontra o depósito e o bicicletário.

No andar térreo do edifício se encontram a portaria e lojas comerciais, “halls” de entrada social e de serviços, escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque e poço de elevador.

E do 1º ao 8º andar do edifício encontram-se: as unidades habitacionais (sendo que do 1º ao 6º possui seis por andar, e o 7º e 8º possui quatro por andar), “hall”, extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

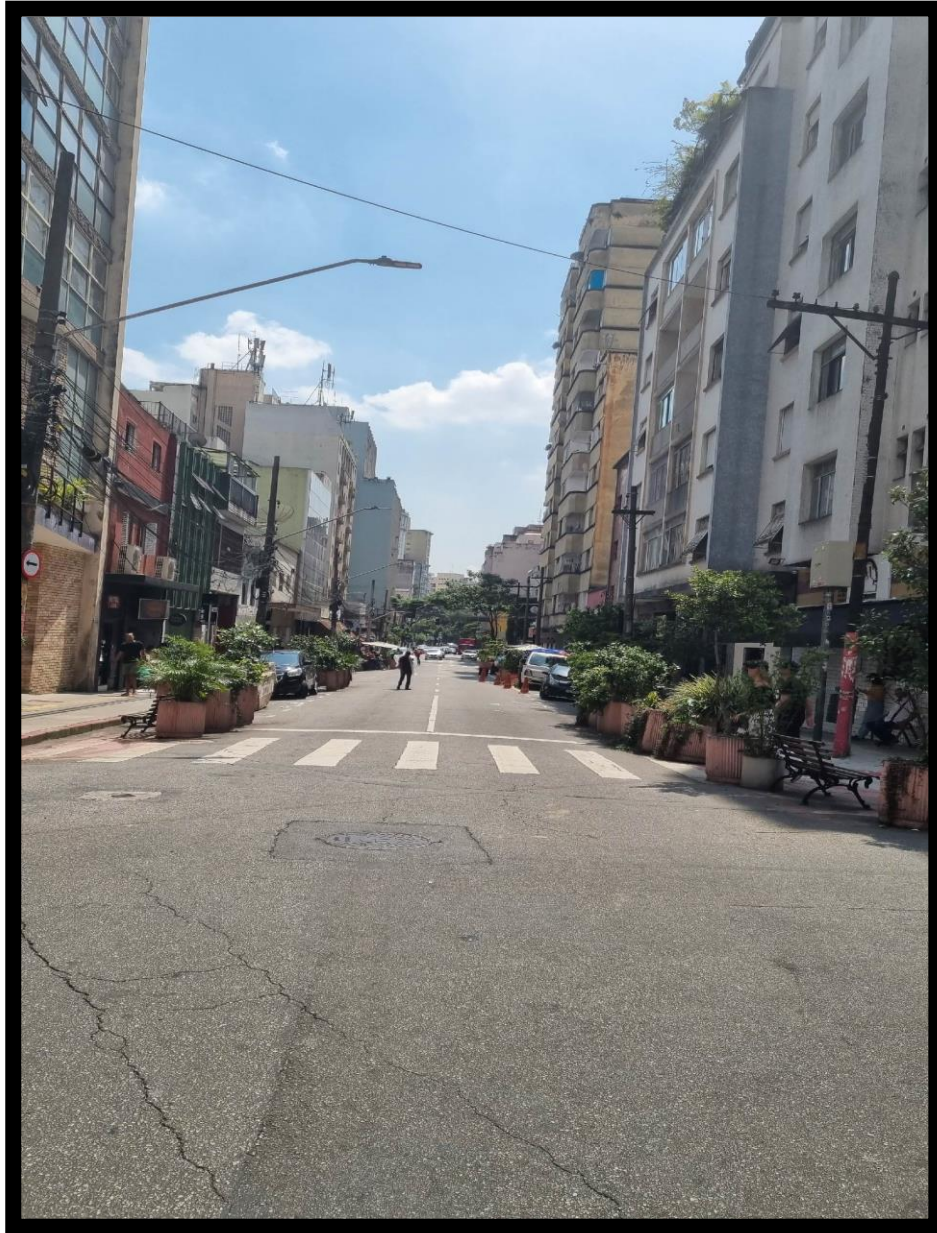
Seguem: fotografias da Rua General Jardim, no trecho em estudo e aspectos externos do “Condomínio Edifício Ricardo”, onde se localizam os apartamentos de nºs. 33 e 82, instrumentos de avaliações.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



***VISTA DA RUA GENERAL JARDIM, NO TRECHO ONDE ESTÃO  
SITUADOS OS APARTAMENTOS AVALIANDOS DE NºS. 33 E 82.***

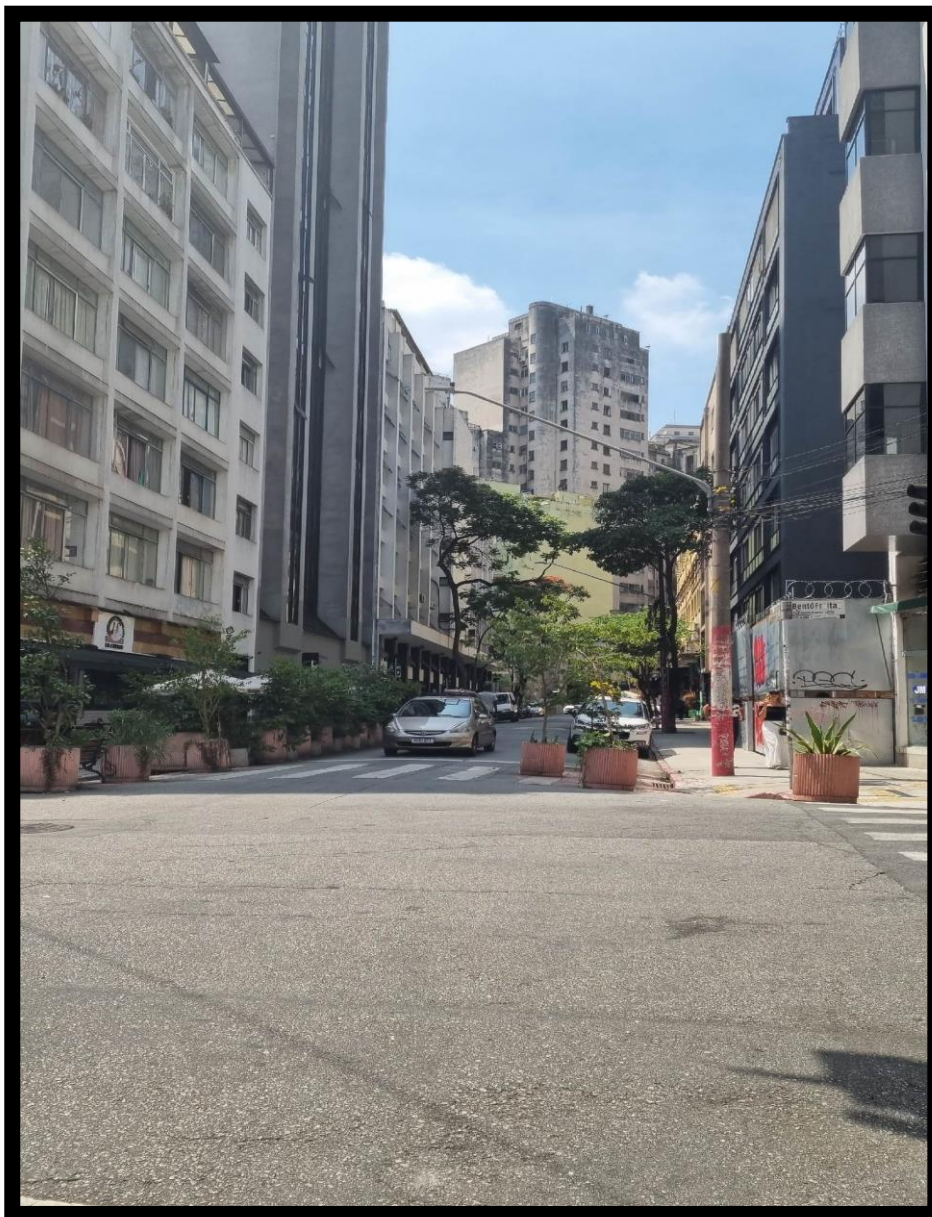


*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 02**



***VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA  
GENERAL JARDIM, NO TRECHO ONDE ESTÃO SITUADOS OS  
APARTAMENTOS AVALIANDOS DE NºS. 33 E 82.***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 03**



***VISTA DA FACHADA DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RICARDO”,  
ONDE SE LOCALIZAM OS APARTAMENTOS DE Nº 33 E 82.***



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 04**



***OUTRA VISTA DA FACHADA DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RICARDO”, ONDE SE LOCALIZAM OS APARTAMENTOS DE Nº 33 E 82.***

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 05**



***VISTA DA PORTARIA DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RICARDO”,  
ONDE SE LOCALIZAM OS APARTAMENTO DE Nº 33 E 82”.***

***- DAS UNIDADES AVALIANDAS: -***

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## 1 - APTO. DE Nº 33 DO “EDIFÍCIO RICARDO”: -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de Nº 55.696 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que o apartamento nº 33, localizado 3º andar do “EDIFÍCIO RICARDO”, encerra a área total construída de **44,64m<sup>2</sup>**, sendo 31,00m<sup>2</sup> de área útil e 13,64m<sup>2</sup> de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de **2,0902%** no terreno e demais coisas comuns:

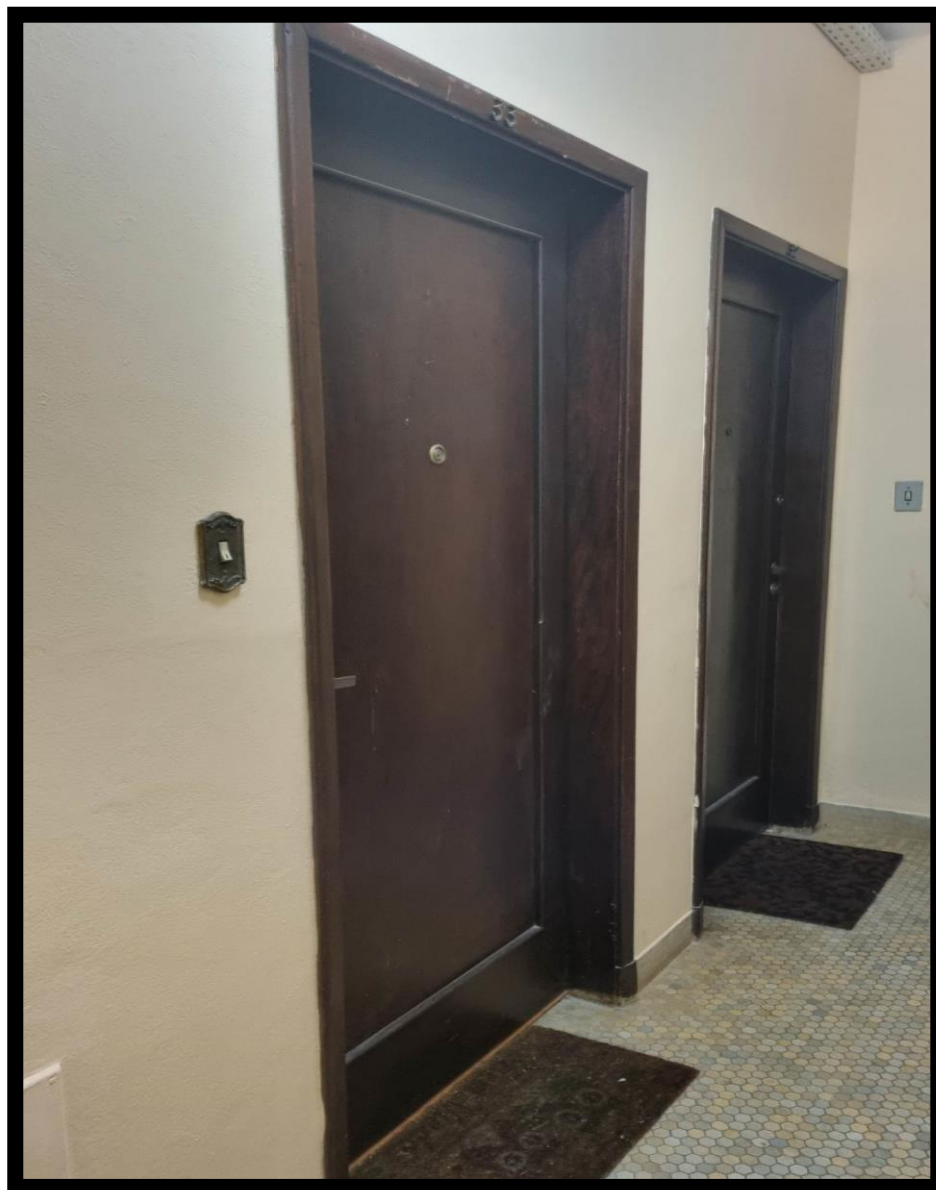
De acordo com as informações colhidas no local da vistoria, este signatário constatou que o apartamento avaliando se encontrava necessitando de reparos simples devido ao estado de conservação e uso, e segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019), enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: *Necessitando de Reparos Simples*.

O apartamento de nº 33, localizado 3º andar do “EDIFÍCIO RICARDO”, contém 01 (um) dormitório/sala de estar, 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha.

De acordo com os dados colhidos no local, o apartamento de nº 33 avaliando se encontrava necessitando de reparos simples devido a conservação e uso, e considerando-se as suas características construtivas de acabamento, e ainda, de acordo com os dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, este signatário pôde estimar a idade de 53 anos, podendo estar classificado no item “1.3.3 - Apartamentos Padrão - MÉDIO”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019.

Segue: Fotografia da porta de entrada do apartamento de nº 33 do “EDIFÍCIO RICARDO”.

**FOTO DE Nº 06**



**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 33 DO "EDIFÍCIO RICARDDO".**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## 2 - APTO. DE Nº 82 DO “EDIFÍCIO RICARDO”:-

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de Nº 58.467 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que o apartamento nº 82, localizado 8º andar do “EDIFÍCIO RICARDO”, encerra a área total construída de 55,32m<sup>2</sup>, sendo 38,42m<sup>2</sup> de área útil e 16,90m<sup>2</sup> de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 3,5901% no terreno e demais coisas comuns:

De acordo com as informações colhidas no local da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando se encontrava no estado regular de conservação e uso, e segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019), enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: *Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples*.

O apartamento de nº 82, localizado 8º andar do “EDIFÍCIO RICARDO”, contém 01 (um) dormitório/sala de estar, 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha.

De acordo com os dados colhidos no local, o apartamento de nº 82 avaliando se encontrava entre regular e necessitando de reparos simples devido ao estado de conservação e uso, e considerando-se as suas características construtivas de acabamento, e ainda, de acordo com os dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, este signatário pôde estimar a idade de 53 anos, podendo estar classificado no item “1.3.3 - Apartamentos Padrão - MÉDIO”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019.

Segue: Fotografia da porta de entrada do apartamento de nº 82 do “EDIFÍCIO RICARDO”.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 367

**FOTO DE Nº 08**



**VISTA DA ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 82 DO  
“EDIFÍCIO RICARDO”.**

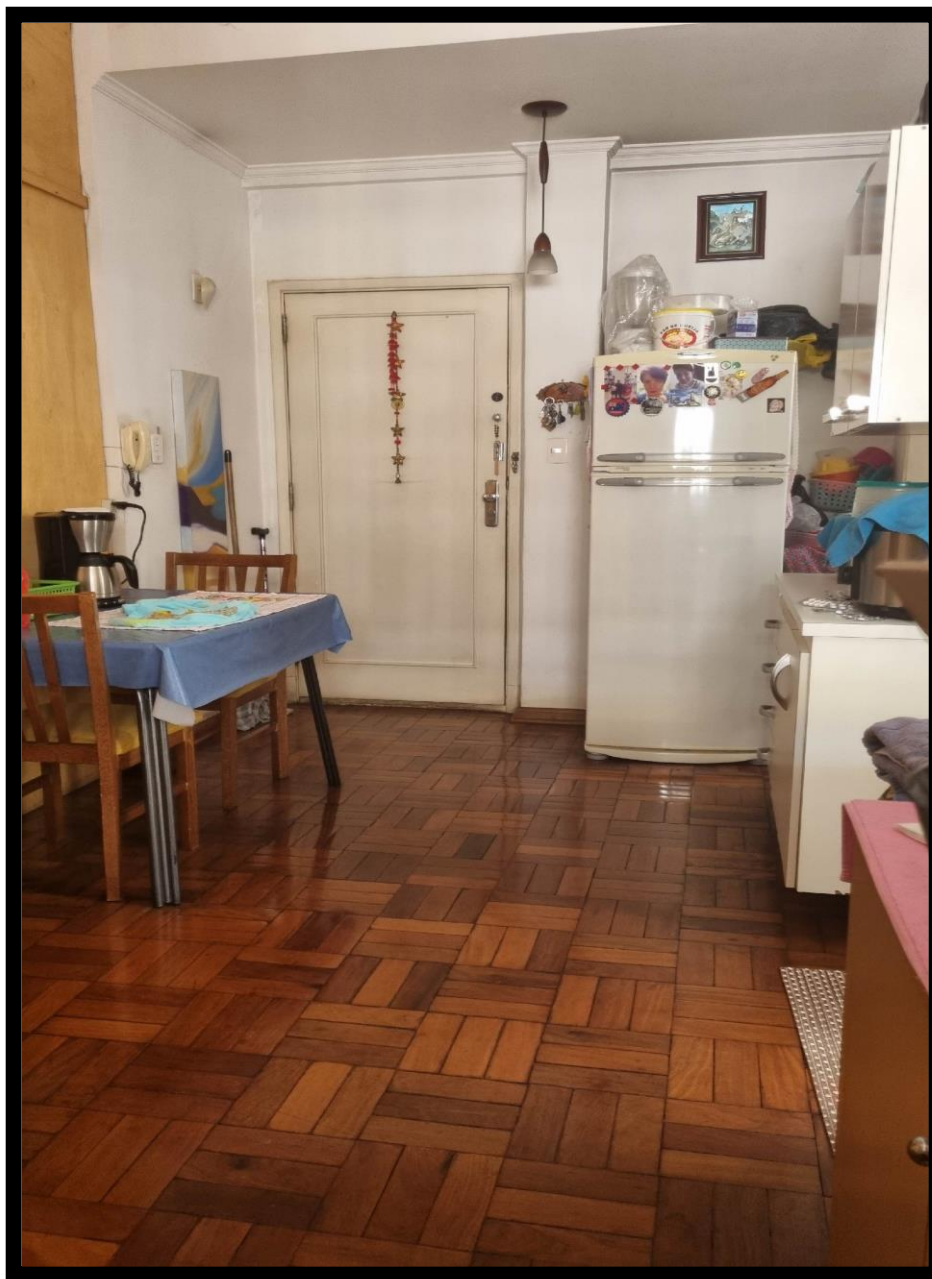


# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 09**



**VISTA DA SALA DE ESTAR.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 10**



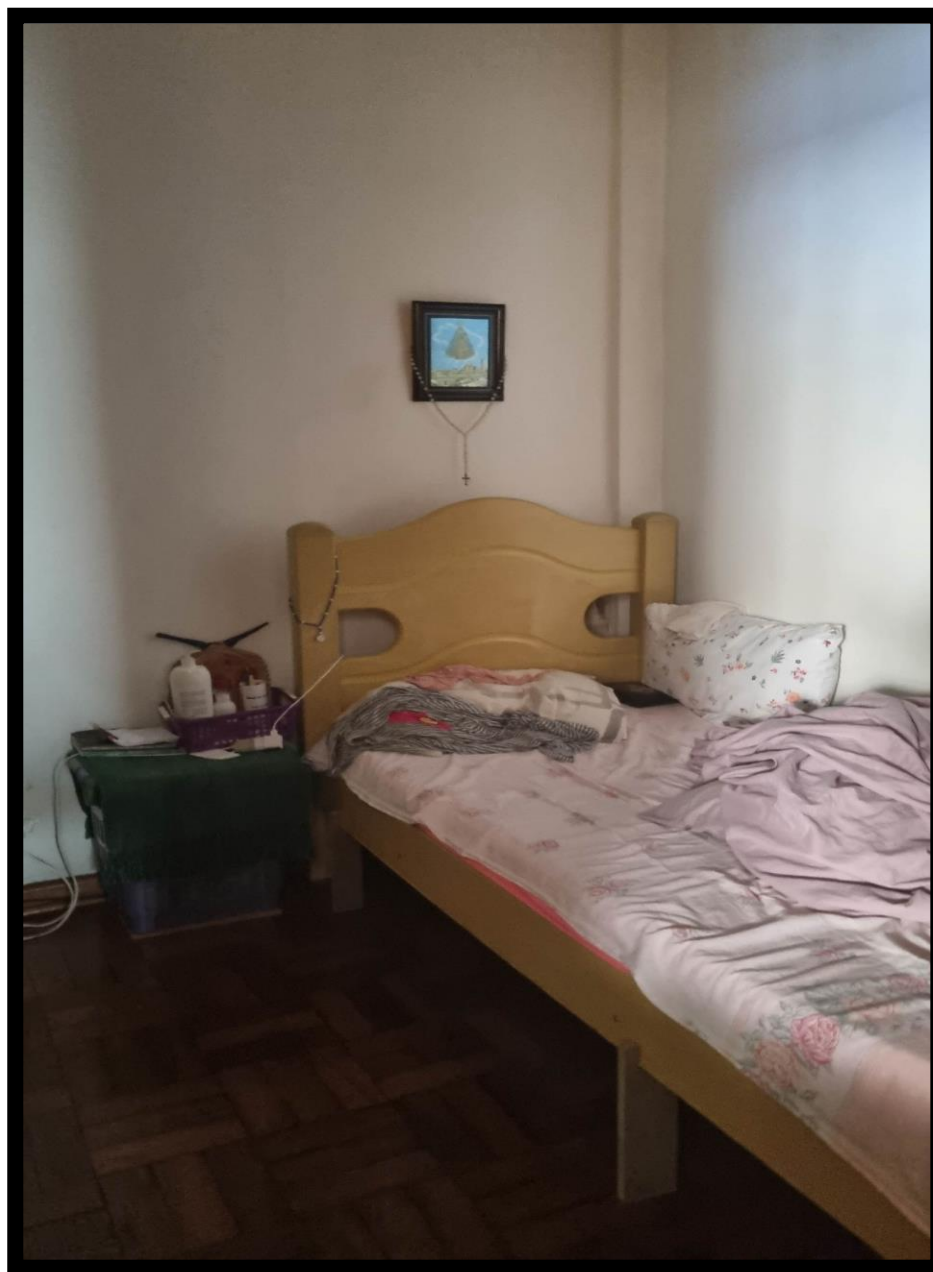
***OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.***

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## FOTO DE Nº 11



*VISTA DO DORMITÓRIO I.*

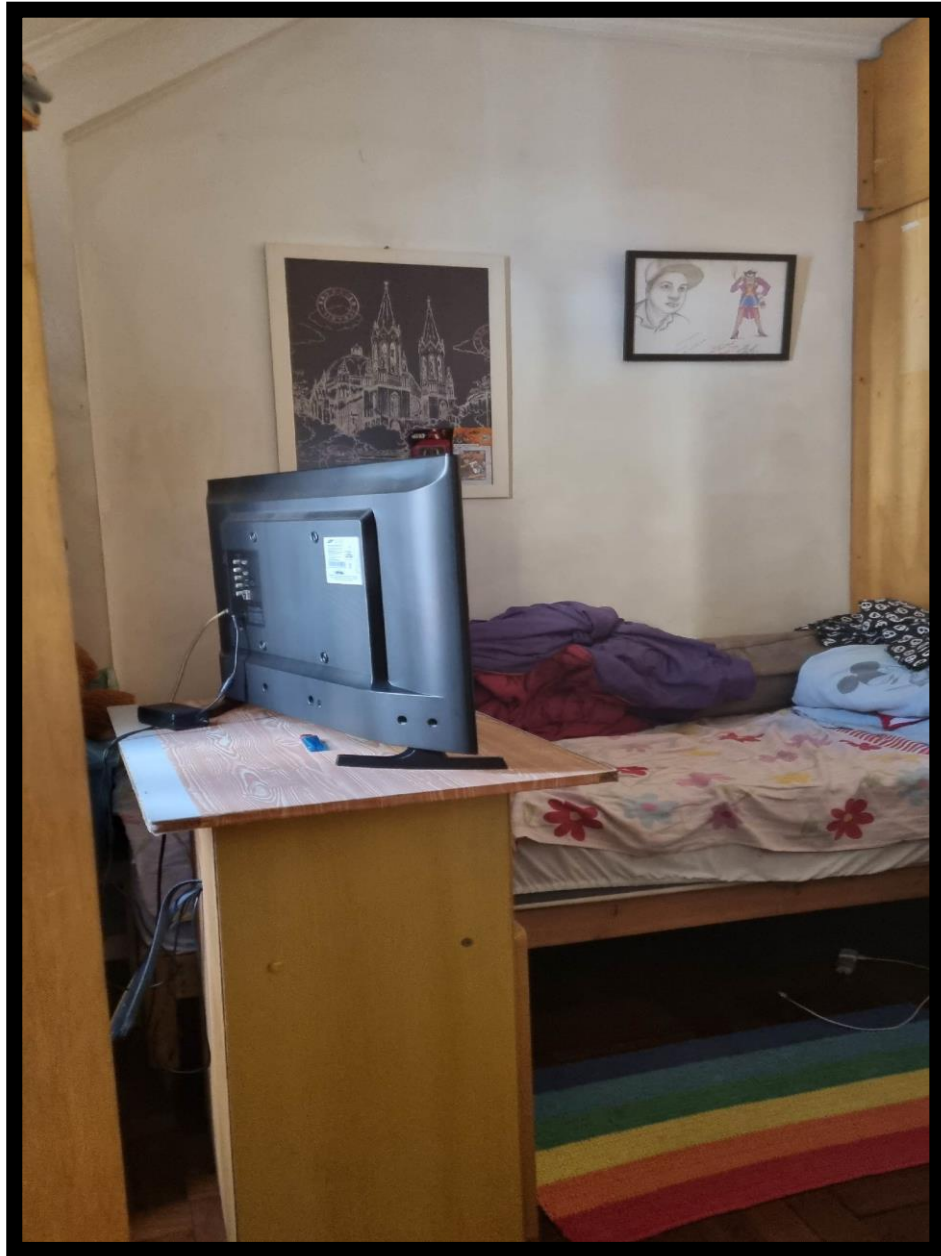


# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 12**



**VISTA DO DORMITÓRIO II.**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 13**



**VISTA DO BANHEIRO.**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## FOTO DE Nº 14



### VISTA DA COZINHA.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 82 do “EDIFÍCIO RICARDO”:

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **SALA DE ESTAR:**

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

## **DORMITÓRIO I E II:**

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

## **BANHEIRO:**

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

## **COZINHA:**

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

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### **III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -**

Para a avaliação dos apartamentos em questão, este signatário adotou a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2019".

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

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

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

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### **3.1.- VALOR UNITÁRIO: -**

*Para o cálculo do “qm<sup>f</sup>”, o Perito coletou 07 (sete) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, que sofrerão as seguintes transformações:*

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

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

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

**D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019)”.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item **“1.3.3 - Apartamento Padrão MÉDIO - limite mínimo”**, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a **1,692**.

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

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

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

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

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Para os imóveis avaliandos, considerou-se a idade de 53 (cinquenta e três) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência: para o apartamento de nº 33, de acordo com o seu atual estado de conservação e uso pode enquadrar na referência (e) - Estado da Edificação: *Necessitando de Reparos Simples*, e 82, de acordo com o seu atual estado de conservação e uso pode enquadrar na referência (d) - Estado da Edificação: *Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples*, tudo baseado no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019)”.

**F) TRANSPOSIÇÃO:** - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa- anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados nas vias públicas próximas aos apartamentos avaliando, portanto, este signatário pôde considerar o fator de transposição;

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

Conforme o “Estudo” do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

Para o apartamento de nº 33, localizado no 3º andar foi adotado o fator altura = 0,95, e para o apartamento de nº 82, localizado no 8º andar foi adotado o fator altura = 1,10.

## 3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

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

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## IV - AVALIAÇÃO: -

### 4.1 - APTO. DE Nº 33 DO "EDIFÍCIO RICARDO": -

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

$$V_{\text{apto. 33}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. 33}} = 44,64\text{m}^2 = 31,00\text{m}^2 \text{ de área útil} \\ 13,64\text{m}^2 \text{ de área comum}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 5.626,72/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 33}} = 31,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.626,72/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. 33}} = \text{R\$ } 174.428,32$$

*Ou, em números redondos:*

$$V_{\text{apto. 33}} = \text{R\$ } 175.000,00$$

(CENTO E SETENTA E CINCO MIL REAIS).  
PARA ABRIL / 2023.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**Observação:** Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a **R\$ 5.626,72/M<sup>2</sup> (CINCO MIL E SEISCENTOS E VINTE E SEIS REAIS E SETENTA E DOIS CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**, favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

## 4.2 - APTO. DE Nº 82 DO “EDIFÍCIO RICARDO”:-

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

$$V_{\text{apto. 82}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. 82}} = 55,42\text{m}^2 = \mathbf{38,42\text{m}^2 \text{ de área útil}}$$

$$16,90\text{m}^2 \text{ de área comum}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 6.517,31/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 82}} = 38,42 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.517,31/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. 82}} = \text{R\$ } 250.395,05$$

*Ou, em números redondos:*

$$V_{\text{apto. 82}} = \text{R\$ } 251.000,00$$

(DUZENTOS E CINQUENTA E UM MIL REAIS).  
PARA ABRIL / 2023.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**Observação:** Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a **R\$ 6.517,31/M<sup>2</sup> (SEIS MIL E QUINHENTOS E DEZESSETE REAIS E TRINTA E UM CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**, favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - II.

## V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO, tem-se os seguintes valores para os bens constantes nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **XANGO LANCHES LTDA. EPP e outros**, processo de nº **1111818-96.2021.8.26.0100**, em curso na 16ª Vara Cível da Capital de São Paulo - SP:

### MATRÍCULA DE Nº 55.696

**1 - Apartamento de nº 33, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO RICARDO", situado na Rua General Jardim nº 76, no 7º Subdistrito - Consolação, nesta Capital, SP:**

**R\$ 175.000,00**

**(CENTO E SETENTA E CINCO MIL REAIS)**

**ABRIL DE 2023**



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**MATRÍCULA DE Nº 58.467**

***2 - Apartamento de nº 82, localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO RICARDO", situado na Rua General Jardim nº 76, no 7º Subdistrito - Consolação, nesta Capital, SP:***

**R\$ 251.000,00**

**(DUZENTOS E CINQUENTA E UM MIL REAIS)**

**ABRIL DE 2023**

**VI - ENCERRAMENTO**

Consta o presente Laudo de 39 (trinta e nove) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

***ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO PARA O APARTAMENTO DE Nº 33 DO "EDIFÍCIO RICARDO".***

***ANEXO II = PESQUISA DE MERCADO PARA O APARTAMENTO DE Nº 82, DO "EDIFÍCIO RICARDO".***

***ANEXO III= DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 33 DO "EDIFÍCIO RICARDO".***

***ANEXO IV= DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 82 DO "EDIFÍCIO RICARDO".***

***ANEXO V = QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O "EDIFÍCIO RICARDO", ONDE ESTÃO SITUADOS OS APARTAMENTOS DE NºS. 33 E 82.***

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigos 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.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 09 de maio de 2023.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**  
**CREA - 0600590772**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO I***

***PESQUISA DE MERCADO PARA O  
APARTAMENTO DE Nº 33 DO "EDIFÍCIO  
RICARDO"***



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2023  
 SETOR : 007 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 6.262,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GENERAL JARDIM NÚMERO : 253  
 COMP.: APTO. 43 - ED NORA BAIRRO : VILA BUARQUE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01223-011 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 217,00 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,313 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 39,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 39,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : KOKAY & ARRUDA IMÓVEIS - CEL. (11) 93448-3747

CONTATO : SR. PEDRO PAULO

TELEFONE : (11)-32584477

#### OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NORA

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 39,00M² = AUH = 39,00M²

APTO. POSSUINDO 1 DORMITÓRIO/SALA DE ESTAR, BANHEIRO, COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	62,83 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.769,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-44,24 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.787,83
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0032
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2023  
 SETOR : 007 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 6.262,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GENERAL JARDIM NÚMERO : 253  
 COMP. : APTO. 53 - ED NORA BAIRRO : VILA BUARQUE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01223-011 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 217,00 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,313 IDADE: 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 39,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 39,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : KOKAY & ARRUDA IMÓVEIS - CEL. (11) 93448-3747  
 CONTATO : SR. PEDRO PAULO TELEFONE : (11)-32584477

#### OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NORA  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 39,00M² = AUH = 39,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 DORMITÓRIO/SALA DE ESTAR, BANHEIRO, COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	62,83 FT ADICIONAL 01 :	-230,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-44,24 FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
	VALOR UNITÁRIO :	5.769,23
	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.557,06
	VARIAÇÃO :	0,9632

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2023  
 SETOR : 007 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 6.262,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GENERAL JARDIM NÚMERO : 253  
 COMP.: APTO. 44 - ED NORA BAIRRO : VILA BUARQUE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01223-011 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 217,00 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,313 IDADE: 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 39,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 39,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : KOKAY & ARRUDA IMÓVEIS - CEL. (11) 93448-3747  
 CONTATO : SR. PEDRO PAULO TELEFONE : (11)-32584477

#### OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NORA  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 39,00M² = AUH = 39,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 DORMITÓRIO/SALA DE ESTAR, BANHEIRO, COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	62,83	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-44,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.769,23
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.787,83
		VARIAÇÃO : 1,0032



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2023  
 SETOR : 007 QUADRA : 085 ÍNDICE DO LOCAL : 6.563,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE ITÚ NÚMERO : 95  
 COMP. : APTO. 63 - EDIFÍCIO ELZABAIRRO : VILA BUARQUE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01223-001 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 698,00 TESTADA - (cf) m: 17,84 PROF. EQUIV. (Pe): 39,13  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,232 IDADE : 58 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

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

#### EDIFÍCIO

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

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : HELOW IMÓVEIS  
 CONTATO : SR. JONAS TELEFONE : (11)-32211501

#### OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ELZA  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 93,00M² = AUH = 93,00M²  
 APTO. POSSUINDO 2 DORMITÓRIO, SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 BANHEIROS, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇOS

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 6,49	FT ADICIONAL 01 : -212,90	VALOR UNITÁRIO : 5.322,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.431,59	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.625,18
PADRÃO Fp : -922,58	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0569
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/04/2023  
 SETOR: 007 QUADRA: 085 ÍNDICE DO LOCAL: 6.563,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARQUES DE ITÚ NÚMERO: 95  
 COMP.: APTO. 64 - EDIFÍCIO ELZA BAIRRO: VILA BUARQUE, SP CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: 01223-001 UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 698,00 TESTADA - (cf) m: 17,84 PROF. EQUIV. (Pe): 39,13  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,232 IDADE: 58 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

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

#### EDIFÍCIO

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

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA: HELOW IMÓVEIS

CONTATO: SR. JONAS

TELEFONE: (11)-32211501

#### OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ELZA

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 93,00M² = AUH = 93,00M²

APTO. POSSUINDO 2 DORMITÓRIO, SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 BANHEIROS, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇOS

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 6,49	FT ADICIONAL 01: -212,90	VALOR UNITÁRIO: 5.322,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.431,59	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.625,18
PADRÃO Fp: -922,58	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0569
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2023  
 SETOR : 007 QUADRA : 084 ÍNDICE DO LOCAL : 6.411,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA REGO FREITAS NÚMERO : 355  
 COMP. : APTO. 23 - ED GLIDDEN BAIRRO : VILA BUARQUE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01220-010 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 620,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,00  
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,280 IDADE : 55 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 41,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO./ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ROBOTTON IMÓVEIS  
 CONTATO : SR. PEDRO PAULO TELEFONE : (11)-31863400

#### OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GLIDDEN  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 41,00M² = AUH = 41,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 DORMITÓRIO/SALA DE ESTAR, BANHEIRO, COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 31,56	FT ADICIONAL 01 : 234,15	VALOR UNITÁRIO : 5.268,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 451,57	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.985,56
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1361
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2023  
 SETOR : 007 QUADRA : 084 ÍNDICE DO LOCAL : 6.411,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA REGO FREITAS NÚMERO : 355  
 COMP.: APTO. 93 - ED GLIDDEN BAIRRO : VILA BUARQUE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01220-010 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 620,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00  
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,280 IDADE : 55 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 41,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ROBOTTON IMÓVEIS  
 CONTATO : SR. PEDRO PAULO TELEFONE : (11)-31863400

#### OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GLIDDEN  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 41,00M² = AUH = 41,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 DORMITÓRIO/SALA DE ESTAR, BANHEIRO, COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 31,56	FT ADICIONAL 01 : -732,98	VALOR UNITÁRIO : 5.268,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 451,57	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.018,44
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9526
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO :** BANCO BRADESCO S/A X XANGO LANCHES LTDA EPP e outros      **DATA :** 25/04/2023  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9      **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8  
**OBSERVAÇÃO :**  
 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RICARDO

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	6.603,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 53 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

### FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICA	0,95	Parcela de Benfeitorias



GeoAvaliarPro®

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

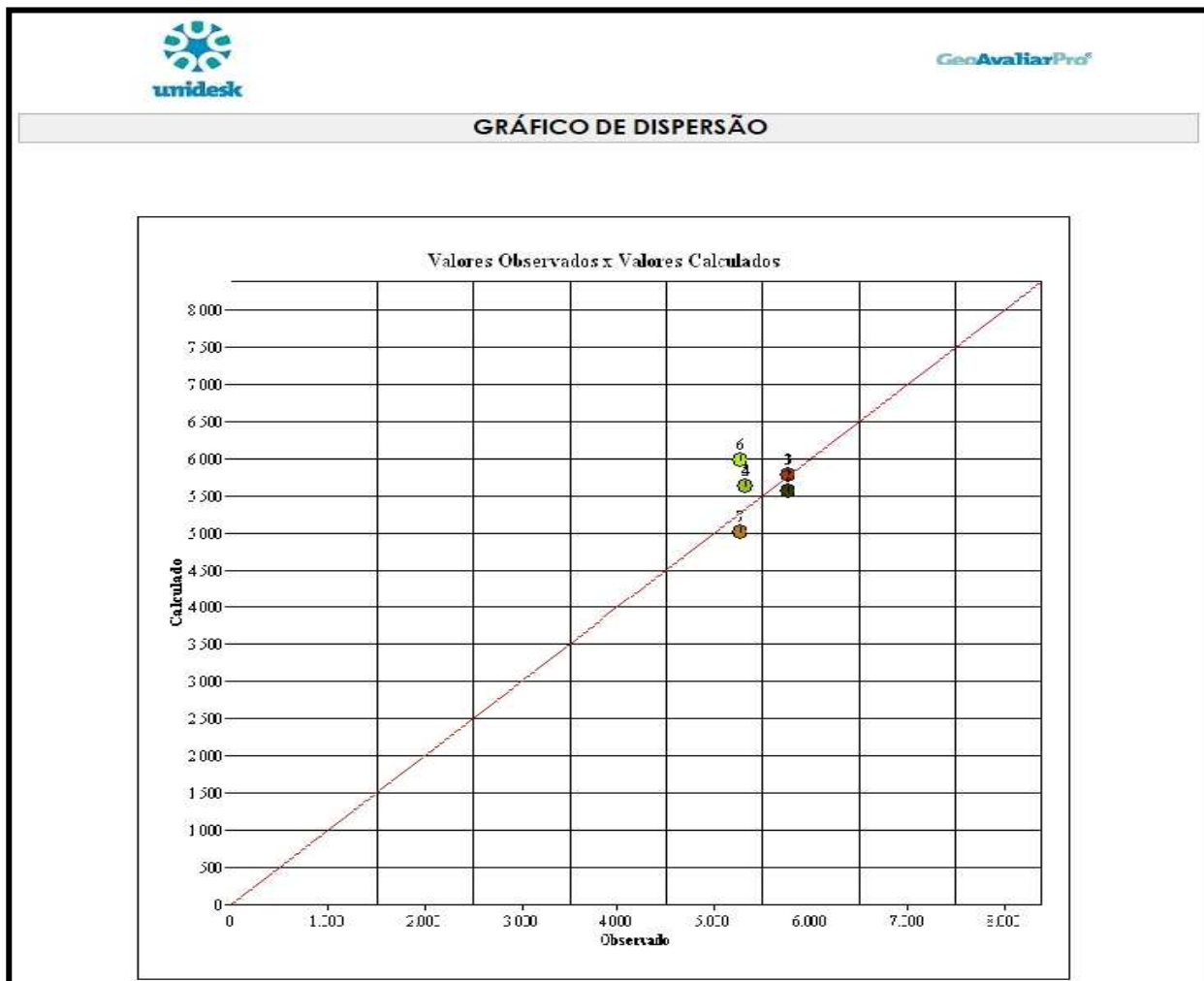
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA GENERAL JARDIM ,253	5.769,23	5.787,83	1,0032
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA GENERAL JARDIM ,253	5.769,23	5.557,06	0,9632
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA GENERAL JARDIM ,253	5.769,23	5.787,83	1,0032
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA MARQUES DE ITÚ ,95	5.322,58	5.625,18	1,0569
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MARQUES DE ITÚ ,95	5.322,58	5.625,18	1,0569
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA REGO FREITAS ,355	5.268,29	5.985,56	1,1361
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA REGO FREITAS ,355	5.268,29	5.018,44	0,9526

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2023 às 14:39, sob o número WJMJ23408584249. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 111818-96.2021.8.26.0100 e código F7B6D29.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA GENERAL JARDIM 76 APARTAMENTO DE Nº 33 VILA BUARQUE, SP SAO Data : 25/04/2023  
 Cliente : PROC. 1111818-96.2021.8.26.0100  
 Área terreno m² : 240,00 Edificação m² : 31,00 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.498,49  
 Desvio Padrão : 254,22  
 - 30% : 3.848,94  
 + 30% : 7.148,04

Coefficiente de Variação : 4,6200

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.626,72  
 Desvio Padrão : 304,29  
 - 30% : 3.938,71  
 + 30% : 7.314,74

Coefficiente de Variação : 5,4100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.626,72

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.626,72000

VALOR TOTAL (R\$): 174.428,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.461,10

INTERVALO MÍNIMO : 5.461,11

INTERVALO MÁXIMO : 5.792,34

INTERVALO MÁXIMO : 5.792,33

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 397

***ANEXO II***

***PESQUISA DE MERCADO PARA O  
APARTAMENTO DE Nº 82 DO "EDIFÍCIO  
RICARDO"***



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2023  
 SETOR : 007 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 6.262,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GENERAL JARDIM NÚMERO : 253  
 COMP.: APTO. 43 - ED NORA BAIRRO : VILA BUARQUE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01223-011 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 217,00 TESTADA - (cf) m : 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,313 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 39,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 39,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : KOKAY & ARRUDA IMÓVEIS - CEL. (11) 93448-3747  
 CONTATO : SR. PEDRO PAULO TELEFONE : (11)-32584477

#### OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NORA  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 39,00M² = AUH = 39,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 DORMITÓRIO/SALA DE ESTAR, BANHEIRO, COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 62,83	FT ADICIONAL 01 : 728,74	VALOR UNITÁRIO : 5.769,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 162,20	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.723,01
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1653
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2023  
 SETOR : 007 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 6.262,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GENERAL JARDIM NÚMERO : 253  
 COMP. : APTO. 53 - ED NORA BAIRRO : VILA BUARQUE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01223-011 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 217,00 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,313 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 39,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 39,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : KOKAY & ARRUDA IMÓVEIS - CEL. (11) 93448-3747  
 CONTATO : SR. PEDRO PAULO TELEFONE : (11)-32584477

#### OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NORA  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 39,00M² = AUH = 39,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 DORMITÓRIO/SALA DE ESTAR, BANHEIRO, COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	62,83 FT ADICIONAL 01 : 461,54	VALOR UNITÁRIO : 5.769,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	162,20 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.455,80
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1190
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2023  
 SETOR : 007 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 6.262,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GENERAL JARDIM NÚMERO : 253  
 COMP.: APTO. 44 - ED NORA BAIRRO : VILA BUARQUE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01223-011 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 217,00 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,313 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 39,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 39,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : KOKAY & ARRUDA IMÓVEIS - CEL. (11) 93448-3747  
 CONTATO : SR. PEDRO PAULO TELEFONE : (11)-32584477

#### OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NORA  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 39,00M² = AUH = 39,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 DORMITÓRIO/SALA DE ESTAR, BANHEIRO, COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 62,83	FT ADICIONAL 01 : 728,74	VALOR UNITÁRIO : 5.769,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 162,20	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.723,01
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1653
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2023  
 SETOR : 007 QUADRA : 085 ÍNDICE DO LOCAL : 6.563,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE ITÚ NÚMERO : 95  
 COMP. : APTO. 63 - EDIFÍCIO ELZABAIRRO : VILA BUARQUE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01223-001 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 698,00 TESTADA - (cf) m: 17,84 PROF. EQUIV. (Pe): 39,13  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,232 IDADE : 58 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

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

#### EDIFÍCIO

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

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : HELOW IMÓVEIS

CONTATO : SR. JONAS

TELEFONE : (11)-32211501

#### OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ELZA

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 93,00M² = AUH = 93,00M²

APTO. POSSUINDO 2 DORMITÓRIO, SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 BANHEIROS, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇOS

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 6,49	FT ADICIONAL 01 : 425,81	VALOR UNITÁRIO : 5.322,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.688,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.520,84
PADRÃO Fp : -922,58	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2251
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2023  
 SETOR : 007 QUADRA : 085 ÍNDICE DO LOCAL : 6.563,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE ITÚ NÚMERO : 95  
 COMP.: APTO. 64 - EDIFÍCIO ELZA BAIRRO : VILA BUARQUE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01223-001 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 698,00 TESTADA - (cf) m: 17,84 PROF. EQUIV. (Pe): 39,13  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,232 IDADE: 58 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

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

#### EDIFÍCIO

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

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : HELOW IMÓVEIS  
 CONTATO : SR. JONAS TELEFONE : (11)-32211501

#### OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ELZA  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 93,00M² = AUH = 93,00M²  
 APTO. POSSUINDO 2 DORMITÓRIO, SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 BANHEIROS, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇOS

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 6,49	FT ADICIONAL 01 : 425,81	VALOR UNITÁRIO : 5.322,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.688,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.520,84
PADRÃO Fp : -922,58	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2251
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/04/2023  
 SETOR: 007 QUADRA: 084 ÍNDICE DO LOCAL: 6.411,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA REGO FREITAS NÚMERO: 355  
 COMP.: APTO. 23 - ED GLIDDEN BAIRRO: VILA BUARQUE, SP CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: 01220-010 UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 620,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,280 IDADE: 55 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 41,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: ROBOTTON IMÓVEIS  
 CONTATO: SR. PEDRO PAULO TELEFONE: (11)-31863400

#### OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GLIDDEN  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 41,00M² = AUH = 41,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 DORMITÓRIO/SALA DE ESTAR, BANHEIRO, COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 31,56	FT ADICIONAL 01: 936,59	VALOR UNITÁRIO: 5.268,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 662,30	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.898,73
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,3095
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2023  
 SETOR : 007 QUADRA : 084 ÍNDICE DO LOCAL : 6.411,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA REGO FREITAS NÚMERO : 355  
 COMP. : APTO. 93 - ED GLIDDEN BAIRRO : VILA BUARQUE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 01220-010 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 620,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,00  
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,280 IDADE : 55 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 41,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ROBOTTON IMÓVEIS  
 CONTATO : SR. PEDRO PAULO TELEFONE : (11)-31863400

#### OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GLIDDEN  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 41,00M² = AUH = 41,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 DORMITÓRIO/SALA DE ESTAR, BANHEIRO, COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 31,56	FT ADICIONAL 01 : -183,24	VALOR UNITÁRIO : 5.268,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 662,30	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.778,90
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0969
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772




**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

**DESCRIÇÃO:** BANCO BRADESCO S/A X XANGO LANCHES LTDA EPP e outros      **DATA:** 25/04/2023  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9      **PARCELA DE BENEFITORIA:** 0,8  
**OBSERVAÇÃO:**  
 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RICARDO

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	6.603,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 53 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICA	1,10	Parcela de Benefitorias




**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

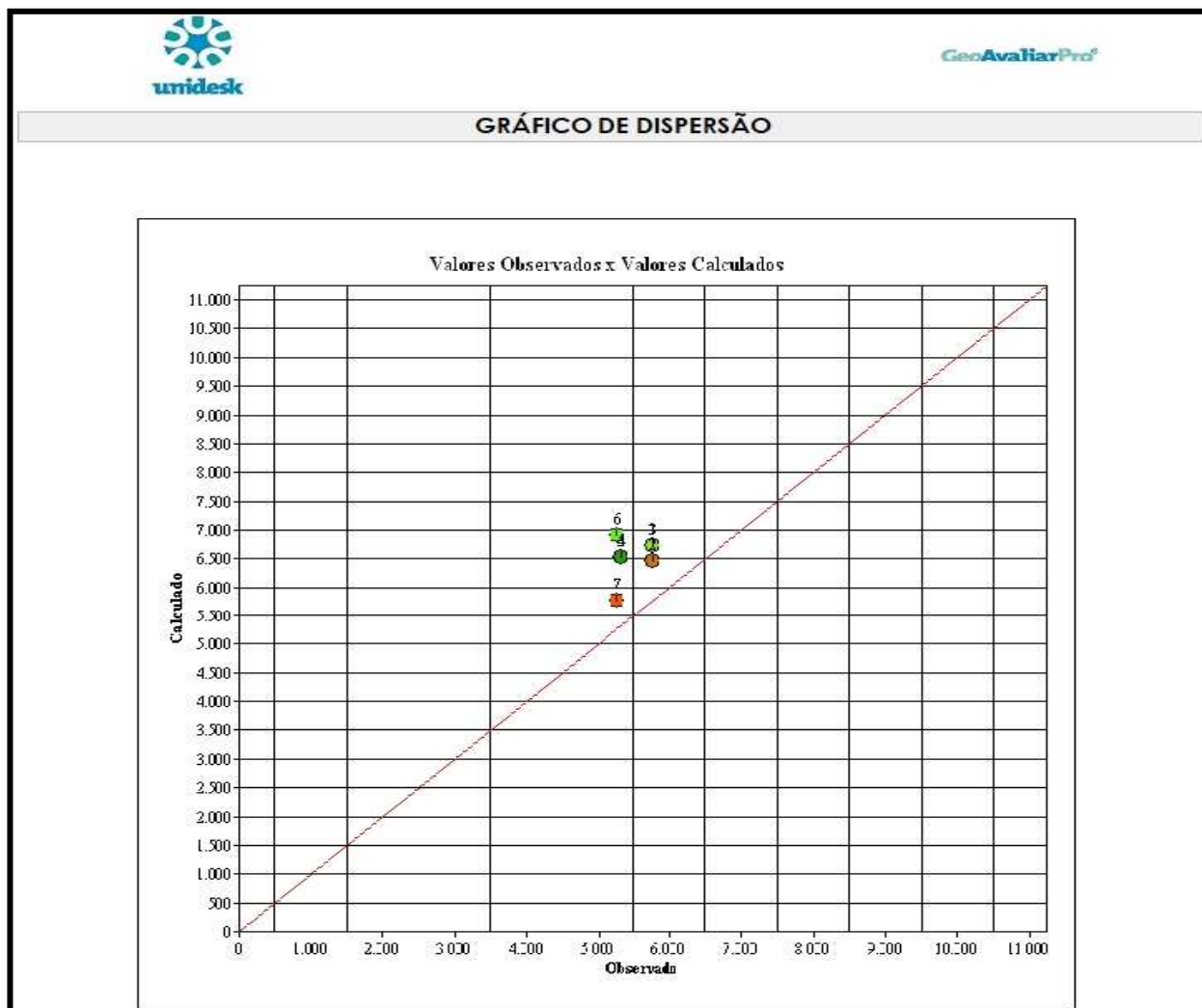
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA GENERAL JARDIM ,253	5.769,23	6.723,01	1,1653
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA GENERAL JARDIM ,253	5.769,23	6.455,80	1,1190
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA GENERAL JARDIM ,253	5.769,23	6.723,01	1,1653
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA MARQUES DE ITÚ ,95	5.322,58	6.520,84	1,2251
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MARQUES DE ITÚ ,95	5.322,58	6.520,84	1,2251
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA REGO FREITAS ,355	5.268,29	6.898,73	1,3095
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA REGO FREITAS ,355	5.268,29	5.778,90	1,0969



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA GENERAL JARDIM 76 APARTAMENTO DE Nº 82 VILA BUARQUE, SP SAO Data : 25/04/2023  
 Cliente : PROC. 1111818-96.2021.8.26.0100  
 Área terreno m² : 240,00 Edificação m² : 38,42 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.498,49  
 Desvio Padrão : 254,22  
 - 30% : 3.848,94  
 + 30% : 7.148,04

Coefficiente de Variação : 4,6200

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.517,31  
 Desvio Padrão : 360,36  
 - 30% : 4.562,11  
 + 30% : 8.472,50

Coefficiente de Variação : 5,5300

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.517,31

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.517,31000

VALOR TOTAL (R\$): 250.395,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.321,18

INTERVALO MÍNIMO : 6.321,18

INTERVALO MÁXIMO : 6.713,44

INTERVALO MÁXIMO : 6.713,44

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO III***


***DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO  
DE Nº 33 DO "EDIFÍCIO RICARDO",  
FORNECIDOS PELA "PMSP"***

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do apartamento de nº 33 do “EDIFÍCIO RICARDO”, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:



**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023**

**Cadastro do Imóvel: 007.085.0175-3**

**Local do Imóvel:**  
R GENERAL JARDIM, 76 - APTO 33  
VILA BUARQUE CEP 01223-010  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R GENERAL JARDIM, 76 - APTO 33  
VILA BUARQUE CEP 01223-010

**Contribuinte(s):**  
CPF 032.754.108-30                      VERA LUCIA CORREIA MALARE

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	240	Testada (m):	20,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0210
Área total (m²):	240		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	45	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	224	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	6.603,00
- da construção:	3.144,00

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

- da área incorporada:	51.334,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	46.689,00
Base de cálculo do IPTU:	98.023,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/05/2023, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2023 às 14:39, sob o número WJMJ23408584249. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1111818-96.2021.8.26.0100 e código F7B6D29.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO IV***

***DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO  
DE Nº 82 DO "EDIFÍCIO RICARDO",  
FORNECIDOS PELA "PMSP"***

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do apartamento de nº 82 do “EDIFÍCIO RICARDO”, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023**

**Cadastro do Imóvel: 007.085.0202-4**

**Local do Imóvel:**  
R GENERAL JARDIM, 76 - APTO 82  
VILA BUARQUE CEP 01223-010  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R GENERAL JARDIM, 76 - APTO 82  
VILA BUARQUE CEP 01223-010

**Contribuinte(s):**  
CPF 186.620.618-42 FRANCISCO JANIO DE BARROS SILVA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	240	Testada (m):	20,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0359
Área total (m²):	240		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	56	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	224	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	6.603,00		
- da construção:	3.144,00		

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

- da área incorporada:	87.757,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	58.102,00		
Base de cálculo do IPTU:	145.859,00		

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/05/2023, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO V***

***QUADRA FISCAL ONDE SE SITUA O  
"EDIFÍCIO RICARDO", ONDE SE  
LOCALIZAM OS APARTAMENTOS DE NºS.  
33 E 82.***

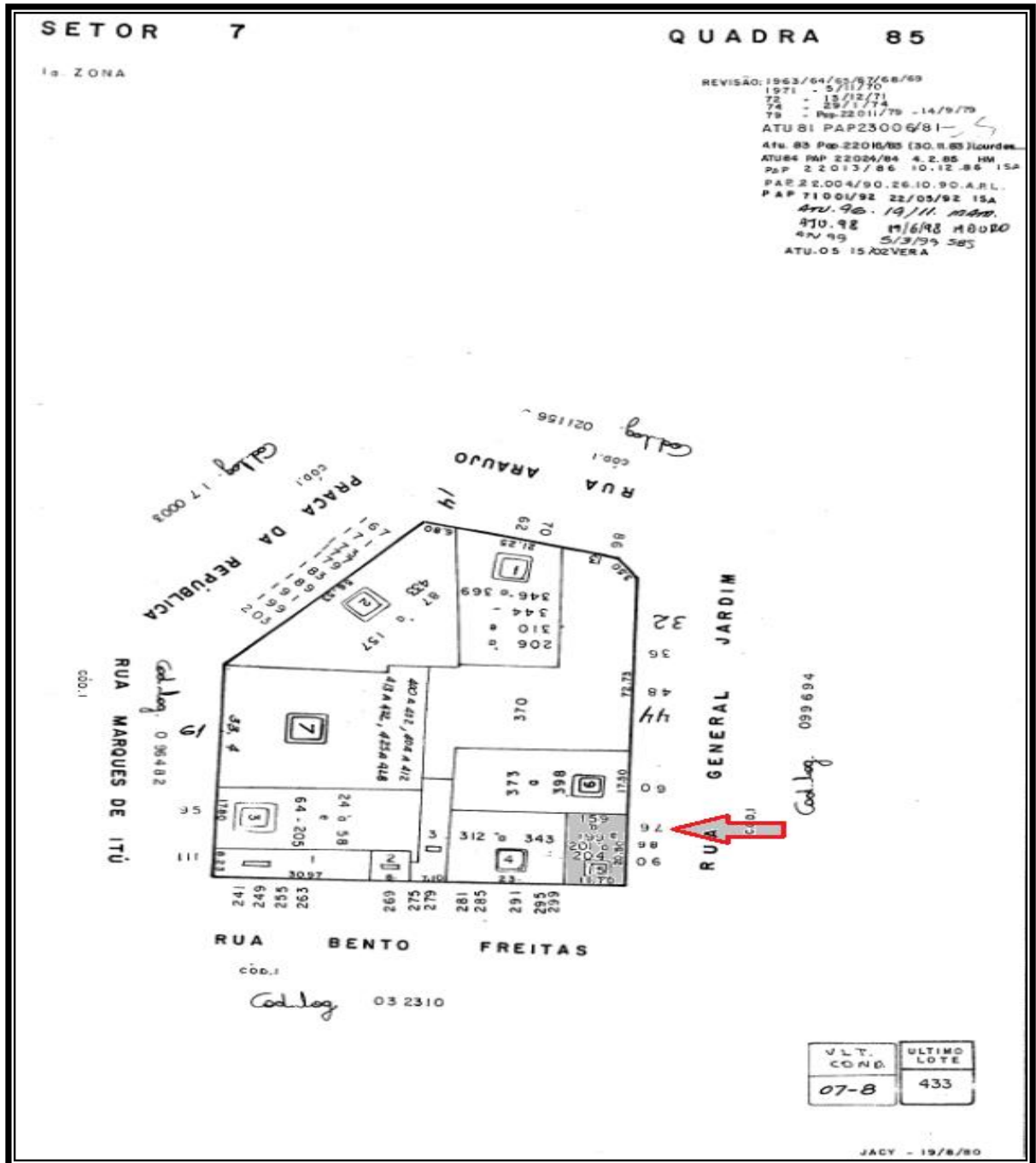


# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadra fiscal onde se situa o “EDIFÍCIO RICARDO”, onde se localizam os apartamentos de nºs. 33 e 82:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2023 às 14:39, sob o número WJMJ23408584249. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 111818-96.2021.8.26.0100 e código F7B6D29.