

775  
9  
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 19ª  
VARA CÍVEL DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS DE Nº 1014826-06.2003.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,  
engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE  
EXECUÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por  
NELSON MONTEIRO BAPTISTA DE SOUZA, em face de REGIANE  
GALAIN MONTINI, dando por terminados seus estudos,  
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas  
no Laudo anexo, pelo qual, chegou aos seguintes valores para os  
devidos bens:

**MATRÍCULA DE Nº 48.997**

1 - Unidade Autônoma de nº 72, localizada no 7º andar  
ou 9º pavimento do "EDIFÍCIO HELOÍSA", situado na  
Rua Bandeira Paulista nº 766, no Bairro Itaim Bibi,  
no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, nesta Capital:

**R\$ 660.000,00**

**(SEISCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)**

**AGOSTO DE 2019**

11

100 19 JUL 19 04:43:59 030919 1721 48  
EX-11-6102/125/20 001030 001030 001030

776  
9

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**MATRÍCULA DE Nº 51.250**

*2 - 01 (um) box de nº 17, localizado no subsolo ou  
1º pavimento do "EDIFÍCIO HELOÍSA", situado na  
Rua Bandeira Paulista nº 766, no Bairro Itaim Bibi,  
no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, nesta Capital:*

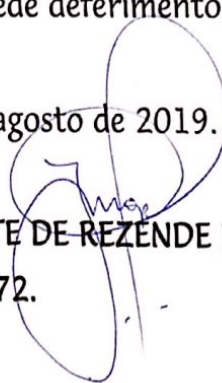
**R\$ 44.000,00**

**(QUARENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**AGOSTO DE 2019**

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 29 de agosto de 2019.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772.

777  
2

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## SUMÁRIO

### I. Observações Preliminares

### II. Vistoria

#### 2.1. Do local

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

#### 2.2. Do imóvel

- 2.2.1. Terreno
- 2.2.2. Benfeitorias

### III. Critérios de Avaliação

#### 3.1. Valor unitário

#### 3.2. Cálculo do valor unitário

### IV. Avaliação

#### 4.1. Unidade autônoma de nº 72 do Ed. Heloísa

#### 4.2. 01 (um) box de nº 17

### V. Conclusão

### VI. Encerramento



778  
2  
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a avaliação dos bens constantes nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por NELSON MONTEIRO BAPTISTA DE SOUZA, em face de REGIANE GALAIN MONTINI, Autos de nº 1014826-0629.2003.8.26.0100, em curso na 19ª Vara Cível da Capital - São Paulo, conforme segue:

1 - Unidade Autônoma de nº 72, localizada no 7º andar ou 9º pavimento do "EDIFÍCIO HELOÍSA", situado na Rua Bandeira Paulista nº 766, no Bairro Itaim Bibi, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, nesta Capital;

2 - 01 (um) box de nº 17, localizado no subsolo ou 1º pavimento do "EDIFÍCIO HELOÍSA", situado na Rua Bandeira Paulista nº 766, no Bairro Itaim Bibi, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, nesta Capital;

Deferida a Prova Pericial, à fls. 728, 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.



## II - VISTORIA:

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

### 2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas: Presidente Juscelino Kubitschek, Santo Amaro e Nove de Julho.

#### 2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Os imóveis, objetos da presente avaliação (unidade autônoma de nº 72 e 01 (um) box de nº 17) estão situados na Rua Bandeira Paulista nº 766, no Bairro Itaim Bibi, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, nesta Capital, na quadra formada pela citada via e mais a Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Rua Urussuí e a Rua Joaquim Floriano.



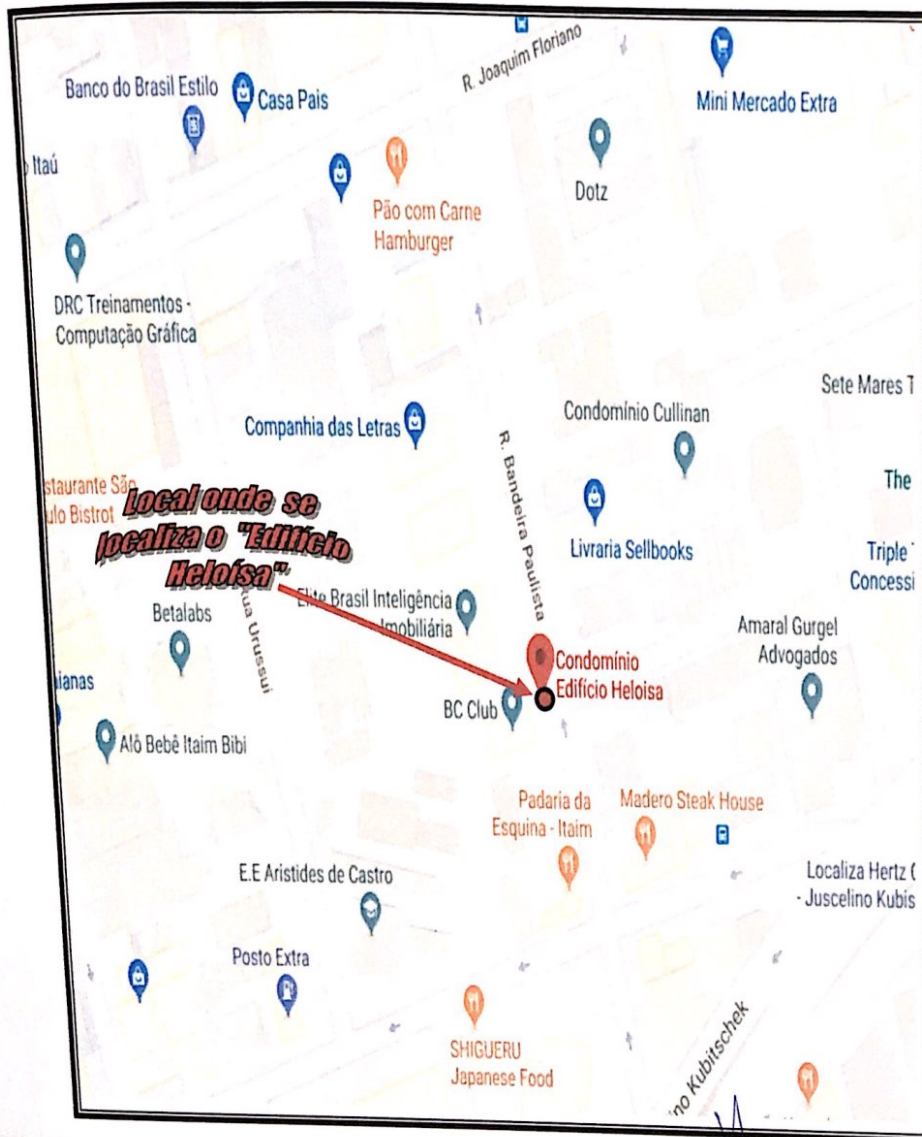
# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

780

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



781  
J  
*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, a unidade autônoma de nº 72 e 01 (um) box de garagem nº 17, estão situados na Rua Bandeira Paulista nº 766, no Bairro Itaim Bibi, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, nesta Capital - SP e possuem a seguinte situação:

SETOR: **016**

QUADRA: **119**

ZONA: **"ZC"**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 5.848,00/2019**

Rua Bandeira Paulista nº 766

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **016.119.0082-4**

Unidade autônoma de nº 72 e 01 (um) box de nº 17

**EDIFÍCIO HELOÍSA**

MATRÍCULAS:

**48.997** - para a unidade autônoma de nº 72

**51.250** - para o box de garagem de nº 17

Do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

*[Assinatura]*

782  
9

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde estão situados os imóveis avaliados está servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

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

### 2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

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

8

A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: lanchonetes, drogarias, hospitais, agências bancárias, padarias, shopping center, hotéis, supermercados, bares, restaurantes, lanchonetes, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente, nas Avenidas: Presidente Juscelino Kubitschek, Santo Amaro e Nove de Julho.

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

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

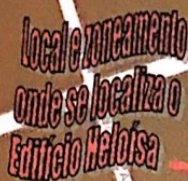
#### 2.1.5 - ZONEAMENTO: -

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



CREA 0600590772

9





PREFEITURA DE

SÃO PAULO



GeoSampa

Maps

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R BANDEIRA PAULISTA,766

SQL: 016.119.0082.4

Sigla

Descrição

Perímetro

Legislação

|    |                                            |      |              |
|----|--------------------------------------------|------|--------------|
| ZC | ZONA CENTRALIDADE                          | 0000 | L 16402/2016 |
| MA | MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC | 0001 | L 16050/2014 |
| PA | PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL        | 0005 | L 16402/2016 |

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    |

785  
8

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## 2.2 - DO IMÓVEL: -

### 2.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo "EDIFÍCIO HELOÍSA", onde está localizada a Unidade Autônoma e o "box" de garagem em estudos, possui formato irregular e topografia em aclive, de quem da rua olha 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 465,00 m<sup>2</sup>, com a frente projetada para a via pública de 15,00 metros.

**ÁREA TOTAL: 465,00M<sup>2</sup>**

(QUATROCENTOS E SESENTA E CINCO METROS QUADRADOS)

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

3,82717%- p/a unidade autônoma de nº 72 e  
3,0526m<sup>2</sup> ou 0/6564% - para o "box" de nº 17.

### 2.2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, na ocasião da vistoria aos imóveis em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HELOÍSA", composto por 01 (uma) torre, erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os seus devidos recuos e ao nível superior da via pública, ou seja, da Rua Bandeira Paulista.

O "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HELOÍSA" está composto por unidades habitacionais, garagem e portaria.

O "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HELOÍSA" está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores, medidor de água, medidor de luz e garagem.

O "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HELOÍSA", que ao regime de condomínio regulamenta a lei, está dividido em duas partes distintas, a saber:

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

A portaria do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HELOÍSA" está situada próxima ao alinhamento público do prédio e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

8

707  
7  
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

- DO EDIFÍCIO: -

O "EDIFÍCIO HELOÍSA", onde se encontra a Unidade Autônoma avalianda e o "box" de garagem, compreende: 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 11 (onze) andares superiores e 01 (um) ático.

No subsolo do edifício, encontram-se: área de garagem, rampas de acesso de veículos, "halls", escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque e poço de elevador.

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

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

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

- DOS IMÓVEIS AVALIANDOS: -

O Perito, na ocasião da vistoria nos imóveis, objetos desta avaliação, entrou em contato através do celular de nº (11) 95921-6658 da Ré, Sra. Regiane Galain Montini, a qual o impediu de entrar no apartamento, alegando que lá reside a sua tia idosa que tem marca passa no coração. Sendo assim, ela forneceu todas as informações necessárias para este signatário para que pudesse proceder ao seu trabalho.

*N*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

789

J

"2 - "BOX" DE GARAGEM DE Nº 17": -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de Nº 51.250 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que:

O "box" de garagem de nº 17, localizado no subsolo ou 1º pavimento do "EDIFÍCIO HELOÍSA", situado na Rua Bandeira Paulista nº 766, no Bairro Itaim Bibi, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, nesta Capital, encerra a área total construída de 18,4090ms², sendo 10,00ms² de área privativa e 8,4090ms² de área comum, correspondendo-lhe a uma fração ideal no terreno de 3,0526ms² ou 0,6564%.

ÁREA PRIVATIVA DO "BOX" DE GARAGEM DE Nº 17 = 10,00ms²

Este signatário constatou que a Unidade Autônoma de nº 72 enquadra-se na referência ( c ) - Estado de Conservação: *Regular*, segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2017).

*[Assinatura]*

A Unidade Autônoma de nº 72, localizada 7º andar ou 9º pavimento do "EDIFÍCIO HOLOÍSA", compreende:

*01 (uma) sala de estar/jantar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços e 01 (um) banheiro de empregada.*

De acordo com as informações obtidas, o imóvel avaliando se encontrava em bom estado de conservação e uso, e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, pôde classificá-lo no item "1.3.4 - Apartamentos Padrão - SUPERIOR com elevador". Segundo o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2017, e com base nos dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo", o apartamento possui a idade de 47 anos.

*Segue: Fotografias da Rua Bandeira Paulista, no trecho em estudo e aspectos externos do edifício, onde se localizam os imóveis avaliandos:*



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

791

J

FOTO DE Nº 01



**VISTA DA RUA BANDEIRA PAULISTA, NO TRECHO ONDE ESTÁ  
SITUADO O "EDIFÍCIO HELOÍSA", ONDE SE LOCALIZAM OS  
IMÓVEIS AVALIANDOS**

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

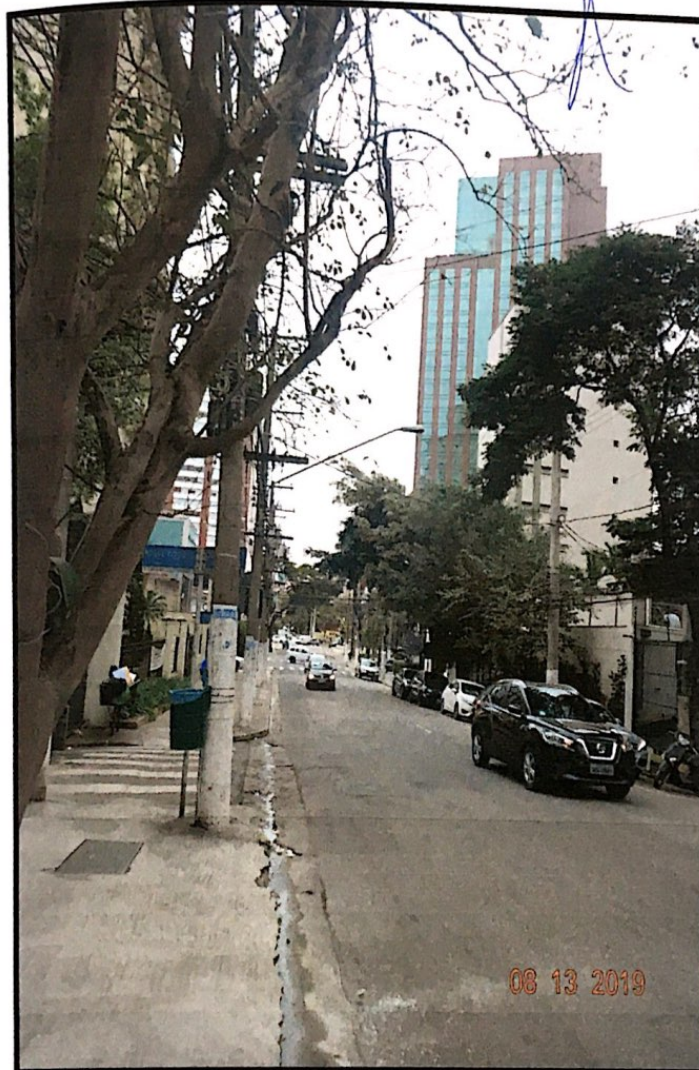
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

792  
J

FOTO DE Nº 02



**VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA BANDEIRA  
PAULISTA.**

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

793

J

FOTO DE Nº 03



VISTA DA FACHADA DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HELOÍSA",  
ONDE SE LOCALIZAM OS IMÓVEIS AVALIANDOS.

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

FOTO DE Nº 04



*OUTRA VISTA DA FACHADA DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO  
HELOÍSA", ONDE SE LOCALIZAM OS IMÓVEIS AVALIANDOS.*

FOTO DE Nº 05



*VISTA DA PORTARIA DO "CONDOMÍNIO HELOÍSA", ONDE SE  
LOCALIZAM OS IMÓVEIS AVALIANDOS.*

FOTO DE Nº 06



**VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DE GARAGEM LOCALIZADA NO  
SUBSOLO OU 1º PAVIMENTO DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO  
HELOÍSA".**

797  
J

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



*VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DE GARAGEM LOCALIZADA NO  
PAVIMENTO TÉRREO DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HELOÍSA".*

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

798  
J

FOTO DE Nº 08



VISTA DO "BOX" DE GARAGEM DE Nº 17.

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

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

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

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

*[Handwritten signature]*

### 3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "qm<sup>2</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 superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

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

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

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

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.4 - Apartamento Padrão SUPERIOR - limite médio", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,406.

E) DEPRECIAÇÃO 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>".

Para os imóveis avaliandos, considerou-se a idade de 47 (quarenta e sete) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com o estado da edificação cuja referência (c) Regular.



F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa- anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados mesma via pública e próximas aos avaliandos, portanto, este signatário pode 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, os fatores que poderão ser adotados são os seguintes:

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

Para o imóvel em questão (unidade autônoma de nº 72), localizada no 7º andar ou 9º pavimento do "EDIFÍCIO HELOÍSA" foi adotado o fator = 1,10.

K

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomou como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP - 2017", no item 3.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal para os elementos pesquisados, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando, baseando-se na área útil de 10,00m<sup>2</sup>, para os apartamento à venda que possuem vaga de garagem citadas na "Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I".

### 3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento 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.

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

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

806  
9

## IV - AVALIAÇÃO: -

### 4.1 - UNIDADE AUTÔNOMA DE Nº 72: -

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

$$V_{\text{unidade autônoma de nº 72}} = S \times q_{mf} \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{unidade autônoma de nº 72}} = 107,322\text{ms}^2 = \begin{matrix} 74,89\text{ms}^2 \text{ de área útil} \\ 32,432\text{ms}^2 \text{ de área comum} \end{matrix}$$

$$Q_{mf} = \text{R\$ } 8.809,96 / \text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{unidade autônoma de nº 72}} = 74,89\text{ms}^2 \times \text{R\$ } 8.809,96 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{unidade autônoma de nº 72}} = \text{R\$ } 659.777,90$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{unidade autônoma de nº 72}} = \text{R\$ } 660.000,00$$

(SEISCENTOS E SESENTA MIL REAIS).  
PARA AGOSTO / 2019.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 8.809,96/M² (OITO MIL E OITOCENTOS E NOVE REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

*[Assinatura]*

**4.2 - VALOR TOTAL PARA O BOX DE GARAGEM  
DE Nº 17:**

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

$$V_{\text{box de garagem de nº 17}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{box de garagem de nº 17}} = 18,409\text{ms}^2 = \begin{matrix} 10,00\text{ms}^2 \text{ de área privativa} \\ 8,4090\text{ms}^2 \text{ de área comum} \end{matrix}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 8.809,96/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{box de garagem de nº 17}} = 10,00\text{ms}^2 \times \frac{\text{R\$ } 8.809,96/\text{m}^2}{2}$$

*Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00ms² para o box de garagem de nº 17.*

$$V_{\text{VAGA DE GARAGEM}} = \text{R\$ } 44.049,80$$

*Ou, em números redondos:*

$$V_{\text{box de garagem de nº 17}} = \text{R\$ } 44.000,00$$

(QUARENTA E QUATRO MIL REAIS).  
PARA AGOSTO / 2019.

*Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 8.809,96/M² (OITO MIL E OITOCENTOS E NOVE REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.*

*OBS.: Para o cálculo da área pertencente ao "box" de garagem de nº 17, considerou-se 50% do valor do metro quadrado de construção correspondente ao corpo principal da Unidade Autônoma de nº 72.*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO, tem-se os seguintes valores de mercado para os imóveis descritos nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por NELSON MONTEIRO BAPTISTA DE SOUZA, em face de REGIANE GALAIN MONTINI, autos de nº 1014826-0629.2003.8.26.0100, em curso na 19ª Vara Cível da Capital - São Paulo:

MATRÍCULA DE Nº 48.997

1 - Unidade Autônoma de nº 72, localizada no 7º andar ou 9º pavimento do "EDIFÍCIO HELOÍSA", situado na Rua Bandeira Paulista nº 766, no Bairro Itaim Bibi, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, nesta Capital:

R\$ 660.000,00  
(SEISCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)  
AGOSTO DE 2019

MATRÍCULA DE Nº 51.250

2 - 01 (um) box de nº 17, localizado no subsolo ou 1º pavimento do "EDIFÍCIO HELOÍSA", situado na Rua Bandeira Paulista nº 766, no Bairro Itaim Bibi, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, nesta Capital:

R\$ 44.000,00  
(QUARENTA E QUATRO MIL REAIS)  
AGOSTO DE 2019



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**VI - ENCERRAMENTO: -**

Consta o presente Laudo de 34 (trinta e quatro) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

**ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO**  
**ANEXO II - DADOS CADASTRAIS DA UNIDADE AUTÔNOMA**  
**DE Nº 72 E "BOX" DE GARAGEM DE Nº 17 DO**  
**"EDIFÍCIO HELOÍSA", FORNECIDOS PELA**  
**"PMSP"**  
**ANEXO III - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE**  
**LOCALIZA O "EDIFÍCIO HOELOÍSA".**

- 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, 29 de agosto de 2019.

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

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## PESQUISA DE MERCADO

1

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019

SETOR: 016 QUADRA: 102 ÍNDICE DO LOCAL: 5.730,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2019  
CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DR. RENATO PAES DE BARROS  
COMP.: APTO. 141 E 1 V.G. - EDIFÍCIO BAIRRO ÁTILIM BÍBL. SP  
CEP: 04530-000 UF: SP

NÚMERO: 502  
CIDADE: SÃO 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul  
CARACTERÍSTICAS  
PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (K): 0,401 IDADE: 49 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  
DIMENSÕES  
A. PRIVATIVA M²: 123,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 133,00  
EDIFÍCIO  
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 15 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: DIRETO COM PROPRIETÁRIO  
CONTATO: SR. CARLOS TELEFONE: (11)-35880808  
OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NATÂNIA  
AUH = ÁREA ÚTL DO APTO.: 118,00M² + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 123,00M²  
APTO. COM LIVING COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE COM ARMÁRIOS EMBITUDOS, 2 BANHEIROS, COZINHA,

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP     | FATORES ADICIONAIS       | VALORES/VARIAÇÃO         |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 36,16    | FT ADICIONAL 01: -305,41 | VALOR UNITÁRIO: 8.780,49 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 595,58 | FT ADICIONAL 02: 0,00    | HOMOGENEIZAÇÃO: 8.484,21 |
| PADRÃO Fp: -622,62         | FT ADICIONAL 03: 0,00    | VARIAÇÃO: 0,9663         |
| 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



Construção

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019

SETOR: 016

QUADRA: 091

ÍNDICE DO LOCAL: 4.776,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2019  
CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JESUÍNO ARRUDA

COMP.: APT. 31 E 2 VGS. - EDIFÍCIO: BAIRO: ITAIM BIBI, SP

CEP: 04532-081 UF: SP

NÚMERO: 479  
CIDADE: SÃO 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: 600,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,531 IDADE: 41 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

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

#### EDIFÍCIO

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

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO: SRA. SILVIA

TELEFONE: (11)-982861072

#### OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DAS PALMAS

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO: 198,00M² + 2 VAGAS DE GARAGEM: 20,00/2 = 10,00M² = AUH = 208,00M²

APT. COM LIVING COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUITE COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, 2 BANHEIROS,

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 466,18             | FT ADICIONAL 01: 1,846,15 |
| OBsolescência Fobs:    | -1.501,96          | FT ADICIONAL 02: 0,00     |
| PADRÃO Fp:             | -736,36            | 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: 10.384,62 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 10.458,63 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.0071          |

JÁ 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

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



GeoAvaliar®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

SETOR: 014

QUADRA: 091

ÍNDICE DO LOCAL: 4.776,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2019  
CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JESUINO ARRUDA

COMP.: APTO. 141 E 2 VGS. - EDIFÍCIO BAIRRO: IITAIM BIBI, SP

CEP: 04532-081 UF: SP

NÚMERO: 541  
CIDADE: SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 990,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m: 33,00

FORMATO: Regular

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ESQUINA: Não

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE: Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO: 2,640

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,562

IDADE: 39 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 230,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 20,00

TOTAL M²: 250,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4

SUÍTES: 2

W.C.: 5

QUARTO EMPREGADAS: 1  
SUPERIORES: 15

PISCINA: 0

APTO/ANDAR: 1

SALÃO DE FESTAS: 1  
SUB-SOLOS: 2

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 3.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO:

SR. JOSÉ

#### OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LUCIANA

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 220,00M² + 2 VAGAS DE GARAGEM 20,00/2 = 10,00M² = AUH = 230,00M²

APTO. COM LIVING COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 4 DORMITÓRIOS SENDO 2 SUÍTES COM ARMÁRIOS EMBITUADOS, 2 BANHEIROS,

TELEFONE: (11)-999767890

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 526,98             | FT ADICIONAL 01: -408,32  |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | -2.122,23          | FT ADICIONAL 02: 0,00     |
| PADRÃO Fp:             | -832,41            | 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: 11.739,13 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 8.903,15  |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,7584          |

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Construção Prof

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2019

SETOR: 016 QUADRA: 079 ÍNDICE DO LOCAL: 5.539,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JESUINO ARRUDA  
COMP.: APTO. 71 E 2 VGS - EDIFÍCIO ROSA  
CEP: 04532-081 UF: SP

NÚMERO: 574  
CIDADE: SÃO 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: 1.600,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 60,00  
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (K): 0,51 IDADE: 42 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 206,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 226,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 16 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: CORRETORA AUTÔNOMA

CONTATO: SRA. LÍDIA

TELEFONE: (11)-991285268

#### OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSA  
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO: 196,00M² + 2 VAGAS DE GARAGEM 20,00/2 = 10,00M² = AUH = 206,00M²  
APTO. COM LIVING COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 4 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, 2 BANHEIROS,

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 121,86             | FT ADICIONAL 01: 0,00     |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | -1.371,64          | FT ADICIONAL 02: 0,00     |
| PADRÃO Fp:             | -774,49            | 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: 10.922,33 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 8.898,06  |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,8147          |

UA 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



GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

|                                                                                                                     |                                                                  |                                                                            |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 5                                                                                             |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2019 |                      |
| NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019                                                                           |                                                                  | CHAVE GEOGRÁFICA:                                                          |                      |
| SETOR: 016                                                                                                          | QUADRA: 114                                                      | ÍNDICE DO LOCAL: 5.240,00                                                  |                      |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                         |                                                                  |                                                                            |                      |
| ENDEREÇO: RUA TABAPUÁ                                                                                               |                                                                  | NÚMERO: 281                                                                |                      |
| COMP.: APTO. 92 E 1 V.G. - EDIFÍCIO BAIRRO JATIM B/BI, SPON                                                         |                                                                  | CIDADE: SÃO PAULO - SP                                                     |                      |
| CEP: 04533-010                                                                                                      |                                                                  | UF: SP                                                                     |                      |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                              |                                                                  |                                                                            |                      |
| <b>MELHORAMENTOS:</b>                                                                                               |                                                                  |                                                                            |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA             |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                              |                      |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                             |                                                                  |                                                                            |                      |
| ÁREA (Ar) M²: 1.050,00                                                                                              | TESTADA - (ct) m: 21,00                                          | PROF. EQUIV. (Pe): 50,00                                                   |                      |
| ACESSIBILIDADE: Direta                                                                                              | FORMATO: Regular                                                 | ESQUINA: Não                                                               |                      |
| TOPOGRAFIA: plano                                                                                                   |                                                                  |                                                                            |                      |
| CONSISTÊNCIA: seco                                                                                                  |                                                                  |                                                                            |                      |
| <b>DADOS DO APARTAMENTO</b>                                                                                         |                                                                  |                                                                            |                      |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento                                                                                     | ESTADO: Reformado                                                | FACE: Sul                                                                  |                      |
| <b>CARACTERÍSTICAS</b>                                                                                              |                                                                  |                                                                            |                      |
| PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+)                                                                           | COEF. PADRÃO: 2,640                                              | CONSERVAÇÃO: c - regular                                                   |                      |
| COEF. DEP. (K): 0,468                                                                                               | IDADE: 45 anos                                                   | FRAÇÃO: 0,00                                                               | TAXA: 0,00           |
| VAGAS COB.: 1                                                                                                       |                                                                  | VAGAS DESCOB.: 0                                                           |                      |
| <b>DIMENSÕES</b>                                                                                                    |                                                                  |                                                                            |                      |
| A. PRIVATIVA M²: 125,00                                                                                             | ÁREA COMUM M²: 0,00                                              | GARAGEM M²: 10,00                                                          | TOTAL M²: 135,00     |
| <b>EDIFÍCIO</b>                                                                                                     |                                                                  |                                                                            |                      |
| DORMITÓRIOS: 3                                                                                                      | SUÍTES: 1                                                        | W.C.: 4                                                                    | QUARTO EMPREGADAS: 1 |
| ELEVADORES: 3                                                                                                       | PLAYGROUND: 1                                                    | SUPERIORES: 11                                                             | APTO/ANDAR: 2        |
| PISCINA: 0                                                                                                          |                                                                  | SALÃO DE FESTAS: 1                                                         |                      |
| SUB-SOLOS: 2                                                                                                        |                                                                  |                                                                            |                      |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                           |                                                                  |                                                                            |                      |
| ADICIONAL 01: 1,15                                                                                                  | ADICIONAL 02: 1,00                                               | ADICIONAL 03: 1,00                                                         |                      |
| ADICIONAL 04: 1,00                                                                                                  | ADICIONAL 05: 1,00                                               | ADICIONAL 06: 1,00                                                         |                      |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                           |                                                                  |                                                                            |                      |
| NATUREZA: Oferta                                                                                                    | VALOR VENDA (R\$): 1.400.000,00                                  | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                                  |                      |
| IMOBILIÁRIA: DIRETO COM PROPRIETÁRIO                                                                                | TELEFONE: (11)-975450929                                         |                                                                            |                      |
| CONTATO: SRA. LUCILENA                                                                                              |                                                                  |                                                                            |                      |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                  |                                                                  |                                                                            |                      |
| CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MODULAR OMICRON                                                                                 |                                                                  |                                                                            |                      |
| AUH = ÁREA ÚTL DO APTO.: 120,00M² + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 125,00M²                            |                                                                  |                                                                            |                      |
| APTO. COM LIVING COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, 2 BANHEIROS, COZINHA. |                                                                  |                                                                            |                      |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                  |                                                                  |                                                                            |                      |
| <b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>                                                                                       |                                                                  | <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                  |                      |
| LOCALIZAÇÃO Floc: 233,92                                                                                            | FT ADICIONAL 01: -350,61                                         | VALORES/VARIAÇÃO                                                           |                      |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -568,62                                                                                         | FT ADICIONAL 02: 0,00                                            | VALOR UNITÁRIO: 10.080,00                                                  |                      |
| PADRÃO Fp: -714,76                                                                                                  | FT ADICIONAL 03: 0,00                                            | HOMOGENEIZAÇÃO: 8.679,93                                                   |                      |
| VAGAS: 0,00                                                                                                         | FT ADICIONAL 04: 0,00                                            | VARIAÇÃO: 0,8611                                                           |                      |
|                                                                                                                     | FT ADICIONAL 05: 0,00                                            |                                                                            |                      |
|                                                                                                                     | FT ADICIONAL 06: 0,00                                            |                                                                            |                      |

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

816

9



GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

SETOR: 016

QUADRA: 091

ÍNDICE DO LOCAL: 6.215,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2019  
CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA TABAPUÁ

COMP.: APTO. 2 E 1 VG. - EDIFÍCIO BAIRRO FITAIM BIBI, SP

CEP: 04533-001 UF: SP

NÚMERO: 460  
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: 330,00

ACESSIBILIDADE: Indireta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m: 10,00

FORMATO: Regular

PROF. EQUIV. (Pe): 33,00  
ESQUINA: Não

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO: 2,406

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,411

IDADE: 46

anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 140,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 10,00

TOTAL M²: 150,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3

SUÍTES: 1

W.C.: 4

QUARTO EMPREGADAS: 1

QUARTO SUPERIORES: 10

PISCINA: 0

APTO/ANDAR: 1

SALÃO DE FESTAS: 0

SUB-SOLOS: 2

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

OUI IMÓVEIS

CONTATO:

SR. JOSÉ RICARDO

#### OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TERRAF

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 135,00M² + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 140,00M²

APTO. COM LIVING COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, 2 BANHEIROS, COZINHA,

TELEFONE: (11)-35964555

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS        | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|---------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | FT ADICIONAL 01: 1.257,14 | VALOR UNITÁRIO: 7.071,43 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | FT ADICIONAL 02: 0,00     | HOMOGENEIZAÇÃO: 8.575,40 |
| PADRÃO Fp:             | FT ADICIONAL 03: 0,00     | VARIAÇÃO: 1.2127         |
| VAGAS                  | FT ADICIONAL 04: 0,00     |                          |
|                        | FT ADICIONAL 05: 0,00     |                          |
|                        | FT ADICIONAL 06: 0,00     |                          |

AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

817  
9



GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2019

SETOR: 016 QUADRA: 105 ÍNDICE DO LOCAL: 5.596.00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA VIRGÍLIO VARZEA

NÚMERO: 119

COMP.: APT. 72 E 1 VG. - EDIFÍCIO BAIRRO HITAIBA BIBI SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 04534-050 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: 700.00 TESTADA - (cl) m: 20.00 PROF. EQUIV. (Pe): 35.00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior cl elev. COEF. PADRÃO: 2.406 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (K): 0.541 IDADE: 36 anos FRAÇÃO: 0.00 TAXA: 0.00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75.00 ÁREA COMUM M²: 0.00 GARAGEM M²: 10.00 TOTAL M²: 85.00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.10 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00  
ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO: SR. LUÍS FERNANDO

TELEFONE: (11)-983389512

#### OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANHATTAN  
AUH = ÁREA ÚTIL DO APT.: 70,00M² + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 75,00M²  
APT. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 81.06              | FT ADICIONAL 01: 0.00    |
| OBsolescência Fobs:    | -1.410.72          | 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: 9.000,00 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 7.670,34 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0.8523         |

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



GeoAvaliarPro

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: NELSON MONTEIRO BAPTISTA DE SOUZA X REGIANE GELAIN MONTINI DATA: 27/08/2019

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.9

PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0.8

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HELOÍSA

### FATORES

| FATOR                                             | ÍNDICE                            |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização   | 5.848,00                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 47                          |
|                                                   | Estado de Conservação C - REGULAR |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão        | apartamento superior c/ elev.     |
| <input type="checkbox"/> Vagas                    | Vagas 0                           |
|                                                   | Acréscimo 0                       |

### FATORES ADICIONAIS

| FATOR                                                 | ÍNDICE | INCIDÊNCIA              |
|-------------------------------------------------------|--------|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICO | 1,10   | Parcela de Benefitorias |



GeoAvaliarPro

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                  | Endereço                           | Valor Unitário | Homogeneização | Varição |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | RUA DR. PENATO PAES DE BARROS, 502 | 8.780,49       | 8.484,21       | 0,9663  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | RUA JESUINO ARRUDA, 479            | 10.384,62      | 10.458,63      | 1,0071  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | RUA JESUINO ARRUDA, 541            | 11.739,13      | 8.903,15       | 0,7584  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | RUA JESUINO ARRUDA, 574            | 10.922,33      | 8.898,06       | 0,8147  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | RUA TABAPUÃ, 281                   | 10.080,00      | 8.679,93       | 0,8611  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | RUA TABAPUÃ, 460                   | 7.071,43       | 8.575,40       | 1,2127  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | RUA VIRGÍLIO VARZEA, 119           | 9.000,00       | 7.970,34       | 0,8823  |

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



GeoAvaliarPro®

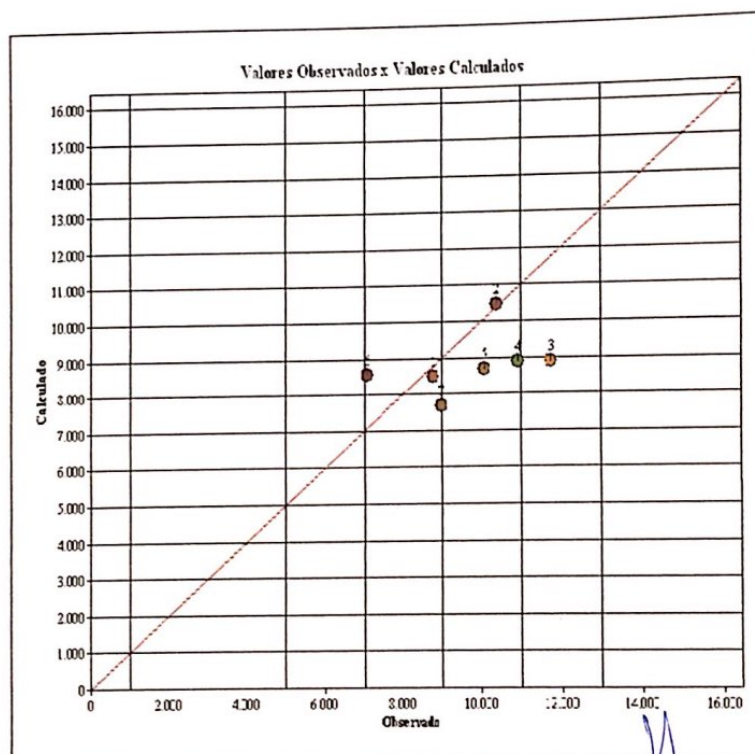
## GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X         | Y         |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 8.780,49  | 8.484,21  |
| 2    | 10.384,62 | 10.458,63 |
| 3    | 11.739,13 | 8.903,15  |
| 4    | 10.922,33 | 8.898,06  |
| 5    | 10.080,00 | 8.679,93  |
| 6    | 7.071,43  | 8.575,40  |
| 7    | 9.000,00  | 7.670,34  |



GeoAvaliarPro®

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



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



GeoAvaliarPro

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: RUA BANDEIRA PAULISTA 766 APARTAMENTO DE Nº 72 ITAIM BIBI, SP SAO Data: 27/08/2019  
Cliente: PROC. 1014826-04.2003.8.26.0100  
Área terreno m²: 465.00 Edificação m²: 74.89 Modalidade: Venda  
Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 9.711,14  
Desvio Padrão: 1.555,06  
- 30%: 6.797,80  
+ 30%: 12.624,48

Coefficiente de Variação: 16,0100

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 8.809,96  
Desvio Padrão: 637,79  
- 30%: 6.166,97  
+ 30%: 11.452,95

Coefficiente de Variação: 9,5100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.809,96

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.809,96000

VALOR TOTAL (R\$): 659.777,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 8.353,98

INTERVALO MÍNIMO: 8.353,98

INTERVALO MÁXIMO: 9.265,94

INTERVALO MÁXIMO: 9.265,94

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

821  
9

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**ANEXO II**

**DADOS CADASTRAIS DA UNIDADE  
AUTÔNOMA DE Nº 72 E "BOX" DE  
GARAGEM DE Nº 17 DO "EDIFÍCIO  
HELOÍSA", FORNECIDOS PELA "PMSP"**



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

Dados Cadastrais da Unidade Autônoma de nº 72 e "box" de garagem de nº 17 do "EDIFÍCIO HELOÍSA", fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019**

Cadastro do Imóvel: 016.119.0082-4

Local do Imóvel:  
R BANDEIRA PAULISTA, 768 - APTO 72 BOX  
JD PAULISTA CEP 04532-002  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R BANDEIRA PAULISTA, 768 - APTO 72 BOX  
JD PAULISTA CEP 04532-002

Contribuinte(s):  
CPF 086.767.848-59 REGIANE GELAIN MONTINI

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 485 | Testada (m):  | 15,00  |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 0,0448 |
| Área total (m²):           | 485 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |      |                       |     |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²):              | 126  | Padrão da construção: | 2-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 270  | Uso: residência       |     |
| Ano da construção corrigido:       | 1972 |                       |     |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 5.848,00 |
| - da construção: | 2.139,00 |

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

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada:     | 194.921,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00       |
| - da construção:           | 118.587,00 |
| Base de cálculo do IPTU:   | 313.508,00 |

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/11/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

823  
9

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**ANEXO III**

**QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O  
"EDIFÍCIO HELOÍSA".**

*N*

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

۲

Map showing a residential lot layout. A red arrow points to a specific lot. The map is oriented with a north arrow in the top right corner. The map is labeled with 'RUA JOSEFA FLORIANO' at the top, 'RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHÃES JUNIOR' at the bottom, and 'RUA LUIZ GOMES' on the right. The map is titled 'Loteamento de 1.000.000 m²' and 'Loteamento de 1.000.000 m²'.

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br