

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL I - SANTANA - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP.

AUTOS DE Nº 1015334-98.2016.8.26.0001

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO
TRABALHO, requerida por CONDOMÍNIO PRAÇA DAS
ORQUÍDEAS, em face de DARGLEY FONSECA, dando por
terminados seus estudos, diligências e vistorias, este
signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas
no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor
avaliatório de **R\$ 412.000,00 (QUATROCENTOS E DOZE MIL
REAIS)** - **Data Base: junho de 2022**, para o Apartamento nº
23, localizado no 2º andar do Edifício Sobrália - Bloco II,
integrante do Condomínio Praça das Orquídeas, situado à
Rua Garção Tinoco, nº 62, fundos para a Rua José Debieux,
Santana, São Paulo/SP, CEP: 02402-020.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 14 de junho de 2022.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1. Valor Unitário

III.2.-Cálculo do valor unitário

III.2.1.- Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação

IV.- Avaliação

IV.1.- Avaliação do apartamento

V.- Conclusão

VI.- Quesitos

VII.- Encerramento

Anexo I

Pesquisa de mercado

Anexo II

Documentação fotográfica

Anexo III

Dados Cadastrais do Imóvel

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO**, requerida por **CONDOMÍNIO PRAÇA DAS ORQUÍDEAS**, em face de **DARGLEY FONSECA**, processo nº 1015334-98.2016.8.26.0001, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de apartamento residencial nº 23, localizado no 2º andar do Edifício Sobrália - Bloco II, integrante do Condomínio Praça das Orquídeas, situado à Rua Garção Tinoco, nº 62, fundos para a Rua José Debieux, Santana, São Paulo/SP - CEP: 02402-020.

Deferida a prova pericial, às fls. 143, foi nomeado como Perito Judicial pelo MM. Juízo, o signatário do presente laudo.

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 procedeu diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do Laudo Pericial, e com os elementos coletados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

II.1.- DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Rua Voluntários da Pátria e Rua Nunes Garcia.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, trata-se de apartamento residencial nº 23, localizado no 2º andar do Edifício Sobrália - Bloco II, integrante do Condomínio Praça das Orquídeas, situado à Rua Garção Tinoco, nº 62, fundos para a Rua José Debieux, Santana, São Paulo/SP, CEP: 02402-020.

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando:

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

The map displays the neighborhood of Santana in São Paulo. The street R. Garção Tinoco is highlighted in yellow, running horizontally across the middle. A red pin marks the location of R. Garção Tinoco, 62. To the left of this location, there is a red pin for Clínica de Fraturas Zona Norte and another for Hospital HSANP. Further left, the map shows R. Voluntários da Pátria and R. Cel. Athies. To the right of the main location, there is a red pin for Zuquim Plaza, a 3.8-star hotel with 281 rooms. Other visible streets include R. Nunes Garcia, R. Dr. Zuquim, and R. José Deleux. Various landmarks and businesses are labeled, including Universidade São Judas, Espaço Bumxicabum, Kid Next Brinquedos, CLIQUEFARMA, AGrottha, and Burger Match.



Rua Álvares Machado, 41 – 4º Andar – 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

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o apartamento possui a seguinte identificação:

SETOR: 069

QUADRA: 163

INDICE FISCAL: 2.148,66

ZONA: Zona Mista (ZM)

Rua Garção Tinoco, nº 62.

CONTRIBUINTE: 069.163.0732-3

Apartamento residencial nº 23, localizado no 2º andar do Edifício Sobrália - Bloco II - Condomínio Praça das Orquídeas.

MATRÍCULA Nº 38.858, do 3º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o Condomínio Parque das Orquídeas, é de fácil acesso estando servida por várias linhas regulares de ônibus e linha azul do metrô.

A ocupação comercial é bastante diversificada observando-se: lanchonetes, drogarias, agencias de automóveis, drogarias, autoescolas, hospitais, agencias bancárias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros, localizados ao longo da Rua Voluntários da Pátria, Rua Benvinda Aparecida de Abreu Leme e demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial se caracteriza por casas térreas e assobradadas; com padrões construtivos simples. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com os mesmos padrões construtivos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

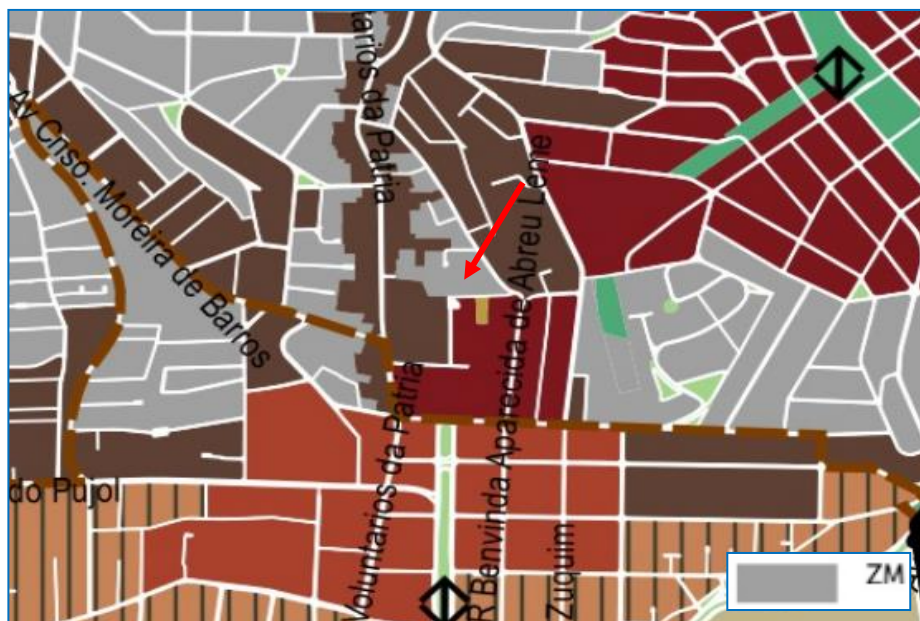
A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Porções do território localizadas na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais		
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUA	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)
	ZEIS-2		0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-3		0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-4		NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-5		0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo Condomínio Parque das Orquídeas, onde está localizado o apartamento em estudo, possui formato irregular e topografia em declive, 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O Apartamento residencial nº 23, localizado no 2º andar do Edifício Sobrália - Bloco II, Condomínio Praça das Orquídeas, possui a fração ideal de 0,20784% do terreno, situado à Rua Garção Tinoco, nº 62, fundos para a Rua José Debieux, Santana, São Paulo/SP.

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando da ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Praça das Orquídeas, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Praça das Orquídeas é constituído por cinco blocos, com 20 andares superiores, 4 apartamentos residenciais por andar e vagas de estacionamento localizadas em quatro subsolos, com entrada de pedestres e acesso de garagem pela Rua Garção Tinoco.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DO EDIFÍCIO:

O Edifício Sobrália - Bloco II, onde está localizado o apartamento avaliando nº 23, constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, vias da circulação de pedestres, sistema viário, *hall* social, salão de festas, playground, piscina, sauna, academia, brinquedoteca, quadra de esportes e salão de jogos.

DA UNIDADE AVALIANDA: - (APTO. Nº 23) -

O Perito, quando da ocasião da vistoria no imóvel, objeto desta avaliação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi recebido pelo Sr. Daniel Almeida, encarregado pelo Condomínio, que informou que o apartamento se encontrava vazio.

Dessa forma, considerando-se uma unidade semelhante, a avaliação procedeu-se com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653 - 2/2011, que assim se refere:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

“Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado, no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais.”

O imóvel, objeto da avaliação, encontra-se matriculado sob nº 38.858, no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP:

IMÓVEL: O apartamento sob nº 23, localizado no 2º andar do Bloco II - Sobrália, do Condomínio Praça das Orquídeas, situado à Rua Garção Tinoco, nº 62, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital; contendo área útil de 63,475 metros quadrados; área comum de 17,042 metros quadrados, área na garagem de 41,777 metros quadrados, e a área total construída de 122,294 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,20784%, cabendo-lhe uma vaga indeterminada, sujeita a manobrista, na garagem localizada nos subsolos do Condomínio.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Área privativa = 63,475 m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontra-se necessitando de reparos simples, e segundo o Estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006)**, enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: **entre regular e necessitando de reparos simples.**

O apartamento de nº 23, localizado 2º andar do Edifício Sobrália - Bloco II, integrante do Condomínio Praça das Orquídeas, compreende:

Sala para dois ambientes com terraço, dois dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro.

Considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, o apartamento possui idade de 40 anos, podendo ser classificado no item “1.1.3 - Apartamento Padrão Médio” - limite médio, com elevador, com base no Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2006.

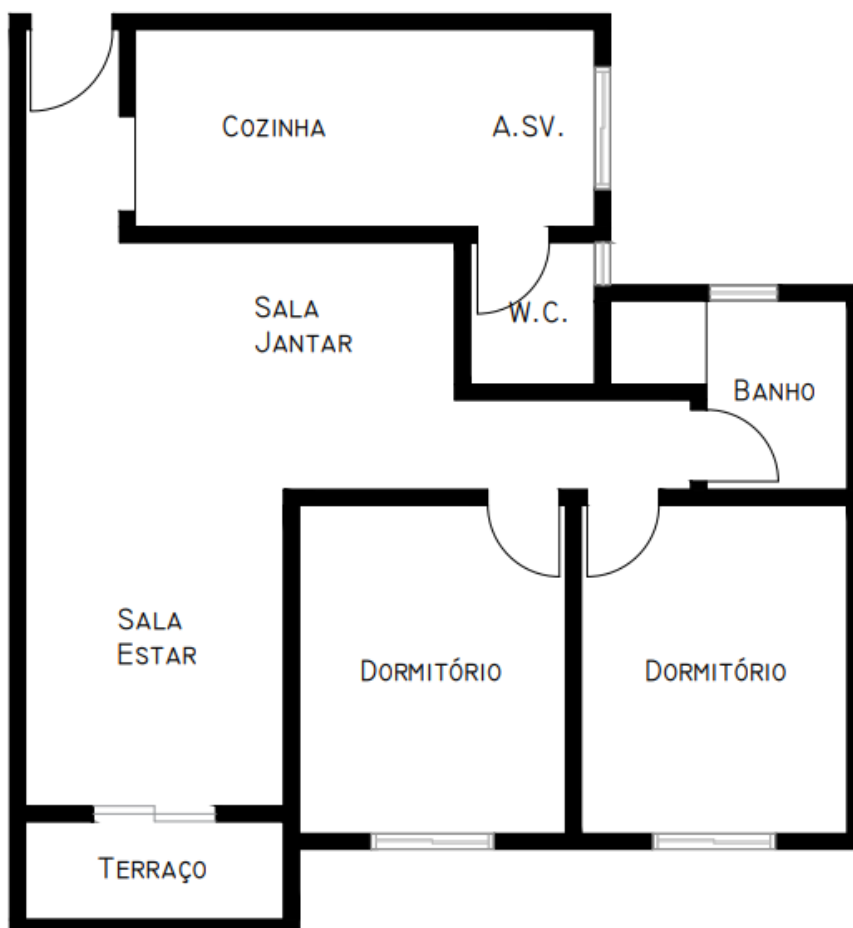
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Segue: ilustração do croqui do apartamento tipo, fotografia da Rua Garção Tinoco e da Rua José Debieux, no trecho em estudo e aspectos externos do Condomínio onde se localiza o apartamento avaliando:

CROQUI



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

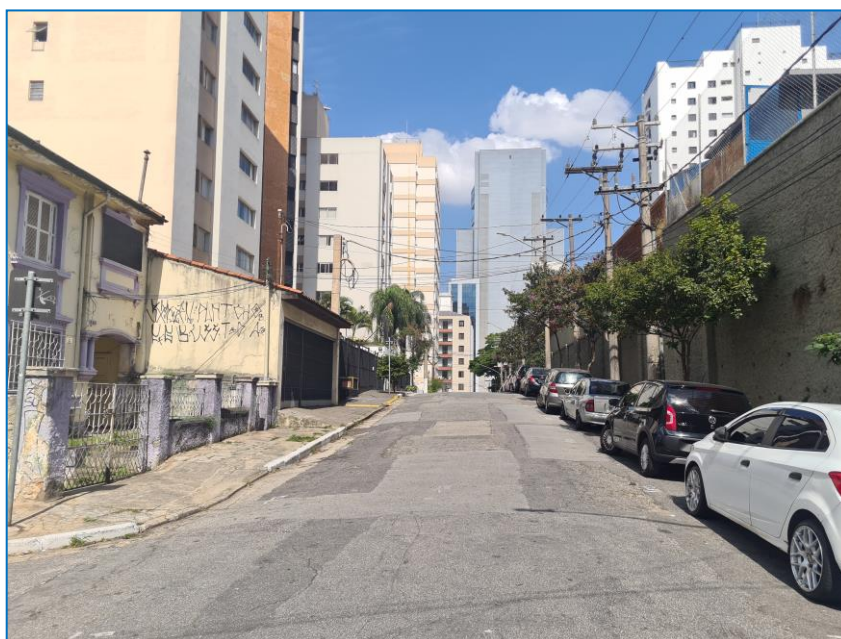
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01:



RUA GARÇÃO TINOCO,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O COND. PRAÇA DAS ORQUÍDEAS.

FOTO DE Nº 02:



RUA GARÇÃO TINOCO,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O COND. PRAÇA DAS ORQUÍDEAS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03:



RUA JOSÉ DEBIEUX,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O COND. PRAÇA DAS ORQUÍDEAS.

FOTO DE Nº 04:



RUA JOSÉ DEBIEUX,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O COND. PRAÇA DAS ORQUÍDEAS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05:



FACHADA DO COND. PRAÇA DAS ORQUÍDEAS,
PELA RUA GARÇÃO TINOCO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06:



ENTRADA DE PEDESTRES.

FOTO DE Nº 07:



ACESSO DE VEÍCULOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08:



FACHADA DO COND. PRAÇA DAS ORQUÍDEAS,
PELA RUA JOSÉ DEBIEUX.

FOTO DE Nº 09:



SAÍDA DE VEÍCULOS,
PELA RUA JOSÉ DEBIEUX.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

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 à área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 à empresa do ramo imobiliário e proprietário de imóveis, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “qmf”, o Perito coletou 12 (doze) elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa,

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 privativa 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”. Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

“1.1.3. - Apartamento Padrão Médio” limite médio, com elevador, resultando o valor unitário igual a 5,075.

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: $Fob = R + K * (1 - R)$

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 “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 40 (quarenta) anos, e a idade referencial de 60

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

(sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência
(D) Entre regular e necessitando de reparos simples.

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 próximos ao avaliando, mais precisamente na mesma via pública, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

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

3.2.- CALCULO 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa “GEOAVALIAR PRO”, para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança preestabelecidos em torno da média.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 6.021,39/m² (seis mil, vinte e um reais e trinta e nove centavos por metro quadrado), pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, tendo sido atingido o melhor grau de fundamentação III.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

3.2.1.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

adequação ao obsoleto "F_{OB}", através da seguinte expressão: $F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	
		2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

4.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 23:

O presente cálculo tem como base os critérios estabelecidos no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”.

Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula: $VI = A \times Vu$

Onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área de uso privativo da unidade = 63,47 m²

Ag = área de garagem (1 vaga) = 10,00 m²

Vu = valor unitário = R\$ 6.021,39/m²

Substituindo e calculando:

$$VI = 63,47 \text{ m}^2 + (10,00/2) \times \text{R\$ } 6.021,39 = \underline{\text{R\$ } 412.284,57}$$

Em números redondos:

$$VI = \text{R\$ } 412.000,00$$

(Quatrocentos e doze mil reais)

Base: junho de 2.022.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO**, requerida por **CONDOMÍNIO PRAÇA DAS ORQUÍDEAS**, em face de **DARGLEY FONSECA**, processo nº **1015334-98.2016.8.26.0001**, em curso perante a **2ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, Comarca de São Paulo - SP**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Apartamento nº 23

Condomínio Praça das Orquídeas

Rua Garção Tinoco, nº 62

Santana - São Paulo/SP

Matrícula nº 38.858, do 3º CRI de São Paulo - SP.

R\$ 412.000,00

(QUATROCENTOS E DOZE MIL REAIS)

DATA BASE: JUNHO / 2022

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VII - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 91 (noventa e uma) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

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

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 14 de junho de 2022.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Apartamento nº 23

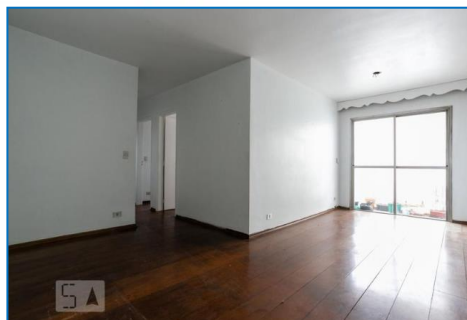
Condomínio Praça das Orquídeas,

Rua Garção Tinoco, nº 62, Santana, São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2022		
SETOR : 069	QUADRA : 163	ÍNDICE DO LOCAL : 2.148,66	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Garção Tinoco			NÚMERO : 62		
COMP.: Cond. Praça dos Orquídeas			CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 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:	8.140,00	TESTADA - (cf) m :	25,95	PROF. EQUIV. (Pe) :	313,68
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DEP. (K) :	0,491	IDADE :	40 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	68,47	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :	68,47				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1	APTO/ANDAR :	4
SUPERIORES :	20	SUB-SOLOS :	4		
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\$) :	450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar - Vendas				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-40201955				
OBSERVAÇÃO :					
AU: 63,47 m² + 1 VAGA = 68,47 m².					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.915,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	346,95	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.261,95
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0587
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 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2022	
SETOR : 069	QUADRA : 163	ÍNDICE DO LOCAL : 2.148,66	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Garção Tinoco		NÚMERO : 62	
COMP.: Cond. Praça das Orquídeas		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 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:	8.140,00	TESTADA - (cf) m:	25,95
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,491	IDADE :	40 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	68,47	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	68,47
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	20	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	4		
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\$) :	445.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Em Casa		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-404238745
OBSERVAÇÃO :			
AU: 63,47 m² + 1 VAGA = 68,47 m².			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	343,09	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 :	5.849,28
		HOMOGENEIZAÇÃO :	6.192,37
		VARIAÇÃO :	1,0587



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2022	
SETOR : 069	QUADRA : 163	ÍNDICE DO LOCAL : 2.148,66	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Garção Tinoco		NÚMERO : 62	
COMP.: Cond. Praça das Orquídeas		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 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:	8.140,00	TESTADA - (cf) m :	25,95
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DEP. (K) :	0,491	IDADE :	40 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	68,47	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	68,47
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	20
		PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	4
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\$) :	450.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Peloso Empreendimentos Imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-22830843		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 63,47 m² + 1 VAGA = 68,47 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

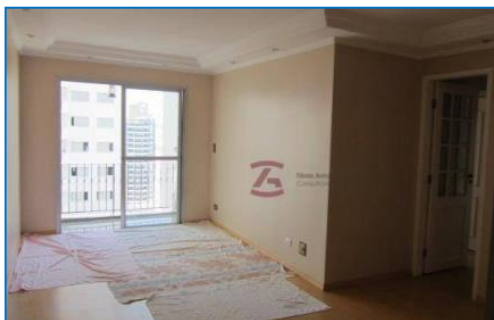
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	346,95	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.915,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.261,95
		VARIAÇÃO : 1,0587



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

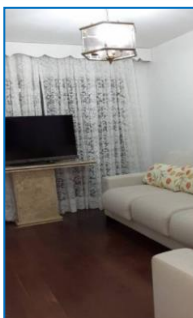
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2022		
SETOR : 069	QUADRA : 163	ÍNDICE DO LOCAL : 2.148,66	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Garção Tinoco			NÚMERO : 62		
COMP. : Cond. Praga das Orquídeas			CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 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:	8.140,00	TESTADA - (cf) m :	25,95	PROF. EQUIV. (Pe) :	313,68
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,527	IDADE :	40 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	68,47	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :	68,47				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1	APTO/ANDAR :	4
SUPERIORES :	20	SUB-SOLOS :	4		
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\$) :	480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Tânia Amorim				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-32551230				
OBSERVAÇÃO :					
AU: 63,47 m² + 1 VAGA = 68,47 m².					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	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 : 6.309,33			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.309,33			
		VARIAÇÃO : 1,0000			



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2022	
SETOR : 069	QUADRA : 163	ÍNDICE DO LOCAL : 2.148,66	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Garção Tinoco		NÚMERO : 62	
COMP.: Cond. Praça das Orquídeas		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 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:	8.140,00	TESTADA - (cf) m :	25,95
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,49	IDADE :	40 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	68,47	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	68,47
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	20	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	4		
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\$) :	390.000,00
IMOBILIÁRIA :	Mario Ernesto Argandoña Soto	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-43692482
OBSERVAÇÃO :			
AU: 63,47 m² + 1 VAGA = 68,47 m².			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	300,69	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 :	5.126,33
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.427,02
		VARIAÇÃO :	1,0587



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2022	
SETOR : 069	QUADRA : 163	ÍNDICE DO LOCAL : 2.148,66	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Garção Tinoco		NÚMERO : 62	
COMP. : Cond. Praça das Orquídeas		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	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:	8.140,00	TESTADA - (cf) m :	25,95
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DEP. (K) :	0,491	IDADE :	40 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	68,47	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	68,47
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	4
SALÃO DE FESTAS :	1	SUB-SOLOS :	4
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\$) :	450.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Escodelar Inteligência Imobiliária		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-24761887		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 63,47 m² + 1 VAGA = 68,47 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	346,95	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 : 5.915,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.261,95
		VARIAÇÃO : 1,0587



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2022	
SETOR : 069	QUADRA : 163	ÍNDICE DO LOCAL : 2.148,66	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Gargão Tinoco		NÚMERO : 62	
COMP. : Cond. Praça das Orquídeas		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 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:	8.140,00	TESTADA - (cf) m :	25,95
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,491	IDADE :	40 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	82,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	82,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	20	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	4		
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\$) :	510.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Escodelar Inteligência Imobiliária		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-24761887		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 77,00 m² + 1 VAGA = 82,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	328,33	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 : 5.597,56
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.925,89
		VARIAÇÃO : 1,0587



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2022		
SETOR : 069	QUADRA : 163	ÍNDICE DO LOCAL : 2.148,66	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Garção Tinoco			NÚMERO : 62		
COMP.: Cond. Praça das Orquídeas			CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 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:	8.140,00	TESTADA - (cf) m :	25,95	PROF. EQUIV. (Pe) :	313,68
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,491	IDADE :	40 anos	FRAÇÃO :	0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 82,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	1
				APTO/ANDAR :	4
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	4
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\$) :	500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	WW Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26333030				
OBSERVAÇÃO :					
AU:	77,00 m² + 1 VAGA = 82,00m².				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.487,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	321,89	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.809,70
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0587
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 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/06/2022

SETOR: 069 QUADRA: 163

ÍNDICE DO LOCAL: 2.148,66

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gargão Tinoco

NÚMERO: 62

COMP.: Cond. Praça das Orquídeas BAIRRO: Santana

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 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: 8.140,00 TESTADA - (cf) m: 25,95 PROF. EQUIV. (Pe): 313,68

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO: 5,075

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,527

IDADE: 40

anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,47

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 68,47

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 20

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 4

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\$): 430.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Exe Empreendimentos

CONTATO:

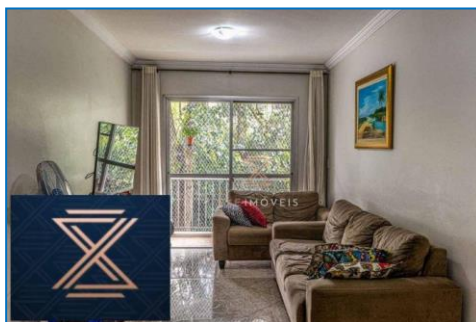
TELEFONE: (11)-966720016

OBSERVAÇÃO:

AU: 63,47 m² + 1 VAGA = 68,47 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.652,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.652,11
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
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 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/06/2022

SETOR: 069 QUADRA: 163

ÍNDICE DO LOCAL: 2.148,66

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Garção Tinoco

NÚMERO: 62

COMP.: Cond. Praça das Orquídeas BAIRRO: Santana

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 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: 8.140,00 TESTADA - (ct) m: 25,95 PROF. EQUIV. (Pe): 313,68

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,47 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 68,47

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 20 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 4

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\$): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Visatto Engenharia, Construções e Negócios Imobiliários

CONTATO:

TELEFONE: (11)-29503026

OBSERVAÇÃO:

AU: 63,47 m² + 1 VAGA = 68,47 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.309,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -184,55	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.124,78
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9707
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 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/06/2022
SETOR: 069 QUADRA: 163 ÍNDICE DO LOCAL: 2.148,66 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Garção Tinoco NÚMERO: 62
COMP.: Cond. Praça das Orquídeas BAIRRO: Santana CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: 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: 8.140,00 TESTADA - (cf) m: 25,95 PROF. EQUIV. (Pe): 313,68
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 73,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 20 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 4

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\$): 510.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Vivaz Imóveis
CONTATO: TELEFONE: (11)-29536751
OBSERVAÇÃO:
AU: 68,00 m² + 1 VAGA = 73,00m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

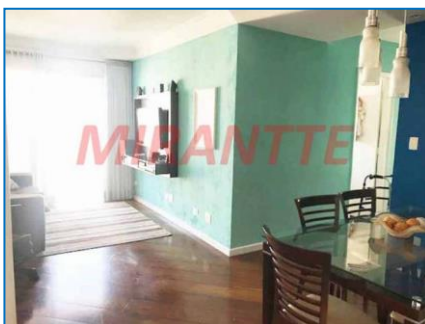
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.287,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -183,92	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.103,75
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9707
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 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 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2022	
SETOR : 069	QUADRA : 163	ÍNDICE DO LOCAL : 2.148,66	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Garção Tinoco		NÚMERO : 62	
COMP. : Cond. Praça das Orquídeas		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 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:	8.140,00	TESTADA - (cf) m :	25,95
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,491	IDADE :	40 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	0,00
		TOTAL M²:	82,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	20
		PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	4
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\$) :	510.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Mirante Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-29717963		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 77,00 m² + 1 VAGA = 82,00m².			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCAIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.597,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	328,33	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.925,89
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,0587
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: Rua Garção Tinoco, 62

DATA: 06/06/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO:

AU: 63,47 m² + 1 VAGA = 68,47 m².

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.148,66
☒ Obsolescência	Idade 40
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Garção Tinoco, 62	5.915,00	6.261,95	1,0587
☒ 2	Rua Garção Tinoco, 62	5.849,28	6.192,37	1,0587
☒ 3	Rua Garção Tinoco, 62	5.915,00	6.261,95	1,0587
☒ 4	Rua Garção Tinoco, 62	6.309,33	6.309,33	1,0000
☒ 5	Rua Garção Tinoco, 62	5.126,33	5.427,02	1,0587
☒ 6	Rua Garção Tinoco, 62	5.915,00	6.261,95	1,0587
☒ 7	Rua Garção Tinoco, 62	5.597,56	5.925,89	1,0587
☒ 8	Rua Garção Tinoco, 62	5.487,80	5.809,70	1,0587
☒ 9	Rua Garção Tinoco, 62	5.652,11	5.652,11	1,0000
☒ 10	Rua Garção Tinoco, 62	6.309,33	6.124,78	0,9707
☒ 11	Rua Garção Tinoco, 62	6.287,67	6.103,75	0,9707
☒ 12	Rua Garção Tinoco, 62	5.597,56	5.925,89	1,0587

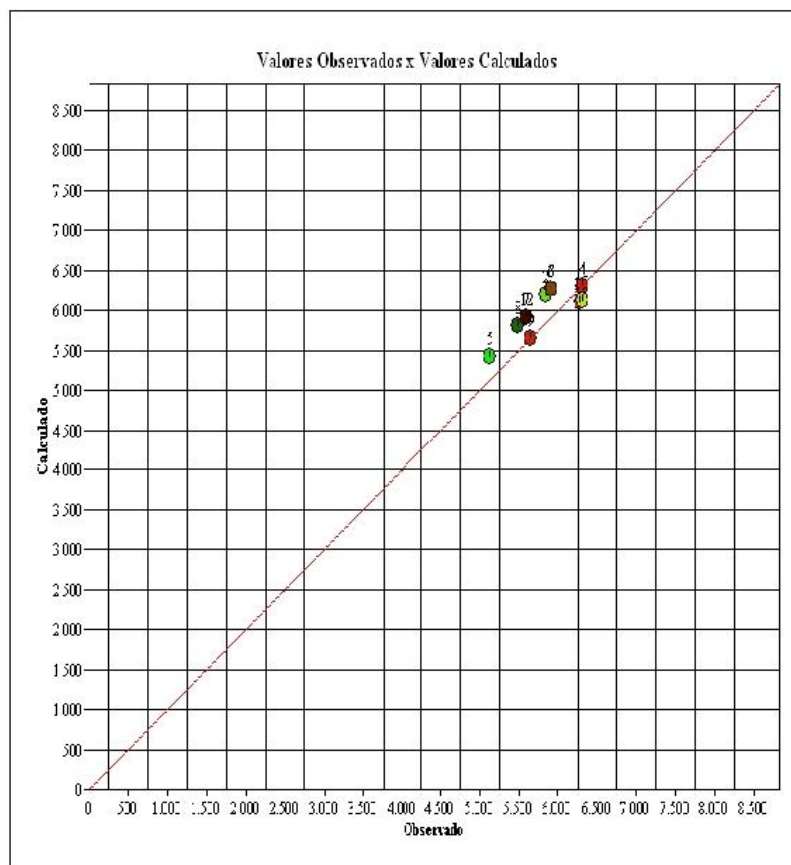
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.915,00	6.261,95
2	5.849,28	6.192,37
3	5.915,00	6.261,95
4	6.309,33	6.309,33
5	5.126,33	5.427,02
6	5.915,00	6.261,95
7	5.597,56	5.925,89
8	5.487,80	5.809,70
9	5.652,11	5.652,11
10	6.309,33	6.124,78
11	6.287,67	6.103,75
12	5.597,56	5.925,89

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Garção Tinoco 62 Cond. Praça das Orquídeas Santana SÃO PAULO - Data : 06/06/2022
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 8.140,00 Edificação m² : 68,47 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.830,17
 Desvio Padrão : 362,19
 - 30% : 4.081,12
 + 30% : 7.579,21

Coefficiente de Variação : 6,2100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.021,39
 Desvio Padrão : 278,95
 - 30% : 4.214,97
 + 30% : 7.827,81

Coefficiente de Variação : 4,6300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.021,39

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.021,39000

VALOR TOTAL (R\$): 412.284,57

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.911,63

INTERVALO MÍNIMO : 5.911,63

INTERVALO MÁXIMO : 6.131,15

INTERVALO MÁXIMO : 6.131,15

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

Apartamento nº 23

Condomínio Praça das Orquídeas,

Rua Garção Tinoco, nº 62, Santana, São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

COND. PRAÇA DAS ORQUÍDEAS - Áreas comuns:



Foto de nº 10- Sistema viário / rampa de acesso.



Foto de nº 11- Sistema viário / rampa de acesso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 12- Vagas de estacionamento no 1º subsolo.

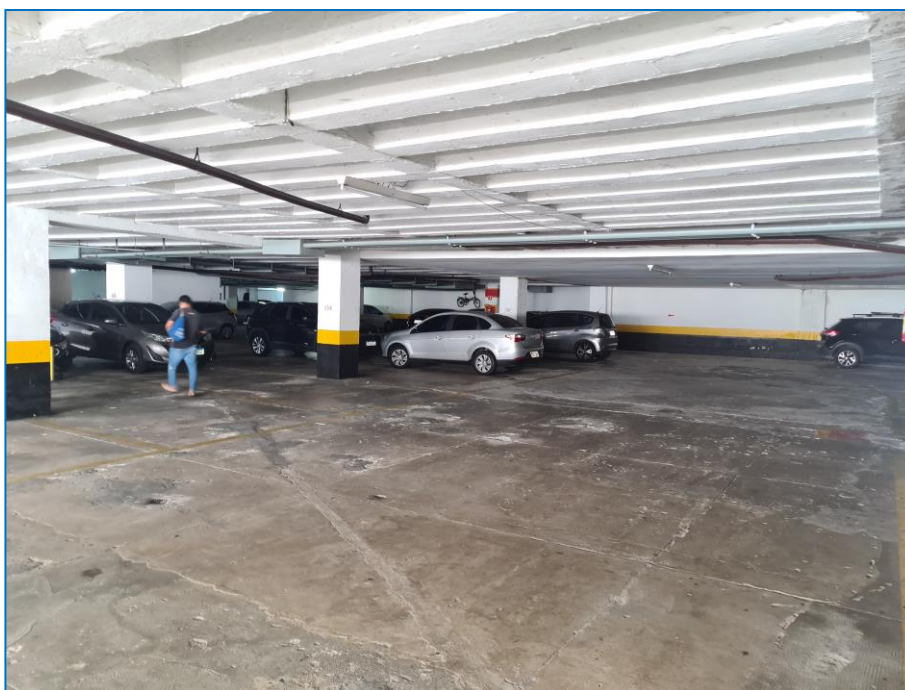


Foto de nº 13- Vagas de estacionamento no 1º subsolo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 14- Vaga de estacionamento destinada ao apto. nº 23.



Foto de nº 15- Vaga de estacionamento destinada ao apto. nº 23.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 16- Sistema viário / rampa de acesso.



Foto de nº 17- Sistema viário / rampa de acesso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 18- Vagas de estacionamento no 2º subsolo.

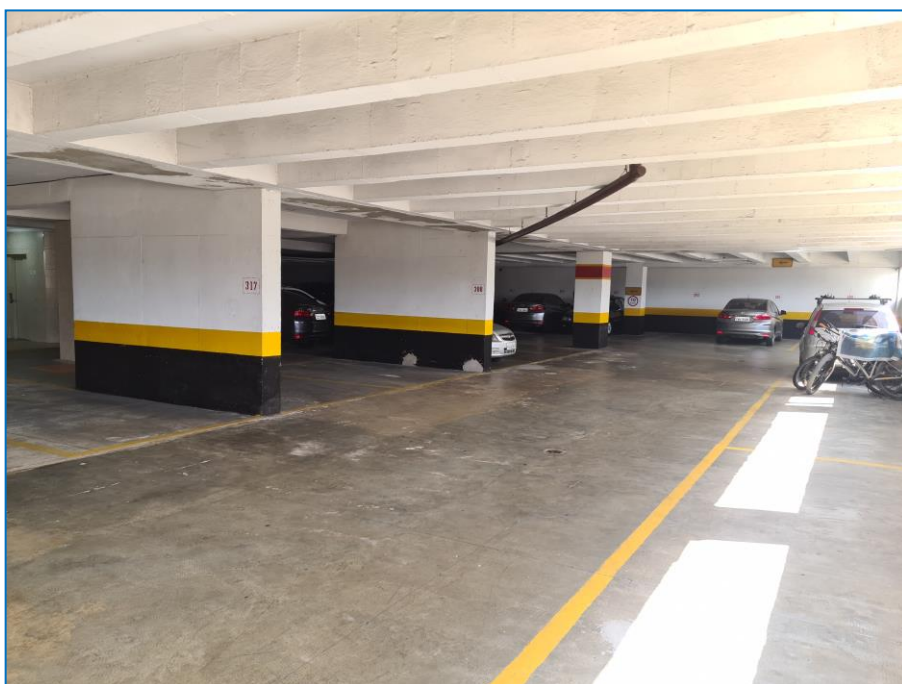


Foto de nº 19- Vagas de estacionamento no 2º subsolo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 20- Vagas de estacionamento no 3º subsolo.



Foto de nº 21- Vagas de estacionamento no 4º subsolo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

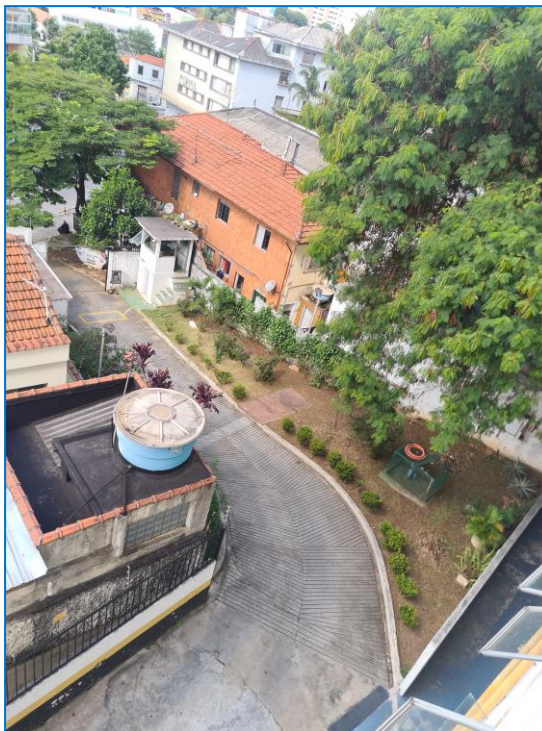


Foto de nº 22- Sistema viário / rampa de saída para a Rua José Debieux.



Foto de nº 23- Sistema viário / rampa de saída para a Rua José Debieux.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

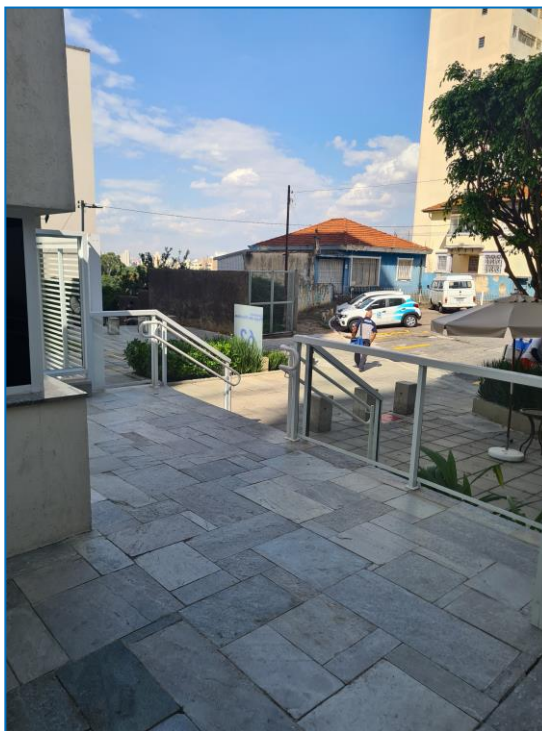


Foto de nº 24- Acesso de pedestres.

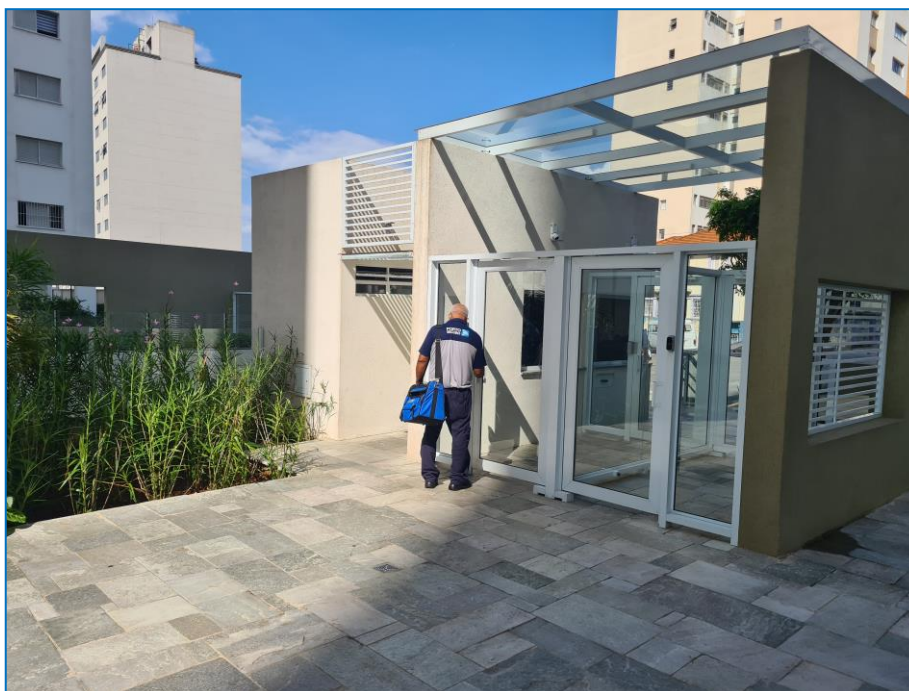


Foto de nº 25- Acesso de pedestres.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 26- Circulação.



Foto de nº 27- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 28- Área de descanso.



Foto de nº 29- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

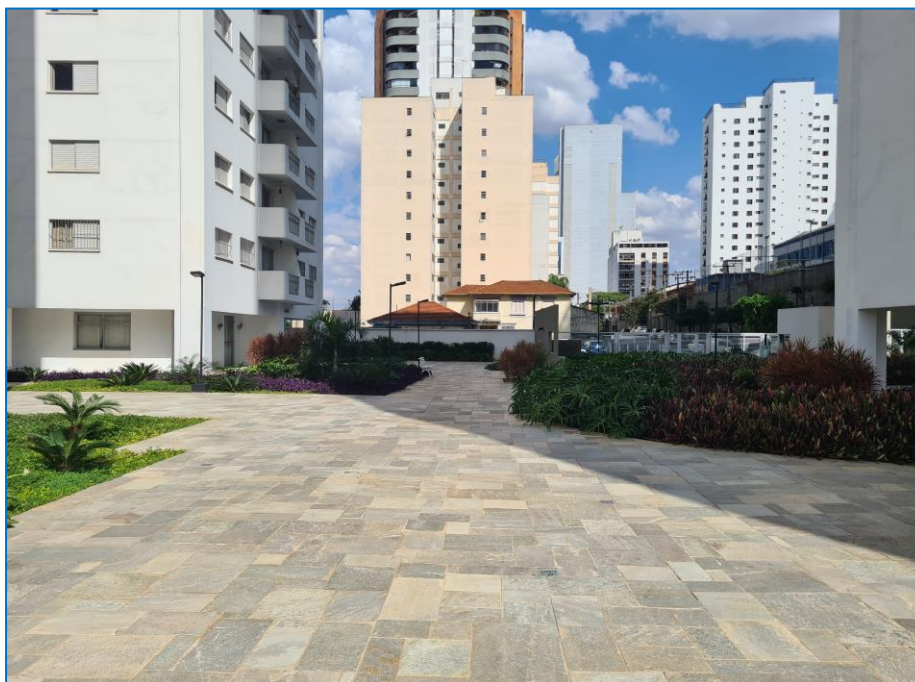


Foto de nº 30- Circulação.

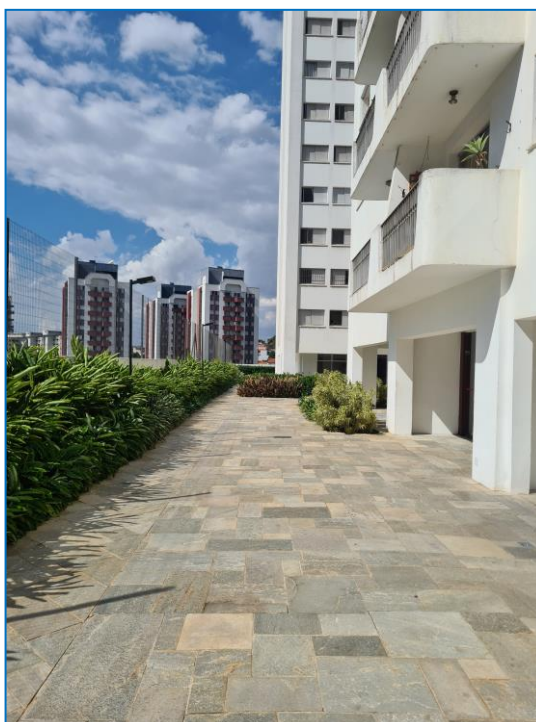


Foto de nº 31- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

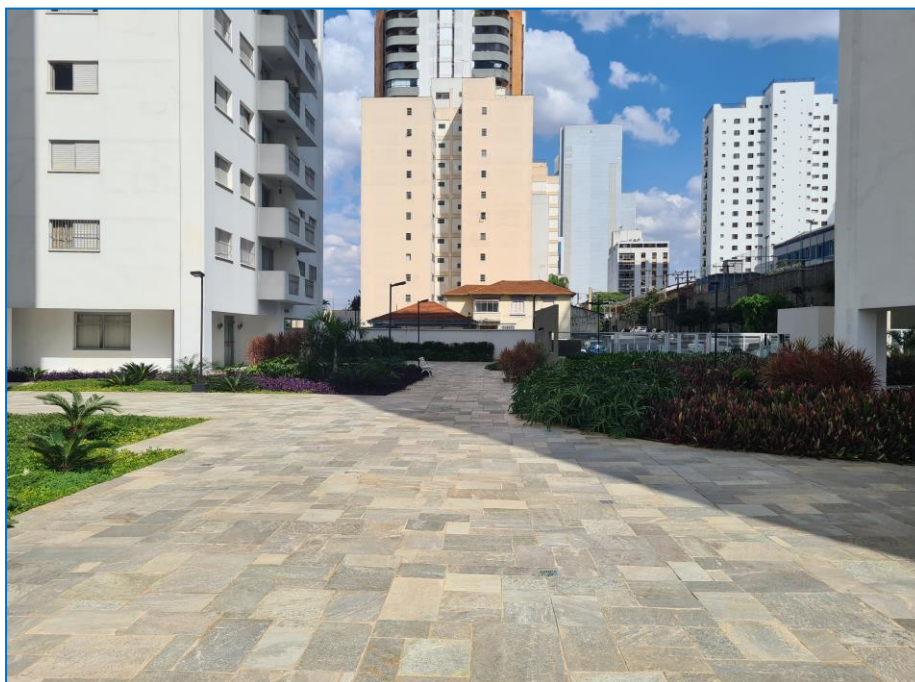


Foto de nº 32- Circulação.

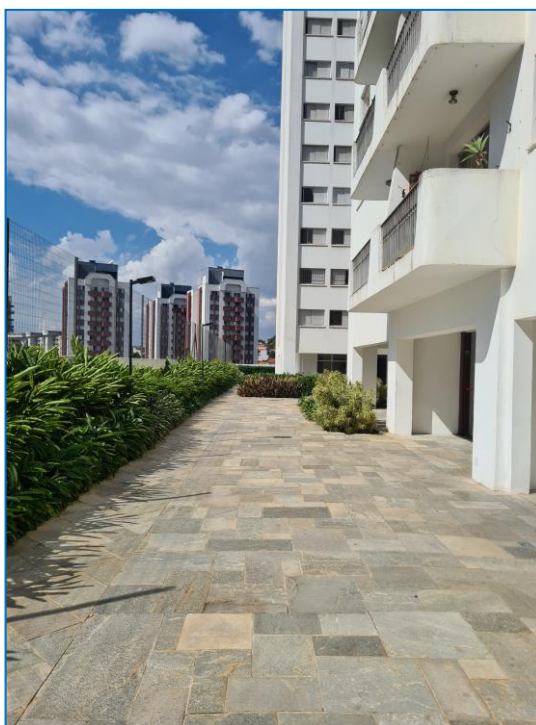


Foto de nº 33- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 34- Quadra de esportes.



Foto de nº 35- Playground.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 36- Piscina.

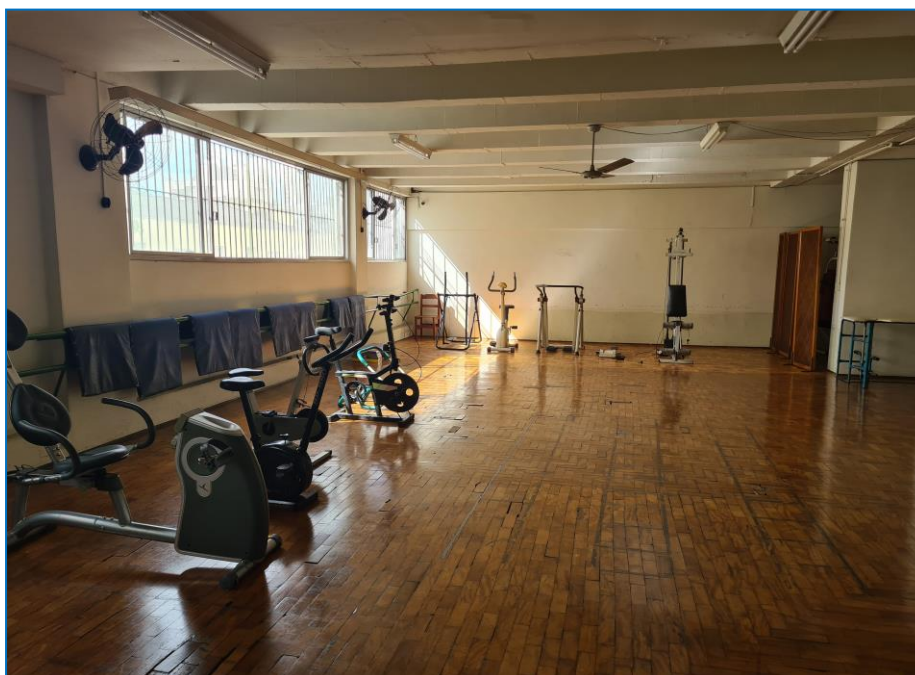


Foto de nº 37- Academia.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

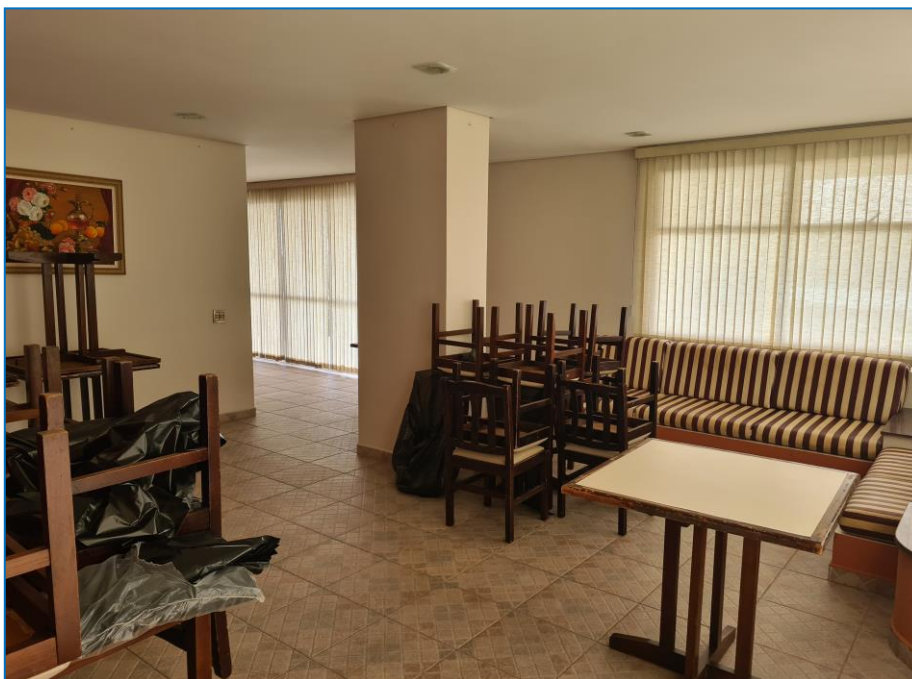


Foto de nº 38- Salão de festas.



Foto de nº 39- Salão de jogos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 40- Sauna.



Foto de nº 41- Brinquedoteca.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 42- Fachada do Edifício Sobralia – Bloco II.



Foto de nº 43- Acesso ao edifício.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 44- Hall social.



Foto de nº 45- Hall social.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 46- Hall dos elevadores no subsolo.



Foto de nº 47- Hall dos elevadores no térreo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 48- Hall dos elevadores no 2º andar.



Foto de nº 49- Acesso ao apartamento avaliando nº 23.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

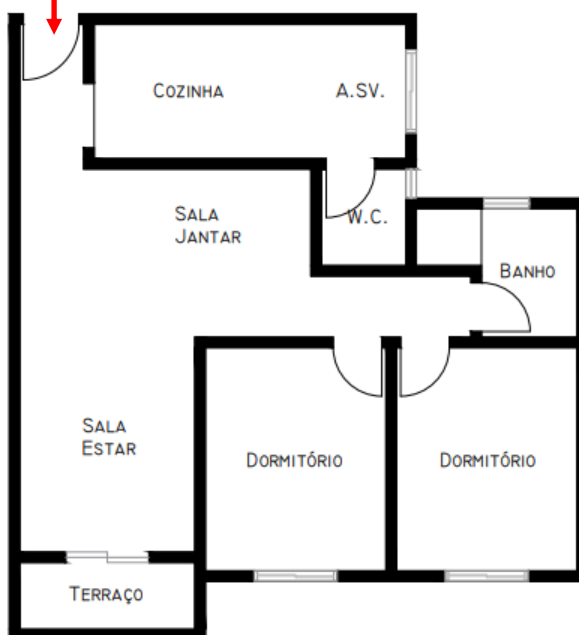


Foto de nº 50- Hall de entrada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

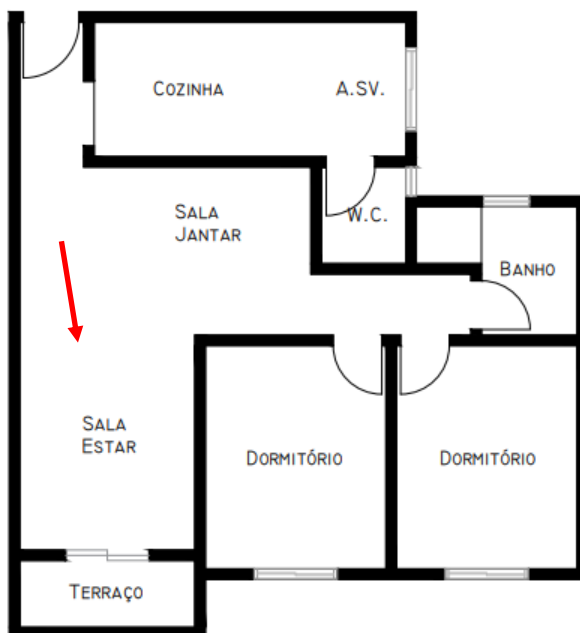


Foto de nº 51- Sala de estar.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

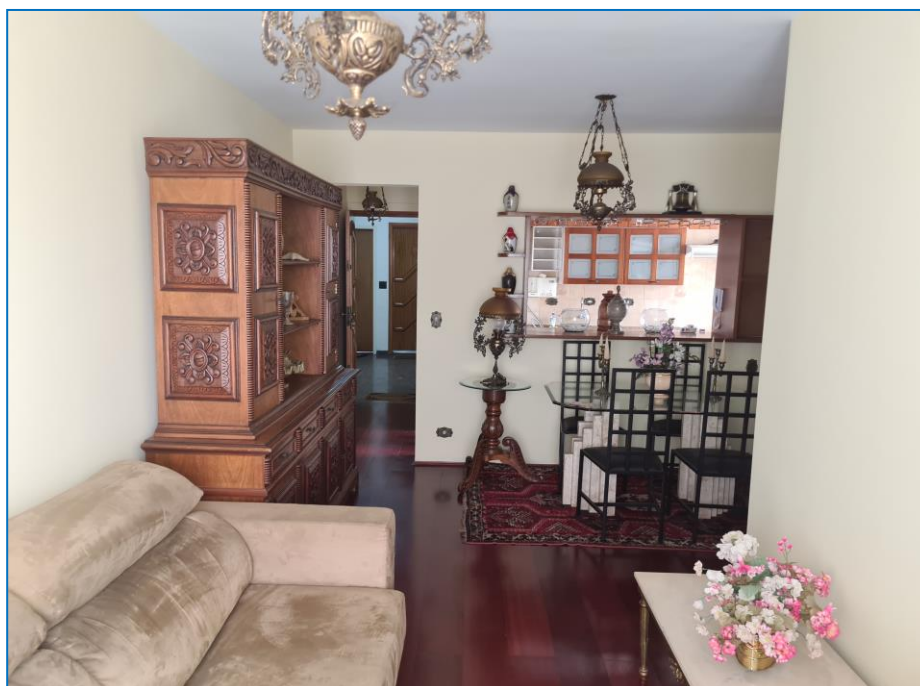
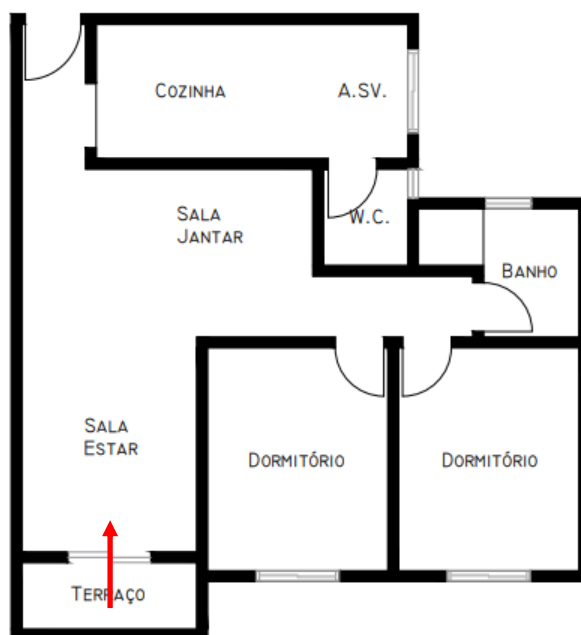


Foto de nº 52- Outra vista da sala de estar.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

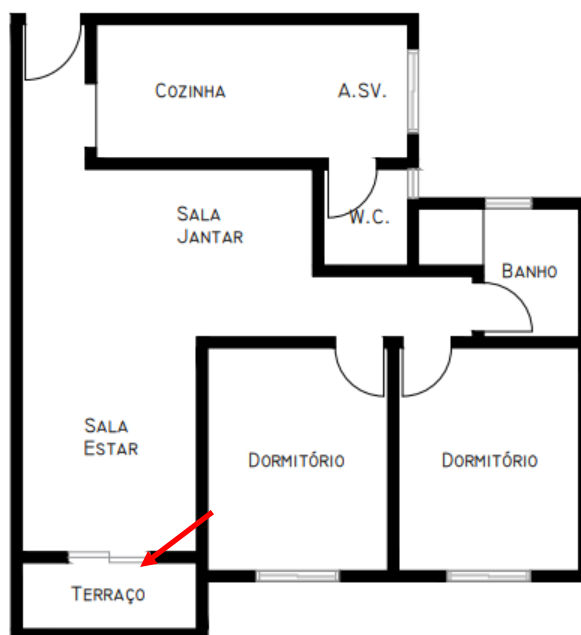


Foto de nº 53- Terraço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

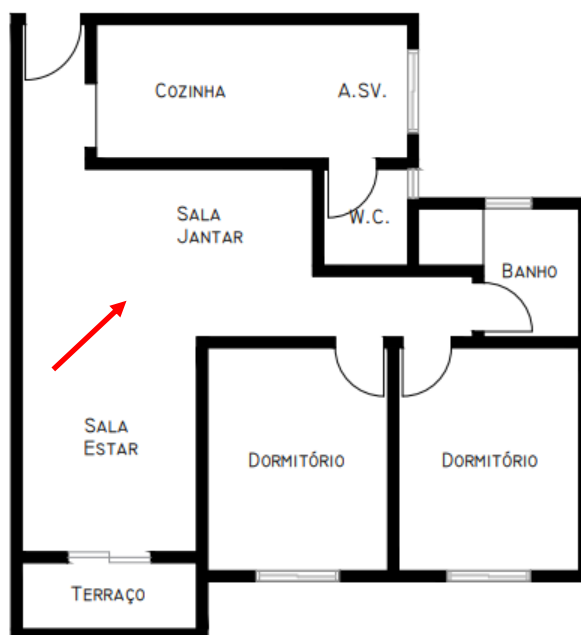


Foto de nº 54- Sala de jantar.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

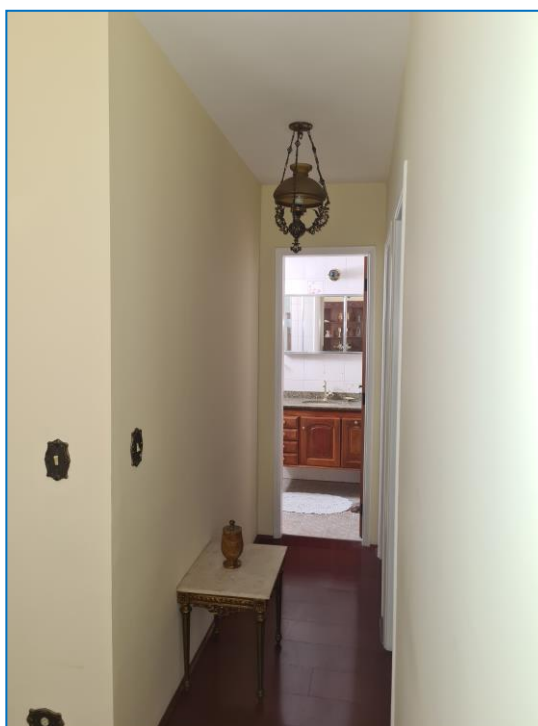
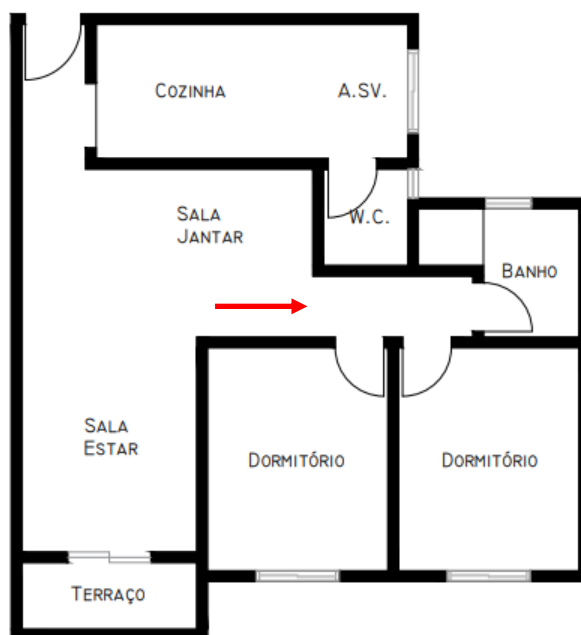


Foto de nº 55- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

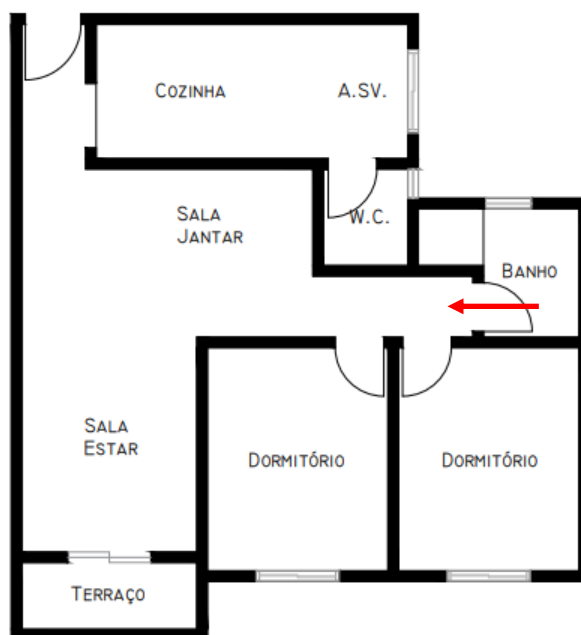


Foto de nº 56- Outra vista da circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

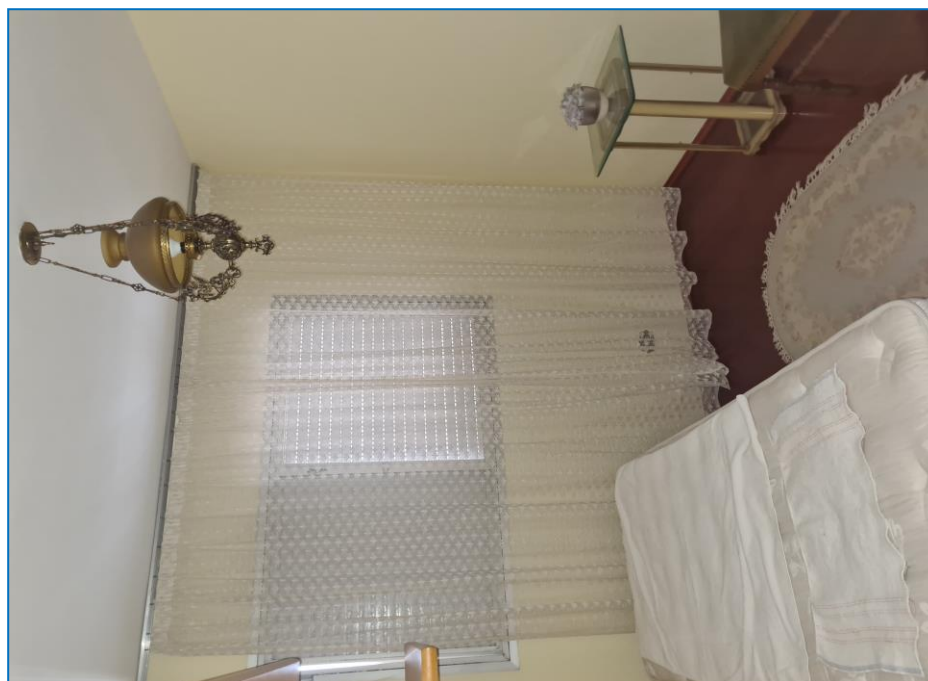
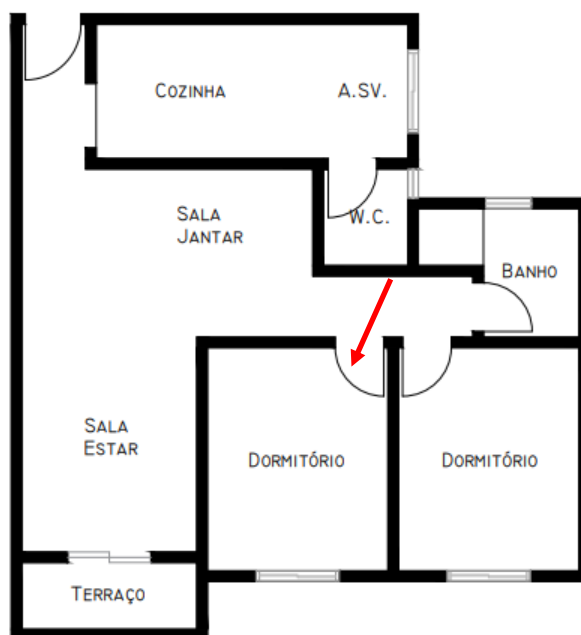


Foto de nº 57- Dormitório 1.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

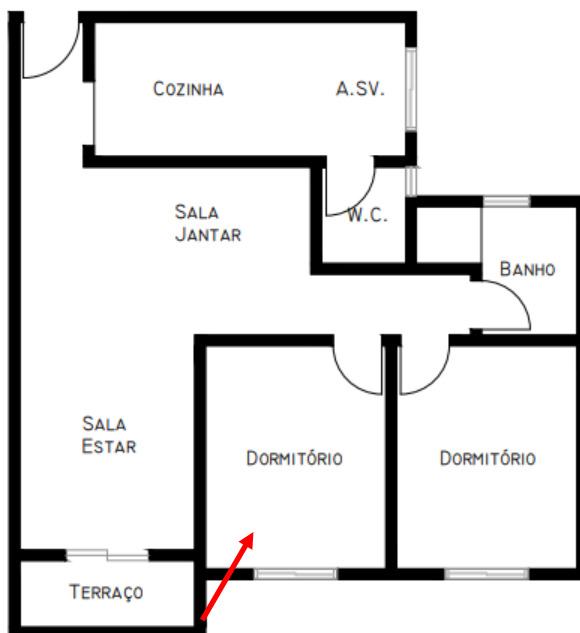


Foto de nº 58- Outra vista do dormitório 1.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

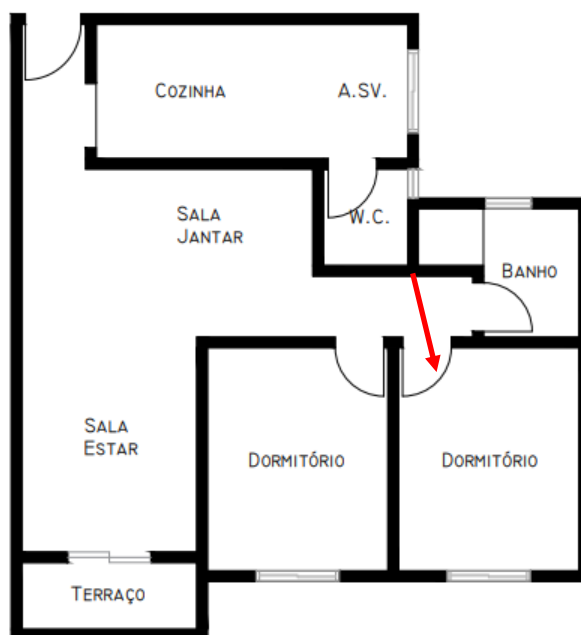


Foto de nº 59- Dormitório 2.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

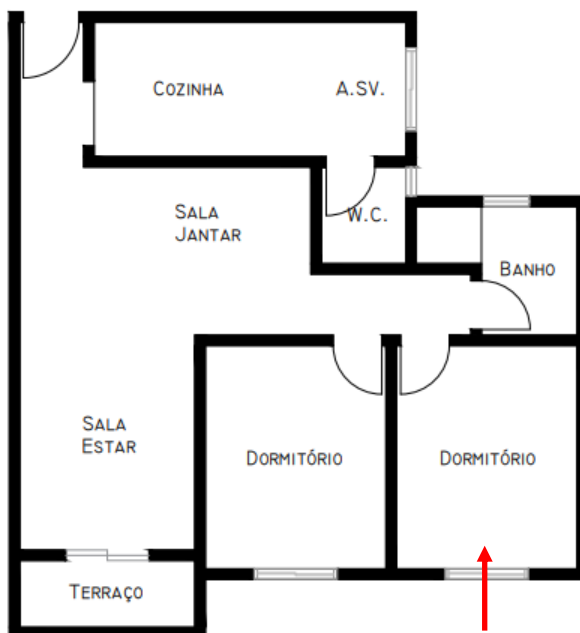


Foto de nº 60- Outra vista do dormitório 2.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

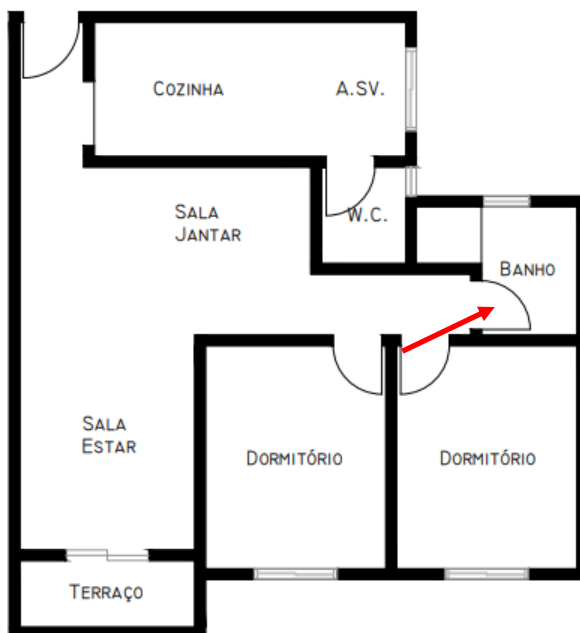


Foto de nº 61- Banheiro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

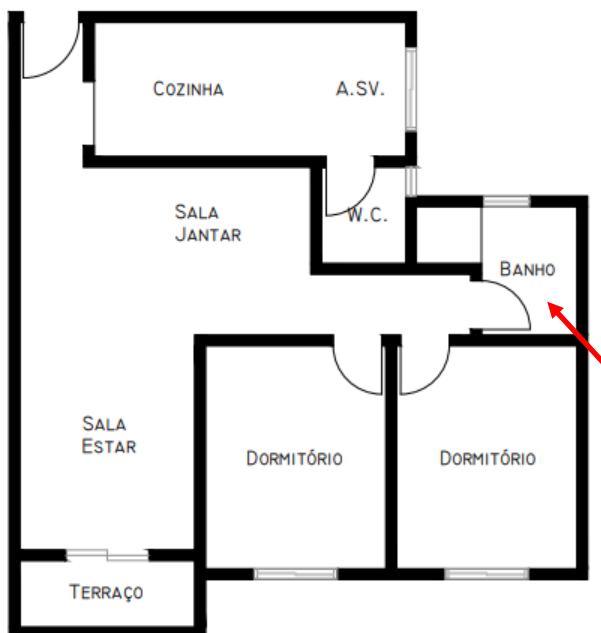


Foto de nº 62- Outra vista do banheiro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

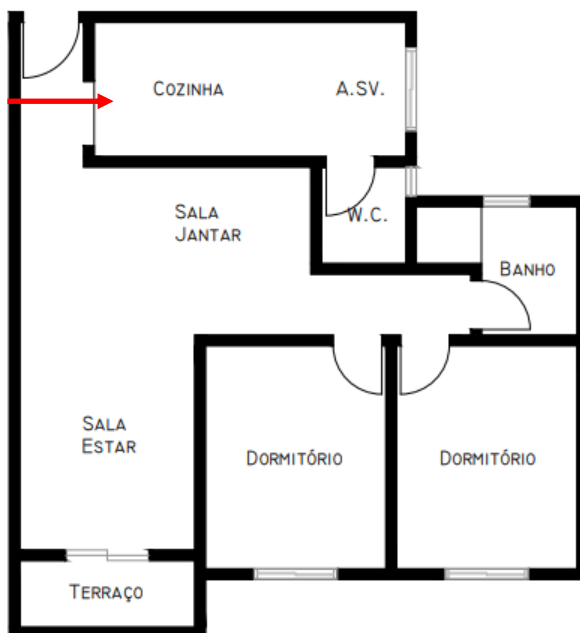


Foto de nº 63- Cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

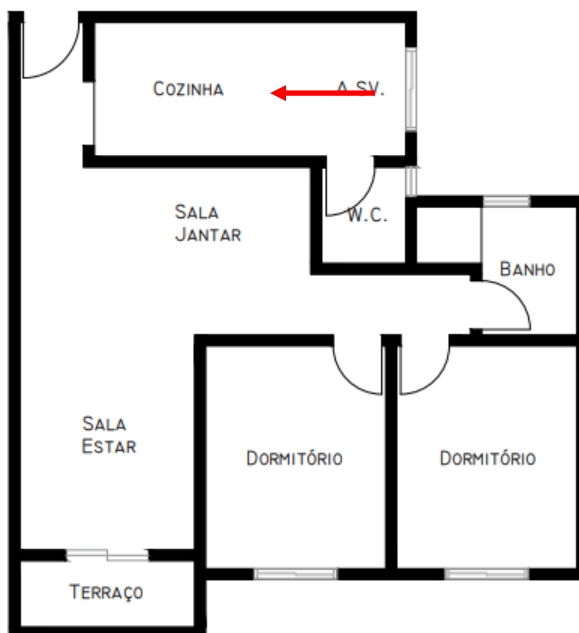


Foto de nº 64- Outra vista da cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

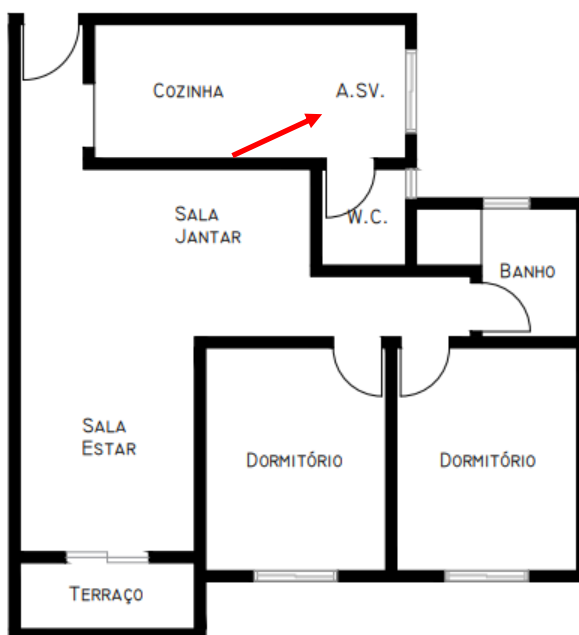


Foto de nº 65- Área de serviço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. Semelhante - Cond. Praça das Orquídeas:

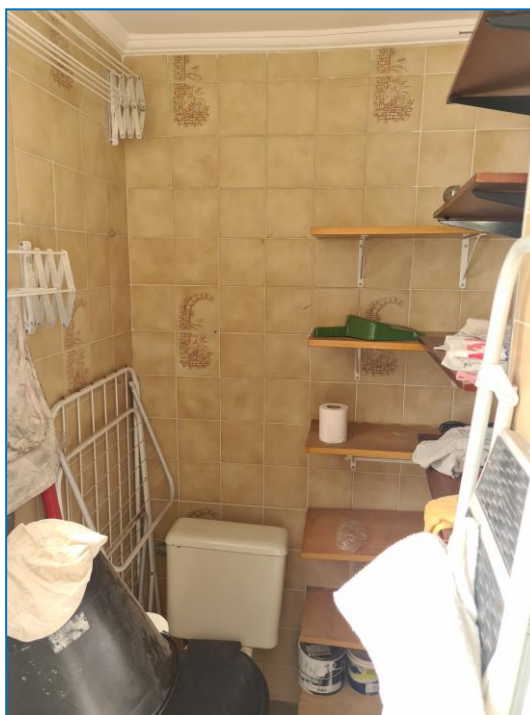
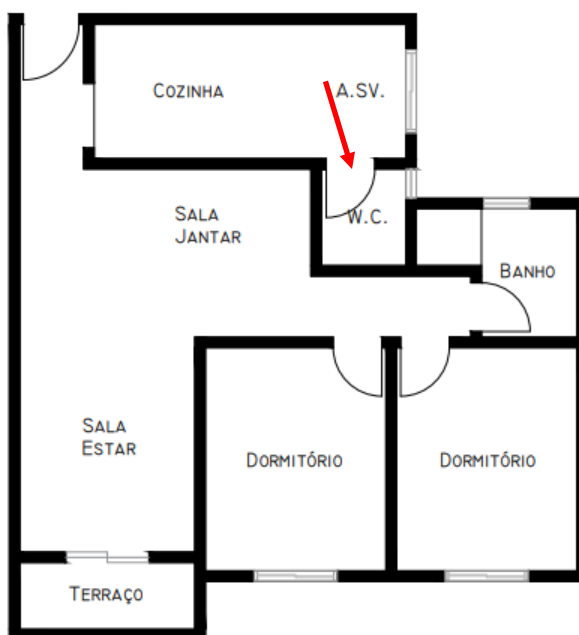


Foto de nº 66- Banheiro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - III

DADOS CADASTRAIS

Apartamento nº 23

Condomínio Praça das Orquídeas,

Rua Garção Tinoco, nº 62, Santana, São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 069.163.0732-3

Local do Imóvel:

PC GARCAO TINOCO, 62 - AP 23 E BOX
ED SOBRALIA CEP 02402-025
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

PC GARCAO TINOCO, 62 - AP 23 E BOX
ED SOBRALIA CEP 02402-025

Contribuinte(s):

CPF 129.542.058-90 DARGLEY FONSECA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	8.140	Testada (m):	25,95
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0021
Área total (m²):	8.140		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	123	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.600	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.185,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	30.066,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	205.332,00
Base de cálculo do IPTU:	235.398,00

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 2022.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/09/2022, em

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