Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL, SÃO PAULO/SP.

PROCESSO DE Nº: 1032538-76.2021.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS,** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA**, em face de **ESPÓLIO DE MARIA MAGDALENA DA COSTA CARVALHO FONSECA,** dando por terminados os seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar as suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R$ 460.000,00 (QUATROCENTOS E SESSENTA MIL REAIS),** para o apartamento de nº 121, localizado no 12º andar ou 13º pavimento do **"EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"**, situado na Avenida Francisco Matarazzo nº 43, no Bairro Barra Funda, no 19º Subdistrito - Perdizes, nesta Capital - SP.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 12 de março de 2025.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

-SUMÁRIO-

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

1. Do local
   1.1. Característica geral do imóvel
   1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
   1.3. Melhoramentos Públicos
   1.4. Características da Região
   1.5. Zoneamento

2. Do imóvel
   2.1. Terreno
   2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

IV. Avaliação

1. Valor do imóvel
2. Valor Total do imóvel

V. Conclusão

VI. Encerramento

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente laudo pericial é apurar o valor de venda do imóvel descrito nos termos dos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS,** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA**, em face de **ESPÓLIO DE MARIA MAGDALENA DA COSTA CARVALHO FONSECA,** processo de **nº 1032538-76.2021.8.26.0100**, em curso na 38ª Vara Cível do Foro Central, São Paulo/SP, conforme segue:

> ***Trata-se do apartamento de nº 121, localizado no 12º andar ou 13º pavimento do "EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA", situado na Avenida Francisco Matarazzo nº 43, no Bairro Barra Funda, no 19º Subdistrito - Perdizes, nesta Capital - SP.***

Deferida a Prova Pericial, conforme **"DECISÃO DE FLS. 334"**, foi nomeado como Perito Judicial pelo Meritíssimo Juízo, o signatário deste.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

II - VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso, a Via Elevado Presidente João Goulart, Avenida General Olímpio da Silveira e a própria Avenida Francisco Matarazzo.

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS IMÓVEIS: -

O imóvel, objeto da presente Ação (apartamento de nº 121), está situado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 43, no Bairro Barra Funda, no 19º Subdistrito - Perdizes, nesta Capital - SP, na quadra formada pela citada via e mais a Rua Cardoso de Almeida, a Rua Doutor Cândido Espinheira e a Rua Monte Alegre.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do **"EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"**, onde se encontra o imóvel avaliando:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 121, localizado no 12º andar ou 13º pavimento do **"EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"**, está situado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 43, no Bairro Barra Funda, no 19º Subdistrito - Perdizes, nesta Capital - SP e possui a seguinte situação:

SETOR: **021**

QUADRA: **016**

ZONA: **ZM**

ÍNDICE FISCAL: **R$ 6.356,00/2025**
Avenida Francisco Matarazzo nº 43

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **021.016.0146-1**
Apartamento de nº 121 do "EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"

MATRÍCULA: **98.658**
Do 2º Oficial de Registro de Imóveis Da Capital, SP.
Apartamento de nº 121 do "EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

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

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde está localizado o imóvel avaliando fica posicionado na região Norte Oeste de São Paulo, distante, aproximadamente, 6,300 metros do marco zero da cidade.

A região onde está situado o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOMMUS CÉLIA",** onde se localiza o imóvel avaliando, é de fácil acesso e servida por transporte várias linhas regulares de ônibus, além de estação de trem do "Metrô Santa Cecilia" que fica cerca de 14 minutos de caminhada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGª CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, postos de gasolina, supermercados, "shopping center", dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente na Avenidas Francisco Matarazzo, General Olímpio da Silveira e Pacaembu.

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos: médio, superior e fino. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com padrões construtivos: simples médio, superior, fino e luxo.

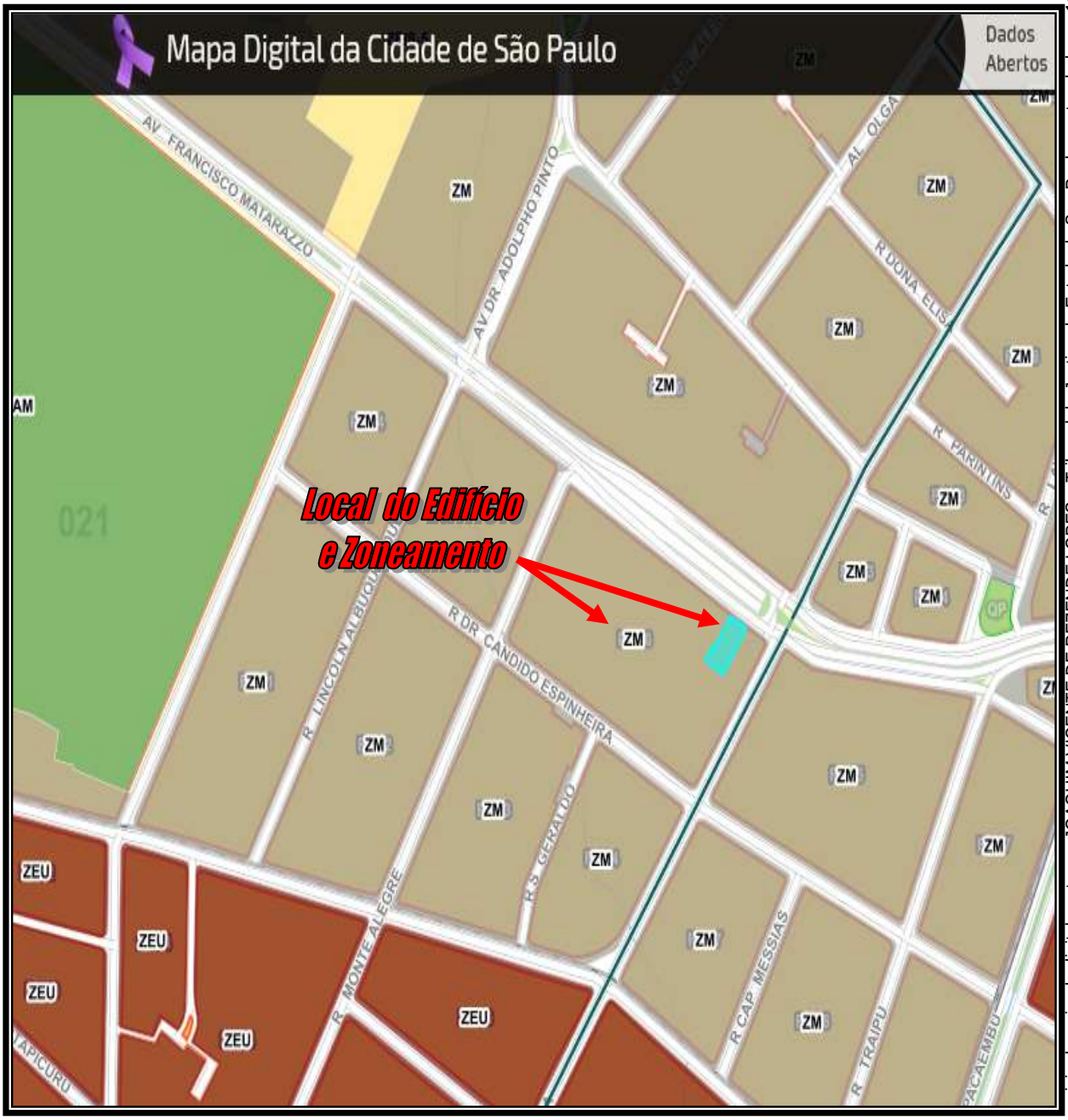
2.1.5 - ZONEAMENTO: -

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro de zoneamento onde se localiza o imóvel avaliando:



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:

PREFEITURA DE SÃO PAULO — GeoSampa Mapa — **Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo**

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV FRANCISCO MATARAZZO,43 — **SQL: 021.016.0146-1**

ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO TIETÊ	0009	L 16050/2014

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

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:
http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cil/Forms/frmPesquisaGeral.aspx

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
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)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

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

Data e Hora 25/02/2025 11:01:32

Link http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.2 - DO IMÓVEL: -

2.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo **"EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"**, onde está localizado o apartamento em estudo, possui formato regular e topografia pana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de **600,00 m²**, com a frente projetada para a via pública de 15,00 metros.

ÁREA: 600,00M²

(SEISCENTOS METROS QUADRADOS)

Cabe ao apartamento de nº 121, localizado no 12º andar ou 13º pavimento do **"EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"**, a fração ideal de **1,83%** no terreno do edifício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

2.2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial e comercial, denominado **"EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"**, composto por 01 (uma) torre, erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com seu devido recuo e ao nível superior da via pública, ou seja, da Avenida Francisco Matarazzo.

O **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARECHAL"**, onde se localiza o imóvel em epígrafe está composto por unidades habitacionais, lojas comerciais e portaria.

O **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"** está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores, medidor de água e medidor de luz.

O **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"**, 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".*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DO EDIFÍCIO: -

O **"EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"**, compreende 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 14 (catorze) andares superiores os quais estão servidos por 02 (dois) elevadores.

No subsolo do edifício encontram-se: poço de elevador, bombas para recalque, escadaria, extintores, hidrantes e vaga de garagem.

No andar térreo do edifício encontram-se: escadarias, extintores, hidrantes, portaria, lojas comerciais, medidores de água e luz.

O edifício possui um total de 14 (catorze) pavimentos superiores, sendo que do 1º ao 2º possuem 06 (seis) apartamentos por pavimento, e do 3º ao 14º possuem 05 (cinco) apartamento por pavimento.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

APARTAMENTO DE Nº 121 DO EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA:

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja Matrícula é a de Nº 98.658, do 2º Oficial de Registro da Capital - SP, constatou-se que.

O apartamento de nº 121, localizado no 12º andar ou 13º pavimento do **"EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"**, situado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 43, no Bairro Barra Funda, no 19º Subdistrito - Perdizes, nesta Capital - SP, contendo a área total construída de **76,90m²**, sendo 66,00m² de área útil e 10,90m² de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de **1,83%** no terreno do edifício.

ÁREA ÚTIL DO APTO. DE Nº 121 = 66,00m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento de nº 121 de avaliação, se encontrava em péssimo estado de conservação e uso e, segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019)", enquadra-se na referência (g) - Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Importantes.

O apartamento de nº 121, localizado no 12º andar ou 13º pavimento do **"EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"** não possui vaga de garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O apartamento de nº 121, localizado no 12º andar ou 13º pavimento do **"EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"**, compreende:

> 01 (um) "hall" de entrada, 01 (uma) sala de estar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha, 01 (um) área de serviços e 01 (um) quarto de empregada com banheiro de empregada.

O imóvel avaliando se encontrava em péssimo, necessitando de reparos importante, devido ao seu atual estado de conservação e uso e, considerando-se as suas características construtivas e de acabamento e, ainda de acordo com os dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo", o apartamento possui a idade de 56 (cinquenta e seis) anos, podendo ser classificado no item "1.3.3 - Apartamentos Padrão - MÉDIO" - limite médio, com base no Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019.

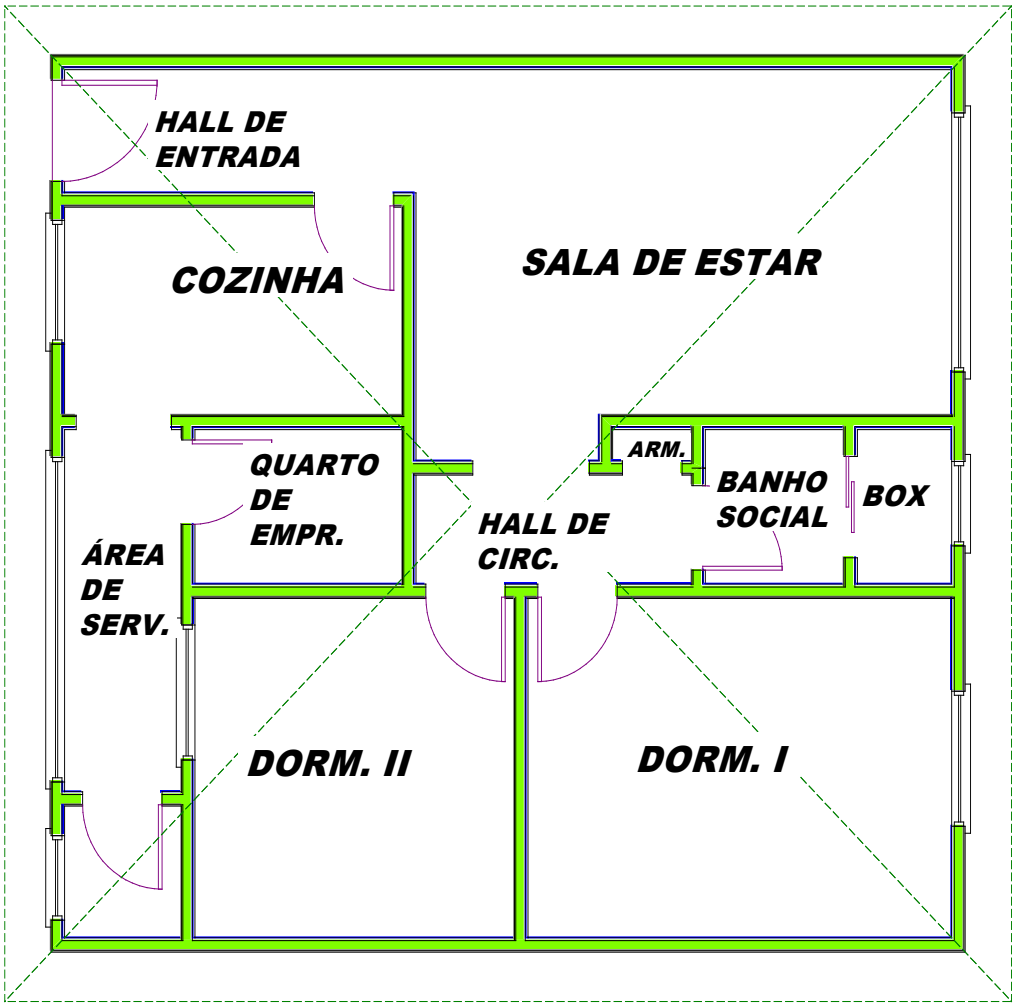
Segue: Croqui do apartamento, fotografia da Avenida Francisco Matarazzo, no trecho em estudo, e aspectos gerais externos do referido Edifício Domus Célia:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

CROQUI DO IMÓVEL
AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO, Nº 43
BAIRRO BARRA FUNDA
19º SUBDISTRITO - PERDIZES, SP
CODOMÍNIO EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA
APARTAMENTO DE Nº 121



SITUAÇÃO: SEM ESCALA.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01

VISTA DA AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

FOTO DE Nº 02

VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03

VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

FOTO DE Nº 04

OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 121 do **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"**:

"HALL" DE ENTRADA:

PISO ========== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ========== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ==== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA ========== de madeira envernizada.

SALA DE ESTAR:

PISO ========== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ========== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ==== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ======== vitrô e grade de ferro pintado, com vidros.

BANHEIRO SOCIAL:

PISO ========== revestido com cerâmica.
PAREDES ========== revestidas com azulejos até o meio.
TETO ========== laje revestida com gesso e pintura látex.
JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.
PORTA ========== de madeira pintada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

DORMITÓRIO I:

PISO ========== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ========== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ==== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ==== persiana e grade de ferro pintado, com vidros.
PORTA ========== de madeira envernizada.

DORMITÓRIO II:

PISO ========== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ========== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ==== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ==== persiana e grade de ferro pintado, com vidros.
PORTA ========== de madeira envernizada.

COZINHA:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

QUARTO DE EMPREGADA:

PISO ========== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ========== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ==== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA ===== de madeira envernizada, com janela de vidro.

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ========== revestido com caquinhos de cerâmica.
PAREDES ==== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ==== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ========== vitrô de alumínio, com vidros.
BATENTE ========== de madeira pintada.

BANHEIRO DE EMPREGADA:

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

As características de acabamento das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica - Anexo - II.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante à 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 à empresa do ramo imobiliário, nos condomínios de edifícios vizinhos, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "qmf", o Perito coletou 07 (sete) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por centos) 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 (2019)"**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item ***"1.3.3 - Apartamento Padrão MÉDIO - limite médio"***, **para prédios com elevadores**, resultando o valor unitário igual a **1,926.**

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 obsoletismo, conforme segue:

$F_{OB} = R + K * (1 - R)$ 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 "I_e" e a vida referencial "I_r".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 56 (cinquenta e seis) anos e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência *(f) Necessitando de Reparos Simples a Importantes*.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa- anexo I, que estão à venda, estão localizados mesma vias do imóvel avaliando e de acordo com os valores obtidos na planta genérica tem o mesmo valor do metro quadrado na quadra fiscal onde se localiza o imóvel avaliando, este signatário foi permitido 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 (apartamento de nº 121), localizado no 12º andar ou 13º pavimento do **"CONDOMÍNIO EDIFÍCO DOMUS CÉLIA"**, foi adotado o fator = **1,15.**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

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, visando uma padronização entre os paradigmas, baseou-se na área útil de 10,00m² nos elementos pesquisados.

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 preestabelecidos em torno da média.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV -AVALIAÇÃO: -

-APARTAMENTO DE Nº 121 DO ED. DOMUS CÉLIA -

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

$V_{apto.\ 121} = S \times qmf$ Onde:
$S_{apto.\ 121.}$ = 76,90m² = **66,00m² de área útil**
10,90m² de área comum

Qmf = R$ 6.971,87/m²

Substituindo e calculando:

$V_{apto.\ 121}$ = 66,00m² x R$ 6.971,87/m²
$V_{apto.\ 121}$ = R$ 460.143,42

Ou, em números redondos:

$V_{apto.\ de\ nº\ 121}$ = R$ 460.000,00

(QUATROCENTOS E SESSENTA MIL REAIS).
PARA FEVEREIRO / 2025.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a ***R$ 6.971,87/M² (SEIS MIL E NOVECENTOS E SETENTA E UM REAIS E OITENTA E SETE CENTAVOS POR METRO QUADRADO),*** favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada - Anexo I.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

V -CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO, temos o seguinte valor de venda para apartamento de nº 121, localizado no 12º andar ou 13º pavimento do **"EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"**, situado na Avenida Francisco Matarazzo nº 43, no Bairro Barra Funda, no 19º Subdistrito - Perdizes, nesta Capital - SP, descrito nos termos dos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS,** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA**, em face de **ESPÓLIO DE MARIA MAGDALENA DA COSTA CARVALHO FONSECA,** processo de **nº 1032538-76.2021.8.26.0100**, em curso na 38ª Vara Cível do Foro Central, São Paulo/SP:

R$ 460.000,00

(QUATROCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

PARA FEVEREIRO DE 2025

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 31 (trinta e uma) folhas digitalizadas, estando o laudo certificado e digitalmente assinado por este Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO
ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
ANEXO III - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 121 DO "EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA", FORNECIDOS PELA "PMSP"
ANEXO IV - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O "EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA".

- 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, 12 de março de 2025.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/02/2025
SETOR : 021 **QUADRA :** 006 **ÍNDICE DO LOCAL :** 6.326,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO **NÚMERO :** 156
COMP.: APTO. 13 E VG - ED. MAU **BAIRRO :** BARRA FUNDA, SP **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : 05001-000 **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: 779,00 **TESTADA - (cf) m :** 14,60 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 53,36
ACESSIBILIDADE : Indireta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Oeste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,310 **IDADE :** 53 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M² :** 78,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 15 **APTO/ANDAR :** 6 **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$) :** 550.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR IMÓVEIS
CONTATO : SRA. KENIA AMÂNCIO **TELEFONE :** (11)-941558511
OBSERVAÇÃO:
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAUÁ - APTO. TODO REFORMADO
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 63,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 68,00M²
APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, COZINHA, 2 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	1.617,65	VALOR UNITÁRIO :	7.279,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.371,35	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.525,71
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0338
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGª CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/02/2025
SETOR : 021 **QUADRA :** 006 **ÍNDICE DO LOCAL :** 6.326,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO **NÚMERO :** 156
COMP.: APTO. 14 E VG - ED. MAU **BAIRRO :** BARRA FUNDA, SP **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : 05001-000 **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:	779,00	**TESTADA - (cf) m :**	14,60	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	53,36
ACESSIBILIDADE :	Indireta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Oeste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,310 **IDADE :** 53 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M² :** 78,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 15 **APTO/ANDAR :** 6 **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$) :** 475.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR IMÓVEIS
CONTATO : SRA. KENIA AMÂNCIO **TELEFONE :** (11)-941558511
OBSERVAÇÃO :
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAUÁ - APTO. TODO REFORMADO
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 63,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 68,00M²
APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, COZINHA, 2 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	1.397,06	VALOR UNITÁRIO :	6.286,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.184,35	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.499,48
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0338
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/09/2025 às 10:30 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGª CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/02/2025
SETOR : 021 **QUADRA :** 006 **ÍNDICE DO LOCAL :** 6.326,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO **NÚMERO :** 232
COMP.: APTO. 6º ANDAR E VG - EI **BAIRRO :** BARRA FUNDA, SP **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : 05001-000 **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:	1.096,00	**TESTADA - (cf) m :**	14,80	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	74,05
ACESSIBILIDADE :	Indireta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Oeste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,280 **IDADE :** 55 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M² :** 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 21 **APTO/ANDAR :** 6 **SUB-SOLOS :** 2

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$) :** 600.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : C2+ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CÓDIGO ANUNCIANTE DO IMÓVEL "CC 36628"
CONTATO : SR. HEITOR FERNANDES **TELEFONE :** (11)-953007083

OBSERVAÇÃO :
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAIO GRACCO - APTO. PRECISANDO DE REFORMA
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 60,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 65,00M²
APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, COZINHA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	996,92	VALOR UNITÁRIO :	8.307,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.020,66	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.283,96
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9971
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 as 16:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGª CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/02/2025
SETOR : 021 **QUADRA :** 006 **ÍNDICE DO LOCAL :** 6.326,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO **NÚMERO :** 232
COMP.: APTO. 5º ANDAR E VG - EI **BAIRRO :** BARRA FUNDA, SP **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : 05001-000 **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:	1.096,00	**TESTADA - (cf) m :**	14,80	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	74,05
ACESSIBILIDADE :	Indireta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Oeste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,280 **IDADE :** 55 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M² :** 77,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 21 **APTO/ANDAR :** 6 **SUB-SOLOS :** 2

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$) :** 560.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : NOVA SÃO PAULO IMÓVEIS - CÓDIGO ANUNCIANTE DO IMÓVEL "MO10961"
CONTATO : SR. FÁBIO AYRES **TELEFONE :** (11)-972693881
OBSERVAÇÃO :
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAIO GRACCO - APTO. PRECISANDO DE REFORMA
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 62,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 67,00M²
APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, COZINHA, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	902,69	VALOR UNITÁRIO :	7.522,39
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-924,18	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.500,90
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9971
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 as 16:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/02/2025
SETOR : 021 **QUADRA :** 006 **ÍNDICE DO LOCAL :** 6.326,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO **NÚMERO :** 244
COMP.: APTO. 66 E VG - ED. IPÊ **BAIRRO :** BARRA FUNDA, SP **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : 05001-000 **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:	840,00	**TESTADA - (cf) m :**	14,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	60,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Oeste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,160 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,384 **IDADE :** 50 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 71,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M² :** 81,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 17 **APTO/ANDAR :** 6 **SUB-SOLOS :** 2

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$) :** 639.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : SH IMÓVEIS
CONTATO : SRA. LUIZA HELENA **TELEFONE :** (11)-997613359
OBSERVAÇÃO :
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IPÊ - APTO. TODO REFORMADO
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 66,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 71,00M²
APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, COZINHA, 2 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	972,00	VALOR UNITÁRIO :	8.100,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.480,63	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.889,37
PADRÃO Fp :	-702,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7271
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 10:30 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGª CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/02/2025
SETOR : 021 **QUADRA :** 006 **ÍNDICE DO LOCAL :** 6.326,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO **NÚMERO :** 244
COMP.: APTO. 34 E VG - ED. IPÊ **BAIRRO :** BARRA FUNDA, SP **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : 05001-000 **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: 840,00 **TESTADA - (cf) m :** 14,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 60,00
ACESSIBILIDADE : Indireta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Oeste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,355 **IDADE :** 50 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M² :** 62,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 17 **APTO/ANDAR :** 6 **SUB-SOLOS :** 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 426.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : SH IMÓVEIS
CONTATO : SRA. LUIZA HELENA **TELEFONE :** (11)-997613359
OBSERVAÇÃO :
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IPÊ - APTO. TODO REFORMADO
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 47,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 52,00M²
APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, COZINHA, 1 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	1.241,78	VALOR UNITÁRIO :	7.373,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.960,62	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.654,24
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9025
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/09/2025 às 10:30 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGª CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/02/2025
SETOR : 021 **QUADRA :** 006 **ÍNDICE DO LOCAL :** 6.326,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO **NÚMERO :** 244
COMP.: APTO. 101 E VG - ED. IPÊ **BAIRRO :** BARRA FUNDA, SP **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : 05001-000 **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:	840,00	**TESTADA - (cf) m :**	14,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	60,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Oeste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,355 **IDADE :** 50 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M² :** 52,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 17 **APTO/ANDAR :** 6 **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$) :** 410.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : SH IMÓVEIS
CONTATO : SRA. LUIZA HELENA **TELEFONE :** (11)-997613359

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IPÊ - APTO. TODO REFORMADO
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 3700 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 42,00M²
APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, COZINHA, 1 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.785,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.336,26	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.449,46
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7341
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 10:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : COND. ED. DOMUS CÉLIA X ESP. DE MARIA MAGDALENA DA COSTA C**DATA :** ECA24/02/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8

OBSERVAÇÃO :

19 SUBDISTRITO - PERDIZES, SÃO PAULO/SP
INSCRIÇÃO: 021.016.0146-1
M ATRÍCULA N° 98.658 - 2° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	6.326,00
☒ Obsolescência	Idade 56
	Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
☒ ALTURA PANORAMICA	1,15	Parcela de Benfeitorias

unidesk

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO ,156	7.279,41	7.525,71	1,0338
☒ 2	AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO ,156	6.286,76	6.499,48	1,0338
☒ 3	AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO ,232	8.307,69	8.283,96	0,9971
☒ 4	AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO ,232	7.522,39	7.500,90	0,9971
☒ 5	AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO ,244	8.100,00	5.889,37	0,7271
☒ 6	AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO ,244	7.373,08	6.654,24	0,9025
☒ 7	AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO ,244	8.785,71	6.449,46	0,7341

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 10:30 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

unidesk

GeoAvaliarPro

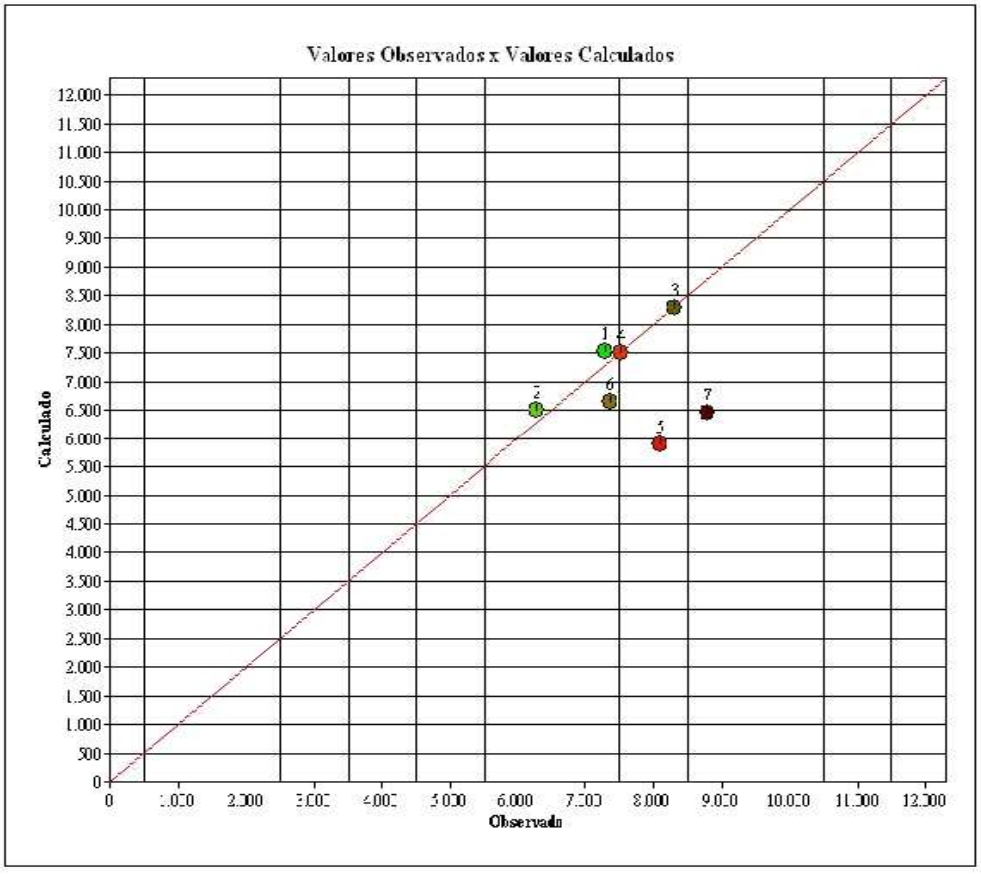
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.279,41	7.525,71
2	6.286,76	6.499,48
3	8.307,69	8.283,96
4	7.522,39	7.500,90
5	8.100,00	5.889,37
6	7.373,08	6.654,24
7	8.785,71	6.449,46

unidesk

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2025 às 10:30 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO 43 APARTAMENTO DE 121 BARRA FUNDA. **Data :** 24/02/2025
Cliente : PROC. 1032538-76.2021.8.26.0100
Área terreno m² : 600,00 **Edificação m² :** 66,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.665,01
Desvio Padrão : 817,73
- 30% : 5.365,50
+ 30% : 9.964,51
Coeficiente de Variação : 10,6700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.971,87
Desvio Padrão : 824,31
- 30% : 4.880,31
+ 30% : 9.063,44
Coeficiente de Variação : 11,8200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
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	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervado 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: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 6.971,87
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 6.971,87000 **VALOR TOTAL (R$) :** 460.143,42

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.523,22
INTERVALO MÁXIMO : 7.420,52

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.523,22
INTERVALO MÁXIMO : 7.420,52

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 as 16:30 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO II

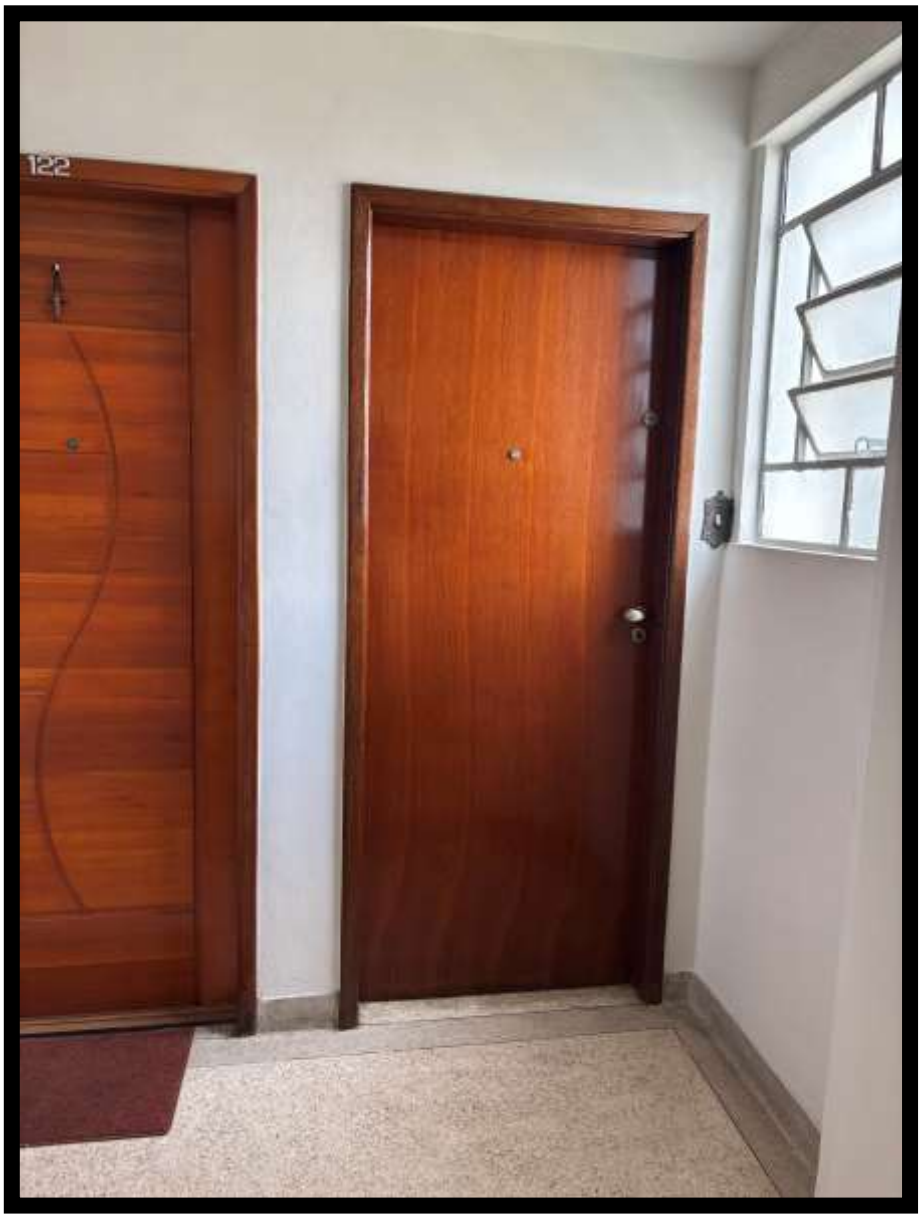
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

FOTO DE Nº 01



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 121 DO "EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA".

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02

VISTA DO "HALL" DE ENTRADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

FOTO DE Nº 03

VISTA DA SALA DE ESTAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04

OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

FOTO DE Nº 05

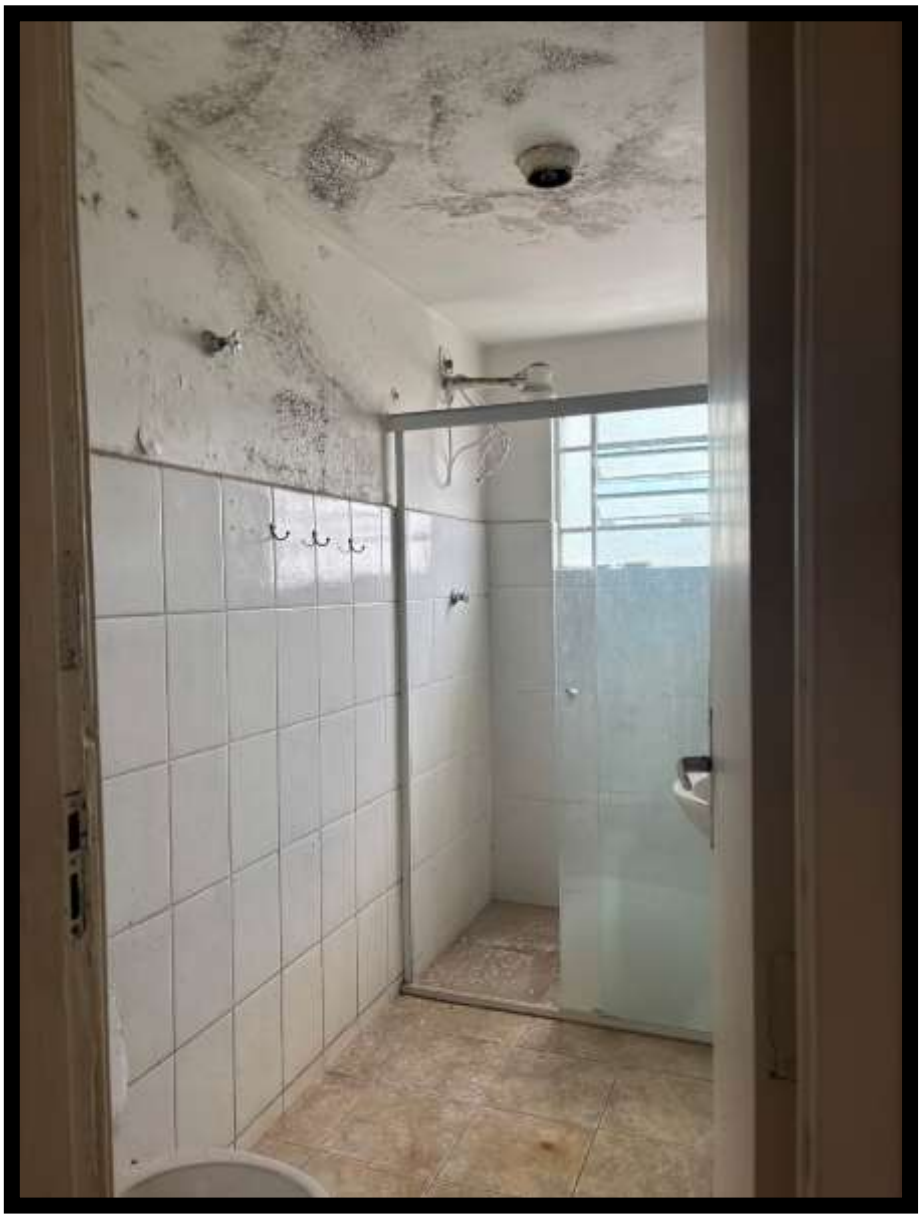
VISTA DO "HALL" DE CIRCULAÇÃO DOS DORMITÓRIOS.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

FOTO DE Nº 07

VISTA DO DORMITÓRIO I.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08

OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO I.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

FOTO DE Nº 09

VISTA DO DORMITÓRIO II.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 10

VISTA DA COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

FOTO DE Nº 11

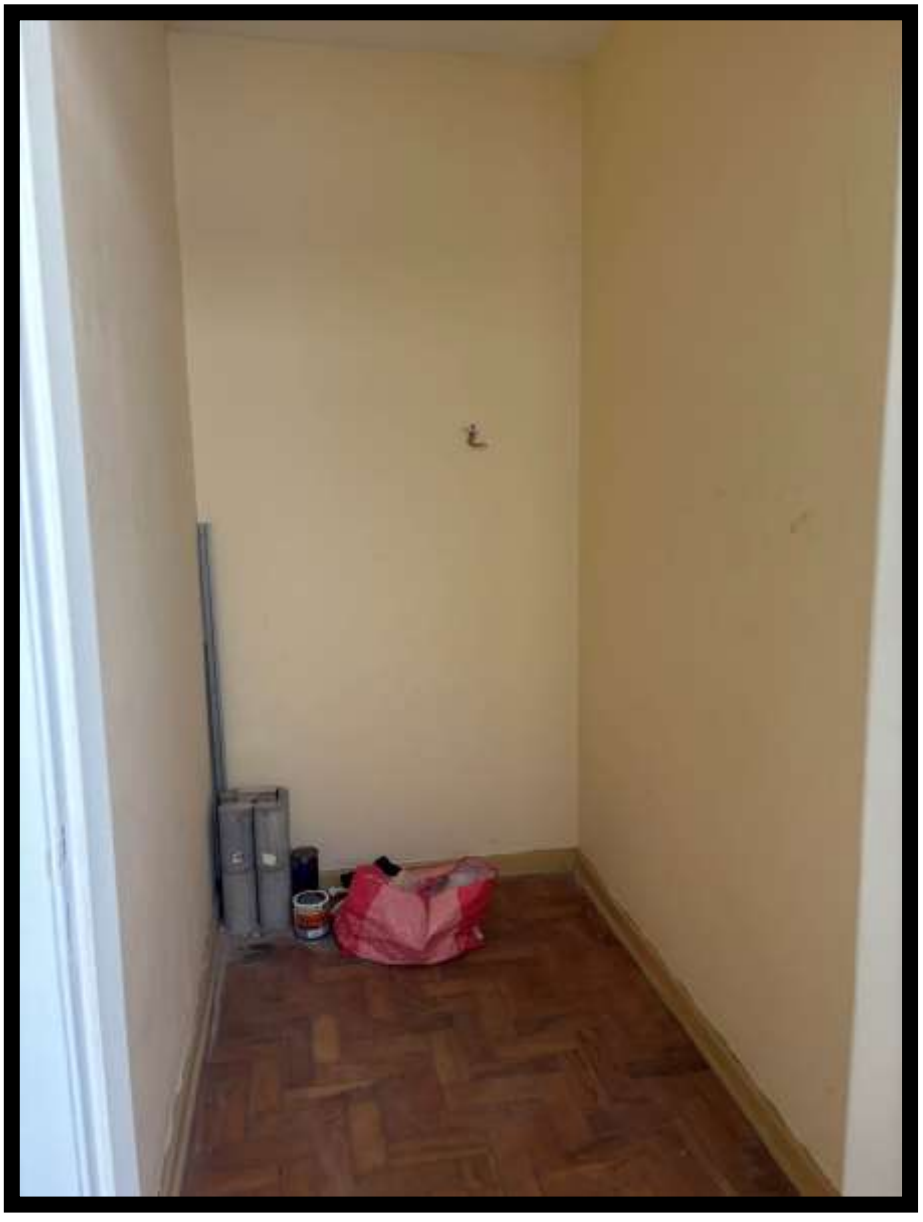
VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 12



VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

FOTO DE Nº 13

VISTA DO BANHEIRO DE EMPREGADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO III

DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 121 DO "EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA", 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

Dados Cadastrais do apartamento de nº 121 do **"EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA"**, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 021.016.0146-1

Local do Imóvel:
AV FRANCISCO MATARAZZO, 43 - APTO 121
EDIF DOMUS CELIA CEP 05001-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV FRANCISCO MATARAZZO, 43 - APTO 121
EDIF DOMUS CELIA CEP 05001-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	600	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0183
Área total (m²):	600		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	77	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1969		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	6.356,00
- da construção:	3.429,00

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

- da área incorporada:	111.663,0C
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	73.930,00
Base de cálculo do IPTU:	185.593,00

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 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/05/2025, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO IV

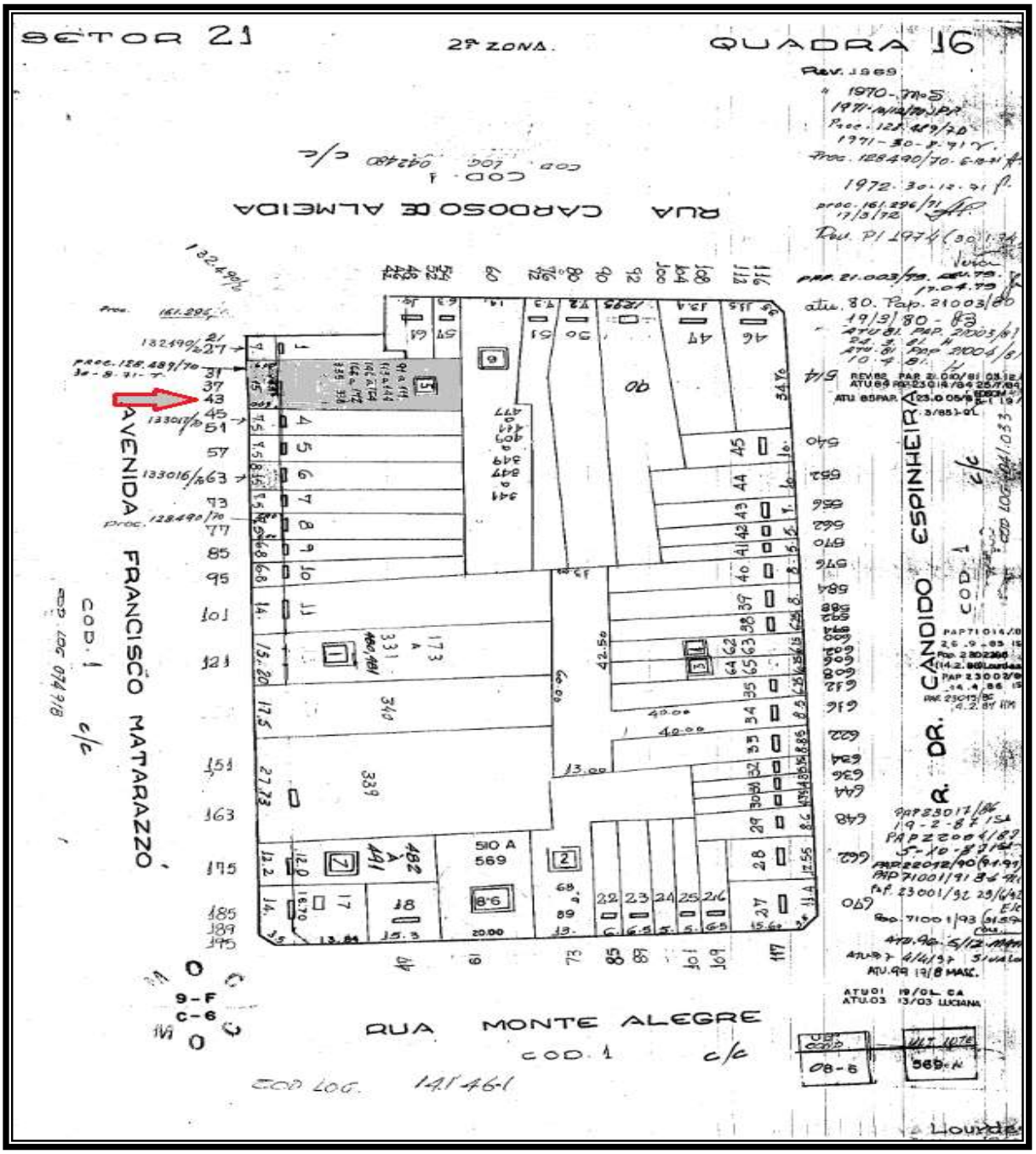
QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O "EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA".

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.

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

Quadra fiscal onde se localiza o "EDIFÍCIO DOMUS CÉLIA":



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 18:36 , sob o número WJMJ25405649406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032538-76.2021.8.26.0100 e código i8lqarvp.