

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 34ª
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL, SÃO PAULO/SP.

PROCESSO DE Nº 1058296-28.2019.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - VALOR DA EXECUÇÃO/CÁLCULO/ATUALIZAÇÃO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA, em face de MARCELO HENRIQUE FERREIRA DOS SANTOS, 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\$ 282.000,00 (DUZENTOS E OITENTA E DOIS MIL REAIS), para o apartamento de nº 34, localizado no 3º andar ou 5º pavimento do “EDIFÍCIO DONA ANITA”, situado na Rua Conselheiro Furtado nº 847, no 2º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital - SP.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 19 de março de 2026.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º 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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - VALOR DA EXECUÇÃO/CÁLCULO/ATUALIZAÇÃO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA, em face de MARCELO HENRIQUE FERREIRA DOS SANTOS, processo de nº 1058296-28.2019.8.26.0100, em curso na 34ª Vara Cível do Foro Central, São Paulo/SP, conforme segue:

Trata-se do apartamento de nº 34, localizado no 3º andar ou 5º pavimento do "EDIFÍCIO DONA ANITA", situado na Rua Conselheiro Furtado nº 847, no 2º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 634, foi nomeado como Perito Judicial pelo Meritíssimo Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não houve formulação de "rol" de quesitos para o presente caso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o 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 acessos à Ruas da Glória e Tamandaré.

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAL DO IMÓVEL: -

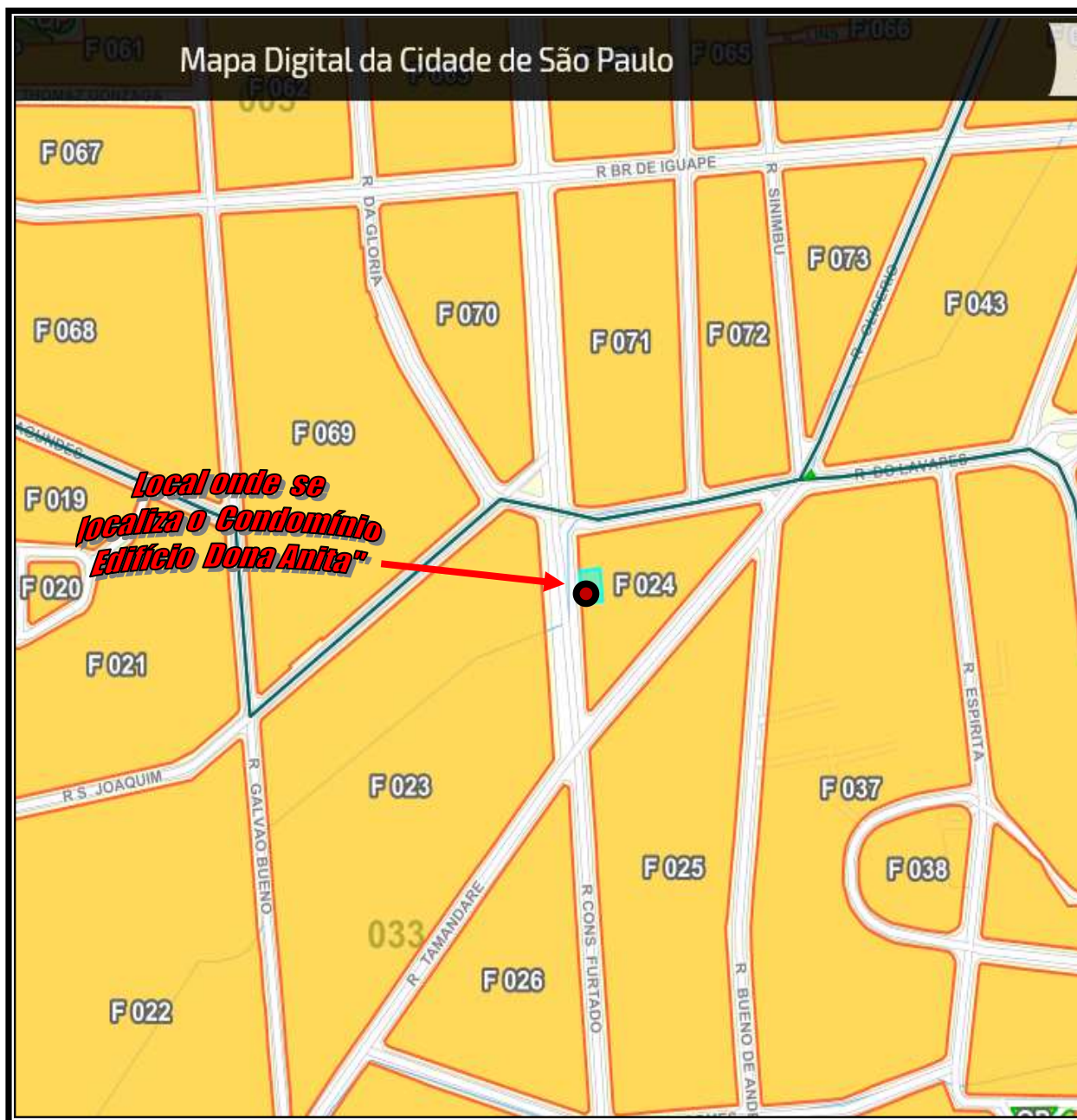
O imóvel, objeto da presente Ação (apartamento de nº 34), está situado na Rua Conselheiro Furtado nº 847, no 2º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital - SP, na quadra formada pela citada via e mais: Rua Glória, Rua Tamandaré e a respectiva Rua Conselheiro Furtado.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA”, onde se encontra o imóvel avaliando:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o 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 34, localizado no 3º andar ou 5º pavimento do **EDIFÍCIO DONA ANITA**", situado na Rua Conselheiro Furtado nº 847, no 2º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital - SP e possui a seguinte situação:

SETOR: **033**

QUADRA: **024**

ZONA: **"ZC"**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 6.749,00/2026**

Rua Conselheiro Furtado nº 847

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **033.024.0180-9**

Apartamento de nº 34 do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA"

MATRÍCULA: **69.210**

Do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento de nº 34 do COND. EDIFÍCIO DONA ANITA"

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º 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 São Joaquim), etc.

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde está localizado o imóvel avaliando fica posicionado na região Sul, distante, aproximadamente, 1.300 metros do marco zero da cidade (Praça da Sé).

A região onde está situado o “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA”, onde se localiza o imóvel avaliando é de fácil acesso e está servida por transporte de várias linhas regulares de ônibus, além de estação de trem do “Metrô São Joaquim” a mais ou menos 750 metros.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes estabelecimentos comerciais: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, drogarias, padarias, postos de serviços, lotéricas, lojas varejistas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo das Ruas Conselheiro furtado, da Glória, Avenida da Liberdade e nos demais logradouros adjacentes.

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

1.1.5 - ZONEAMENTO:

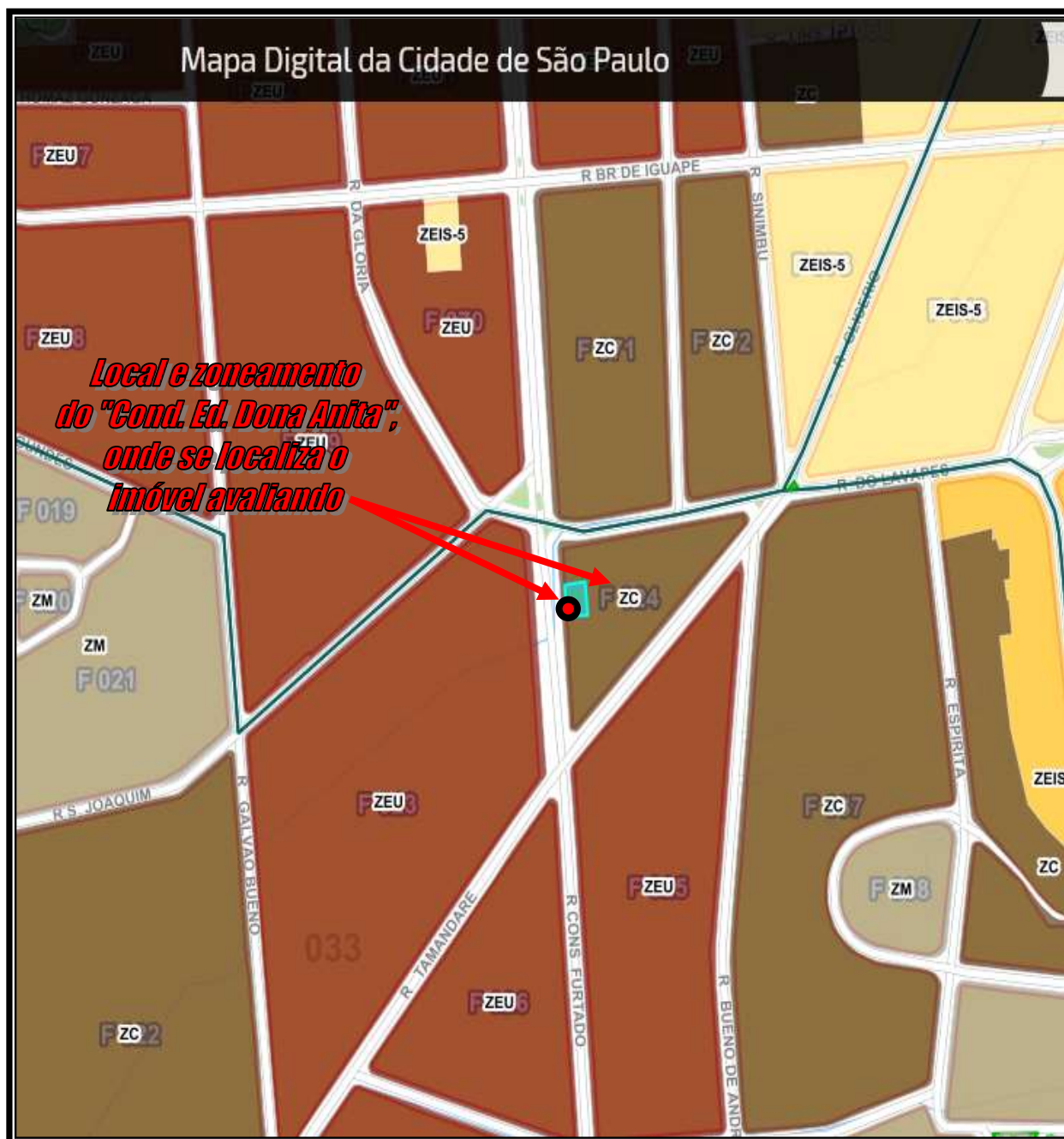
De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona ***“ZC - ZONA CENTRALIDADE”***, com as seguintes características de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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadro de zoneamento onde se localiza o imóvel avaliando:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Os quadros abaixo definem as diretrizes básicas da zona de uso:




Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 033.024.0180-9
R CONS FURTADO,847

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 18209/2024

Para as espécies normativas diferentes de 'L 18.177/2024' efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
 R = Resolução CTLU
 DE = Despacho CTLU
 PR = Pronunciamento CTLU
 D = Decreto Municipal
 AD - Ação Direta de Inconstitucionalidade

Links úteis

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://capital.sp.gov.br/web/licenciamento/desenvolvimento_urbano/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctu

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

Para lotes fiscais em ZEPEC também consultar o CIT - Cadastro de Imóveis Tombados:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/civ/forms/fmPesquisaGerais.aspx>

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

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, 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.

Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária do SQL, acessar o SISZON WEB:
<https://consultasizson.prefeitura.sp.gov.br/Forms/Restric?fmConsultaSQL.aspx>

Data e Hora

Link

12/03/2026 16:01:15

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

Página 1 de 3

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

PREFEITURA DE SÃO PAULO		GeoSampa Mapa		Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo	
CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON					
SQL: 033.024.0180-9				R CONS FURTADO,84	
NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016 (ALTERADO PELA LEI Nº 18.081/2024)					
Zona	Nota				
ZC	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional. (Revogado pela Lei nº 17.975/2023) (o) O gabarito poderá ser superado para implantação de equipamentos esportivos que comprovadamente necessitem de um gabarito maior do que o indicado neste Quadro. (Incluído dada pela Lei nº 18.081/2024).				
NA = Não se Aplica					
Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, 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. Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária do SQL, acessar o SISZON WEB: https://consultasizson.prefeitura.sp.gov.br/FormaRestrit/tmConsultaSQL.aspx					
Data e Hora	12/03/2026 16:01:15				
Link	http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx				
Página 2 de 3					

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 033.024.0180-9

R. CONS. FURTADO, 847

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 4
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,48
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,65
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,78
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas

(a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;
 (b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;
 (c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

NA = Não se Aplica

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
COLETORA	076643	FURTADO, R CONS		29/04/2016	HISTORICO

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)

Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

Para verificar o quadro da Lei 16.050/14, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>

Quadro 9 – Viário Estrutural

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, 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.

Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária do SQL, acessar o SISZON WEB:

<https://consultasiszon.prefeitura.sp.gov.br/FormaRestric/tmConsultaSQL.aspx>

Data e Hora

12/03/2026 16:01:15

Link

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

Página 3 de 3

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2 - DO IMÓVEL: -

2.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA”, onde está localizado o apartamento em estudo, possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de **483,00 m²**, com a frente projetada para a via pública de 19,00 metros.

ÁREA: 483,00M²

(QUATROCENTOS E OITENTA E TRÊS METROS QUADRADOS)

Cabe ao apartamento de nº 34, localizado no 3º andar ou 5º pavimento do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA”, a fração ideal no terreno de 1,642%.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, na ocasião da vistoria no imóvel, objeto desta avaliação, foi recepcionado pela Inquilina, a Sra. Lucimara Vizintim, procedendo, assim, ao seu trabalho.

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, denominado “EDIFÍCIO DONA ANITA”, composto por 01 (uma) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os seus devidos recuos e ao nível da via pública, ou seja, da Rua Conselheiro Furtado.

O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA”, onde se localiza o imóvel em epígrafe está composto por unidades habitacionais, lojas comerciais e portaria.

O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA” está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores, medidor de água, medidor de luz e lojas comerciais.

O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA”, 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*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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”.*

- DO EDIFÍCIO: -

O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA” compreende 01 (um) subsolo, 01 (um) pavimento térreo, 11 (onze) pavimentos superiores e 01 (um) ático, os quais estão servidos por 02 (dois) elevadores, sendo 01 (um) social e 01 (um) de serviços.

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

No andar térreo do edifício encontram-se: “hall” de circulação, escadarias, extintores, hidrantes, medidores de água, luz, caixa d’água e portaria.

Nos andares superiores do edifício encontram-se: as unidades habitacionais (sendo 04 apartamentos por pavimento), “hall” de circulação, extintores, hidrantes, poço de elevador, escadarias e dutos de ventilação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A portaria do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA” está situada próxima ao alinhamento público do condomínio, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

APARTAMENTO DE Nº 34 DO COND. ED. DONA ANITA:

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de Nº 69.210 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, constatou-se que.

O apartamento de nº 34, localizado no 3º andar ou 5º pavimento do “EDIFÍCIO DONA ANITA”, situado na Rua Conselheiro Furtado, nº 847, no 2º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital - SP, com a área útil de 45,33m², área comum de 6,520m², totalizando a área construída de 51,850m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 1,642%.

ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO DE Nº 34 = 45,33 m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento de nº 34, instrumento do presente auto, se encontrava em bom estado de conservação e uso, e ainda, segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IMÓVEIS URBANOS - SP (2019), enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: *Regular*.

O apartamento de nº 34, localizado no 3º andar ou 5º pavimento do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA”, não possui vaga de garagem.

O apartamento de nº 34, localizado no 3º andar ou 5º pavimento do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA”, compreende:

01 (um) sala de estar/jantar, 01 (um) banheiro, 01 (um) dormitório, 01 (uma) cozinha/área de serviços.

O imóvel avaliando se encontrava em bom 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 58 (cinquenta e oito) 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.

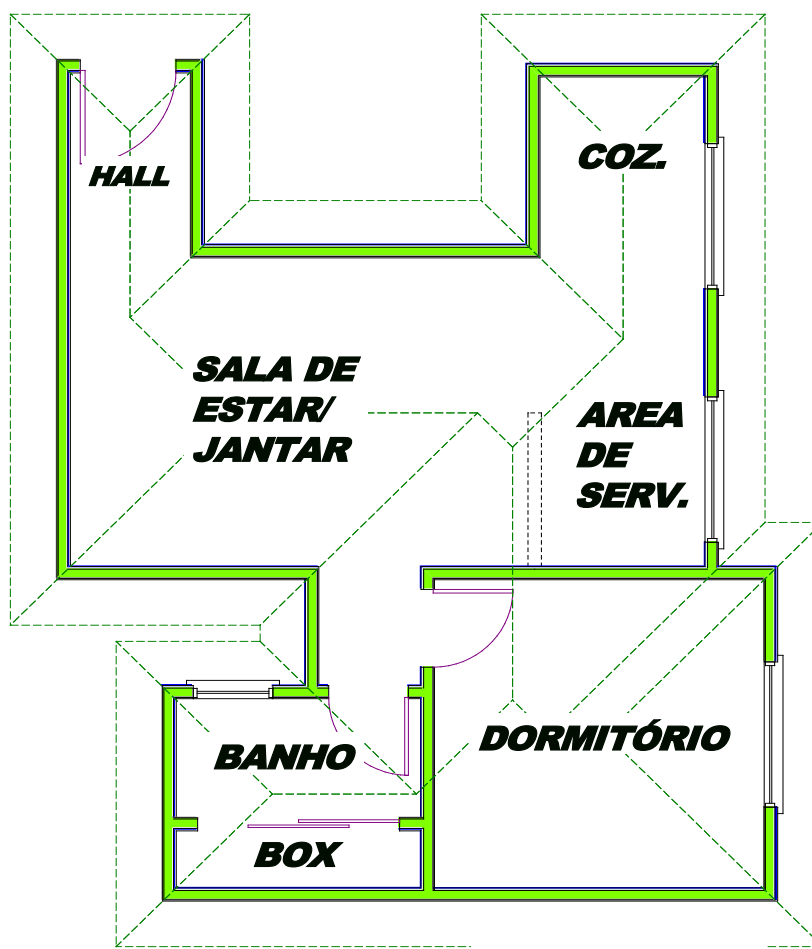
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Segue: Croqui do imóvel, fotografia da Rua Conselheiro Furtado, no trecho em estudo, e aspectos gerais externos do referido “Condomínio Edifício Dona Anita”:

***CROQUI DO IMÓVEL
RUA CONSELHEIRO FURTADO, Nº 847
2º SUBDISTRITO - LIBERDADE, SP
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA
APARTAMENTO DE Nº 34***



SITUAÇÃO: SEM ESCALA.

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

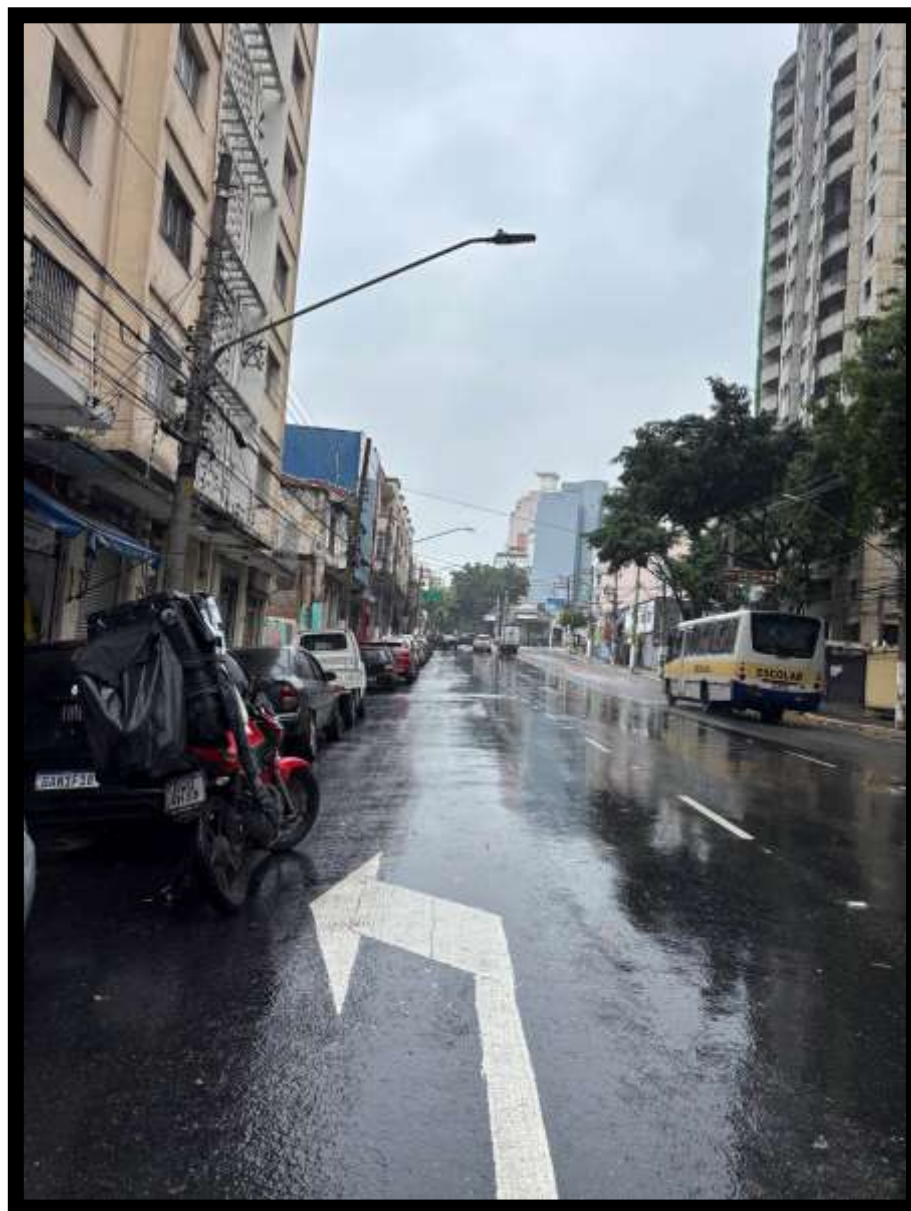
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



***VISTA DA RUA CONSELHEIRO FURTADO, NO TRECHO ONDE
SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



***VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA
RUA CONSELHEIRO FURTADO.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



**VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO DONA ANITA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



OUTRA VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA.

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

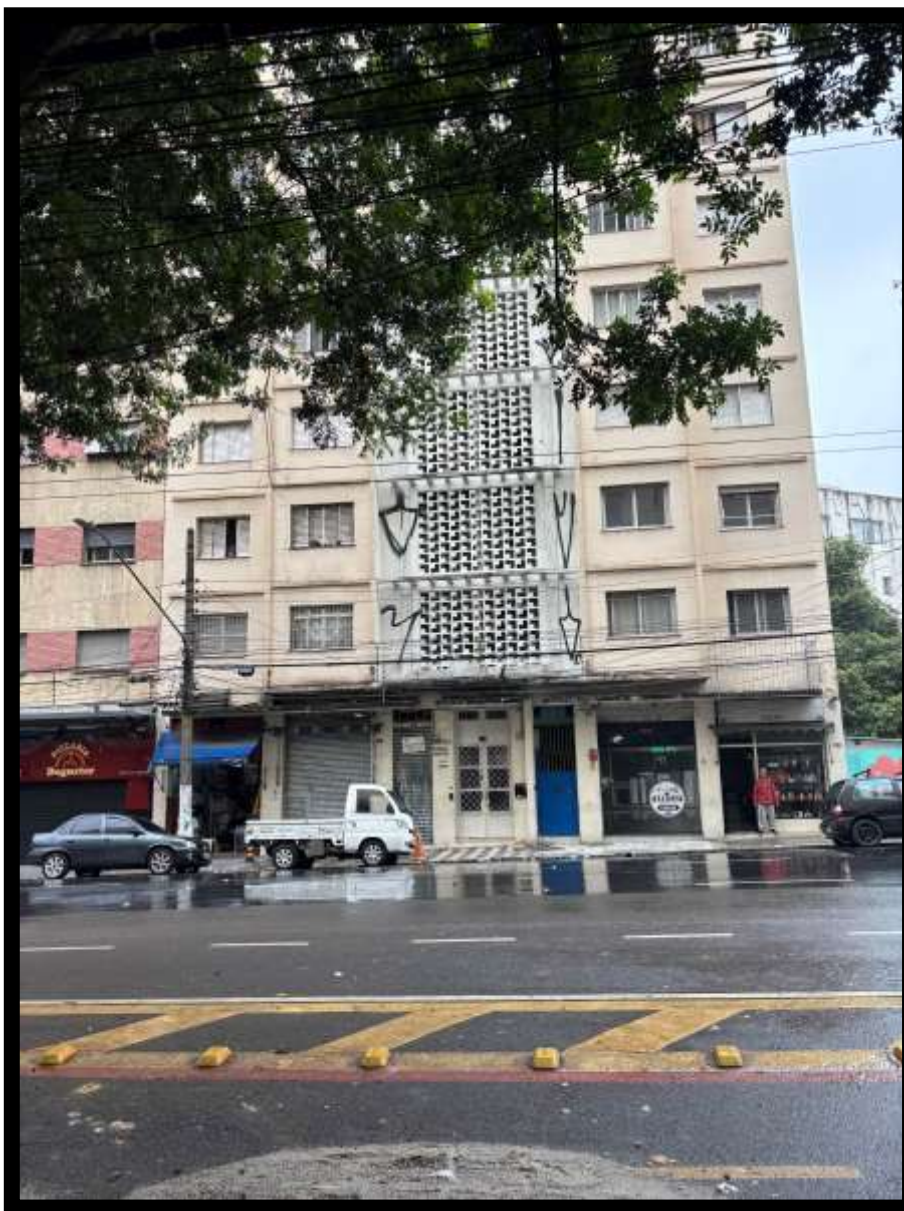
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



***VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO DONA ANITA.***

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 34 do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA”:

SALA DE ESTAR/JANTAR:

PISO ===== revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
 JANELA ===== tijolos de vidro
 PORTA ===== de madeira pintada

BANHEIRO (com “box” de vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
 TETO ===== laje revestida com forro de gesso e pintura látex.
 JANELA ===== vidro de alumínio, com vidros.
 PORTA ===== de vidro pintado.

DORMITÓRIO:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.

JANELAS ===== vidro de alumínio, com vidros.

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

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”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “qm^f”, o Perito coletou 06 (seis) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofreram as seguintes transformações:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, foram 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)”.

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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

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

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 58 (cinquenta e oito) anos e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com o estado da edificação, cuja referência é (c) Regular.

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 na mesma via pública, mas em quadras diversas e possuem valores na planta genérica diferentes do imóvel avaliando, este signatário foi permitido considerar o fator de transposição;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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 34), localizado no 3º andar ou 5º pavimento do “CONDOMÍNIO EDIFÍCO DONA ANITA”, foi adotado o fator = 0,95.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP – 2002/2006”, no item 3.2.11. “*Recomendações Especiais*”, onde menciona que as vagas de garagens e depósito de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00m² para os imóveis que possuem vagas de garagem .

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV - AVALIAÇÃO: -

-APARTAMENTO DE Nº 34 DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA" -

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

$$V_{\text{apto. de nº 34}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. de nº 34}} = 51,850\text{m}^2 = 45,33\text{m}^2 \text{ de área útil}$$

$$6,520\text{m}^2 \text{ de área comum}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 6.211,09/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 34}} = 45,33\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.211,09/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. 34}} = \text{R\$ } 281.548,71$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. de nº 34}} = \text{R\$ } 282.000,00$$

**(DUZENTOS E OITENTA E DOIS MIL REAIS).
PARA MARÇO / 2026.**

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a **R\$ 6.211,09/M² (SEIS MIL E DUZENTOS E ONZE REAIS E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**, favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO, temos os seguintes valores de venda para o apartamento de nº 34, localizado no 3º andar ou 5º pavimento do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA”, situado na Rua Conselheiro Furtado nº 847, no 2º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - VALOR DA EXECUÇÃO/CÁLCULO/ATUALIZAÇÃO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA, em face de MARCELO HENRIQUE FERREIRA DOS SANTOS, processo de nº 1058296-28.2019.8.26.0100, em curso na 34ª Vara Cível do Foro Central, São Paulo/SP, corresponde à:

R\$ 282.000,00

(DUZENTOS E OITENTA E DOIS MIL REAIS)

PARA MARÇO DE 2026

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 32 (trinta e duas) folhas digitalizadas, vindo todas certificadas e a última assinada digitalmente por este Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO.

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 34 DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA", FORNECIDOS PELA "PMSP".

ANEXO IV - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O APARTAMENTO DE Nº 34 DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA".

- 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, 19 de março de 2026.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/03/2026

SETOR : 033

QUADRA : 026

ÍNDICE DO LOCAL : 5.423,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO FURTADO

NÚMERO : 1132

COMP.: APTO. 14 E VAGA, EDIFÍCIO BAIRRO LIBERDADE, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01511-001

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 860,00

TESTADA - (ct) m :

19,50

PROF. EQUIV. (Pe) :

44,10

ACESSIBILIDADE : Indireta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,926

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) :

0,541

IDADE : 36

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

49,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

10,00

TOTAL M²:

59,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

1

SUÍTES :

0

W.C. :

1

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

0

SALÃO DE FESTAS :

0

ELEVADORES :

2

PLAYGROUND :

0

SUPERIORES :

17

APTO/ANDAR :

4

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\$) : 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

GUAIRA IMÓVEIS

CONTATO :

SRA. NORMA - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: 202930

TELEFONE : (11)-910902370

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRUNA - APARTAMENTO REFORMADO

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 44,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 49,00M²

APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO, COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS E VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	404,20	FT ADICIONAL 01 : 367,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-3.691,12	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 : 8.265,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.345,73
		VARIAÇÃO : 0,6468

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/03/2026

SETOR : 033

QUADRA : 026

ÍNDICE DO LOCAL : 5.423,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO FURTADO

NÚMERO : 1132

COMP.: APTO. 62 E VAGA, EDIFÍCIO BAIRRO : LIBERDADE, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01511-001

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 860,00

TESTADA - (cf) m: 19,50

PROF. EQUIV. (Pe): 44,10

ACESSIBILIDADE: Indireta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,926

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,541

IDADE: 36 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 10,00

TOTAL M²: 59,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 17

APTO/ANDAR: 4

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\$): 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

REVENDA IMÓVEIS

CONTATO:

SRA. CLEOPATRA - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: 3007848524

TELEFONE: (11)-939232188

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRUNA - APARTAMENTO REFORMADO

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 44,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 49,00M²

APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO, COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS E VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	404,20	FT ADICIONAL 01: -330,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-3.691,12	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: 8.265,31
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.647,77
		VARIAÇÃO: 0,5623

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/03/2026

SETOR : 033

QUADRA : 025

ÍNDICE DO LOCAL : 5.423,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO FURTADO

NÚMERO : 1155

COMP.: APTO. 45, EDIFÍCIO ARMINDA BAIRRO : LIBERDADE, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01511-001 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 425,00 TESTADA - (cf) m: 17,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,216 IDADE : 59 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 35,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 13 APTO./ANDAR : 7 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO : SRA. MARIA

TELEFONE : (11)-32031732

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARMINDA - APARTAMENTO PARA REFORMA
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 35,00M²
 APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	276,65	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	481,90	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	662,69	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 : 5.657,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.078,39
		VARIAÇÃO : 1,2512

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/03/2026

SETOR : 033

QUADRA : 025

ÍNDICE DO LOCAL : 5.423,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO FURTADO

NÚMERO : 1155

COMP.: APTO. 24, EDIFÍCIO ARMI BAIRO : LIBERDADE, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01511-001 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 425,00 TESTADA - (cf) m: 17,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,21 IDADE : 59 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 35,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 7 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO : SR. CECÍLIO

TELEFONE : (11)-975902229

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARMINDA - APARTAMENTO PARA REFORMA

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 35,00M²

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	276,65	FT ADICIONAL 01 : 251,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	481,90	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	662,69	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 : 5.657,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.329,82
		VARIAÇÃO : 1,2957

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/03/2026
 SETOR: 033 QUADRA: 025 ÍNDICE DO LOCAL: 5.423,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CONSELHEIRO FURTADO NÚMERO: 1155
 COMP.: APTO. 25, EDIFÍCIO ARMI BAIRO: LIBERDADE, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01511-001 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 425,00 TESTADA - (cf) m: 17,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,680 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,216 IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 35,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 7 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: DIRETO COM PROPRIETÁRIO
 CONTATO: SR. MAICO TELEFONE: (11)-985952751

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARMINDA - APARTAMENTO PARA REFORMA
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 35,00M²
 APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 276,65	FT ADICIONAL 01: 251,43	VALOR UNITÁRIO: 5.657,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 481,90	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.329,82
PADRÃO Fp: 662,69	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,2957
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/03/2026

SETOR : 033

QUADRA : 024

ÍNDICE DO LOCAL : 6.749,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO FURTADO

NÚMERO : 847

COMP.: APTO. 101, EDIFÍCIO DONA ANITA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01511-001

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 483,00

TESTADA - (cf) m :

19,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

25,42

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-)

COEF. PADRÃO :

1,692

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,232

IDADE : 58

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB. :

0

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,33

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

45,33

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1

SUÍTES : 0

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 11

APTO/ANDAR : 4

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,15

ADICIONAL 02 :

1,00

ADICIONAL 03 :

1,00

ADICIONAL 04 : 1,00

ADICIONAL 05 :

1,00

ADICIONAL 06 :

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO :

SR. CRISTIANO

TELEFONE : (11)-940318242

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA - APARTAMENTO PARA REFORMA

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 45,33M²

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -773,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	134,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	615,06	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 : 5.559,23
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.535,03
		VARIAÇÃO : 0,9956

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA X MARCELO HENRIQUE FERREIRA DATA : 31/12/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

APARTAMENTO DE Nº 34 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 033.024.0180-9

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA

MATRÍCULA Nº 69.210 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

2º SUBDISTRITO - LIBERDADE, SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	6.749,00
☒ Obsolescência	Idade 58
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
☒ ALTURA PANORAMICA	0,95	Parcela de Benfeitorias



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
☒ 1	RUA CONSELHEIRO FURTADO ,1132	8.265,31	5.345,73	0,6468
☒ 2	RUA CONSELHEIRO FURTADO ,1132	8.265,31	4.647,77	0,5623
☒ 3	RUA CONSELHEIRO FURTADO ,1155	5.657,14	7.078,39	1,2512
☒ 4	RUA CONSELHEIRO FURTADO ,1155	5.657,14	7.329,82	1,2957
☒ 5	RUA CONSELHEIRO FURTADO ,1155	5.657,14	7.329,82	1,2957
☒ 6	RUA CONSELHEIRO FURTADO ,847	5.559,23	5.535,03	0,9956

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro[®]

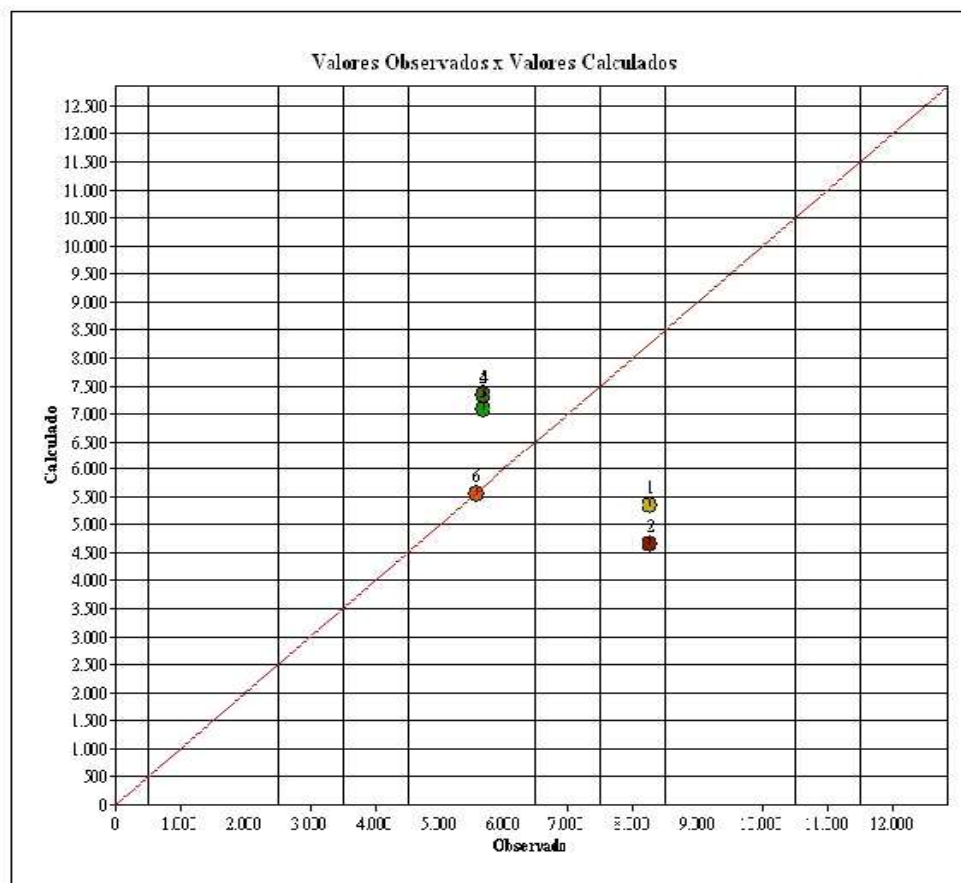
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.265,31	5.345,73
2	8.265,31	4.647,77
3	5.657,14	7.078,39
4	5.657,14	7.329,82
5	5.657,14	7.329,82
6	5.559,23	5.535,03



GeoAvaliarPro[®]

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA CONSELHEIRO FURTADO 847 APARTAMENTO DE Nº 34 LIBERDADE, SP Data : 12/03/2026
 Cliente : PROCESSO Nº 1058296-28.2019.8.26.0100
 Área terreno m² : 483,00 Edificação m² : 45,33 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.510,21
 Desvio Padrão : 1.360,02
 - 30% : 4.557,15
 + 30% : 8.463,28

Coefficiente de Variação : 20,8900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.211,09
 Desvio Padrão : 1.175,18
 - 30% : 4.347,76
 + 30% : 8.074,42

Coefficiente de Variação : 18,9200

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 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: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.211,09

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.211,09000

VALOR TOTAL (R\$): 281.548,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.502,96

INTERVALO MÍNIMO : 5.502,96

INTERVALO MÁXIMO : 6.919,22

INTERVALO MÁXIMO : 6.919,22

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



**VISTA DA PORTA QUE DÁ ACESSO AO APARTAMENTO DE
Nº 34 DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA”.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



**VISTA DO “HALL DE ENTRADA” INTERNO DO APARTAMENTO
AVALIANDO.**

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

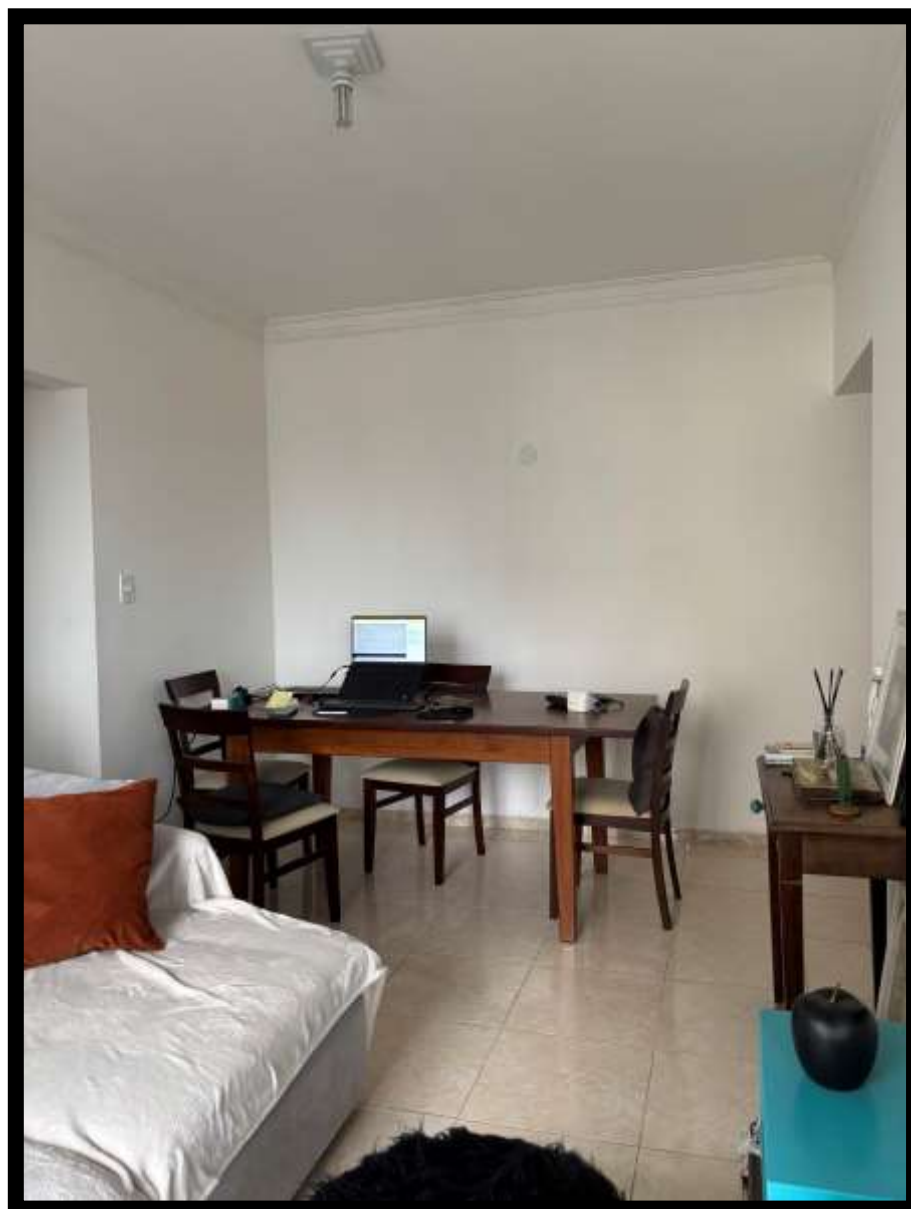
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



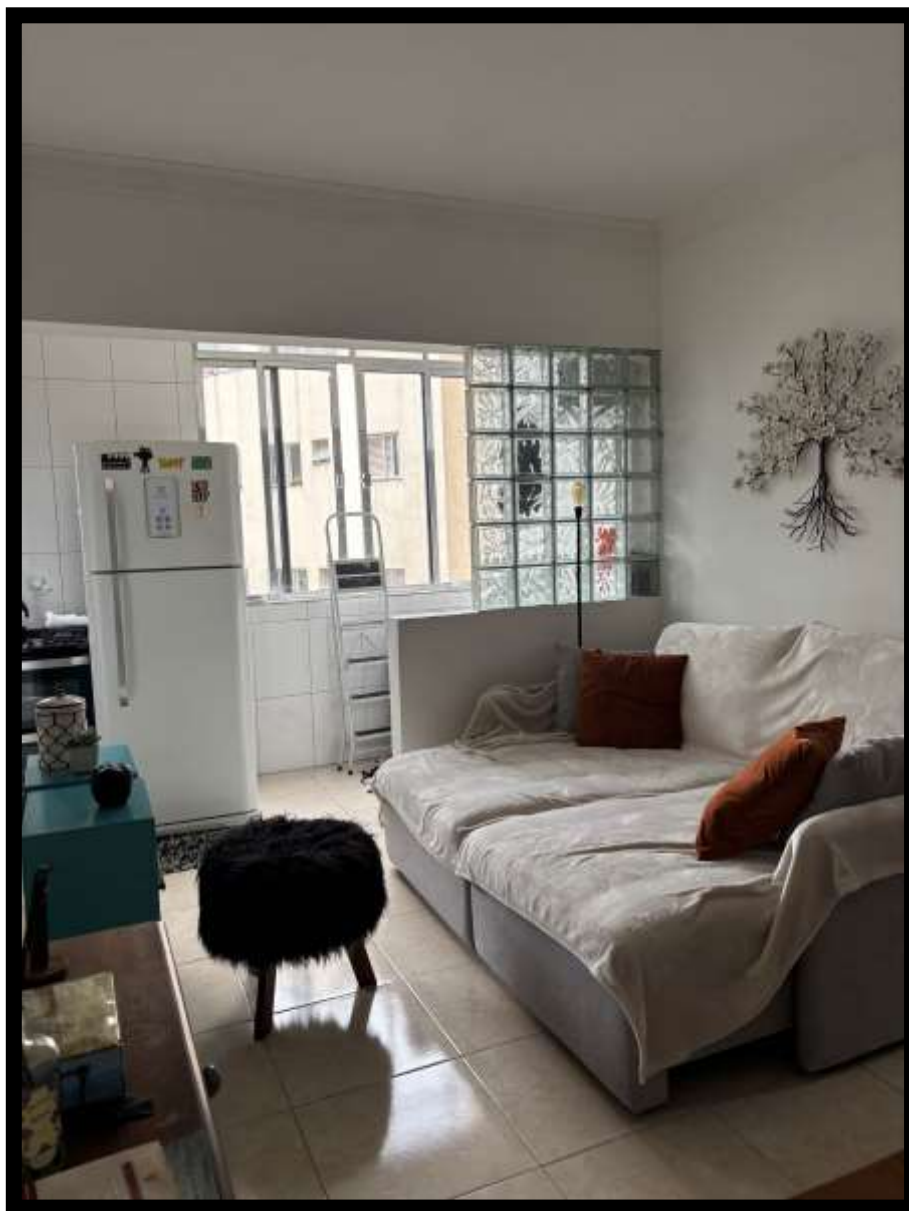
VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



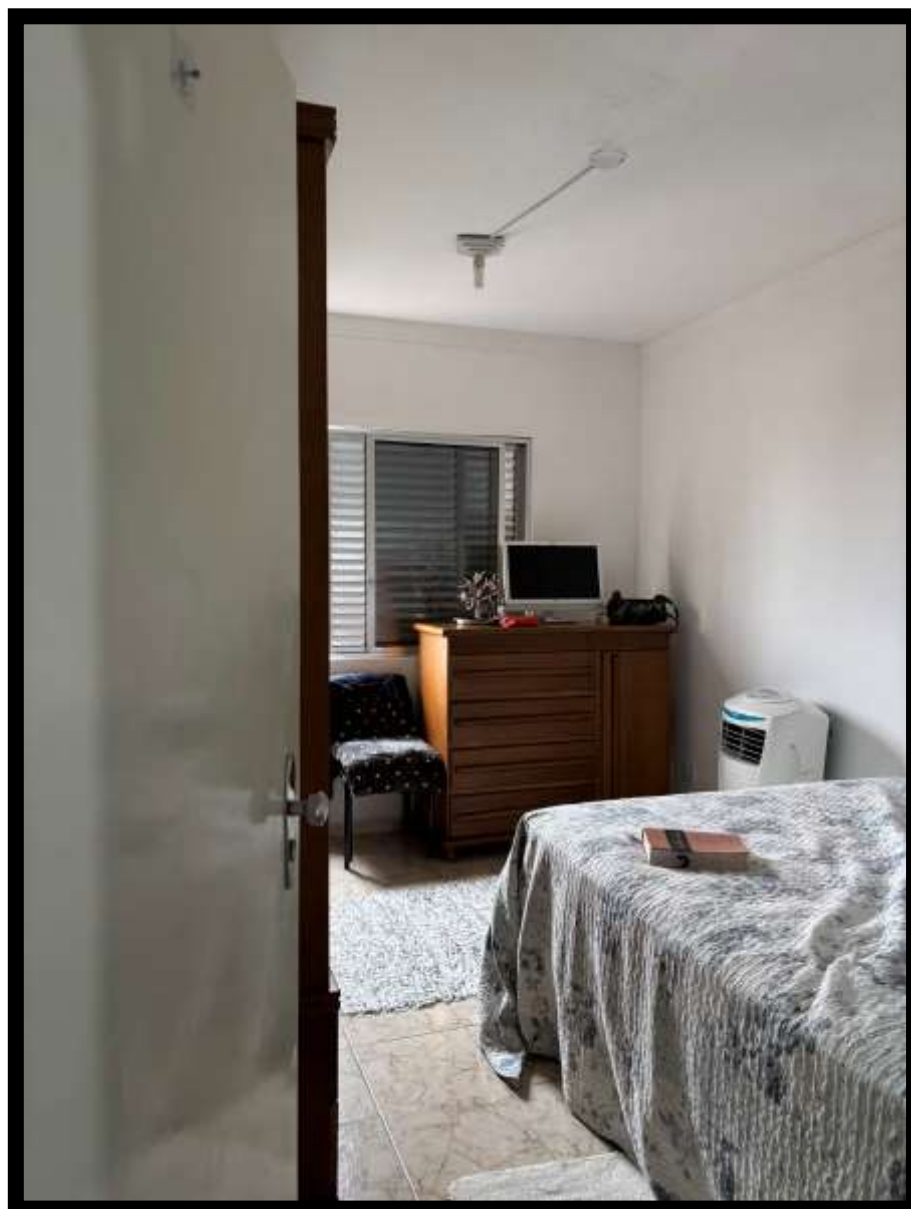
OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



VISTA DO DORMITÓRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



VISTA DO BANHEIRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO III

***DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO
DE Nº 34 DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
DONA ANITA", FORNECIDOS PELA
"PMSP"***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do apartamento de nº 34 do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA”, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026	
Cadastro do Imóvel: 033.024.0180-9			
Local do Imóvel: R CONSELHEIRO FURTADO, 847 - APTO 34 EDIFÍCIO DONA ANITA CEP 01511-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CONSELHEIRO FURTADO, 847 - APTO 34 EDIFÍCIO DONA ANITA CEP 01511-001			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	483	Testada (m):	19,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0187
Área total (m²):	483		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	63	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	300	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1968		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	6.749,00		
- da construção:	3.693,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	97.533,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	55.839,00		
Base de cálculo do IPTU:	153.372,00		
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 2026.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/04/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO IV

***QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O
APARTAMENTO DE Nº 34 DO
“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA”***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadra fiscal onde se localiza o apartamento de nº 34 do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA":

