

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL I - SANTANA - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP.

AUTOS DE Nº 0147218-20.2009.8.26.0001/01

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,
requerida por **CONDOMÍNIO PIAZZA SANTANA**, em face
de **ISABEL CRISTINA BERTIN ROSSONI e OUTRO**, dando
por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este
signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas
no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor
avaliatório de **R\$ 800.000,00 (OITOCENTOS MIL REAIS) - Data**
Base: junho de 2024, para o apartamento duplex nº 132,
localizado no 13º andar e cobertura do Bloco "A", do
Condomínio Piazza Santana, situado à rua Plínio Colás, nº
278, Lauzane Paulista, São Paulo/SP.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 24 de junho de 2024.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1. Valor Unitário

III.2.-Cálculo do valor unitário

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

IV.- Avaliação

IV.1.- Avaliação do apartamento

V.- Conclusão

VI.- Quesitos

VII.- Encerramento

Anexo I

Pesquisa de mercado

Anexo II

Documentação fotográfica

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO PIAZZA SANTANA**, em face de **ISABEL CRISTINA BERTIN ROSSONI e OUTRO**, processo nº **0147218-20.2009.8.26.0001/01**, em curso perante a **6ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, Comarca de São Paulo - SP**, conforme segue:

Trata-se de apartamento duplex nº 132, localizado no 13º andar e cobertura do Bloco "A", do Condomínio Piazza Santana, situado à rua Plínio Colás, nº 278, Lauzane Paulista, São Paulo/SP.

Deferida a prova pericial, às fls. 332, foi nomeado como Perito Judicial pelo MM. Juízo, o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não apresentaram de quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

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

II.1.- DO LOCAL: -

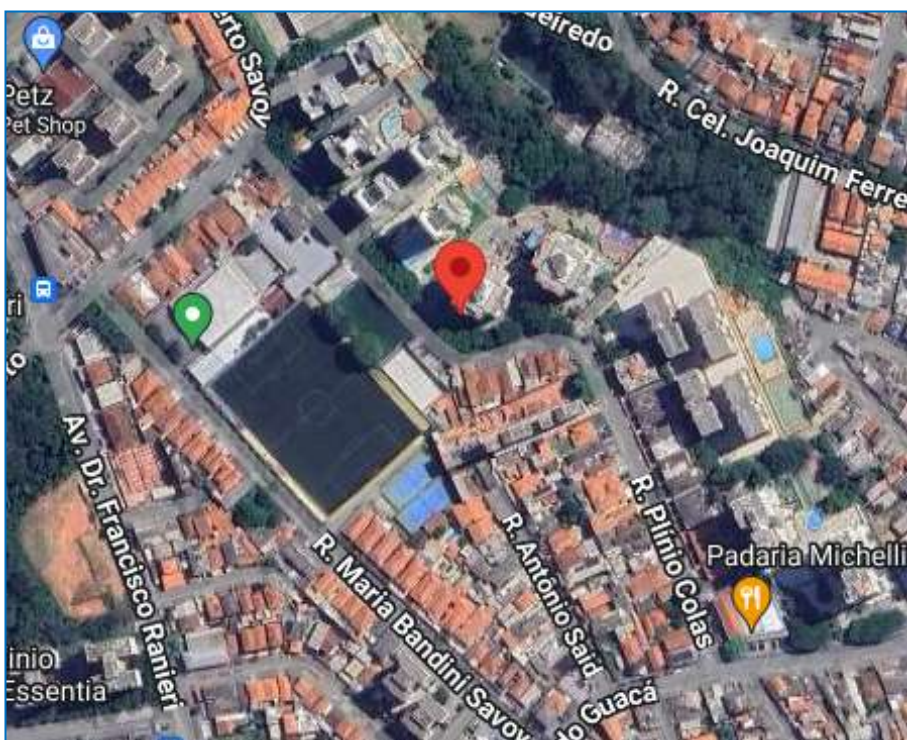
O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas: do Guacá e Direitos Humanos.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, trata-se de apartamento duplex nº 132, localizado no 13º andar e cobertura do Bloco A, do Condomínio Piazza Santana, situado na Rua Plínio Colás, nº 278, Lauzane Paulista, São Paulo/SP.

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

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

[illegible]

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Plínio Colás, nº 278, Lauzane Paulista, São Paulo/SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL:

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

SETOR: 071

QUADRA: 464

INDICE FISCAL: 1.137,46

CONTRIBUINTE: 071.464.0390-4



Face da quadra	
Quadra 464	Setor 071 Cod.Log. 099481
No Logradouro	R PLINIO COLAS
Valor 2015	920.0000
Valor 2016	1007.4000
Valor 2017	1067.8440
Valor 2018	1099.0000
Valor 2019	1137.4650

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024		
Cadastro do Imóvel: 071.464.0390-4			
Local do Imóvel: R PLINIO COLAS, 278 - AP 132 -BLA E 2 VAGAS NA GARAGEM COND.PIAZZA SANTANA CEP 02435-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PLINIO COLAS, 278 - AP 132 -BLA E 2 VAGAS NA GARAGEM COND.PIAZZA SANTANA CEP 02435-030			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	6.416	Testada (m):	95,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0073
Área total (m²):	6.416		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	203	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.610	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1991		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.568,00		
- da construção:	2.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	90.796,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	306.949,00		
Base de cálculo do IPTU:	397.745,00		
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 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/09/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o Condomínio Piazza Santana, é de fácil acesso estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial é bastante diversificada observando-se: lanchonetes, drogarias, agencias de automóveis, drogarias, autoescolas, hospitais, agencias bancárias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros, localizados ao longo da Avenida Direitos Humanos, Av. dos Guacá, Av. Dr. Francisco Ranieri e logradouros adjacentes.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Setor

Código Setor: 071

Quadra

Código Setor: 071

Código Quadra: 464

Tipo Quadra: FISCAL

Lote

Setor: 071

Quadra: 464

Lote: 0000

Dígito SQL:

Condomínio: 02

Tipo quadra: FISCAL

Tipo lote: FISCAL

CodLog: 099481

Nome logradouro: R PLINIO COLAS

Número porta: 278

Complemento:

Situação:

Uso: Condomínio

Área terreno (m2): 6416

Área construída (m2):

Código do contribuinte:

Perímetro Zona de Uso (1)

Zona de Uso: ZM

Observações:

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo Condomínio Piazza Santana, 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O apartamento duplex nº 132, localizado no 13º andar e cobertura do Bloco A, do Condomínio Piazza Santana, possui a fração ideal de 0,73393% do terreno, situado à Rua Plínio Colás, nº 278, Lauzane Paulista, São Paulo/SP.

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

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

O Condomínio Piazza Santana é constituído por 2 (dois) blocos com 13 andares superiores, 8 apartamentos residenciais por andar e vagas de estacionamento localizadas no térreo e 3 (três) subsolos, com entrada de pedestres e acesso de garagem pela Rua Plínio Colás.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DO EDIFÍCIO:

O Condomínio Piazza Santana, onde está localizado o apartamento avaliando duplex nº 132, constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, vias da circulação de pedestres, sistema viário, áreas de descanso, *hall* social, salão de festas, churrasqueira, piscina, salão de jogos, sauna, *playground* e quadra poliesportiva.

DA UNIDADE AVALIANDA: - (APTO. DUPLEX Nº 132) -

O Perito, quando da ocasião da vistoria no imóvel, objeto desta avaliação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi recebido pela Sra. Bruna Ferraz, moradora, que não permitiu o acesso ao imóvel para as vistorias internas.

Assim, o Sr. José, zelador, franqueou o acesso a uma unidade semelhante, colhendo-se todos os subsídios necessários para a elaboração do laudo pericial, e

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

com os elementos coletados o signatário pôde, com segurança, concluir o presente trabalho, que se procedeu com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

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

O imóvel, objeto da avaliação, encontra-se matriculado sob nº 71.958, no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IMÓVEL: Apartamento sob nº 132, Duplex, localizado no 13º andar e cobertura do Bloco A, do Condomínio Piazza Santana, situado à rua Plínio Colás, nº 278, em Lauzane Paulista, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, contendo a área útil de uso exclusivo de 120,86m², a área comum (inclusive de duas vagas indeterminadas no estacionamento coletivo de veículos) de 81,16 m² e área total construída de 202,02m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,73393%.

Área privativa ≈ 120,86 m²

O apartamento duplex nº 132, localizado no 13º andar e cobertura do Bloco A do Condomínio Piazza Santana, compreende:

No primeiro pavimento: hall de entrada, sala para dois ambientes com terraço, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e no pavimento superior: salão, lavabo, área de serviço, churrasqueira e terraço descoberto.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, o apartamento possui idade de 33 anos, podendo ser classificado no item “1.3.3 - Apartamento Padrão Médio” - limite médio, com elevador, com base no Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2006.

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.3.3 - Apartamento padrão médio: Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadra de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

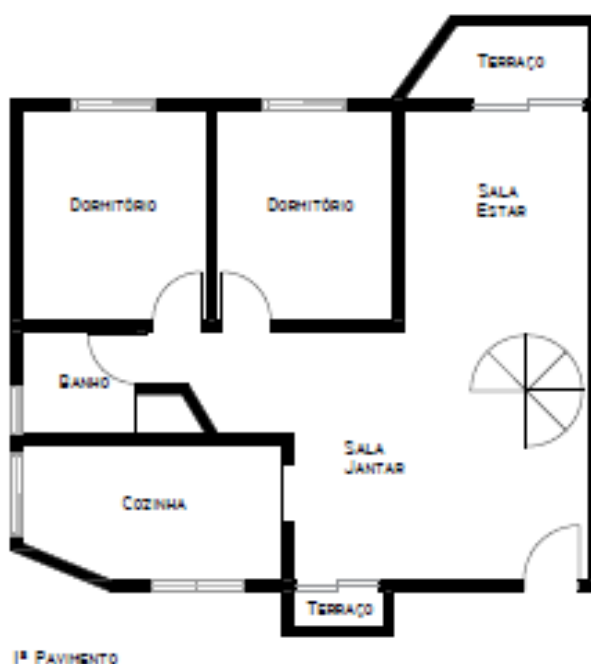
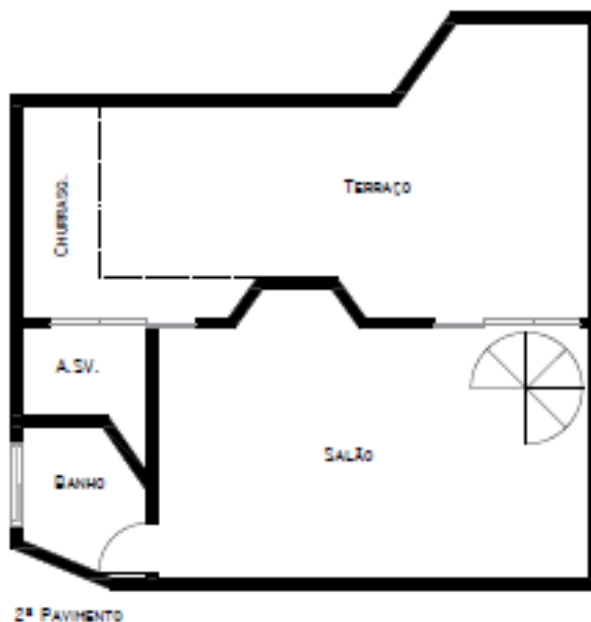
construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: PISOS: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito. PAREDES: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão. ESQUADRIAS: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

As características de acabamentos do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em **anexo - II**. **Segue:** ilustração do croqui do apartamento “tipo”, fotografia da Rua Plínio Colás, no trecho em estudo e aspectos do Condomínio Piazza Santana, onde se localiza o apartamento avaliando:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CROQUI



CONDOMÍNIO PIAZZA SANTANA
APARTAMENTO "TIPO"
RUA PLÍNIO COLAS, Nº 278

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01:



RUA PLÍNIO COLÁS,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O COND. PIAZZA SANTANA.

FOTO DE Nº 02:



RUA PLÍNIO COLÁS,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O COND. PIAZZA SANTANA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03:



FACHADA DO COND. PIAZZA SANTANA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04:



ENTRADA DE PEDESTRES.

FOTO DE Nº 05:



ACESSO DE VEÍCULOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto à empresa do ramo imobiliário e proprietário de imóveis, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

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

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

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”. Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

E) DEPRECIACÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescimento, conforme segue: $Fob = R + K * (1 - R)$

Sendo:

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

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 33 (trinta e três) anos, e a idade referencial de 60

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais foram homogeneizados na pesquisa, anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos ao avaliando, mais precisamente na mesma via pública, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

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

3.2.- CALCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 6.107,36/m² (seis mil, cento e sete reais e trinta e seis centavos por metro quadrado), pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, tendo sido atingido o melhor grau de fundamentação III.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Onde:

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

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

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

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

4.1.- AVALIAÇÃO DO APTO. DUPLEX Nº 132:

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

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

Onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área de uso privativo da unidade = 120,86 m²

Vg = vagas de garagem (2 VAGAS) = 20,00 m²

S = Área homogeneizada = $[A + (Vg/2)] = 130,86 \text{ m}^2$

Vu = valor unitário = R\$ 6.107,36/m²

Substituindo e calculando:

$VI = 130,86 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.107,36 = \underline{\text{R\$ } 799.209,13}$

Em números redondos:

VI = R\$ 800.000,00

(Oitocentos mil reais)

Base: junho de 2.024.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por CONDOMÍNIO PIAZZA SANTANA, em face de ISABEL CRISTINA BERTIN ROSSONI e OUTRO, processo nº 0147218-20.2009.8.26.0001/01, em curso perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Apartamento duplex nº 132

Condomínio Piazza Santana

Rua Plínio Colás, nº 278, Lauzane Paulista - São Paulo - SP.

Matrícula nº 71.958, do 3º CRI de São Paulo - SP.

R\$ 800.000,00

(OITOCENTOS MIL REAIS)

DATA BASE: JUNHO / 2024

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VII - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 36 (trinta e seis) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

- 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, 24 de junho de 2024.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Apartamento duplex nº 132

Condomínio Piazza Santana,

Rua Plínio Colás, nº 278

Lauzane Paulista, São Paulo - SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024
SETOR : 070 QUADRA : 416 ÍNDICE DO LOCAL : 1.150,92 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2024
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Eng. Caetano Álvares
COMP.: BAIRRO : Lauzane Paulista NÚMERO : 6200
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,609 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 203,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 203,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

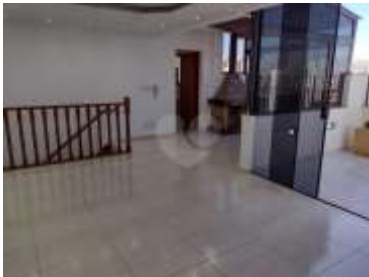
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lopes
CONTATO : TELEFONE : (11)-35898008
OBSERVAÇÃO :
AU: 188,00 + 3 VAGAS = 203,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -14,31	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.118,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 104,48	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.596,58
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9147
VAGAS -611,82	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024
SETOR : 070 QUADRA : 522 ÍNDICE DO LOCAL : 914,94
CHAVE GEOGRÁFICA : ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2024

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Voluntários da Pátria
COMP.: BAIRRO : Lauzane Paulista
CEP : UF : SP
CIDADE : SAO PAULO - SP
NÚMERO : 4747

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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,948 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 168,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 168,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

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\$) : 2.250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Equipe Fenyx
CONTATO : TELEFONE : (11)-972911603
OBSERVAÇÃO :
AU: 153,00 + 3 VAGAS = 168,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 586,30	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.053,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.316,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.241,11
PADRÃO Fp : -877,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6007
VAGAS -1.205,36	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024
SETOR : 071 QUADRA : 220 ÍNDICE DO LOCAL : 1.143,67
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2024
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida do Guacá
COMP. : BAIRRO : Lauzane Paulista
CEP : UF : SP
CIDADE : SAO PAULO - SP
NÚMERO : 116

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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 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\$) : 1.068.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : NN Negócios Imobiliários
CONTATO : TELEFONE : (11)-22089999
OBSERVAÇÃO :
AU: 110,00 + 2 VAGAS = 120,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -8,70	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.010,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.080,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.632,18
PADRÃO Fp : 711,22	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8280
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2024

SETOR : 071

QUADRA : 417

ÍNDICE DO LOCAL : 998,77

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida do Guacá

NÚMERO : 579

COMP.:

BAIRRO : Lauzane Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-)

COEF. PADRÃO : 4,568

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,710

IDADE : 20 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 3

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 135,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 135,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 1

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 3

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 16

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\$) : 1.100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Sh Prime Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-47502300

OBSERVAÇÃO :

AU: 120,00 + 3 VAGAS =135,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	203,66	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.333,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-727,14	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.727,66
PADRÃO Fp :	651,14	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9174
VAGAS	-733,33	FT ADICIONAL 04 :	0,00	
		FT ADICIONAL 05 :	0,00	
		FT ADICIONAL 06 :	0,00	

Álvares Machado, 41 – 4º Andar – 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 Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2024 às 15:33 , sob o número WSA24702917056. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0147218-20.2009.8.26.0001 e código UJZoQYDa.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2024
SETOR : 071 QUADRA : 432 ÍNDICE DO LOCAL : 1.003,95 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Zumkeller NÚMERO : 71
COMP.: BAIRRO : Lauzane Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,672 IDADE : 24 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 295,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 295,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 8 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\$) : 1.950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Primor

CONTATO : TELEFONE : (11)-29853001

OBSERVAÇÃO :
AU: 280,00 + 3 VAGAS = 295,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 158,23	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.949,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -354,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.158,35
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8671
VAGAS -594,92	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2024

SETOR : 071

QUADRA : 432

ÍNDICE DO LOCAL : 1.003,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Zumkeller

NÚMERO : 800

COMP.:

BAIRRO : Lauzane Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-)

COEF. PADRÃO : 4,568

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,609

IDADE: 30 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 3

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 164,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 164,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3

SUÍTES: 1

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 3

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 9

APTO/ANDAR: 8

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\$) : 950.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Vitrine de Imóveis

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-916221818

AU: 149,00 + 3 VAGAS = 164,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 138,66	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.213,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 89,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.382,67
PADRÃO Fp : 462,91	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0325
VAGAS -521,34	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2024

SETOR : 071

QUADRA : 432

ÍNDICE DO LOCAL : 1.003,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Zumkeller

NÚMERO : 919

COMP. :

BAIRRO : Lauzane Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,576

IDADE: 33 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 166,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 166,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 1

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 3

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 15

APTO/ANDAR : 8

SUB-SOLOS : 3

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\$) : 1.100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Sh Prime

CONTATO :

TELEFONE : (11)-47502300

OBSERVAÇÃO :

AU: 156,00 + 2 VAGAS = 166,00 m².

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	158,62	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	381,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.963,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.503,50
		VARIAÇÃO : 1,0905



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2024

SETOR : 071

QUADRA : 432

ÍNDICE DO LOCAL : 1.003,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Zumkeller

NÚMERO : 919

COMP.:

BAIRRO : Lauzane Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,576

IDADE : 33 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 255,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 255,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4

SUÍTES : 4

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 3

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 15

APTO/ANDAR : 8

SUB-SOLOS : 3

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\$) : 1.900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Mirante

CONTATO :

TELEFONE : (11)-29717963

OBSERVAÇÃO :

AU: 245,00 + 2 VAGAS = 255,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 178,36	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.705,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 428,43	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.312,67
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0905
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Álvares Machado, 41 – 4º Andar – 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 Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2024 às 15:33 , sob o número WSA24702917056 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0147218-20.2009.8.26.0001 e código UJZoQYDa.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2024

SETOR : 071

QUADRA : 432

ÍNDICE DO LOCAL : 1.003,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Zumkeller

NÚMERO : 933

COMP.:

BAIRRO : Lauzane Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO: 5,075

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,662

IDADE: 25 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 92,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 92,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 1

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 3

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 21

APTO/ANDAR: 8

SUB-SOLOS: 3

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\$): 590.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Sh Prime

CONTATO:

TELEFONE: (11)-47502300

OBSERVAÇÃO:

AU:87,00 + 1 VAGAS = 92,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	153,51	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.771,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-279,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.223,43
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0783
VAGAS	577,17	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024
SETOR : 071 QUADRA : 464 ÍNDICE DO LOCAL : 1.137,46 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2024
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Plínio Colás
COMP.: BAIRRO : Lauzane Paulista NÚMERO : 274
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,576 IDADE : 33 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 180,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 180,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

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\$) : 1.070.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Escodelar
CONTATO : TELEFONE : (11)-24761887
OBSERVAÇÃO :
AU: 170,00 + 2 VAGAS = 180,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.350,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	341,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.691,81
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0639
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024
SETOR : 071 QUADRA : 464 ÍNDICE DO LOCAL : 1.137,46
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2024
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Plínio Colás
COMP.: BAIRRO : Lauzane Paulista
CEP : UF : SP
CIDADE : SAO PAULO - SP
NÚMERO : 278

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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,647 IDADE : 33 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 132,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 132,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

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\$) : 890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MMX Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-37913131
OBSERVAÇÃO :
AU: 122,00 + 2 VAGAS = 132,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-187,58	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.068,18
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.880,60
		VARIAÇÃO : 0,9691



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024
SETOR : 071 QUADRA : 144 ÍNDICE DO LOCAL : 1.263,73
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2024
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Raul Dias
COMP.: BAIRRO : Lauzane Paulista
CEP : UF : SP
NÚMERO : 188
CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,740 IDADE : 23 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 175,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 175,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

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\$) : 1.276.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Sh Prime
CONTATO : TELEFONE : (11)-47502300
OBSERVAÇÃO :
AU: 160,00 + 3 VAGAS = 175,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-131,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-837,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-656,23	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.562,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.937,78
		VARIAÇÃO : 0,7524



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Plínio Colás, 278
DATA : 17/06/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO :
AU: 120,86 m² + 2 VAGAS = 130,86 m²
Contribuinte: 071.464.0390-4

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.137,46
☒ Obsolescência	Idade 33
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,1



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Av. Eng. Caetano Álvares, 6200	6.118,23	5.596,58	0,9147
☒ 2	Rua Voluntários da Pátria, 4747	12.053,57	7.241,11	0,6007
☒ 3	Avenida do Guacá, 116	8.010,00	6.632,18	0,8280
☒ 4	Avenida do Guacá, 579	7.333,33	6.727,66	0,9174
☒ 5	Avenida Zumkeller, 71	5.949,15	5.158,35	0,8671
☒ 6	Avenida Zumkeller, 800	5.213,41	5.382,67	1,0325
☒ 7	Avenida Zumkeller, 919	5.963,86	6.503,50	1,0905
☒ 8	Avenida Zumkeller, 919	6.705,88	7.312,67	1,0905
☒ 9	Avenida Zumkeller, 933	5.771,74	6.223,43	1,0783
☒ 10	Rua Plínio Colás, 274	5.350,00	5.691,81	1,0639
☒ 11	Rua Plínio Colás, 278	6.068,18	5.880,60	0,9691
☒ 12	Rua Raul Dias, 188	6.562,29	4.937,78	0,7524

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

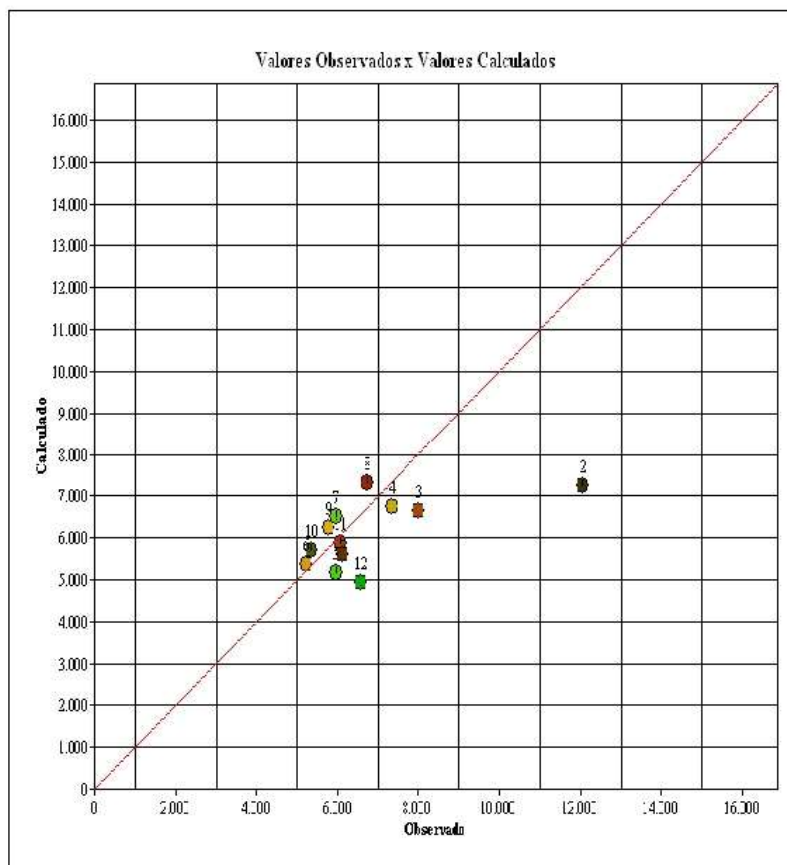


GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.118,23	5.596,58
2	12.053,57	7.241,11
3	8.010,00	6.632,18
4	7.333,33	6.727,66
5	5.949,15	5.158,35
6	5.213,41	5.382,67
7	5.963,86	6.503,50
8	6.705,88	7.312,67
9	5.771,74	6.223,43
10	5.350,00	5.691,81
11	6.068,18	5.880,60
12	6.562,29	4.937,78

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Plínio Colás 278 Apto. Duplex nº 132 Lauzanê Paulista SÃO PAULO - SP Data : 17/06/2024
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 6.416,00 Edificação m² : 130,86 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.758,30
 Desvio Padrão : 1.846,21
 - 30% : 4.730,81
 + 30% : 8.785,79

Coefficiente de Variação : 27,3200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.107,36
 Desvio Padrão : 788,99
 - 30% : 4.275,15
 + 30% : 7.939,57

Coefficiente de Variação : 12,9200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.107,36

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.107,36000

VALOR TOTAL (R\$): 799.209,13

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.796,92

INTERVALO MÍNIMO : 5.796,92

INTERVALO MÁXIMO : 6.417,80

INTERVALO MÁXIMO : 6.417,80

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

Apartamento duplex nº 132

Condomínio Piazza Santana,

Rua Plínio Colás, nº 278

Lauzane Paulista, São Paulo - SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

COND. PIAZZA SANTANA - Áreas comuns:



Foto de nº 06- Sistema viário.



Foto de nº 07- Sistema viário.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 08- Vagas de estacionamento no térreo.



Foto de nº 09- Vagas de estacionamento no térreo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 10- Vagas de estacionamento no subsolo.



Foto de nº 11- Subsolo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 12- Acesso de pedestres.



Foto de nº 13- Churrasqueira.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 14- Salão de festas.



Foto de nº 15- Piscina.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 16- *Playground.*



Foto de nº 17- *Academia.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 18- Salão de jogos.



Foto de nº 19- Quadra poliesportiva.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 20- Acesso ao edifício.



Foto de nº 21- Hall do elevador.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 22- Hall do elevador no 13º andar.



Foto de nº 23- Apartamento duplex nº 132.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

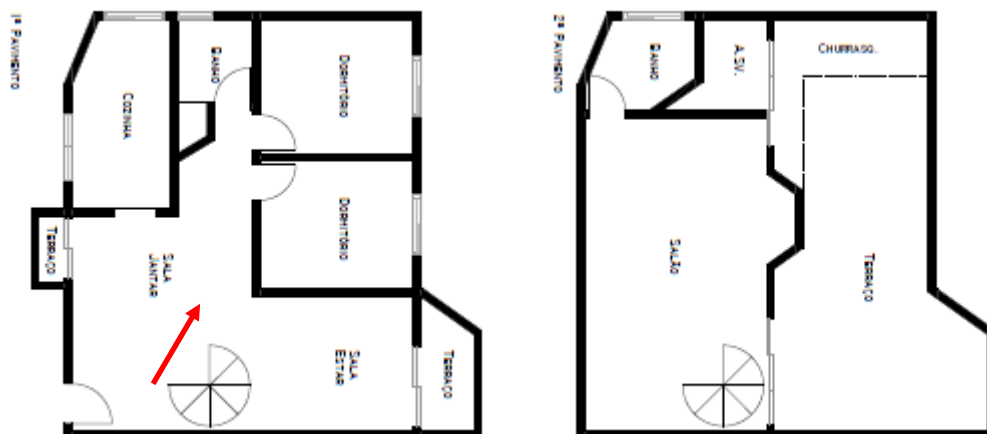


Foto de nº 24- Vista parcial da sala de estar.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

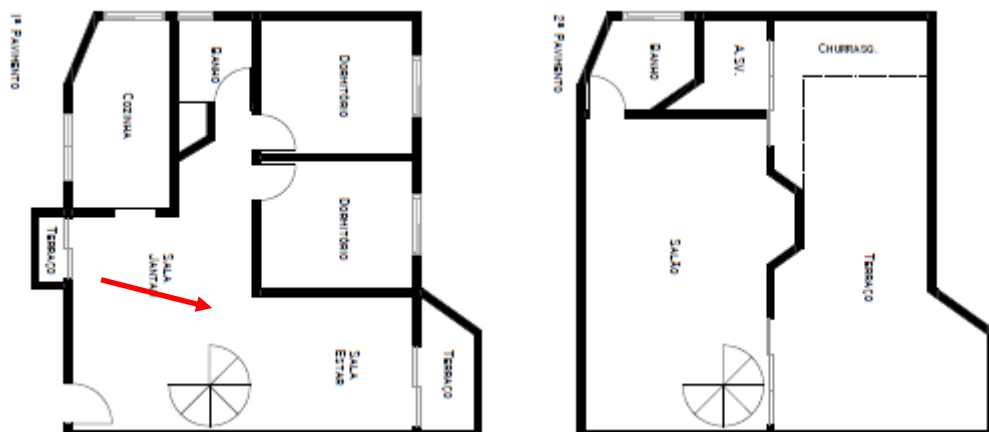


Foto de nº 25- Outra vista da sala.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

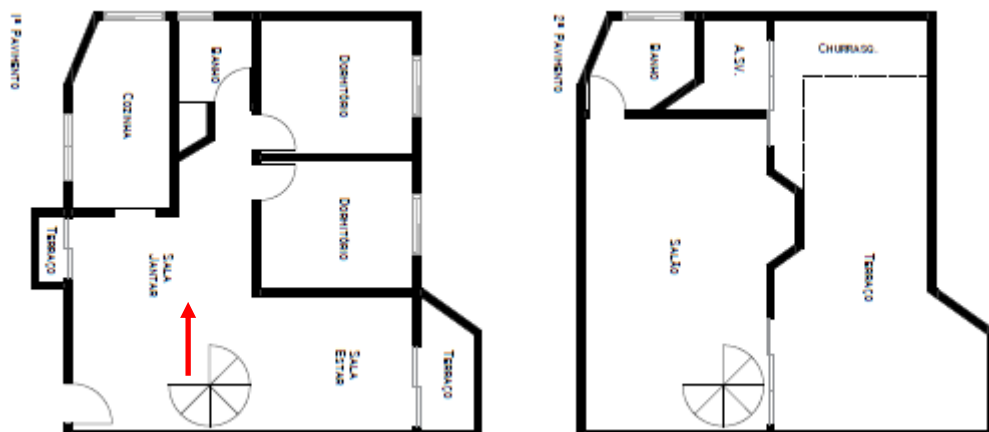


Foto de nº 26- Outra vista da sala.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

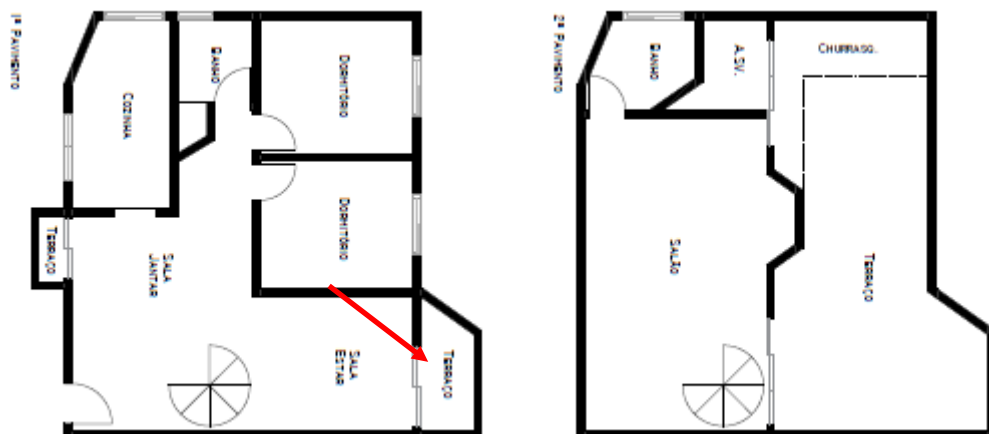


Foto de nº 27- Terraço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

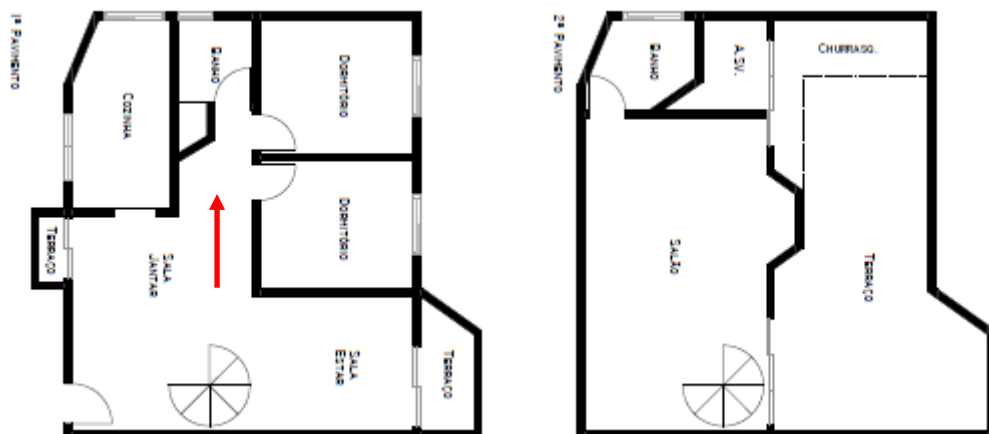


Foto de nº 28- Corredor de circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

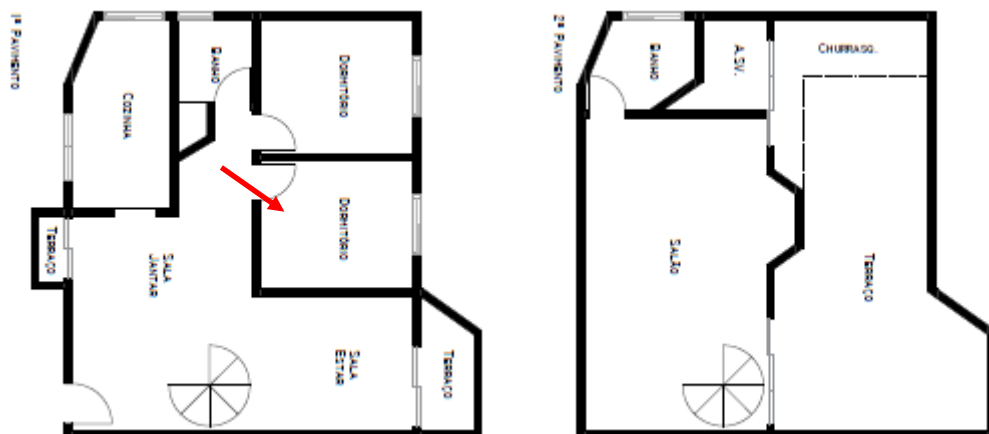


Foto de nº 29- Dormitório 01.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

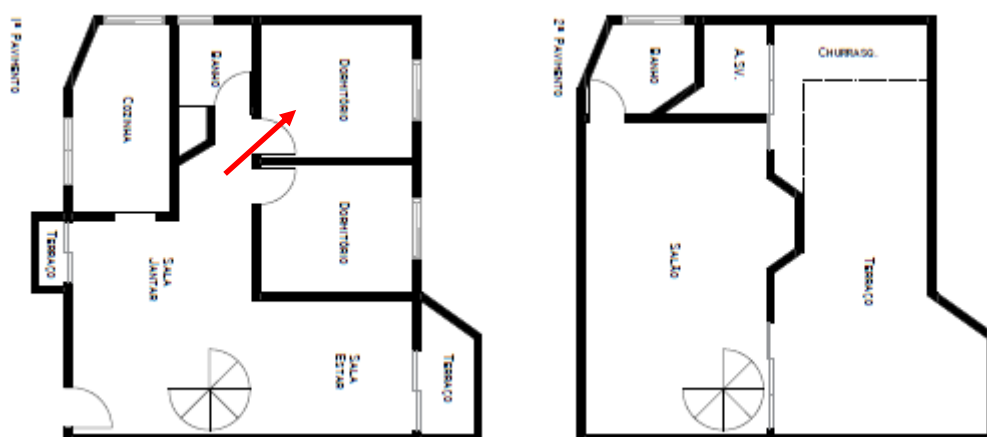


Foto de nº 30- Dormitório 02.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

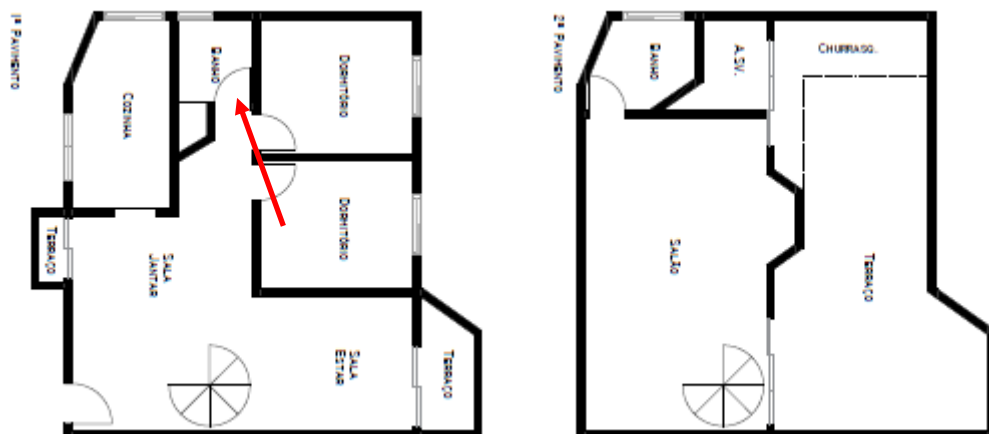


Foto de nº 31- Banheiro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

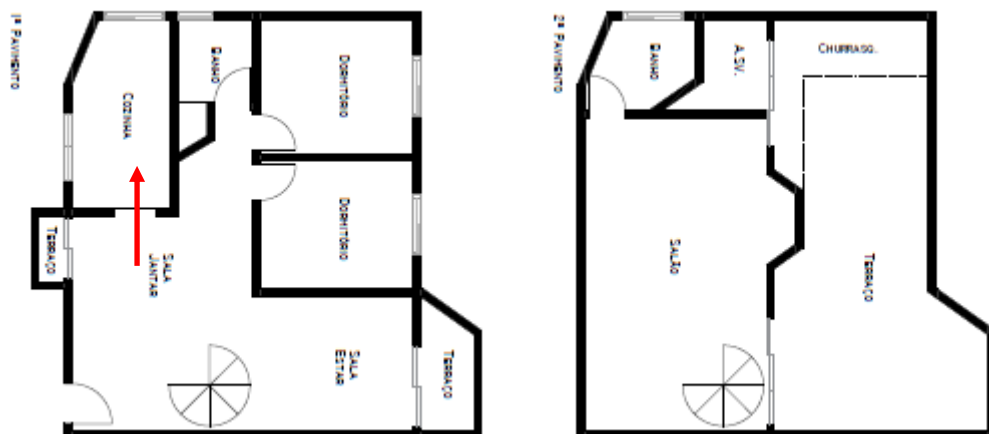


Foto de nº 32- Cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

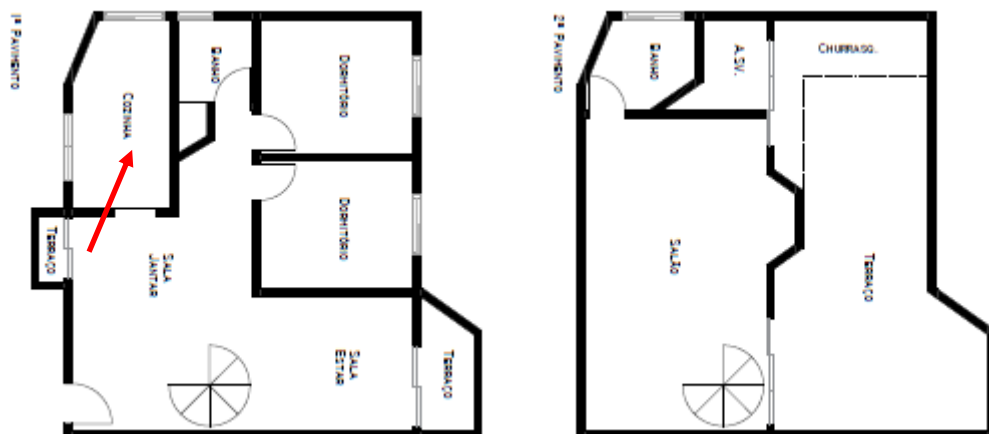


Foto de nº 33- Outra vista da cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

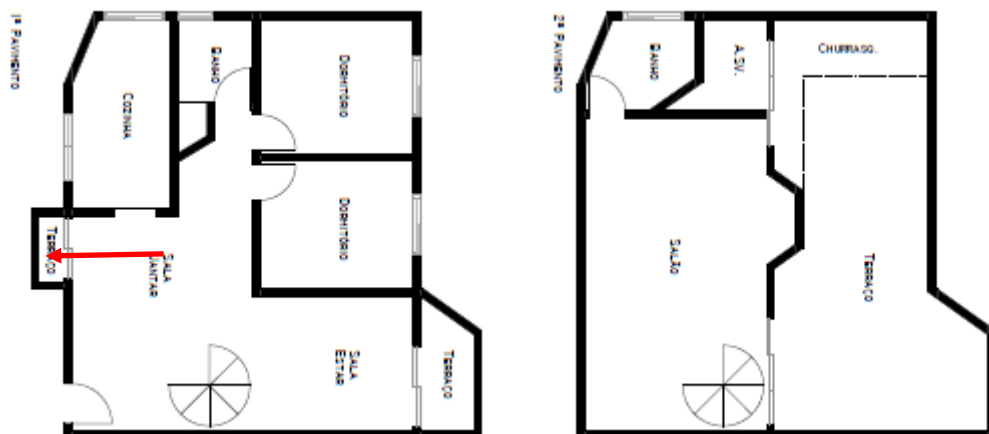


Foto de nº 34- Varanda.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

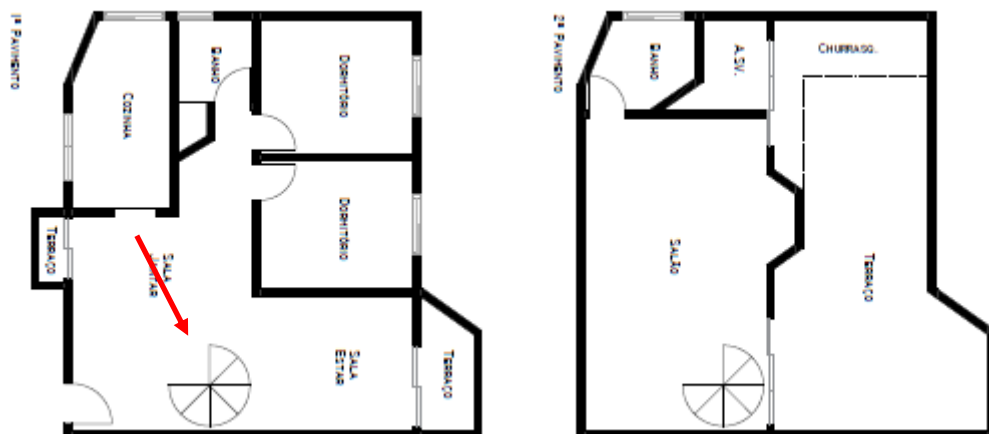


Foto de nº 35- Escada de acesso ao pavimento superior.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

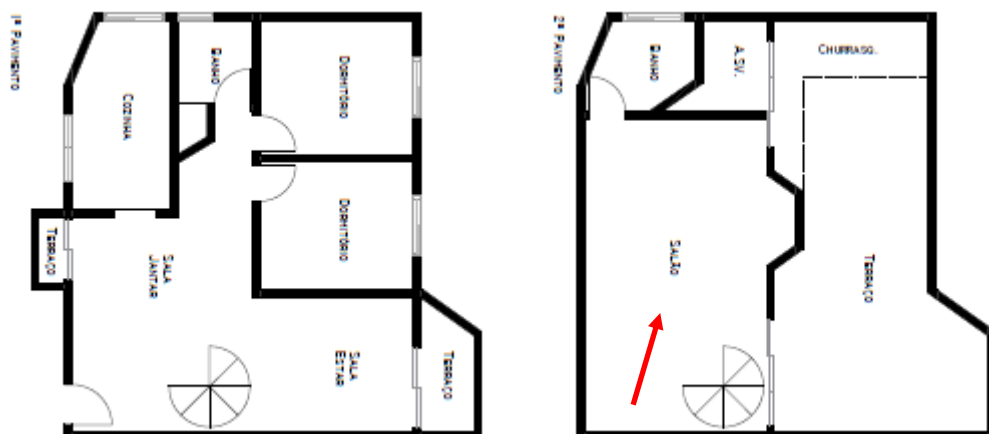


Foto de nº 36- Salão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

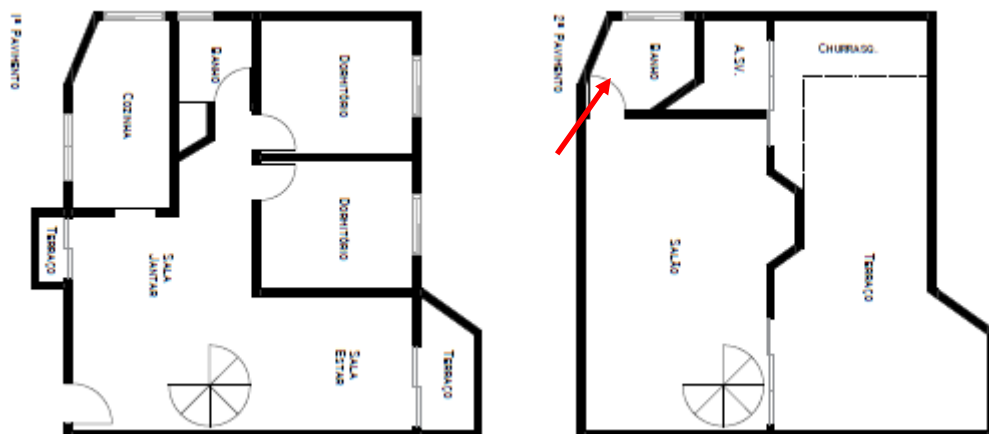


Foto de nº 37- Banheiro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

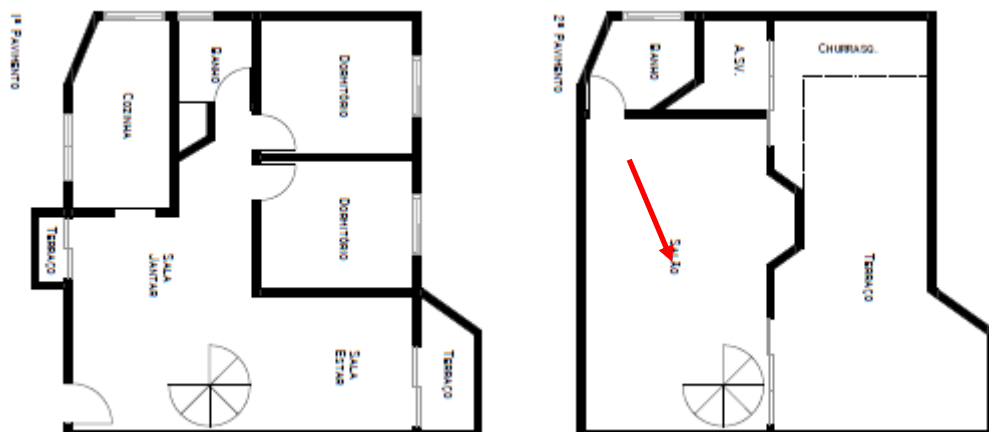


Foto de nº 38-Outra vista do salão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

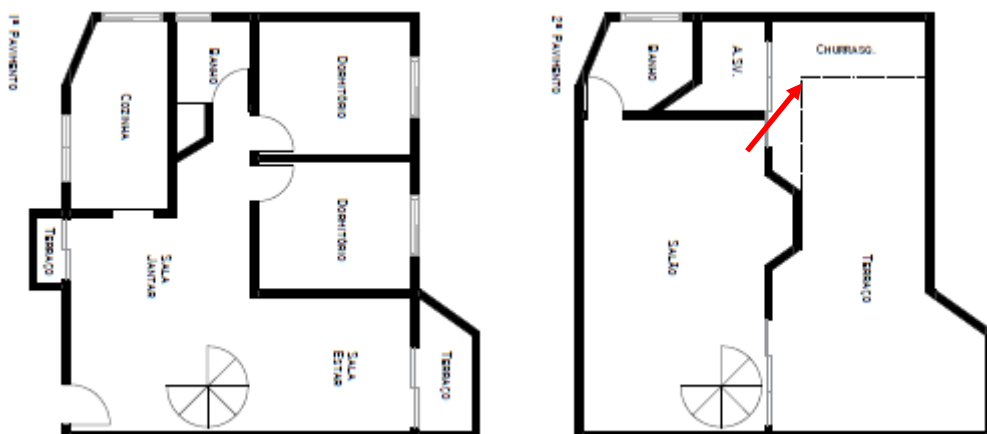


Foto de nº 39- Churrasqueira.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

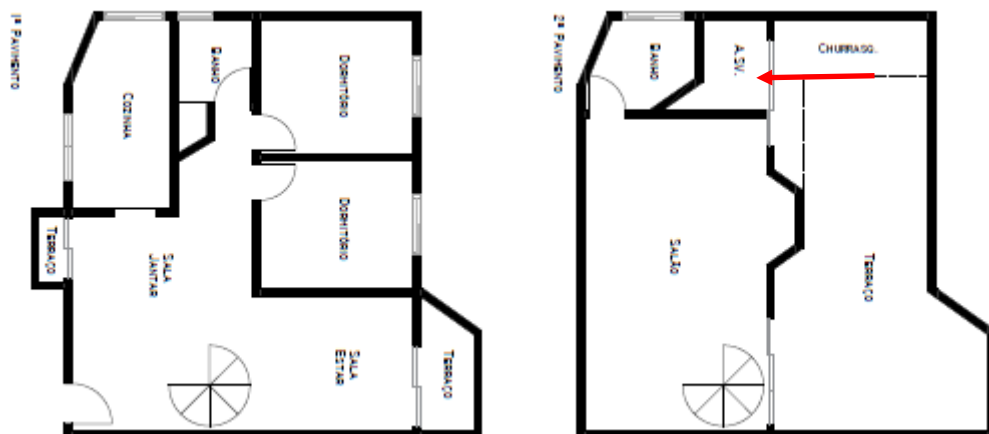


Foto de nº 40- Área de serviço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. duplex “tipo” - Cond. Piazza Santana:

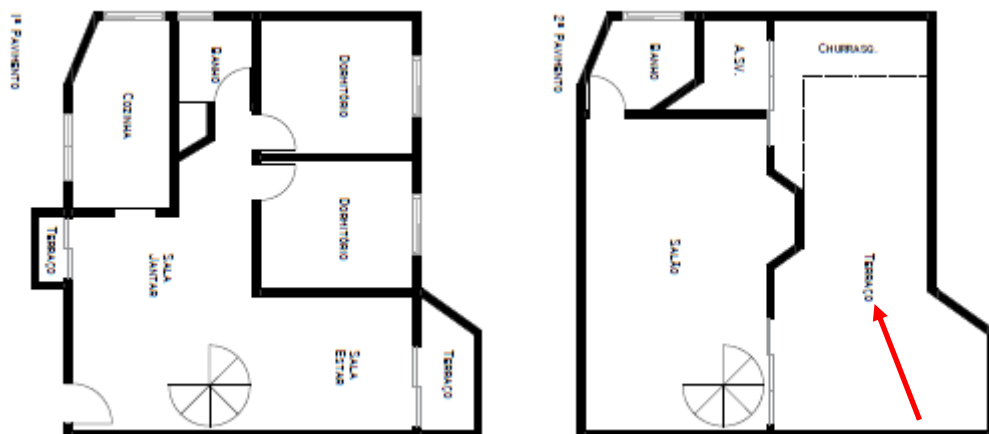


Foto de nº 41- Área descoberta.