

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP.

AUTOS DE Nº 0008899-02.2019.8.26.0008

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,
requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALLEGRO**, em
face de **CARLOS GILBERTO SANTOS MERCÊS JUNIOR**,
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\$ 285.000,00 (DUZENTOS E
OITENTA E CINCO MIL REAIS)** - Data Base: **julho de 2022**, para
o Apartamento nº 34, localizado no 3º andar do Conjunto
Residencial Allegro, situado à Rua Soldado José Vicente de
Paula, nº 201, esquina com a Alameda 2º Sargento Andiras
Nogueira de Abreu e Rua Cabo Basílio Zequim, Parque
Novo Mundo, São Paulo/SP, CEP: 02180-020.

Termos em que pede deferimento

São Paulo, 26 de julho de 2022.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1. Valor Unitário

III.2.-Cálculo do valor unitário

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

IV.- Avaliação

IV.1.- Avaliação do apartamento

V.- Conclusão

VI.- Quesitos

VII.- Encerramento

Anexo I

Pesquisa de mercado

Anexo II

Documentação fotográfica

Anexo III

Dados Cadastrais do Imóvel

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALLEGRO**, em face de **CARLOS GILBERTO SANTOS MERCÊS JUNIOR**, processo nº **000889-02.2019.8.26.0008**, em curso perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé, Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de apartamento residencial nº 34, localizado no 3º andar do Conjunto Residencial Allegro, situado à Rua Soldado José Vicente de Paula, nº 201, esquina com a Alameda 2º Sargento Andiras Nogueira de Abreu e Rua Cabo Basílio Zequim Júnior, Parque Novo Mundo, São Paulo/SP - CEP: 02180-020.

Deferida a prova pericial, às fls. 103, foi nomeado como Perito Judicial pelo MM. Juízo, o signatário do presente laudo.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

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

II.1.- DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Alameda 2º Sargento Andiras Nogueira de Abreu, Rua Cabo Romeu Casagrande e Rua Soldado Sérgio Bernardino.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

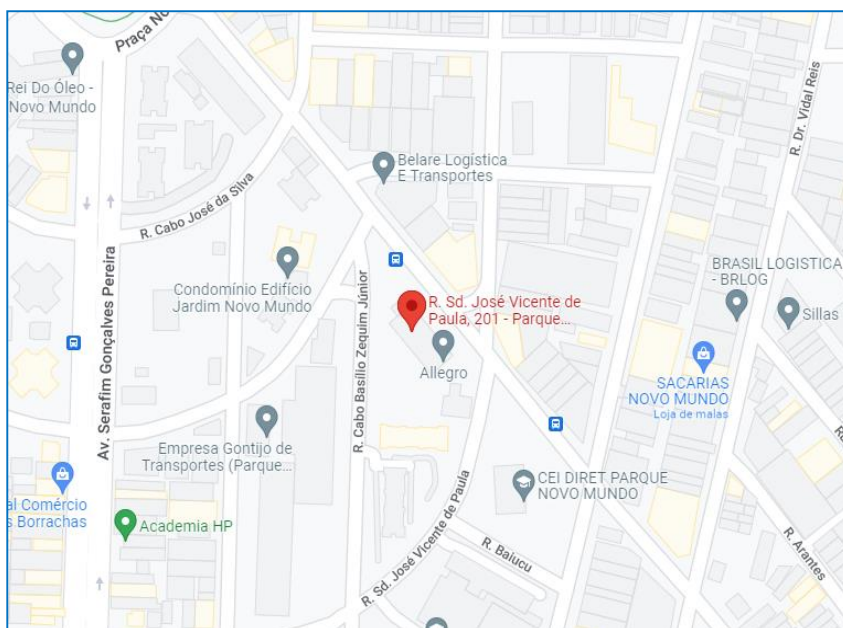
O imóvel, objeto da presente ação, trata-se de apartamento residencial nº 34, localizado no 3º andar do Conjunto Residencial Allegro, situado à Rua Soldado José Vicente de Paula, nº 201, esquina com a Alameda 2º Sargento Andiras Nogueira de Abreu e Rua Cabo Basílio Zequim, Parque Novo Mundo, São Paulo/SP, CEP: 02180-020.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

fonte: site oficial do Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Soldado José Vicente de Paula, nº 201, Parque Novo Mundo, 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: 063

QUADRA: 109

INDICE FISCAL: 333,27

ZONA: Zonas de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE - 1)

Rua Soldado José Vicente de Paula, nº 201

CONTRIBUINTE: 002.049.0419-6

Apartamento residencial nº 34, localizado no 3º andar do Conjunto Residencial Allegro.

MATRÍCULA Nº 54.638, do 17º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
Estação de Metrô	[]
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 Conjunto Residencial Allegro, 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 Serafim Gonçalves Pereira, Praça Novo Mundo e demais logradouros adjacentes.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

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

O local em causa integra as Zona de Desenvolvimento Econômico 1, que são porções do território com presença de uso industrial, destinadas à manutenção, ao incentivo e à modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas. Áreas que apresentam grande concentração de atividades industriais de pequeno e médio porte, além de usos residenciais e comerciais.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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



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	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2				
	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

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, efeito de Zona 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 (metros)	
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais			
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEua	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
	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	
	QUALIFICAÇÃO	ZC-ZEIS	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		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
ZCORa		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		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		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA		
	ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA		
	ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA		
	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA		
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
ZPI	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA		
	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 Conjunto Residencial Allegro, 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 residencial nº 34, localizado no 3º andar do Conjunto Residencial Allegro, possui a fração ideal de 0,010195% do terreno, situado à Rua Soldado José Vicente de Paula, nº 201, esquina com a Alameda 2º Sargento Andiras Nogueira de Abreu e Rua Cabo Basílio Zequim, Parque Novo Mundo, 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 Conjunto Residencial Allegro, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Conjunto Residencial Allegro é constituído por bloco único, com 13 andares superiores, 8 apartamentos residenciais por andar e vagas de estacionamento localizadas no térreo, com entrada de pedestres e acesso de garagem pela Rua Soldado José Vicente de Paula.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DO EDIFÍCIO:

O Conjunto Residencial Allegro, onde está localizado o apartamento avaliando nº 34, 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, academia, quadra de esportes e piscina.

DA UNIDADE AVALIANDA: - (APTO. Nº 34) -

O Perito, quando da ocasião da vistoria no imóvel, objeto desta avaliação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi recebido pelo Sr. Floriano Santos de Souza, que se identificou como zelador do condomínio, que franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

O imóvel, objeto da avaliação, encontra-se matriculado sob nº 54.638, no 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IMÓVEL: O apartamento nº 34, localizado no 3º pavimento do Conjunto Residencial Allegro, situado na Rua Soldado José Vicente de Paula, nº 201, no 36º Subdistrito - Vila Maria, contendo a área privativa de 61,290 m², a área comum de 41,222 m² (sendo 12,138 m² de área comum coberta edificada e 29,084 m² de área comum descoberta), com a área total de 102,512 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,010195% no terreno condominial.

Área privativa = 61,29 m²

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

O apartamento de nº 34, localizado 3º andar do Conjunto Residencial Allegro, compreende:

Três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, sala com terraço, cozinha e área de serviço.

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 12 anos, podendo ser classificado no item “1.1.3 - Apartamento Padrão Médio” - limite médio, com elevador, com base no Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2006.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 34 - Conjunto Residencial Allegro:

SALA:

PISO ===== sem revestimento.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.
JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.
PORTA ===== de madeira.

DORMITÓRIO 1:

PISO ===== sem revestimento.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.
JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.
PORTA ===== de madeira.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

DORMITÓRIO 2:

PISO ===== sem revestimento.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.
JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.
PORTA ===== de madeira.

DORMITÓRIO 3:

PISO ===== sem revestimento.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.
JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.
PORTA ===== de madeira.

BANHEIRO (SUÍTE):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES == revestida parcialmente com azulejo até o teto.
TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.
JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.
PORTA ===== de madeira.

BANHEIRO (SUÍTE):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES == revestida parcialmente com azulejo até o teto.
TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.

PORTA ===== de madeira.

COZINHA:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.

TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

ÁREA DE SERVIÇO:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.

TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.

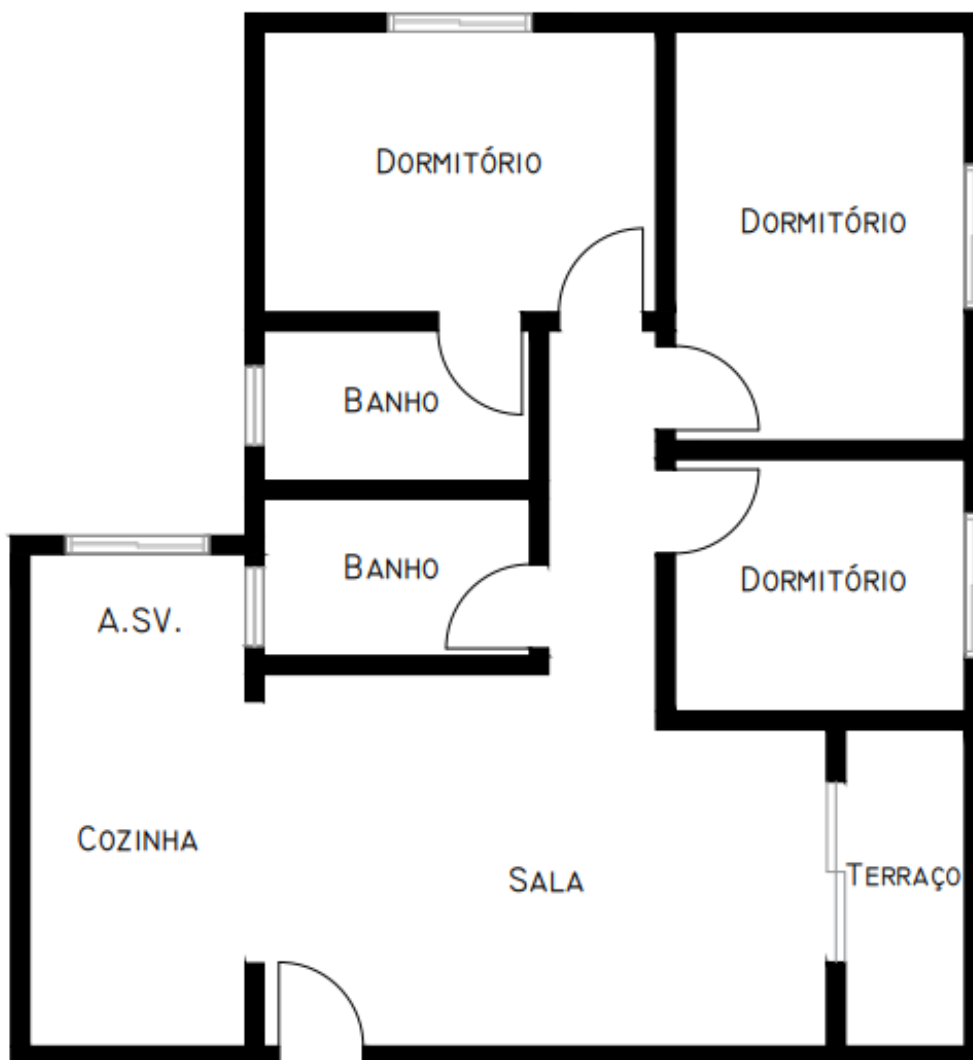
As características de acabamentos do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em **anexo - II**.

Segue: ilustração do croqui do apartamento, fotografia da Rua Soldado José Vicente de Paula, no trecho em estudo e aspectos externos do Condomínio onde se localiza o apartamento avaliando:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CROQUI



CONJUNTO RESIDENCIAL ALLEGRO
APARTAMENTO Nº 34
RUA SOLDADO JOSÉ VICENTE DE PAULA, Nº 201

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01:



RUA SOLDADO JOSÉ VICENTE DE PAULA,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONJ. RESIDENCIAL ALLEGRO.

FOTO DE Nº 02:



RUA SOLDADO JOSÉ VICENTE DE PAULA,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONJ. RESIDENCIAL ALLEGRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03:



ALAMEDA 2º SARGENTO ANDIRAS NOGUEIRA DE ABREU,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONJ. RESIDENCIAL ALLEGRO.

FOTO DE Nº 04:



ALAMEDA 2º SARGENTO ANDIRAS NOGUEIRA DE ABREU,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONJ. RESIDENCIAL ALLEGRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05:



RUA CABO BASÍLIO ZEQUIM JÚNIOR,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONJ. RESIDENCIAL ALLEGRO.

FOTO DE Nº 06:



RUA SOLDADO JOSÉ VICENTE DE PAULA,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONJ. RESIDENCIAL ALLEGRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07:



FACHADA DO CONJUNTO RESIDENCIAL ALLEGRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

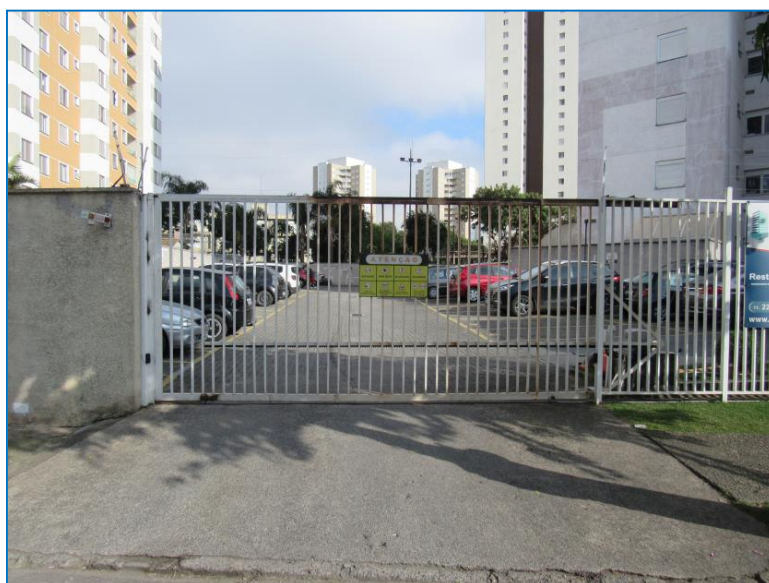
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08:



ENTRADA DE PEDESTRES.

FOTO DE Nº 09:



ACESSO DE VEÍCULOS.

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

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 “qm²”, o Perito coletou 12 (doze) elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

Sendo:

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

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 12 (doze) 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
(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\$ 4.298,09/m² (*quatro mil, duzentos e noventa e oito reais e nove centavos por metro quadrado*), pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, tendo sido atingido o melhor grau de fundamentação III.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

3.2.1.- DEPRECIACÃO 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 obsoletismo “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 “I_e” e a vida referencial “I_r”.

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%
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	
		2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

4.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 34:

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 = 61,29 m²

Vg = vagas de garagem (1 VAGA) = 10,00 m²

S = Área homogeneizada = $[A + (Vg/2)] = 66,29 \text{ m}^2$

Vu = valor unitário = R\$ 4.298,09/m²

Substituindo e calculando:

$VI = 66,29 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.298,09 = \underline{\text{R\$ } 284.920,39}$

Em números redondos:

VI = R\$ 285.000,00

(Duzentos e oitenta e cinco mil reais)

Base: julho de 2.022.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALLEGRO**, em face de **CARLOS GILBERTO SANTOS MERCÊS JUNIOR**, processo nº 000889-02.2019.8.26.0008, em curso perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé, Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Apartamento nº 34

Conjunto Residencial Allegro

Rua Soldado José Vicente de Paula, nº 210

Parque Novo Mundo - São Paulo - SP.

Matrícula nº 54.638, do 17º CRI de São Paulo - SP.

R\$ 285.000,00

(DUZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

DATA BASE: JULHO / 2022

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VII - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laud** de 84 (oitenta e quatro) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

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

Termos em que pede deferimento

São Paulo, 26 de julho de 2022.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

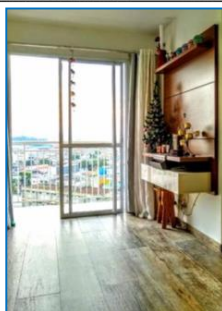
PESQUISA DE MERCADO

Apartamento nº 34
Conjunto Residencial Allegro,
Rua Soldado José Vicente de Paula, nº 210
Parque Novo Mundo, São Paulo - SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

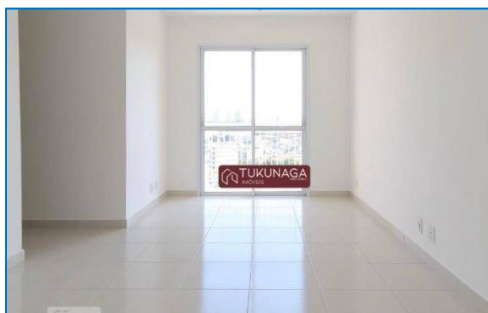
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022	
SETOR : 063	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 333,27	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Soldado José Vicente de Paula		NÚMERO : 201	
COMP.: Conj. Residencial Allegro		BAIRRO : Parque Novo Mundo	
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:	3.662,00	TESTADA - (cf) m :	111,69
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,79
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,884	IDADE :	12 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	66,29	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	66,29
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	13	APTO/ANDAR :	8
SUB-SOLOS :	0		
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\$) :	373.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Lopes One 4		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-22629988
OBSERVAÇÃO :			
AU: 61,29 m² + 1 VAGA = 66,29 m².			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			5,064,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-498,41	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			4,565,70
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			0,9016
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022		
SETOR : 063	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 333,27	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Soldado José Vicente de Paula			NÚMERO : 201		
COMP.: Conj. Residencial Allegro BAIRRO : Parque Novo Mundo			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:	3.662,00	TESTADA - (cf) m :	111,69	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,79
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,886	IDADE :	12 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	66,29	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² : 66,29					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		13	PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :
APTO/ANDAR :		8	SUB-SOLOS :		0
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\$) :	340.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Tukunaga Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-43864007				
OBSERVAÇÃO :					
AU: 61,29 m² + 1 VAGA = 66,29 m².					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.616,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-454,31	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.161,77
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9016
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

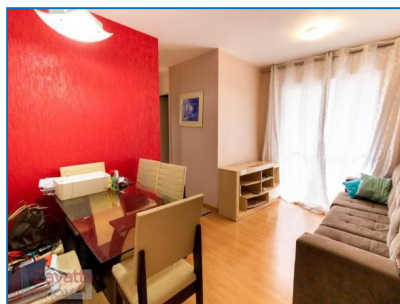
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/06/2022	
SETOR: 063	QUADRA: 109	ÍNDICE DO LOCAL: 333,27	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Soldado José Vicente de Paula		NÚMERO: 201	
COMP.: Conj. Residencial Allegro BAIRRO: Parque Novo Mundo		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:	3.662,00	TESTADA - (cf) m:	111,69
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	32,79
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:		Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,88	IDADE:	12 anos
FRACÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	66,29	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	66,29
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	13	PISCINA:	2
APTO/ANDAR:	8	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	0		
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\$):	320.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Imobiliária Novolar Ltda		
CONTATO:		TELEFONE: (11)-26324000	
OBSERVAÇÃO:			
AU: 61,29 m² + 1 VAGA = 66,29 m².			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-427,59	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:	4.344,55
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.916,96
		VARIAÇÃO:	0,9016



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022	
SETOR : 063	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 333,27	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Soldado José Vicente de Paula		NÚMERO : 201	
COMP.: Conj. Residencial Allegro		BAIRRO : Parque Novo Mundo	
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:	3.662,00	TESTADA - (cf) m :	111,69
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,79
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,886	IDADE :	12 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	66,29	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	66,29
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	13	PISCINA :	2
APTO/ANDAR :	8	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	0		
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\$) :	320.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Novolar Ltda		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-26324000
OBSERVAÇÃO :			
AU:	61,29 m² + 1 VAGA = 66,29 m².		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-427,59	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 :	4.344,55
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.916,96
		VARIAÇÃO :	0,9016



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022
SETOR : 063 QUADRA : 109 ÍNDICE DO LOCAL : 333,27 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Soldado José Vicente de Paula NÚMERO : 201
COMP. : Conj. Residencial Alegro BAIRRO : Parque Novo Mundo 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: 3.662,00 TESTADA - (cf) m: 111,69 PROF. EQUIV. (Pe): 32,79
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 66,29 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 66,29
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

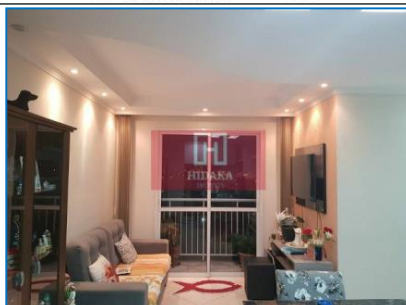
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Imobiliária Novolar Ltda
CONTATO : TELEFONE : (11)-26324000
OBSERVAÇÃO :
AU: 61,29 m² + 1 VAGA = 66,29 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.480,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-440,95 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.039,36
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9016
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/06/2022	
SETOR: 063	QUADRA: 109	ÍNDICE DO LOCAL: 333,27	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Soldado José Vicente de Paula		NÚMERO: 201	
COMP.: Conj. Residencial Allegro BAIRRO: Parque Novo Mundo		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:	3.662,00	TESTADA - (cf) m:	111,69
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	32,79
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,88	IDADE:	12 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	66,29	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	66,29
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	13	PISCINA:	2
APTO/ANDAR:	8	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	0		
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\$):	362.000,00
IMOBILIÁRIA:	Imobiliária Novolar Ltda	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-26324000
OBSERVAÇÃO:			
AU: 61,29 m² + 1 VAGA = 66,29 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

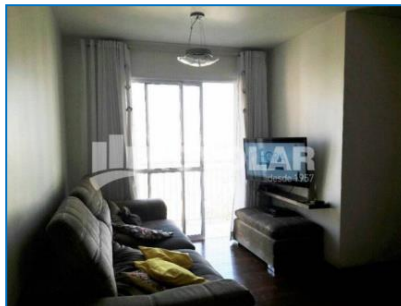
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-483,71	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.914,77
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.431,06
		VARIAÇÃO: 0,9016



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022	
SETOR : 063	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 333,27	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Soldado José Vicente de Paula		NÚMERO : 201	
COMP. : Conj. Residencial Alegro BAIRRO : Parque Novo Mundo		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:	3.662,00	TESTADA - (cf) m :	111,69
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,79
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,847	IDADE :	12 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	66,29	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	66,29
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	13	PISCINA :	2
APTO/ANDAR :	8	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	0		
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\$) :	330.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Novolar Ltda		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-26324000
OBSERVAÇÃO :			
AU: 61,29 m² + 1 VAGA = 66,29 m².			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-296,22	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 :	4.480,31
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.184,09
		VARIAÇÃO :	0,9339



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/06/2022	
SETOR: 063	QUADRA: 109	ÍNDICE DO LOCAL: 333,27	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Soldado José Vicente de Paula		NÚMERO: 201	
COMP.: Conj. Residencial Allegro BAIRRO: Parque Novo Mundo		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:	3,662,00	TESTADA - (cf) m:	111,69
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	32,79
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,886	IDADE: 12 anos	FRAÇÃO: 0,00
		TAXA:	0,00
		VAGAS COB.:	0
		VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	66,29	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	0,00
		TOTAL M²:	66,29
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
		SUPERIORES:	13
		PISCINA:	2
		APTO/ANDAR:	8
		SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	0
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\$):	400.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	MGP Imobiliária Ltda		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-26321999		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 61,29 m² + 1 VAGA = 66,29 m².			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-534,49	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:	5.430,68
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.896,20
		VARIAÇÃO:	0,9016



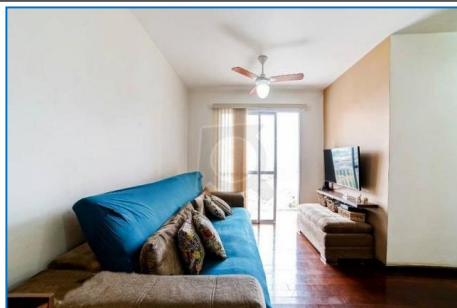
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022	
SETOR : 063	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 333,27	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Soldado José Vicente de Paula		NÚMERO : 201	
COMP.: Conj. Residencial Allegro BAIRRO : Parque Novo Mundo		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:	3.662,00	TESTADA - (ct) m :	111,69
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,79
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K) :	0,847	IDADE : 12 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	66,29	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	66,29
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3 SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 13	PISCINA : 2
		APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Lupa Administração e Imobiliária		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-28137000	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 61,29 m² + 1 VAGA = 66,29 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-296,22	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 : 4.480,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.184,09
		VARIAÇÃO : 0,9339



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022	
SETOR : 063	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 333,27	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Soldado José Vicente de Paula		NÚMERO : 201	
COMP.: Conj. Residencial Alegro BAIRRO : Parque Novo Mundo		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:	3,662,00	TESTADA - (cf) m:	111,69
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	32,79
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,88	IDADE:	12 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	66,29	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	66,29
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	13	APT/ANDAR:	8
PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	0		
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\$):	400.000,00
IMOBILIÁRIA:	Melhem Imóveis Ltda	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-29490666
OBSERVAÇÃO:			
AU: 61,29 m² + 1 VAGA = 66,29 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-534,49	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: 5.430,68
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.896,20
		VARIAÇÃO: 0,9016



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/06/2022	
SETOR: 063	QUADRA: 109	ÍNDICE DO LOCAL: 333,27	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Soldado José Vicente de Paula		NÚMERO: 201	
COMP.: Conj. Residencial Allegro BAIRRO: Parque Novo Mundo		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:	3.662,00	TESTADA - (cf) m:	111,69
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	32,79
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,886	IDADE:	12 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	66,29	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	0,00
		TOTAL M²:	66,29
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
		SUPERIORES:	13
		PISCINA:	2
		APTO/ANDAR:	8
		SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	0
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\$):	345.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Lopes Condessa		
CONTATO:		TELEFONE: (11)-29714600	
OBSERVAÇÃO:			
AU: 61,29 m² + 1 VAGA = 66,29 m².			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-461,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	4.683,96
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.222,97
		VARIAÇÃO:	0,9016



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 12					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022		
SETOR : 063	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 333,27	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Soldado José Vicente de Paula			NÚMERO : 201		
COMP.: Conj. Residencial Allegro BAIRRO : Parque Novo Mundo			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:	3.662,00	TESTADA - (ct) m :	111,69	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,79
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (K) :	0,886	IDADE : 12 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
			VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	66,29	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
			TOTAL M² :	66,29	
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
			SUPERIORES :	13	PISCINA :
			APTO/ANDAR :	8	SALÃO DE FESTAS :
			SUB-SOLOS : 0		
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\$) : 340.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Lopes Condessa				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-29714600				
OBSERVAÇÃO :					
AU: 61,29 m² + 1 VAGA = 66,29 m².					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.616,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-454,31	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.161,77
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9016
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Soldado José Vicente de Paula, 201 DATA : 14/06/2022
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO :
AU: 61,29 m² + 1 VAGA = 66,29 m²

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	333,27
☒ Obsolescência	Idade 12 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Soldado José Vicente de Paula, 201	5.064,11	4.565,70	0,9016
☒ 2	Rua Soldado José Vicente de Paula, 201	4.616,08	4.161,77	0,9016
☒ 3	Rua Soldado José Vicente de Paula, 201	4.344,55	3.916,96	0,9016
☒ 4	Rua Soldado José Vicente de Paula, 201	4.344,55	3.916,96	0,9016
☒ 5	Rua Soldado José Vicente de Paula, 201	4.480,31	4.039,36	0,9016
☒ 6	Rua Soldado José Vicente de Paula, 201	4.914,77	4.431,06	0,9016
☒ 7	Rua Soldado José Vicente de Paula, 201	4.480,31	4.184,09	0,9339
☒ 8	Rua Soldado José Vicente de Paula, 201	5.430,68	4.896,20	0,9016
☒ 9	Rua Soldado José Vicente de Paula, 201	4.480,31	4.184,09	0,9339
☒ 10	Rua Soldado José Vicente de Paula, 201	5.430,68	4.896,20	0,9016
☒ 11	Rua Soldado José Vicente de Paula, 201	4.683,96	4.222,97	0,9016
☒ 12	Rua Soldado José Vicente de Paula, 201	4.616,08	4.161,77	0,9016

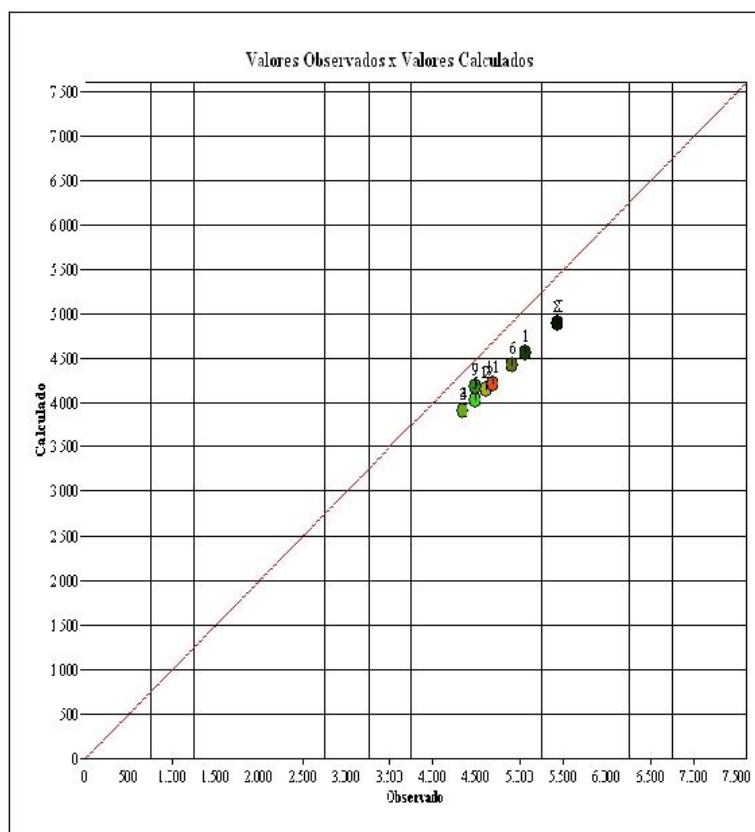
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.064,11	4.565,70
2	4.616,08	4.161,77
3	4.344,55	3.916,96
4	4.344,55	3.916,96
5	4.480,31	4.039,36
6	4.914,77	4.431,06
7	4.480,31	4.184,09
8	5.430,68	4.896,20
9	4.480,31	4.184,09
10	5.430,68	4.896,20
11	4.683,96	4.222,97
12	4.616,08	4.161,77

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Soldado José Vicente de Paula 201 Conjunto Residencial Allegro Data : 14/06/2022
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 3.662,00 Edificação m² : 66,29 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.740,53
 Desvio Padrão : 385,96
 - 30% : 3.318,37
 + 30% : 6.162,69

Coefficiente de Variação : 8,1400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.298,09
 Desvio Padrão : 334,53
 - 30% : 3.008,67
 + 30% : 5.587,52

Coefficiente de Variação : 7,7800

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\$): 4.298,09

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.298,09000

VALOR TOTAL (R\$): 284.920,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.166,46

INTERVALO MÁXIMO : 4.429,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.166,46

INTERVALO MÁXIMO : 4.429,72

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

Apartamento nº 34
Conjunto Residencial Allegro,
Rua Soldado José Vicente de Paula, nº 210
Parque Novo Mundo, São Paulo - SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CONJUNTO RESIDENCIAL ALLEGRO - Áreas comuns:

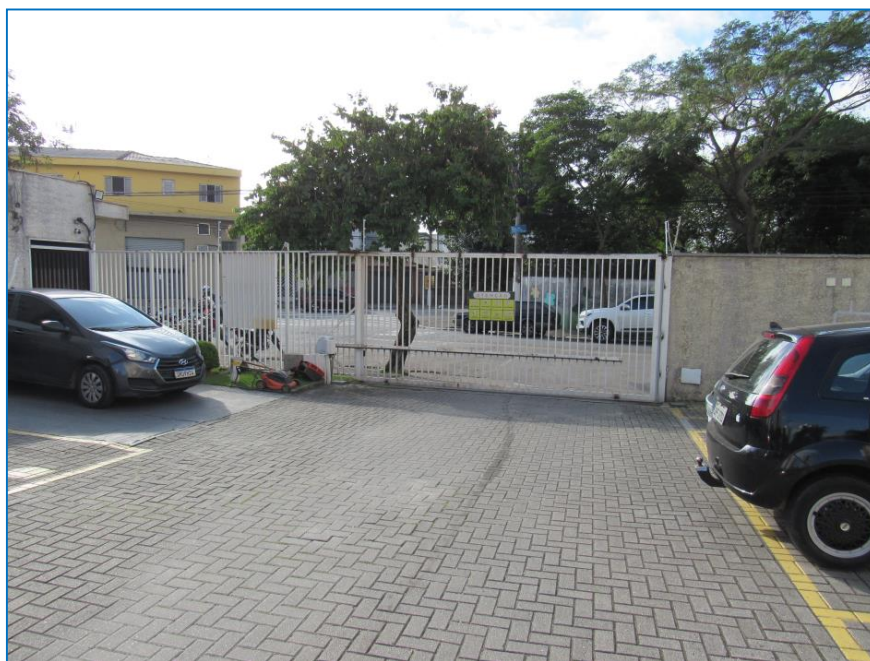


Foto de nº 10- Sistema viário / acesso de veículos.



Foto de nº 11- Sistema viário.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 12- Vagas de estacionamento.



Foto de nº 13- Vagas de estacionamento.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 14- Vagas de estacionamento.



Foto de nº 15- Aspectos gerais do edifício.

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



Foto de nº 16- Acesso de pedestres.



Foto de nº 17- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 18- Circulação.



Foto de nº 19- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 20- Circulação.



Foto de nº 21- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 22- Academia.



Foto de nº 23- Playground.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 24- Churrasqueira.

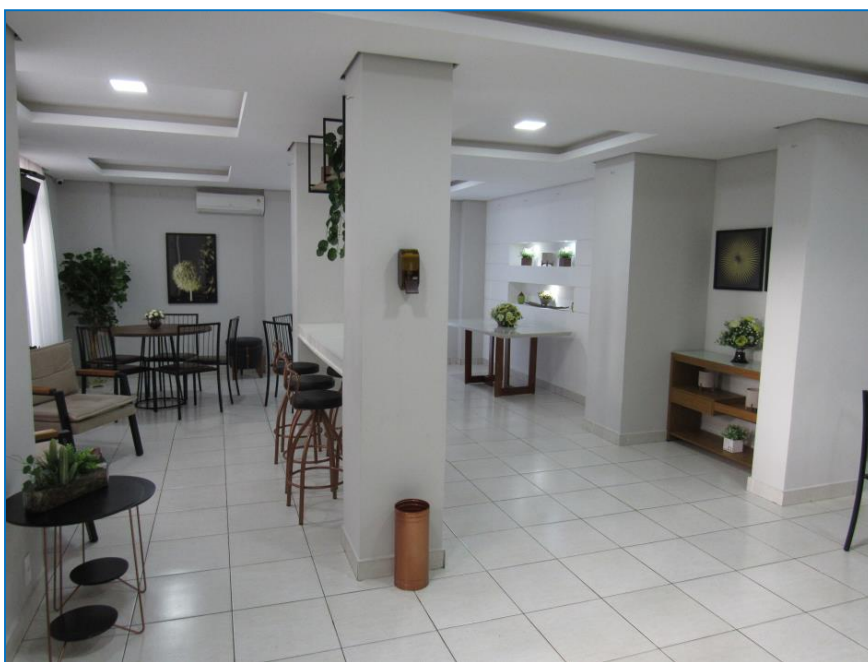


Foto de nº 25- Salão de festas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 26- Quadra de esportes.

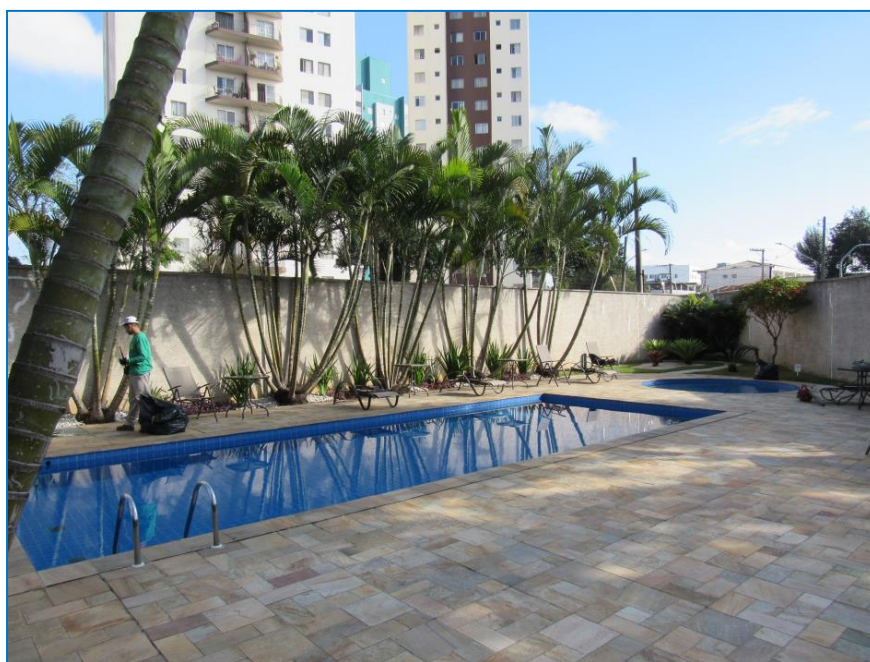


Foto de nº 27- Piscinas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 28- Acesso ao edifício.



Foto de nº 29- Hall social.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 30- Hall social.



Foto de nº 31- Hall dos elevadores no térreo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 32- Hall dos elevadores no 3º andar.



Foto de nº 33- Acesso ao apartamento avaliando.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

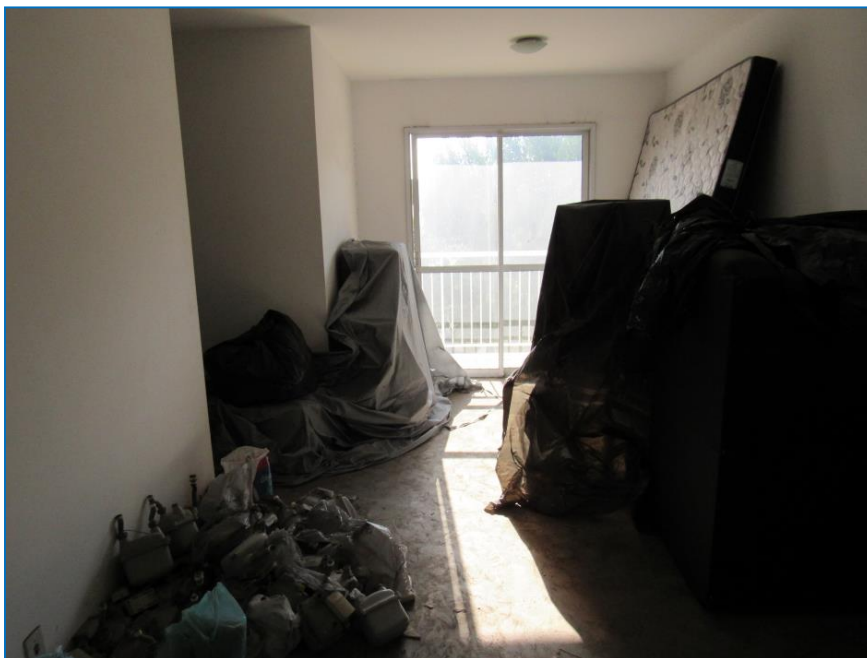
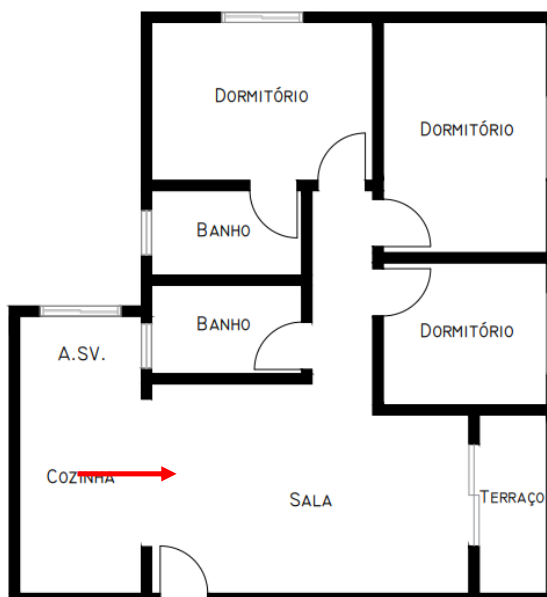


Foto de nº 34- Sala.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

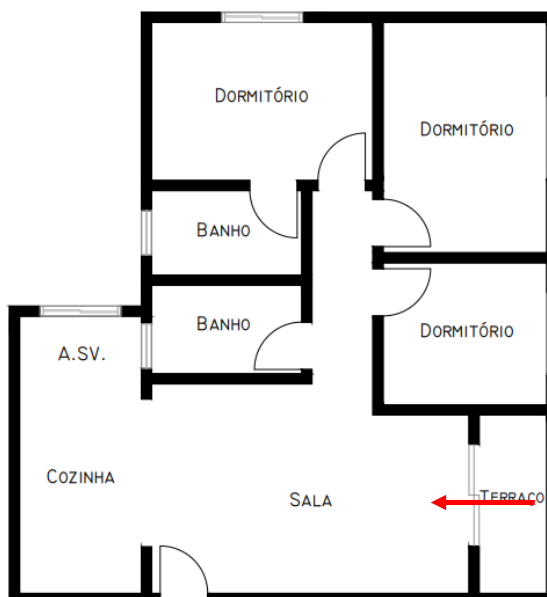


Foto de nº 35- Outra vista da sala.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

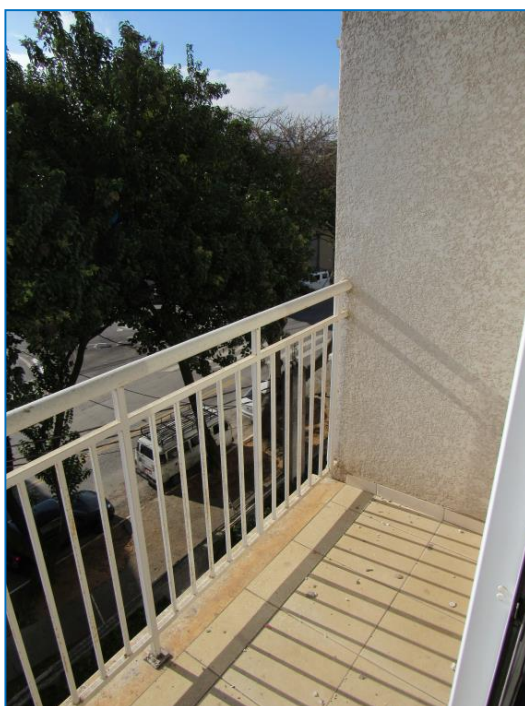
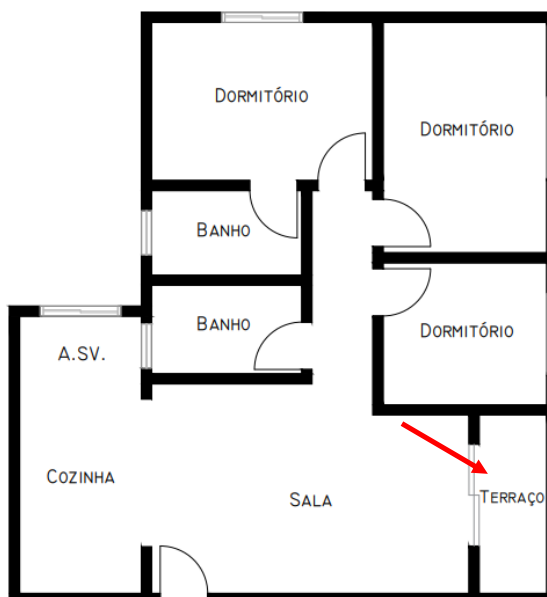


Foto de nº 36- Terraço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

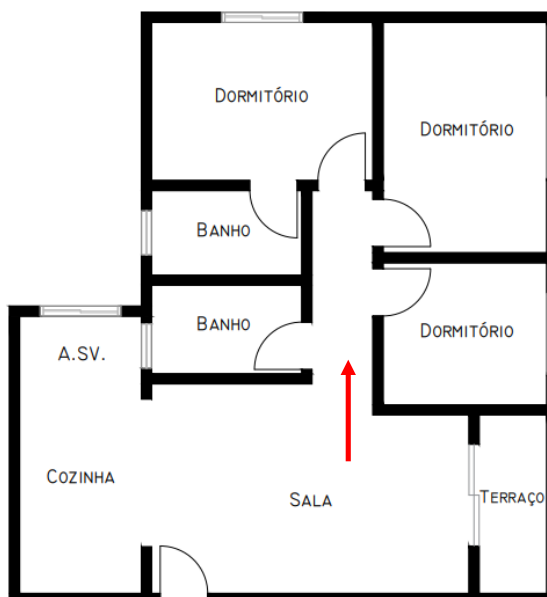


Foto de nº 37- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

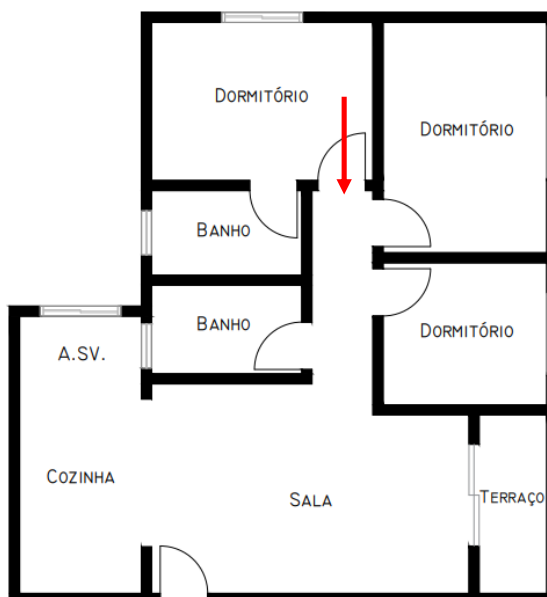


Foto de nº 38- Outra vista da circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

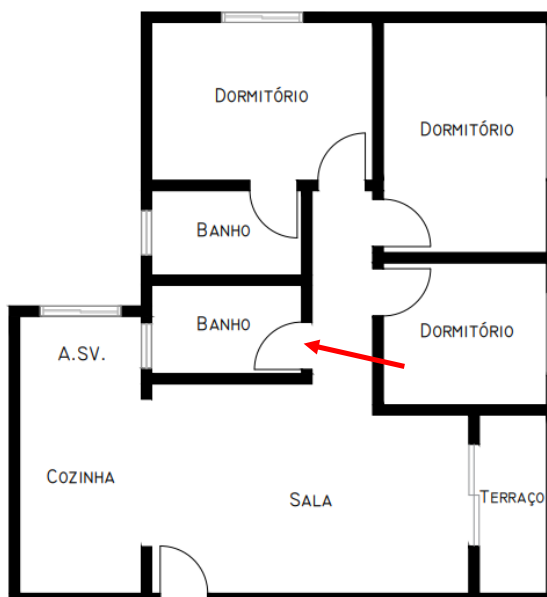


Foto de nº 39- Banheiro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

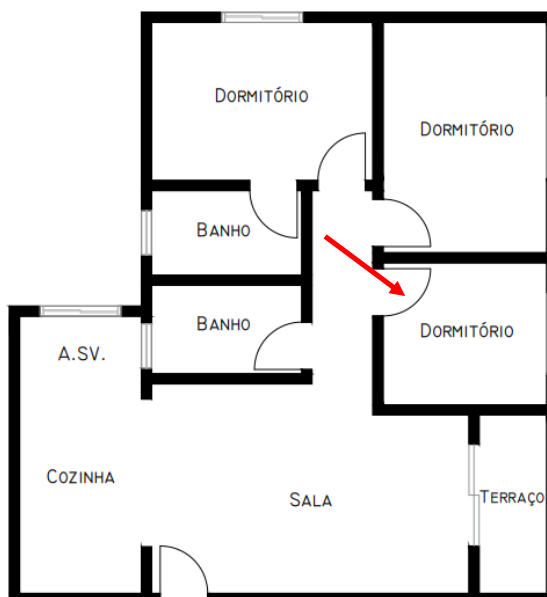


Foto de nº 40- Dormitório 1.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

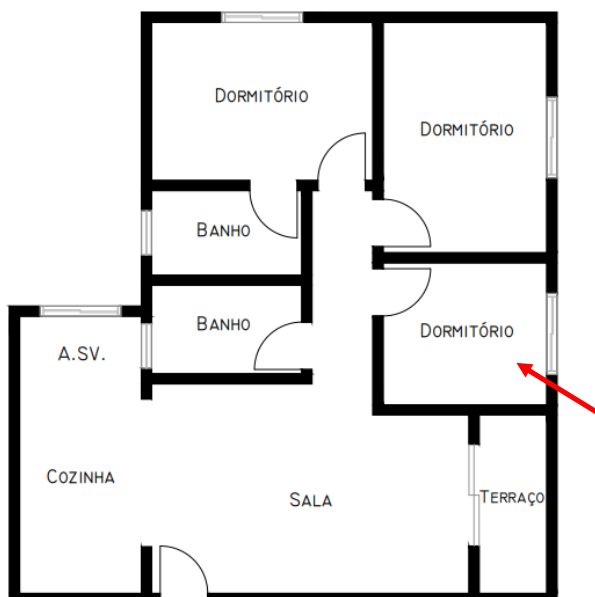


Foto de nº 41- Outra vista do dormitório 1.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

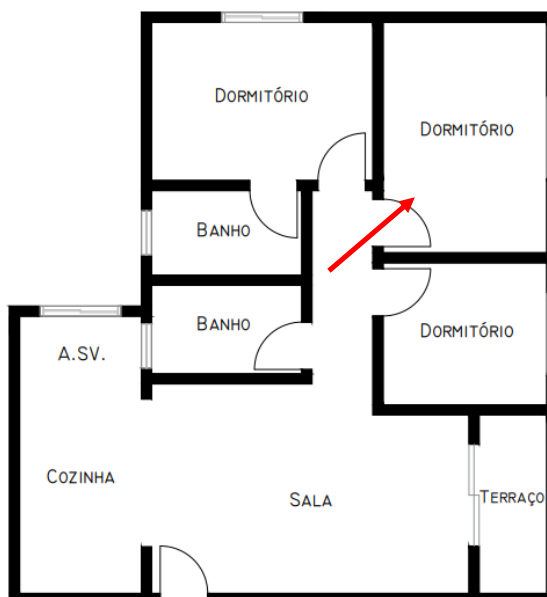


Foto de nº 42- Dormitório 2.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

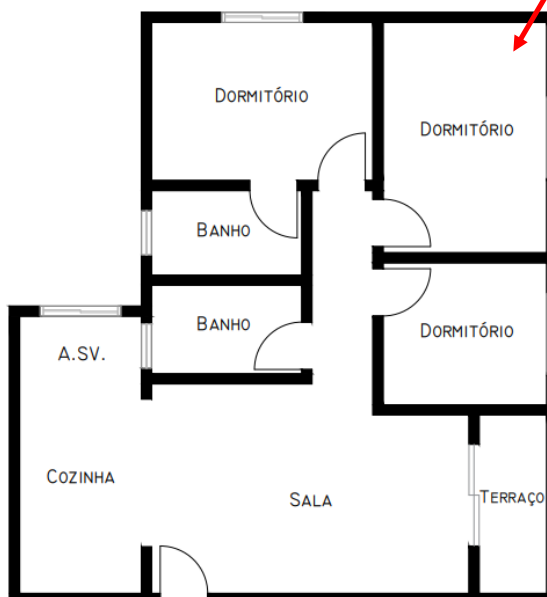


Foto de nº 43- Outra vista do dormitório 2.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

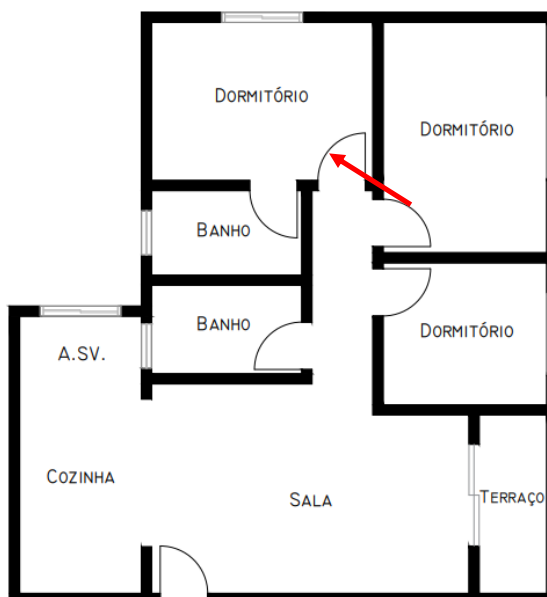


Foto de nº 44 - Dormitório 3.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

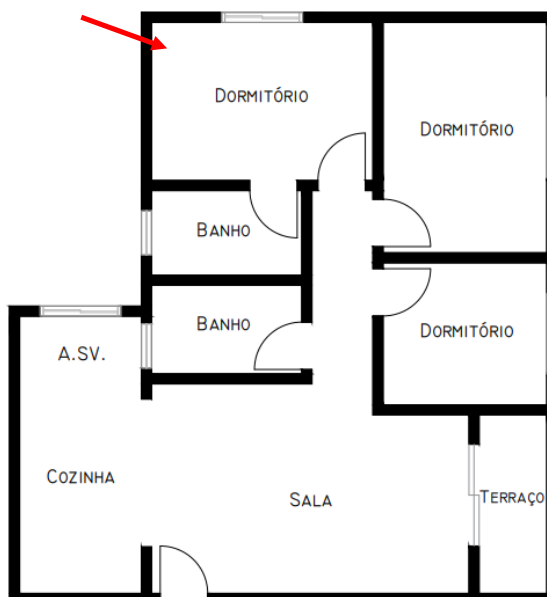


Foto de nº 45- Outra vista do dormitório 3.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

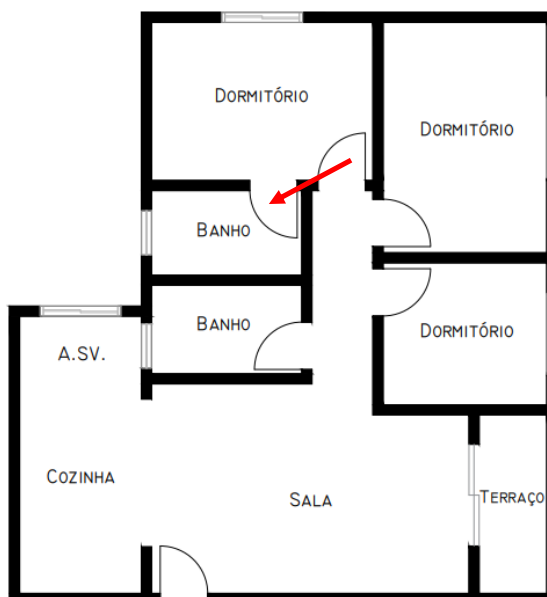


Foto de nº 46- banheiro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

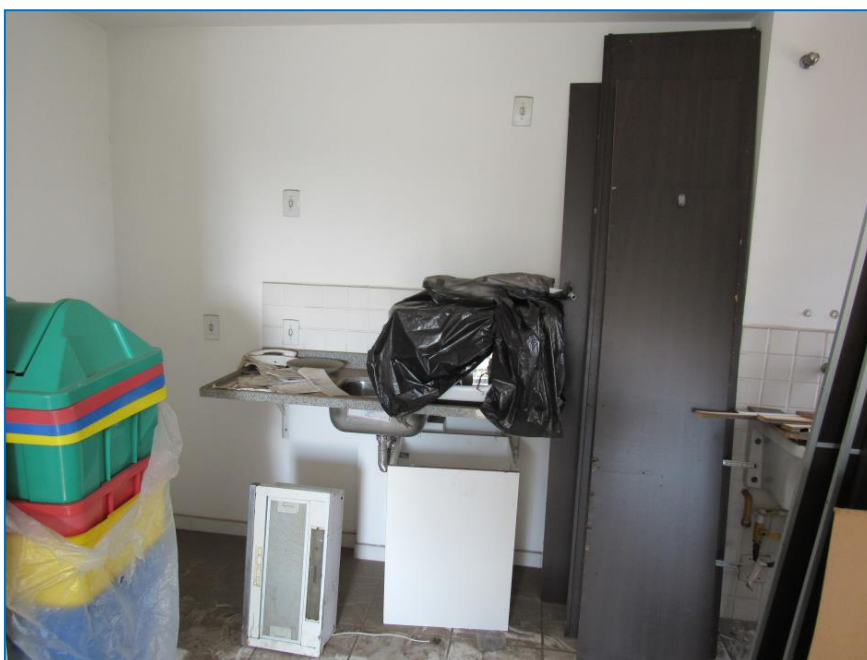
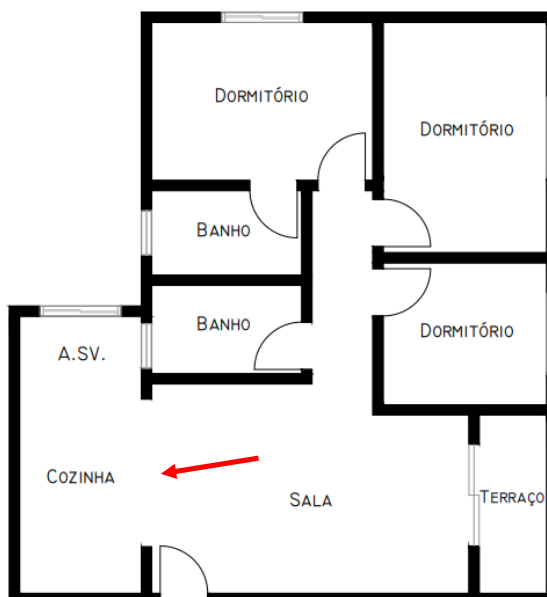


Foto de nº 47- Cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

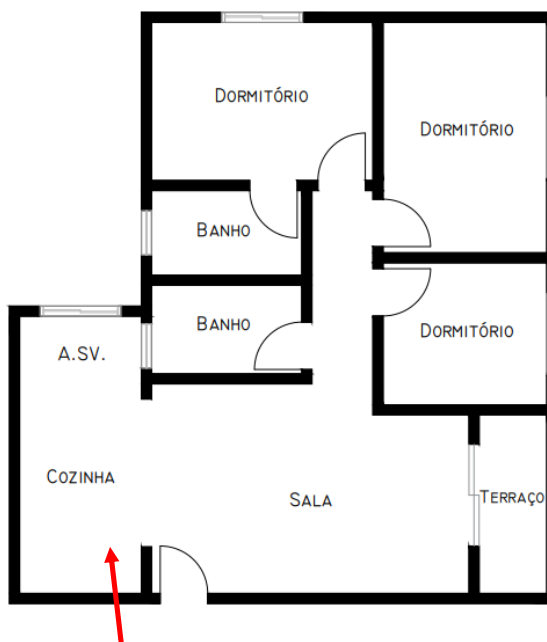


Foto de nº 48- Outra vista da cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Apto. nº 34 - Conj. Residencial Allegro:

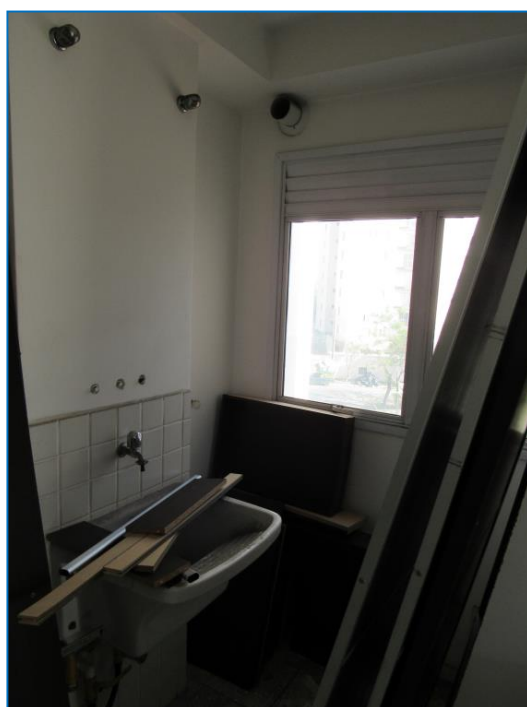
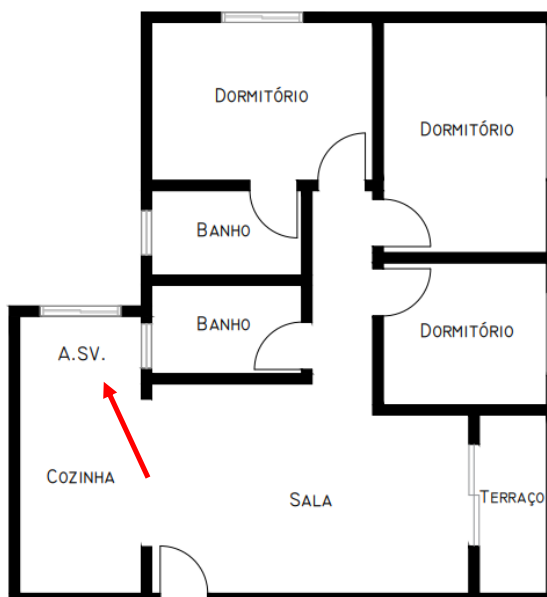


Foto de nº 49- Área de serviço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - III

DADOS CADASTRAIS

Apartamento nº 34
Conjunto Residencial Allegro,
Rua Soldado José Vicente de Paula, nº 210
Parque Novo Mundo, São Paulo - SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022												
Cadastro do Imóvel: 063.109.0028-5													
Local do Imóvel: R SOLDADO JOSE V DE PAULA, 201 - AP 34 PQ NOVO MUNDO RES ALLEGRO CEP 02180-020 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana													
Endereço para entrega da notificação: R SOLDADO JOSE V DE PAULA, 201 - AP 34 PQ NOVO MUNDO RES ALLEGRO CEP 02180-020													
Contribuinte(s): CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF CPF 968.927.575-53 CARLOS GILBERTO SANTOS MERCES JUNIOR													
Dados cadastrais do terreno: <table border="0"> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td>3.662</td> <td>Testada (m):</td> <td>111,69</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td>0</td> <td>Fração ideal:</td> <td>0,0102</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td>3.662</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Área incorporada (m²):	3.662	Testada (m):	111,69	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0102	Área total (m²):	3.662		
Área incorporada (m²):	3.662	Testada (m):	111,69										
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0102										
Área total (m²):	3.662												
Dados cadastrais da construção: <table border="0"> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td>74</td> <td>Padrão da construção:</td> <td>2-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td>567</td> <td>Uso:</td> <td>residência</td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td>2010</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Área construída (m²):	74	Padrão da construção:	2-C	Área ocupada pela construção (m²):	567	Uso:	residência	Ano da construção corrigido:	2010		
Área construída (m²):	74	Padrão da construção:	2-C										
Área ocupada pela construção (m²):	567	Uso:	residência										
Ano da construção corrigido:	2010												
Valores de m² (R\$): - de terreno: 948,00 - da construção: 1.643,00													
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): - da área incorporada: 58.045,00 - da área não incorporada: 0,00 - da construção: 109.424,00 Base de cálculo do IPTU: 167.469,00													
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.													
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/09/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/													

Joaquim Vicente de Rezende Lopes**ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772**

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP.**

AUTOS DE Nº 0008899-02.2019.8.26.0008

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO ALLEGRO**, em face de **CARLOS GILBERTO SANTOS
MERCÊS JUNIOR**, vem, respeitosamente, solicitar que Vossa
Excelência se digne determinar que seja expedido o mandado
de levantamento eletrônico - MLE, dos depósitos de **fls.
127/128 e 138/139**, referentes aos seus honorários periciais
definitivos.

Anexo I: formulário MLE

Termos em que pede deferimento

São Paulo, 26 de julho de 2022.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772