

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SÃO PAULO.

PROCESSO DE Nº 1016182-09.2021.8.26.0002

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II**, em face de **ESPÓLIO DE HERMANN VOG e outros**, dando por terminados os seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar as suas conclusões, expressas no **LAUDO** anexo, pelo qual, chegou ao valor avaliatório de **R\$ 255.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)**, para o apartamento de nº 51, localizado no 5º andar e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 51 do **BLOCO 17**, integrante do empreendimento denominado **“CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”**, situado na Rua Jaracatiá nº 635, antigo nº 431, Estrada de Campo Limpo nº 6.056, e Estrada dos Mirandas s/nº, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 06 de março de 2026.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

SUMÁRIO

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

1. Do local
 - 1.1. Características gerais do imóvel
 - 1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
 - 1.3. Melhoramentos Públicos
 - 1.4. Características da Região
 - 1.5. Zoneamento
2. Do imóvel
 - 2.1. Terreno
 - 2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

IV. Avaliação

1. Valor do imóvel

V. Conclusão

VI. Respostas aos Quesitos

VII. Encerramento

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 atual de mercado para os imóveis descritos nos termos dos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II, em face de ESPÓLIO DE HERMANN VOG e outros, do processo de nº 1016182-09.2021.8.26.0002, em curso na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo, conforme segue:

Trata-se do apartamento de nº 51, localizado no 5º andar e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 51 do BLOCO 17, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II", situado na Rua Jaracatiá nº 635, antigo nº 431, Estrada de Campo Limpo nº 6.056, e Estrada dos Mirandas s/nº, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial, conforme "DECISÃO DE FLS. 433", foi nomeado como Perito Judicial pelo Meritíssimo Juízo, o signatário deste.

O Autor não indicou Assistente Técnico, mas formulou "rol" de quesitos às fls. 436/437.

O Réu não indicou assistente técnico e não formulou quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II - VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local dos imóveis, objetos da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso, a Estrada do Campo Limpo.

2.1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

Os imóveis, objetos da presente ação, apartamento de nº 51, localizado no 5º andar e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 51 do BLOCO 17, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”, estão situados na Rua Jaracatiá nº 635, antigo nº 431, Estrada de Campo Limpo nº 6.056 e Estrada dos Mirandas s/nº, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Luísa Beck da Silva, Rua Isaac Herbst, Rua Canatiba, Rua Capanezinho, Rua José Laborim, Rua Antônio Cabral, Rua Chico Vicente, Rua Caverá, Rua Maniçoba e a respectiva Rua Jaracatiá.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do BLOCO 17, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”, onde se encontram os imóveis avaliados:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 51, localizado no 5º andar e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 51 do BLOCO 17, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II", situado na Rua Jaracatiá nº 635, antigo nº 431, Estrada de Campo Limpo nº 6.056 e Estrada dos Mirandas s/nº, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **169**

QUADRA: **009**

ZONA: "ZM"

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 1.320,00/2026**

Rua Jaracatiá nº 635

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **169.009.1132-2**

Apto. de nº 51 e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 51
Do BL. 17, int. do "COND. RESIDL. PQUE. DAS ORQUÍDEAS ETAPA II"

MATRÍCULA: **194.413**

Do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
Para o apto. de nº 51 e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 51
Do BL. 17, int. do "COND. RESIDL. PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II"

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

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

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde estão localizados os imóveis avaliados fica posicionado na região Sul, distante, aproximadamente, 17.100 metros do marco zero da cidade (Praça da Sé).

A região onde está situado o “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”, onde se localizam os imóveis avaliados é de fácil acesso e está servida por transporte de várias linhas regulares de ônibus, além de estação de trem do “Metrô Vila Sônia (Linha 4- Amarela)” a mais ou menos 4.500 metros.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, drogarias, supermercados, postos de gasolina, dentre outros, localizados ao longo da Estrada do Campo Limpo e nos demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, com os seguintes padrões construtivos: simples, médio e superior.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais com os seguintes padrões construtivos: simples, médio e superior.

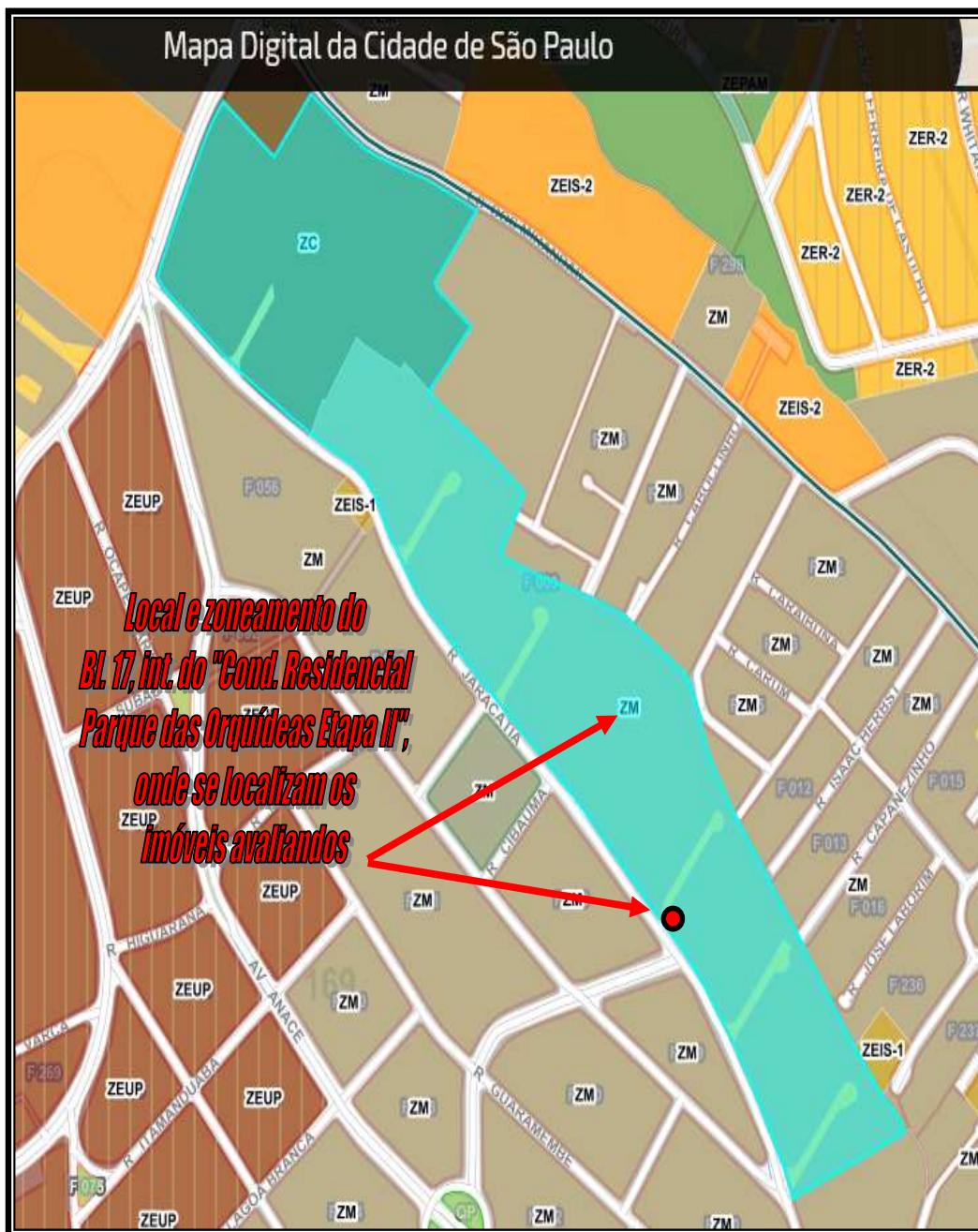
2.1.5 - ZONEAMENTO:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O quadro de zoneamento, onde se localiza o imóvel avaliando:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

SIGLA		DESCRIÇÃO	PERÍMETRO	LEGISLAÇÃO
ZC	ZONA CENTRALIDADE		0000	L 18177/2024
ZM	ZONA MISTA		0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL		0009	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU		0003	L 16050/2014

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

Links úteis

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

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

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

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

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

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

Data e Hora 27/01/2026 12:00:43

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

Página 1 de 4

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 169.009:1132-2

R JARACATIA,635

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

Descrição	Valor
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016 (ALTERADO PELA LEI Nº 18.081/2024)

Zona	Nota
ZC	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupeçô, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional. (Revogado pela Lei nº 17.975/2023) (o) O gabarito poderá ser superado para implantação de equipamentos esportivos que comprovadamente necessitem de um gabarito maior do que o indicado neste Quadro. (Incluído dada pela Lei nº 18.081/2024).
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupeçô, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional. (Revogado pela Lei nº 17.975/2023) (o) O gabarito poderá ser superado para implantação de equipamentos esportivos que comprovadamente necessitem de um gabarito maior do que o indicado neste Quadro. (Incluído dada pela Lei nº 18.081/2024).

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

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

Data e Hora

27/01/2026 12:00:43

Link

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

Página 2 de 4

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 169.009.1132-2

R JARACATIA.635

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

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 9
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,10
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,15
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,48
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,65
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,78
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas

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

NA = Não se Aplica

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL(VILA/RUA SEM SAIDA)	741787	CAPANEZINHO, R	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE
LOCAL(VILA/RUA SEM SAIDA)	762610	LUIZA BECK SILVA, R	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE
LOCAL	660256	CHICO MANA, R	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE
LOCAL(VILA/RUA SEM SAIDA)	649333	ISAAC HERBST, R	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE
LOCAL(VILA/RUA SEM SAIDA)	650927	JOAQUIM DE MAGALHAES, R	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE
ESTRUTURAL N2	346829	CAMPO LIMPO, ES DO	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE
LOCAL(VILA/RUA SEM SAIDA)	216712	JOSE ANDRE DA MOTA, R SARG	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE
LOCAL(VILA/RUA SEM SAIDA)	294772	CABOCLINHO, R	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

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

Data e Hora

27/01/2026 12:00:43

Link

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

Página 3 de 4

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

PREFEITURA DE SÃO PAULO		GeoSampa Mapa		Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo	
CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON					
SQL: 169.009.1132-2				R JARACATIA,635	
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA					
Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	099490	JARACATIA, R	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE
LOCAL	140201	MIRANDAS, ES DOS	L 16050/2014	22/01/2024	VIGENTE
LOCAL	660256	CHICO MANA, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	650927	JOAQUIM DE MAGALHAES, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	649333	ISAAC HERBST, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	294772	CABOCLINHO, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	762610	LUIZA BECK SILVA, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	099490	JARACATIA, R		29/04/2016	HISTORICO
COLETORA	140201	MIRANDAS, ES DOS		29/04/2016	HISTORICO
ESTRUTURAL N2	346829	CAMPO LIMPO, ES DO		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	216712	JOSE ANDRE DA MOTA, R SARG		29/04/2016	HISTORICO

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:
<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>
 Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública
 Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona
 Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)
 Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona
 Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos
 Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

Para verificar o quadro da Lei 16.050/14, acesse:
<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-direto/arquivos/>
 Quadro 9 – Viário Estrutural

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

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

Data e Hora 27/01/2026 12:00:43

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

Página 4 de 4

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2.- DO IMÓVEL: -

2.2.1.- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo BLOCO 17, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”, onde estão localizados o apartamento e vaga de garagem em estudos, possui formato irregular e topografia em declive, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

O terreno possui 1.158,14 metros de frente, encerrando uma área total de:

ÁREA: 107.743,00M²

(CENTO E SETE MIL E SETECENTOS E QUARENTA E TRÊS METROS QUADRADOS).

Cabe ao apartamento de nº 51, localizado no 5º andar e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 51 do BLOCO 17, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”, a fração ideal de 0,03434066% no terreno do condomínio.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, na ocasião da vistoria nos imóveis, objetos desta avaliação, foi recepcionado pela Senhora Edith da Penha Chagas Vogl e o Zelador do condomínio “Residencial Parque das Orquídeas Etapa II”, procedendo, assim, ao seu trabalho.

O Perito, na ocasião da vistoria nos imóveis em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado **“RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”**, composto por 09 (nove) blocos, sendo que cada um possui 14 (catorze) pavimentos, todos erigidos em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e ao nível da via pública, ou seja, da Rua Jaracatiá.

O **“CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”** está composto por unidades habitacionais, lazer e portaria.

O **“CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”** está servido de: portão automático, interfone, salão de festas, “playground”, quadra poliesportiva, garagem, área livre para recreação infantil, área de paisagismo, escadarias, medidores de água e luz, garagem, portaria para os condôminos e rua interna para circulação no condomínio.

O **“CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”** que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, está dividido em duas partes distintas, a saber:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

- DO BLOCO: -

O BLOCO 17, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II” compreende em 01 (um) andar térreo, 13 (treze) andares superiores e o ático.

No andar térreo do edifício, encontram-se: “hall” de entrada (social e serviço), escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, garagem e portaria.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo quatro por andar), “hall”, extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

(APARTAMENTO DE Nº 51 DO BLOCO 17, INTEGRANTE DO
“COND. RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”): -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de Nº 194.413 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo constatou-se que.

O apartamento de nº 51, localizado no 5º andar do BLOCO 17, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS”, possuindo a área útil de 51,715375m², área comum de 29,180971m², já incluída a correspondente a uma vaga indeterminada no estacionamento descoberto, e encerrando a área total de 80,896346m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,03434066% no terreno do condomínio.

ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO DE Nº 51 = 51,71 m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando se encontrava necessitando de reparos, devido ao seu atual estado de conservação, e segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019), enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: *Reparos Simples*.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O apartamento de nº 51, localizado no 5º andar do BLOCO 17, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”, possui 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 51

O apartamento de nº 51, localizado no 5º andar do BLOCO 17, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”, compreende:

01 (uma) sala de estar, com 02 (dois) ambientes, 01 (uma) sacada, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.

O imóvel avaliando se encontrava no estado regular de conservação e uso e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento e, ainda de acordo com os dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, o apartamento possui a idade de 40 (quarenta) anos, podendo ser classificado no item “1.3.3 - Apartamentos Padrão - MÉDIO” - limite Média, com base no Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP -Versão 2019.

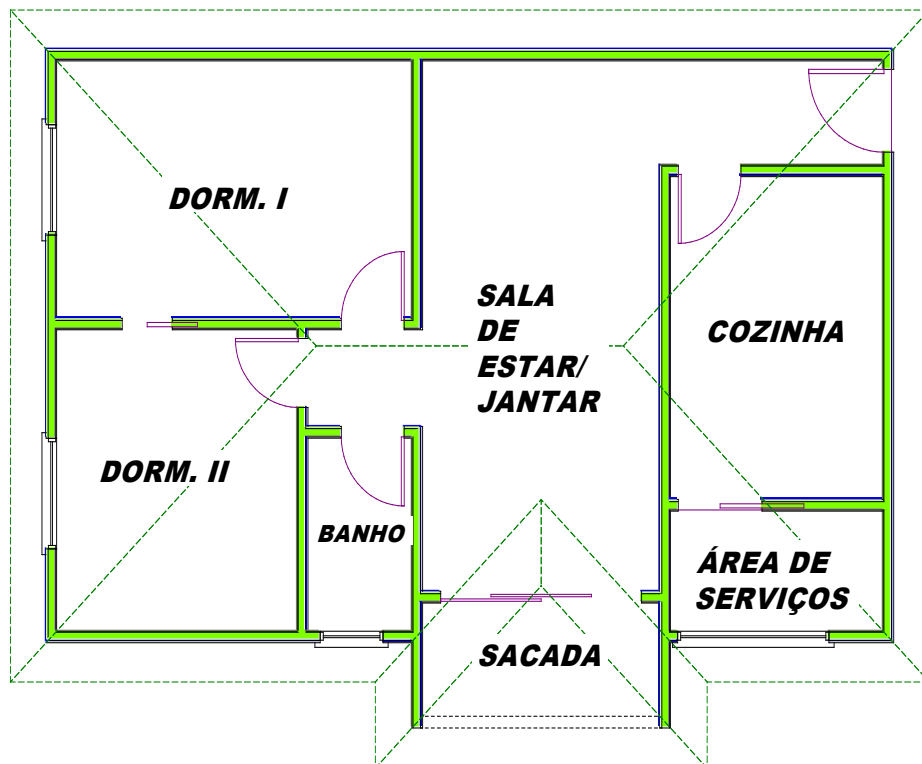
Segue: ilustração do croqui do apartamento, fotografias da Rua Jaracatiá, no trecho em estudo e aspectos externos do condomínio e do edifício onde se localiza o imóvel avaliando.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CROQUI DO IMÓVEL
RUA JARACATIÁ Nº 635,
ESTRADA DE CAMPO LIMPO Nº 6.056, E
ESTRADA DOS MIRANDAS S/Nº
29º SUBDISTRITO - SANTO AMARO, SP
COND. RESIDENCIAL PQUE. DAS ORQUÍDEAS ETAPA II
APARTAMENTO DE Nº 51
BLOCO 17



SITUAÇÃO: SEM ESCALA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



***VISTA DA RUA JARACATIÁ, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO
O IMÓVEL AVALIANDO.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DA RUA JARACATIÁ, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



***VISTA GERAL DA FACHADA DO CONDOMÍNIO
“RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”, ONDE
ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.***

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL PARQUE DAS ORquíDEAS ETAPA II”, ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



***VISTA DA ENTRADA DE GARAGEM DO CONDOMÍNIO
“RESIDENCIAL PARQUE DAS ORquíDEAS ETAPA II”, ONDE
ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.***

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



***VISTA DA SAÍDA DE GARAGEM DO CONDOMÍNIO
“RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”, ONDE
ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.***

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

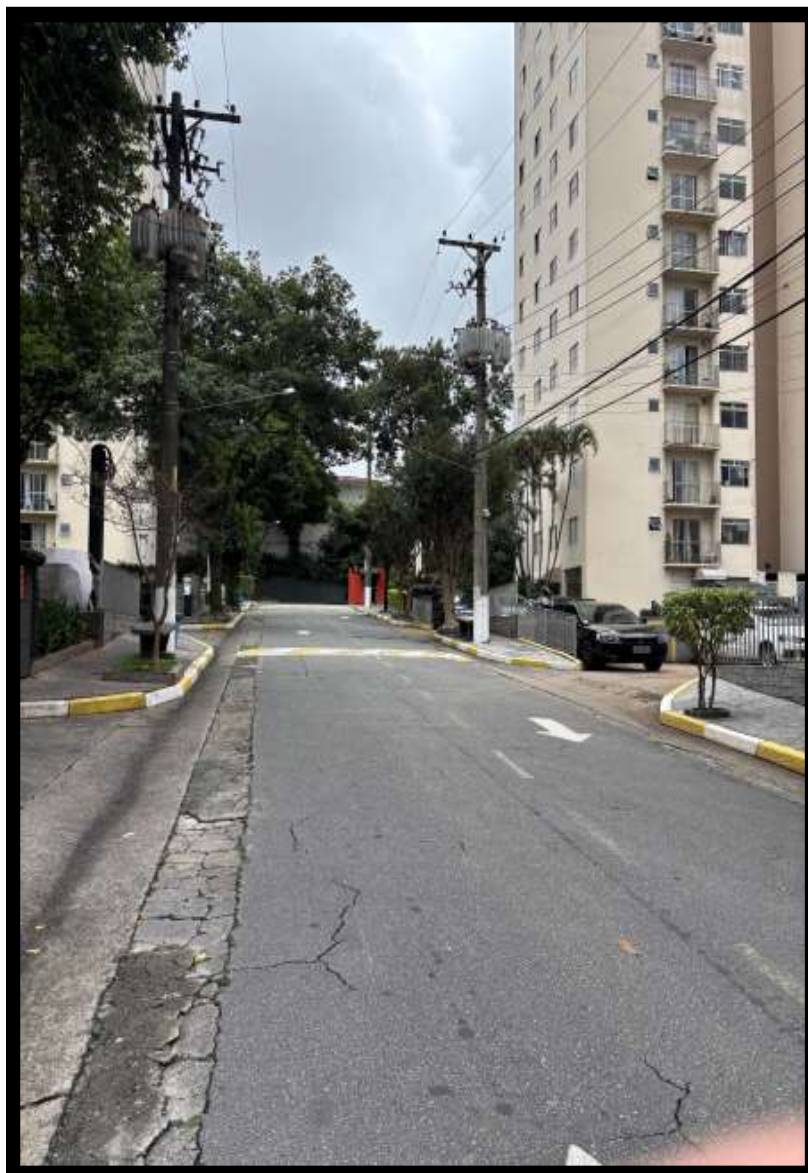
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



***VISTA DA VIA INTERNA DE CIRCULAÇÃO DENTRO DO
CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS
ETAPA II", ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08



***VISTA DA FACHADA DO BLOCO 17, INTEGRANTE DO
CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS
ETAPA II", ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.***

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09



VISTA DA ENTRADA PARA O BLOCO 17, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”, ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 51 do BLOCO 17, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”:

SALA DE ESTAR/JANTAR:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.

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

PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada com acesso ao “hall” do elevador social e de serviços.

PORTA Nº 2 ===== balcão de alumínio e vidros com acesso a sacada.

SACADA:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com massa fina pintada.

TETO ===== laje revestida com massa fina pintada.

GRADIL ===== de ferro pintado.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

DORMITÓRIOS:

PISO ===== cimento queimado pintado.

PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.

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

JANELA ===== veneziana de alumínio e “PVC”, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO (com “box” de alumínio e acrílico):

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com azulejos.

TETO ===== laje revestida com forro de gesso e pintura látex.

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

PORTA ===== de madeira pintada.

COZINHA:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com azulejos.

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

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

PORTA === de madeira pintada com acesso a área de serviços.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ÁREA DE SERVIÇOS:

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

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

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região, pesquisou-se junto a corretor que atuam no ramo imobiliário, bem como no próprio condomínio residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO:-

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 07 (sete) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, sofrerão as seguintes transformações:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

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

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019)”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.3. - *Apartamento Padrão MÉDIO - limite médio*”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,160.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

E) DEPRECIÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

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

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

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 40 (quarenta) anos, e a idade referencial de 60 (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 homogêneos na pesquisa - anexo I, possuem a mesma força de vendas por estarem localizados no próprio condomínio do imóvel avaliando, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980".

Conforme o "Estudo" do Professor Dante Guerrero passou-se a adotar:

➤ PLANTA BAIXA	: 0,85
➤ 1.º E 2.º ANDARES	: 0,90
➤ 3.º E 4.º ANDARES	: 0,95
➤ 5.º E 6.º ANDARES	: 1,00
➤ 7.º E 8.º ANDARES	: 1,10
➤ 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o imóvel em questão (apartamento de nº 51), localizado no 5º andar do BLOCO 17, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS II", foi adotado o fator = 1,00.

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

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomou como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP – 2002/2006", no item 3.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando, baseando-se na área útil de 10,00 m² para a vaga de garagem de nº 51.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

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

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

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizou o programa "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV - AVALIAÇÃO: -

-APARTAMENTO DE Nº 51 DO BLOCO 17, INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUIDEAS ETAPA II" -

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

$$V_{\text{apto. 51 e vaga}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$
$$S_{\text{apto. 51 e vaga}} = 80,896346\text{m}^2 = 51,715375\text{m}^2 \text{ de área útil}$$
$$29,180971\text{m}^2 \text{ de área comum,}$$
$$\text{incluindo a vaga de garagem}$$

Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para a vaga de garagem.

$$Qmf = R\$ 4.488,81/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 51 e vaga}} = (51,715375 + 10,00/2) \text{m}^2 \times R\$ 4.488,81/\text{m}^2$$
$$V_{\text{apto. 51 e vaga}} = R\$ 254.584,54$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. 51 e vaga}} = R\$ 255.000,00$$

(DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS).
PARA MARÇO / 2026.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 4.488,81/M² (QUATRO MIL E QUATROCENTOS E OITENTA E OITO REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o apartamento de nº 51, localizado no 5º andar e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 51 do BLOCO 17, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”, situado na Rua Jaracatiá nº 635, antigo nº 431, Estrada de Campo Limpo nº 6.056, e Estrada dos Mirandas s/nº, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP, descrito nos termos dos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II, em face de ESPÓLIO DE HERMANN VOG e outros, do processo de nº 1016182-09.2021.8.26.0002, em curso na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo corresponde à:

R\$ 255.000,00

**(DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL
REAIS)**

PARA MARÇO DE 2026

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**VI - RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS
PELO AUTOR CONFORME FLS. 436/437: -**

a) - Qual é a área total do terreno e área construída do imóvel?

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do LAUDO, nos itens “2.2.1 -Terreno” e “2.2.2 -Benfeitorias”.

b) - Qual a qualidade do acabamento, pintura, instalações etc.

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do LAUDO, no item “2.2.2 -Benfeitorias”.

c) - Qual o bairro, proximidade de serviços, transporte público e comércio?

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do LAUDO, no item “2.1.4 -Características da Região”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

d) - Qual o número de cômodos, tipo de layout, ventilação e iluminação natural?

Resposta: O apartamento avaliando, possui uma boa planta, sendo que todos os cômodos possuem janelas, facilitando assim uma boa iluminação de luz natural e ventilação.

e) - Qual o tempo da construção e impactos na qualidade e necessidade de reformas?

Resposta: De acordo com dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, o apartamento possui a idade de 40 (quarenta) anos, havendo, necessidade de algum tipo de reforma de manutenção.

f) - Existem benfeitoria, com adições ou melhorias realizadas no imóvel que podem aumentar o valor comparados aos demais apartamentos?

Resposta: Não, trata-se de um imóvel antigo, sem melhorias realizadas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

g) - Qual o preço médio do metro quadrado dos imóveis análogos no mesmo condomínio?

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do LAUDO, no “Anexo - I” - Pesquisa de Mercado.

h) - Qual a infraestrutura do condomínio em relação a segurança, laser, área verde etc.

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do LAUDO, no item “2.2.2 -Benfeitorias”.

i) - Qual a proximidade de posto de portaria?

Resposta: O Bloco “17”, onde se localiza o apartamento avaliando, fica na distância, aproximadamente de 50 metros da portaria do condomínio.

j) - A vista do imóvel é agradável, se há alguma interferência visual.

Resposta: Sim, em se tratando de um condomínio com 09 (nove) blocos, o imóvel tem uma vista agradável sem interferência visual.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VII - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 43 (quarenta e três) folhas digitalizadas, vindo todas certificadas e a última assinada digitalmente por este Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 51 E 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA DE Nº 51 DO BLOCO 17, INTEGRANTE DO "COND. RESIDENCIAL PQUE. DAS ORQUÍDEAS ETAPA II", FORNECIDOS PELA "PMSP"

ANEXO IV - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O BLOCO 17, INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DA ORQUÍDEAS ETAPA II".

- 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.

São Paulo, 06 de março de 2026.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2026
 SETOR : 169 QUADRA : 009 ÍNDICE DO LOCAL : 1.320,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JARACATIÁ NÚMERO : 635
 COMP.: APTO. 113 E VG - BLOCOBAIRRO : JARDIM UMARIZAL, SANTO AMARO, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05754-071 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: 107.743,00 TESTADA - (ct) m: 1.158,14 PROF. EQUIV. (Pe): 93,03
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,72 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 66,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO : SRA. TÂNIA

TELEFONE : (11)-917658565

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II - BLOCO 17 - APARTAMENTO REFORMADO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 51,72 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 56,72M²
 APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: -447,05	VALOR UNITÁRIO : 4.284,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.837,16
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 0,8957
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 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/02/2026
 SETOR: 169 QUADRA: 009 ÍNDICE DO LOCAL: 1.320,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JARACATIÁ NÚMERO: 635
 COMP.: APTO. 14 E VG - BLOCO BAIRRO: JARDIM UMARIZAL, SANTO AMARO, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 05754-071 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: 107.743,00 TESTADA - (cf) m: 1.158,14 PROF. EQUIV. (Pe): 93,03
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k): 0,438 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,72 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 66,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO: SR. MARCELO

TELEFONE: (11)-975362099

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II - BLOCO 10 - APARTAMENTO PRECISANDO DE REFORMA
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 51,72 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 56,72M²
 APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 338,50	VALOR UNITÁRIO: 3.808,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 368,65	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.936,66
PADRÃO Fp: 421,33	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,2963
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2026
 SETOR : 169 QUADRA : 009 ÍNDICE DO LOCAL : 1.320,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JARACATIÁ NÚMERO : 635
 COMP.: APTO. 24 E VG - BLOCO BAIRRO : JARDIM UMARIZAL, SANTO AMARO, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05754-071 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: 107.743,00 TESTADA - (ct) m: 1.158,14 PROF. EQUIV. (Pe): 93,03
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,72 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 66,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MORANDO IMÓVEIS

CONTATO : SR. CECÍLIO - CEL. (11) 99251-2102

TELEFONE : (11)-58460237

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II - BLOCO 10 - APARTAMENTO REFORMADO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 51,72 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 56,72M²
 APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 409,03	VALOR UNITÁRIO : 4.601,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.010,58
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1,0889
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 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2026
 SETOR : 169 QUADRA : 009 ÍNDICE DO LOCAL : 1.320,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JARACATÁ NÚMERO : 635
 COMP.: APTO. 11º ANDAR E VG - BAIRRO : JARDIM UMARIZAL, SANTO AMARO, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05754-071 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: 107.743,00 TESTADA - (cf) m: 1.158,14 PROF. EQUIV. (Pe): 93,03
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (K) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,72 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 66,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA ESTEVAM IMÓVEIS - CÓDIGO: E11289

CONTATO : SRA. JEANE

TELEFONE : (11)-988957104

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II - BLOCO 13 - APARTAMENTO REFORMADO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 51,72 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 56,72M²
 APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -463,60	VALOR UNITÁRIO : 4.442,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.979,27
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8957
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2026
 SETOR : 169 QUADRA : 009 ÍNDICE DO LOCAL : 1.320,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JARACATÁ NÚMERO : 735
 COMP.: APTO. 6º ANDAR E VG - BBAIRRO : JARDIM UMARIZAL, SANTO AMARO, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05754-071 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: 107.743,00 TESTADA - (ct) m: 1.158,14 PROF. EQUIV. (Pe): 93,03
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,72 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 66,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LUZMAR CONSULTORIA DE IMÓVEIS - CÓDIGO: 119LS
 CONTATO : SRA. LUCY TELEFONE : (11)-947483742

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS - BLOCO 04 - APARTAMENTO REFORMADO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 51,72 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 56,72M²
 APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.284,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.284,20
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2026
 SETOR : 169 QUADRA : 009 ÍNDICE DO LOCAL : 1.320,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JARACATIÁ NÚMERO : 735
 COMP.: APTO. 4º ANDAR E VG - BBAIRRO : JARDIM UMARIZAL, SANTO AMARO, SPCIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05754-071 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: 107.743,00 TESTADA - (cf) m : 1.158,14 PROF. EQUIV. (Pe): 93,03
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,72 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 66,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 278.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CRÉDITO REAL I PROJETUS - CÓDIGO: 74135309
 CONTATO : SRA. NATACHA TELEFONE : (11)-947957909

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS - BLOCO 04 - APARTAMENTO REFORMADO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 51,72 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 56,72M²
 APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 185,73	VALOR UNITÁRIO : 4.411,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.596,87
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0421
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2026
 SETOR : 169 QUADRA : 009 ÍNDICE DO LOCAL : 1.320,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JARACATÁ NÚMERO : 735
 COMP.: APTO. 42 E VG - BLOCO (BAIRRO : JARDIM UMARIZAL, SANTO AMARO, SP) CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05754-071 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: 107.743,00 TESTADA - (ct) m : 1.158,14 PROF. EQUIV. (Pe) : 93,03
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,72 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 66,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : MORANDO IMÓVEIS
 CONTATO : SR. CECÍLIO - CEL. (11) 99251-2102 TELEFONE : (11)-58460237

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS - BLOCO 04 - APARTAMENTO PARA REFORMA
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 51,72 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 56,72M²
 APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E VAGA DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 193,01	VALOR UNITÁRIO : 4.583,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.776,93
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0421
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®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: COND. RESIDENCIAL PQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II X ESPÓLIO DE HDATA :IN V026/02/2026

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

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

OBSERVAÇÃO:

29º SUBDISTRITO - SANTO AMARO, SP

INSCRIÇÃO: 169.009.1132-2 - APARTAMENTO DE Nº 51 E 01 VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA

MATRÍCULA Nº 194.413 - 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

BLOCO 17 , INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II"

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.320,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 40 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICA	1,00	Parcela de Benefeitorias



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA JARACATIÁ ,635	4.284,20	3.837,16	0,8957
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA JARACATIÁ ,635	3.808,18	4.936,66	1,2963
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA JARACATIÁ ,635	4.601,55	5.010,58	1,0889
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA JARACATIÁ ,635	4.442,88	3.979,27	0,8957
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA JARACATIÁ ,735	4.284,20	4.284,20	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA JARACATIÁ ,735	4.411,14	4.596,87	1,0421
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA JARACATIÁ ,735	4.583,92	4.776,93	1,0421

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

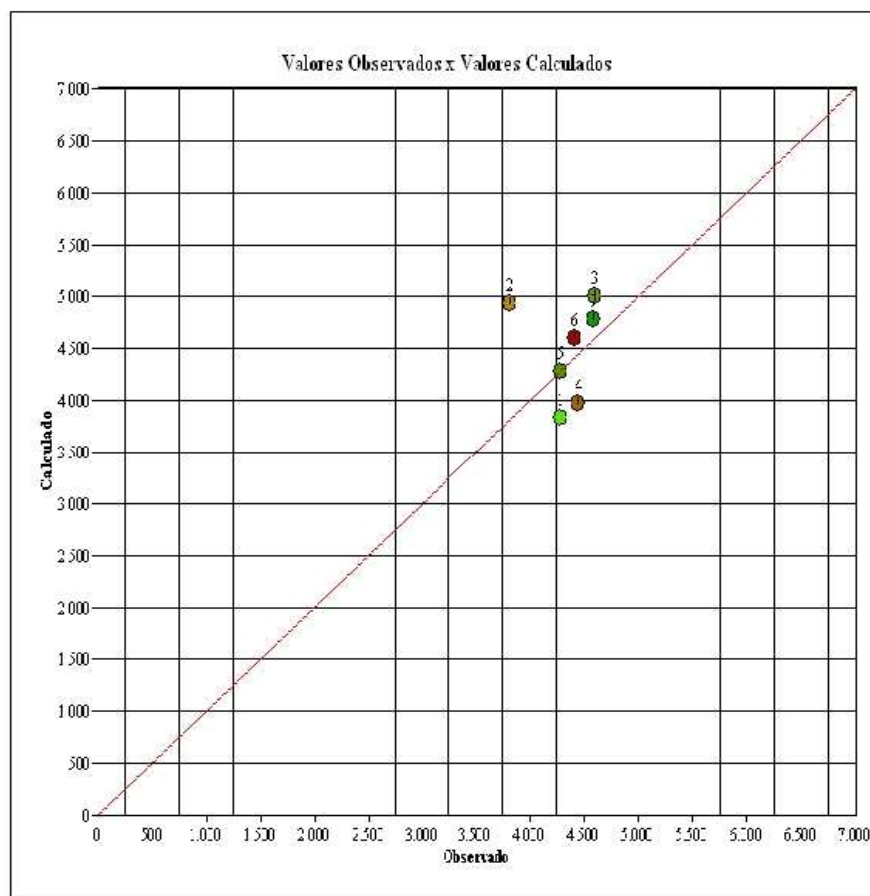
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.284,20	3.837,16
2	3.808,18	4.936,66
3	4.601,55	5.010,58
4	4.442,88	3.979,27
5	4.284,20	4.284,20
6	4.411,14	4.596,87
7	4.583,92	4.776,93



GeoAvaliarPro®

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 JARACATIÁ 635 APARTAMENTO DE Nº 51 JARDIM UMARIZAL, SANTO Data : 26/02/2026

Cliente : PROCESSO: 1016182-09.2021.8.26.0002

Área terreno m² : 107.743,00

Edificação m² : 51,72

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.345,15

Desvio Padrão : 268,46

- 30% : 3.041,61

+ 30% : 5.648,70

Coefficiente de Variação : 6,1800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.488,81

Desvio Padrão : 464,34

- 30% : 3.142,17

+ 30% : 5.835,45

Coefficiente de Variação : 10,3400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.488,81

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.488,81000

VALOR TOTAL (R\$): 232.161,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.236,08

INTERVALO MÍNIMO : 4.236,09

INTERVALO MÁXIMO : 4.741,54

INTERVALO MÁXIMO : 4.741,53

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



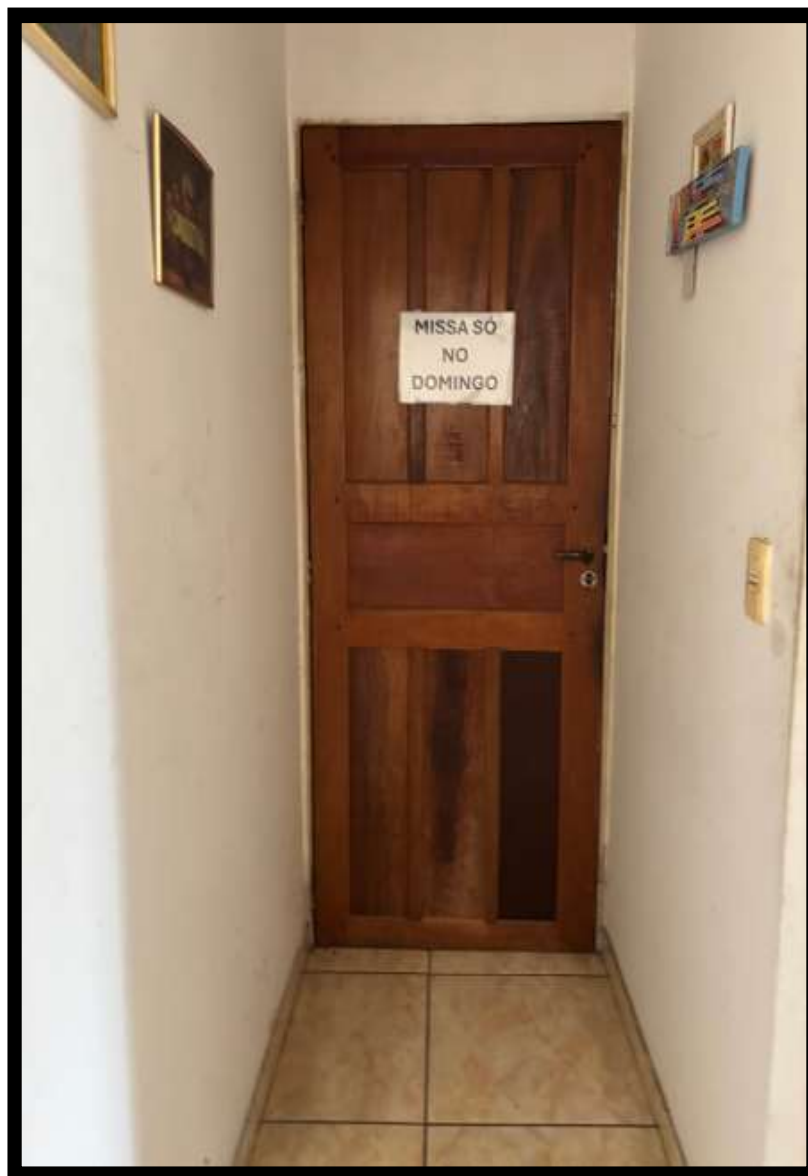
***VISTA DA PORTA QUE DÁ ACESSO AO APARTAMENTO DE
Nº 51 DO BLOCO 17, INTEGRANTE CONDOMÍNIO
“RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



VISTA DO "HALL" INTERNO DO APARTAMENTO AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



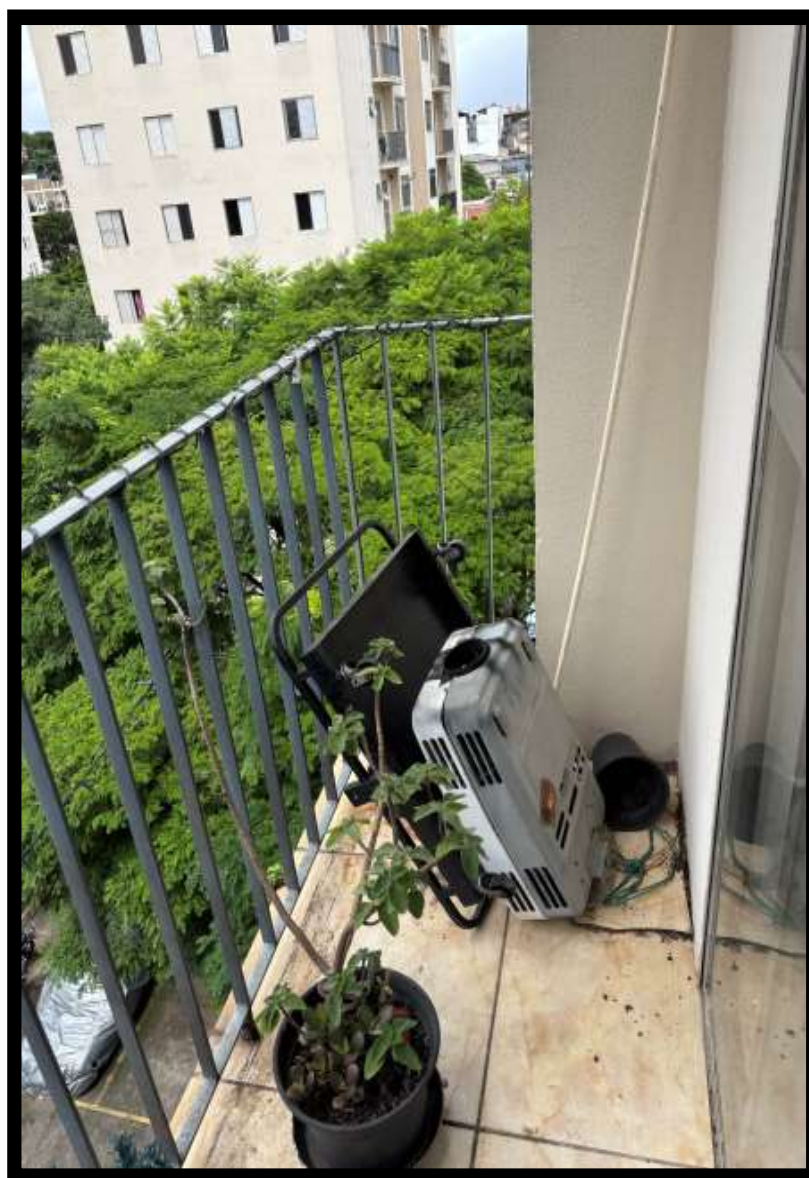
OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



VISTA DA VARANDA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



VISTA DO BANHEIRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



VISTA DE UM DOS DORMITÓRIOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08



VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 10



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA DE Nº 51.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO III


**DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO
DE Nº 51 E (UMA) VAGA DE GARAGEM
DESCOBERTA DE Nº 51 DO BLOCO 17,
INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO
RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS
II", FORNECIDOS PELA "PMSP"**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do apartamento de nº 51 e 01 (uma) vaga de garagem descoberta de nº 51 do BLOCO 17, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II", fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 169.009.1132-2

Local do Imóvel:
R JARACATIA, 635 - AP 51 BL 17
SANTO AMARO PRQ DAS ORQUIDEAS CEP 05754-071
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JARACATIA, 635 - AP 51 BL 17
SANTO AMARO PRQ DAS ORQUIDEAS CEP 05754-071

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	107.743	Testada (m):	1.158,14
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0003
Área total (m²):	107.743		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	81	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	13.016	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1986		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.320,00		
- da construção:	1.995,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	44.530,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	90.494,00		
Base de cálculo do IPTU:	135.024,00		

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/04/2026, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO IV

***QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O
BLOCO 17, INTEGRANTE DO
"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE
DAS ORQUÍDEAS ETAPA II".***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadra fiscal onde se localiza o BLOCO 17, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS ETAPA II”:

