

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0055379-53.2019.8.26.0100
Nº DE CONTROLE 966/2016

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
**AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA -
Promessa de Compra e Venda**, requerida por **AIRTON
DA CUNHA e outro (s)**, contra **GAFISA S/A.**, 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\$ 1.130.000,00 (UM MILHÃO, CENTO E TRINTA
MIL REAIS)** - Data Base: **Outubro de 2022**, para o imóvel situado
na Avenida Inajar de Souza, nº 1137, Loja 5, Vila Palmeira, 4º
Subdistrito da Nossa Senhora do Ó, São Paulo - SP, CEP:
02717-000.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 06 de outubro 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 o mapa fiscal
- 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

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor de mercado

V.- Conclusão

VI.- Respostas aos Quesitos

VI.1.- Pela ré

VI.2.- Pelos autores

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 de mercado para o imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Promessa de Compra e Venda**, requerida por **AIRTON DA CUNHA e outro (s)**, contra **GAFISA S/A.**, processo nº 0055379-53.2019.8.26.0100 (966/2016), em curso perante a 40ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel comercial situado na Avenida Inajar de Souza, nº 1137, Loja 5, Vila Palmeira, 4º Subdistrito da Nossa Senhora do Ó, São Paulo - SP, CEP: 02717-000.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 301, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

Às fls. 313/314, a ré indicou para a função de assistente técnico, o Sr. Fred Oliveira Rodrigues, Corecon/BA nº 6367, com endereço profissional situado à Avenida Antonio Carlos Magalhães, nº 3259, Centro Empresarial Aurélio Leiro, Sala 301, Parque Bela Vista, Salvador/BA, Cep: 41100-140, telefone (71) 3012-7762, e-mail: fred@abacocalculos.com.br, e formulou quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Às fls. 315/316, os autores não indicaram assistente técnico, mas formularam quesitos.

II.- VISTORIA: -

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

II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Marginal Tietê, Comendador Martinelli, Ermano Marchetti e Marquês de São Vicente.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

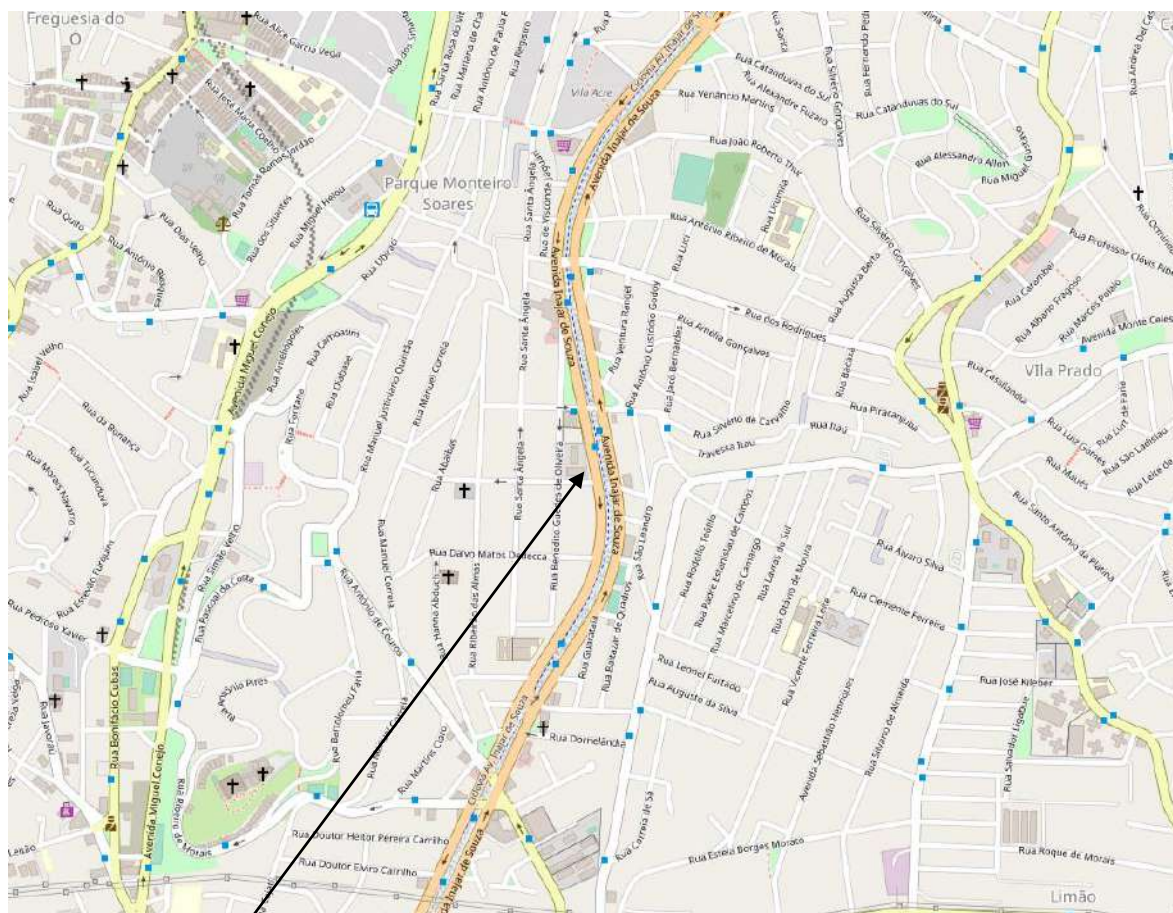
O imóvel, situa-se na Avenida Inajar de Souza, nº 1137, Loja 5, Vila Palmeira, 4º Subdistrito da Nossa Senhora do Ó, São Paulo - SP, CEP: 02717-000, na quadra completada pelas vias: Rua Quintino Bocaiuva, Rua Riachuelo, Rua Cristóvão Colombo e a respectiva Avenida Inajar de Souza.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- A ilustração demonstra a localização do Condomínio Moov Freguesia, onde se encontra o imóvel:

• Fonte: Base OpenStreetMap



LOCAL DO IMÓVEL: Avenida Inajar de Souza, nº 1137, Loja 5, Vila Palmeira, 4º Subdistrito da Nossa Senhora do Ó, São Paulo - SP, CEP: 02717-000.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo o imóvel situado na Avenida Inajar de Souza, nº 1137, Loja 5, Vila Palmeira, 4º Subdistrito da Nossa Senhora do Ó, São Paulo - SP, CEP: 02717-000, possui a seguinte situação:

SETOR: **076**

QUADRA: **083**

ÍNDICE: **1.584,00/2022** ZONA: **ZEU**

CADLOG: **03.771-0**

CONTRIBUINTE: **076.083.0021-3**

Antigo: 076.083.0016-7 (terreno condominial)

MATRÍCULA: **199.436**

Do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

TÍTULO AQUISITIVO: **R.6/183.256 de**
01/09/2015 (Matrícula 191.620), e
Condomínio: R.41/191.620 de
24/08/2020, desta Serventia

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local 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 fibra ótica	[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	[x]
Estação de Metrô	[]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local fica posicionado na zona norte da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 8,0 (oito) quilômetro, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região está servida por várias linhas regulares de ônibus, em especial no corredor da própria Avenida Inajar de Souza, e estações de trens da CPTM.

A ocupação comercial é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, açougues, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Avenida Inajar de Souza e dos logradouros adjacentes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum nas principais vias da Cidade de São Paulo.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona “ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana”, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV INAJAR DE SOUZA, 1137 SQL: 076.083.0021-3

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?o=170695

Legislação Municipal:

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZEU	(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 Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

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

Data e Hora

08/08/2022 14:37:10

Link

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo **CONDOMÍNIO MOOV FREGUESIA** possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O terreno possui a área de **3.790,00 m²** (três mil e setecentos e noventa metros quadrados), tendo uma frente projetada para a Avenida Inajar de Souza de aproximadamente 74,00 m (setenta e quatro metros) e para a Rua Santa Auta, onde faz esquina, 64,00 m (sessenta e quatro metros).

A Loja nº 5, localizada no térreo e no 1º pavimento/mezanino do Subcondomínio Comercial, integrante do empreendimento **MOOV FREGUESIA**, possui a fração ideal de **0,0057920** na totalidade da área do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel foi acompanhado pelo zelador (Sr. Wilson Bernardino da Silva) e pelo representante da ré (Dr. Augusto), observando que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso comercial e residencial, denominado **MOOV FREGUESIA**, composto por 2 (duas) torres de apartamentos (Torre A - Sky e Torre B - City) e mais 6 (seis) lojas de conveniência (Subcondomínio Comercial), erigidas em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública.



Figura 1: Layout do empreendimento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Figura 2: Empreendimento



Figura 3: Empreendimento



Figura 4: Empreendimento

Fonte: <https://www.gafisa.com.br/imoveis/residencial/moov-freguesia>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O condomínio MOOV FREGUESIA é composto por unidades autônomas, lojas comerciais, apartamentos, portão automático, interfone, elevadores, escadarias convencionais, medidores, áreas comuns, lazer completo e portaria para os condôminos.

A portaria do condomínio está localizada próxima ao calçamento público e possui monitoramento automático de acesso de visitantes e câmeras de segurança.

O condomínio MOOV FREGUESIA, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DO EDIFÍCIO: -

As torres que compreendem o condomínio consistem de subsolos, andar térreo, 21 (vinte e um) andares superiores e ático com cobertura.

Nos subsolos dos edifícios, encontram-se: estacionamento, rampa de acesso de veículos, halls, escadarias, poço de elevadores, extintores, hidrantes, reservatórios inferiores e depósitos.

No andar térreo, encontram-se: portaria, hall de entrada, áreas comuns, lojas, escadarias convencionais, elevadores, extintores, hidrantes, medidores e depósitos.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades autônomas com 8 (oito) apartamentos por andar, hall, extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

De acordo com o documento de matrícula do imóvel, verifica-se que a Loja nº 5, localizada no térreo e no 1º pavimento/mezanino do Subcondomínio Comercial, integrante do empreendimento MOOV FREGUESIA, possui a área privativa de 90,420 m² e a área comum de 106,434 m², encerrando a área total de 196,854 m².

O imóvel avaliando possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Escritório Padrão MÉDIO”, classificação contida no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”, enquadrando-se na referência (c) - Estado da Edificação: Regular.

A Loja nº 5, localizada no térreo e no 1º pavimento/mezanino do Subcondomínio Comercial, integrante do empreendimento MOOV FREGUESIA, ora avalianda, compreende em 1 (uma) loja com 1 (um) banheiro e mezanino com guarda corpo de grade de ferro, cujo acesso é feito por escada metálica. O imóvel possui infraestrutura para instalação de ar condicionado e sistema antiincêndio.

Atrás da loja possui área técnica aos imóveis do Subcondomínio Comercial.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias que seguem, ilustram a Avenida Inajar de Souza, Rua Santa Auta, no trecho onde está situado o Condomínio Moov Freguesia e os aspectos gerais da referida propriedade:

FOTO Nº 1:



VISTA DA AVENIDA INAJAR DE SOUZA, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO MOOV FREGUESIA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 2:



**VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA AVENIDA
INAJAR DE SOUZA, NO TRECHO ONDE ESTÁ
SITUADO O CONDOMÍNIO MOOV FREGUESIA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 3:



**VISTA DO CONDOMÍNIO MOOV FREGUESIA, DE
QUEM OLHA DA AVENIDA INAJAR DE SOUZA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 4:



**OUTRA VISTA DO CONDOMÍNIO MOOV FREGUESIA,
DE QUEM OLHA DA AVENIDA INAJAR DE SOUZA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 5: Outra vista da Avenida Inajar de Souza, no trecho em estudo.



Foto nº 6: Outra vista do Condomínio Moov Freguesia, de quem olha da Avenida Inajar de Souza.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 7: Vista da Rua Santa Auta, no trecho onde está situado o Condomínio Moov Freguesia - à direita.



Foto nº 8: Vista da área de circulação do Subcondomínio Comercial onde se encontra a loja avalianda.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 9: Outra vista da área de circulação do Subcondomínio Comercial onde se encontra a loja avalianda.

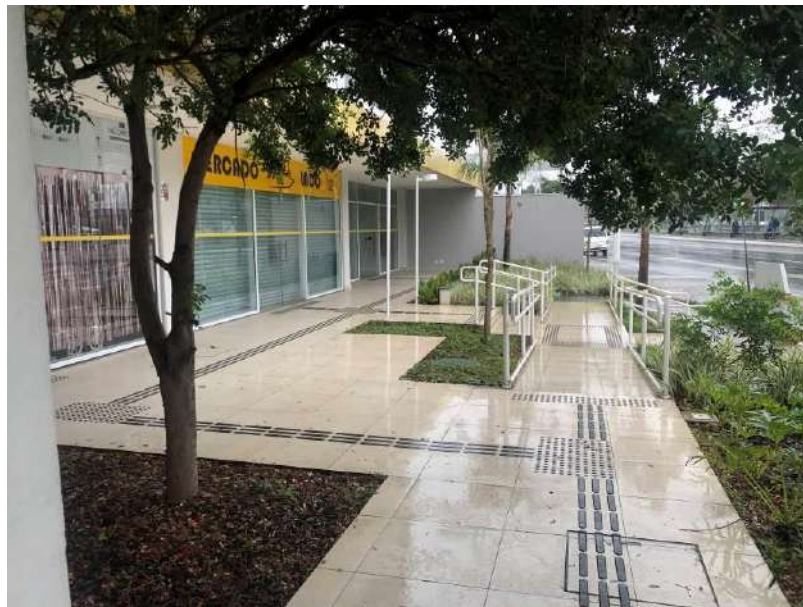


Foto nº 10: Outra vista da área de circulação do Subcondomínio Comercial onde se encontra a loja avalianda.



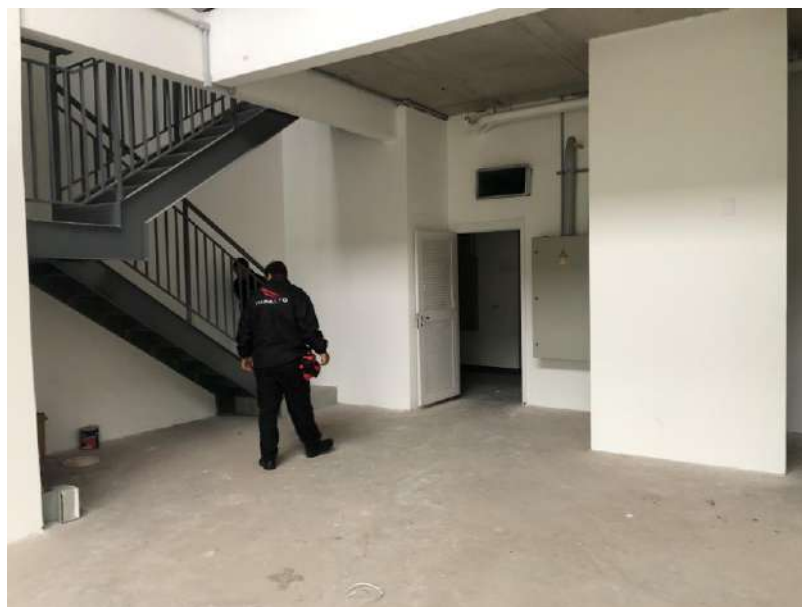
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 11: Vista da porta de entrada da loja avalianda.



Foto nº 12: Vista da loja avalianda.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 13: Outra vista da loja avalianda.



Foto nº 14: Outra vista da loja avalianda.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 15: Vista do banheiro.



Foto nº 16: Vista da copa.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 17: Outra vista da loja avalianda, observando a escada metálica de acesso ao mezanino.



Foto nº 18: Vista do mezanino.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 19: Outra vista do mezanino.



Foto nº 20: Outra vista do mezanino.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 21: Outra vista da loja avalianda.

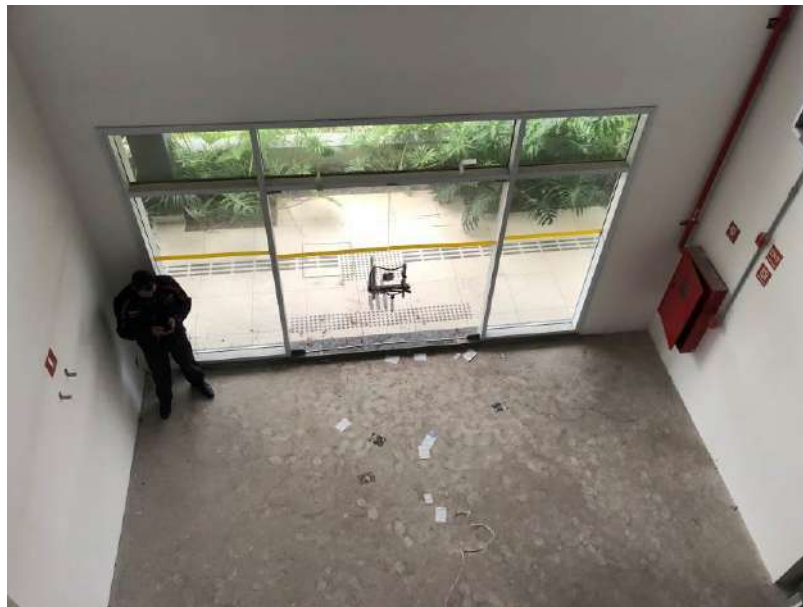


Foto nº 22: Vista da porta da loja com acesso pela área técnica.



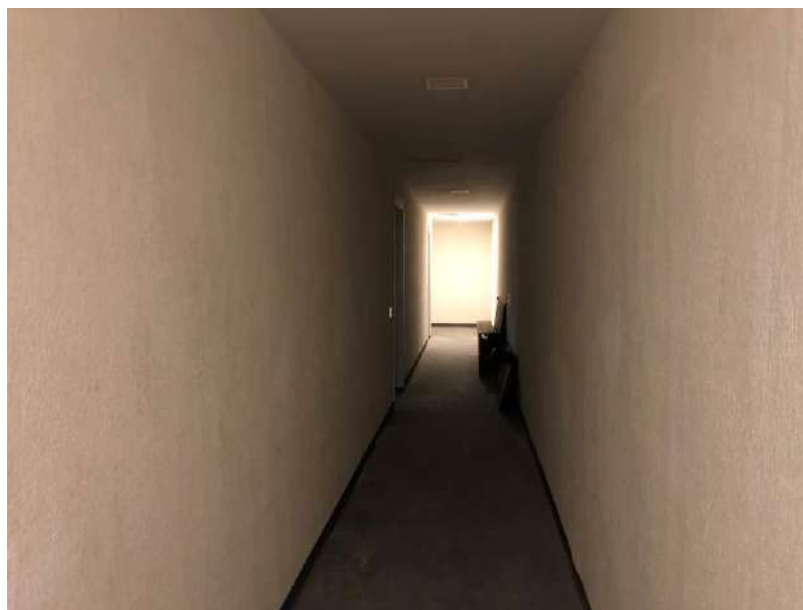
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 23: Vista da área técnica situada atrás das lojas do Subcondomínio Comercial.



Foto nº 24: Outra vista da área técnica situada atrás das lojas do Subcondomínio Comercial.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do Conjunto 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 - 2017”**.

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 ao 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de Conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “valor unitário”, o Perito coletou diversos paradigmas, todos eles 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, 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 IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”, sendo o índice para a data do laudo igual a **644,4139**;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 DE SÃO PAULO - 2017”, a partir de fevereiro de 2018.

Conforme referido Estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “2.1.3. - Escritório Padrão MÉDIO - Intervalo de Valores: limite médio”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,836.

E) DEPRECIAÇÃO 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:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

$$Foc = R + [K \times (1 - R)]$$

Sendo:

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

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 2 (dois) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado de conservação da edificação enquadrada na referência (c) Regular.

F) **TRANSPOSIÇÃO:** - No transporte dos elementos que serviram de amostra, o fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº 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 passamos a adotar:

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

Para o imóvel em questão (Loja nº 5, localizada no térreo e no 1º pavimento/mezanino do Subcondomínio Comercial, integrante do empreendimento MOOV FREGUESIA), não foi adotado o referido fator, portanto = 1,00.

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

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, no item “Recomendações Especiais”, e subitem VI.9, onde menciona que as vagas de garagens de prédios deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.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 utilizará o programa de computador "GEOAVALIARPRO", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

Características do imóvel avaliando:

PADRÃO CONSTRUTIVO:	2.1.3. Escritório Padrão MÉDIO (limite médio) Para prédios com elevador $V_u = 1,836 \times R_{\text{R}}N$
IDADE APARENTE:	2 anos VIDA ÚTIL ESTIMADA: 60 anos
CONSERVAÇÃO:	(c) Regular Coefficiente => $K = 0,9597$ $F_{oc} = 0,20 + [0,9597 \times (1 - 0,20)]$ $F_{oc} = 0,9678$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DE MERCADO: -

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

$$Vi_{\text{Conjunto}} = S \times Vu$$

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 196,854 \text{ m}^2 = \begin{array}{l} 90,420 \text{ m}^2 \text{ de área útil} \\ 106,434 \text{ m}^2 \text{ de área comum} \\ 0,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (0 vaga)} \end{array}$$

$$Vu = R\$ 12.504,84/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vi_{\text{Conjunto}} = (90,420 + 00,00/2) \text{ m}^2 \times R\$ 12.504,84/\text{m}^2$$

$$Vi_{\text{Conjunto}} = R\$ 1.130.687,63$$

Ou, em números redondos:

$$Vi_{\text{Loja nº 5}} = R\$ 1.130.000,00$$

**(UM MILHÃO, CENTO E TRINTA MIL REAIS)
PARA OUTUBRO / 2022**

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para venda igual a **R\$ 12.504,84/m² (doze mil, quinhentos e quatro reais e oitenta e quatro centavos)**, cujos elementos comparativos se encontram apresentados na Pesquisa de Mercado apresentada em Anexo I, tendo aferido o grau III de precisão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

IMÓVEL:

**Avenida Inajar de Souza, nº 1137, Loja 5, Vila
Palmeira, 4º Subdistrito da Nossa Senhora do Ó, São
Paulo - SP, CEP: 02717-000, CEP: 05711-001.**

Matrícula: 199.436 - 8º CRI de São Paulo

VALOR DE MERCADO:

R\$ 1.130.000,00

**(UM MILHÃO, CENTO E TRINTA MIL REAIS)
PARA OUTUBRO / 2022**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- RESPOSTAS AOS QUESITOS: -

VI.1.- PELA RÉ, ÀS FLS. 313/314: -

QUESITO Nº 01 - Queira o Senhor Perito descrever em detalhes a localização do imóvel objeto da perícia.

Resposta: Reportar-se do corpo do laudo, em especial ao item II.- Vistoria.

QUESITO Nº 02 - Queira o Senhor Perito detalhar a área do imóvel, indicando também a metragem de cada cômodo.

Resposta: A loja avalianda se encontra no estado de como foi entregue o empreendimento, ou seja, original, possuindo a área privativa de 90,420 m² e a área comum de 106,434 m², encerrando a área total de 196,854 m².

QUESITO Nº 03 - Queira o Senhor Perito informar o estado de conservação do imóvel.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Resposta: A loja avalianda se encontra no estado de como foi entregue o empreendimento, ou seja, original, o que pode ser constatado pela documentação fotográfica no corpo do laudo.

QUESITO Nº 04 - Queira o Senhor Perito informar se o apartamento possui garagem. Se positiva a resposta, quantas?

Resposta: O imóvel em questão corresponde a loja comercial, a qual não possui vaga de garagem.

QUESITO Nº 05 - O imóvel está próximo a estações de embarque e desembarque de transporte público?

Resposta: Sim, na frente do condomínio existe um ponto de parada de ônibus do corredor privativo para o transporte público da Avenida Inajar de Souza.

QUESITO Nº 06 - Queira o Senhor Perito informar os equipamentos de infraestrutura do condomínio.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Resposta: Reportar-se do corpo do laudo, em especial ao item II.- Vistoria e subitem II.2.2.- Benfeitoria.

QUESITO Nº 07 - Queira o Senhor Perito obter 3 propostas de venda relativas a unidades do mesmo empreendimento. Poderia especificar a área (m²) destes apartamentos?

Resposta: Vide pesquisa de mercado apresentada em anexo I.

QUESITO Nº 08 - Qual o valor médio atual de venda por metro quadrado deste empreendimento?

Resposta: O valor unitário do metro quadrado obtido pela pesquisa de mercado empregada corresponde a R\$ 12.504,84 (doze mil, quinhentos e quatro reais e oitenta e quatro centavos).

QUESITO Nº 09 - Qual o valor médio atual de venda por metro quadrado do bairro onde se encontra o imóvel?

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Resposta: *Vide quesito anterior.*

QUESITO Nº 10 - Queira o Senhor Perito informar o método utilizado para identificação do valor médio do imóvel.

Resposta: *No presente caso foi aplicado o método comparativo, conforme detalhamento do item III.- Critérios de Avaliação, no corpo do laudo.*

QUESITO Nº 11 - Queira o Senhor Perito apresentar informações adicionais que julgar necessárias.

Resposta: *Vide corpo do laudo.*

VI.2.- PELOS AUTORES, À FLS. 316: -

1. O Sr. Perito Judicial poderia descrever a exata localização do imóvel objeto da demanda, informando, inclusive, o respectivo número de cadastro perante a Prefeitura Municipal e também perante o Cartório de Registro de Imóveis?

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Resposta: Reportar-se do corpo do laudo, em especial ao item II.- Vistoria.

2. O Sr. Perito Judicial poderia descrever qual a metodologia que será utilizada para apuração do valor do imóvel?

Resposta: No presente caso foi aplicado o método comparativo, conforme detalhamento do item III.- Critérios de Avaliação, no corpo do laudo.

3. Poderia o Sr. Perito Judicial relatar a área privativa do imóvel, bem como descrever o efetivo estado e a descrição detalhada do imóvel?

Resposta: Reportar-se do corpo do laudo, em especial ao item II.- Vistoria, e subitem II.2.2- Benfeitorias.

4. Queira o Sr. Perito Judicial trazer outros esclarecimentos que julgar convenientes para solução da controvérsia.

Resposta: Vide corpo do laudo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VII.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 45 (quarenta e cinco) folhas, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = 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.

São Paulo, 06 de outubro 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

Local: Avenida Inajar de Souza, nº 1137

Loja nº 5

São Paulo/SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Loja na Nossa Senhora do Ó

DATA : 03/10/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO :

Condomínio MOOV FREGUESIA

Inscrição: 076.083.0021-3

Matrícula nº 199.436 - 8º CRI de São Paulo/SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.584,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 2 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,2

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av enida Inajar de Souza ,1137	12.520,63	12.520,63	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Av enida Inajar de Souza ,1137	12.520,73	12.520,73	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Av enida Inajar de Souza ,1137	12.520,67	12.520,67	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Av enida Inajar de Souza ,1137	12.457,32	12.457,32	1,0000

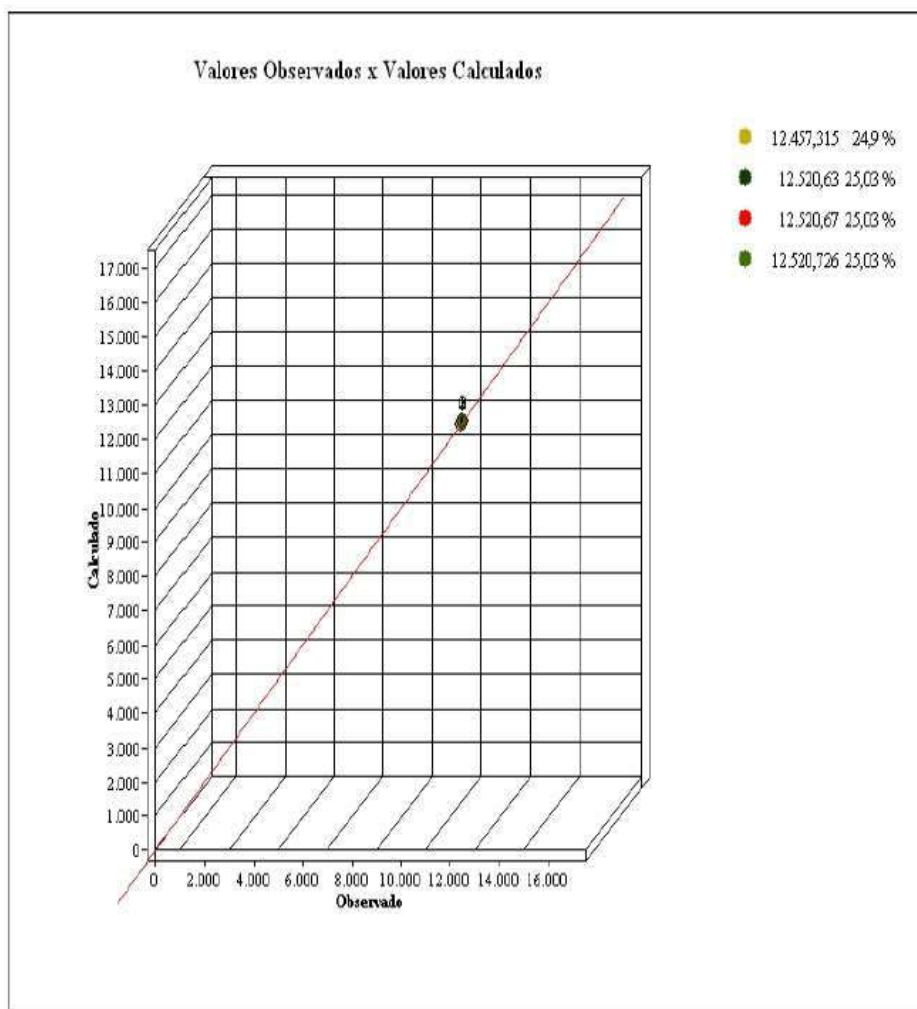
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	12.520,63	12.520,63
2	12.520,73	12.520,73
3	12.520,67	12.520,67
4	12.457,32	12.457,32

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO



<https://www.paduconsult.com.br/imoveis/a-venda/loja/sao-paulo/limao>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : Avenida Inajar de Souza 1137 Loja 5 Vila Palmeira SAO PAULO - SP Data : 03/10/2022
 Cliente : Proc: 0055379-53.2019.8.26.0100
 Área terreno m² : 3.790,00 Edificação m² : 90,42 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 12.504,84
 Desvio Padrão : 31,68
 - 30% : 8.753,38
 + 30% : 16.256,29

Coefficiente de Variação : 0,2500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 12.504,84
 Desvio Padrão : 31,68
 - 30% : 8.753,38
 + 30% : 16.256,29

Coefficiente de Variação : 0,2500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliando	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 type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	1
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas 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: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 12.504,84

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 12.504,84000

VALOR TOTAL (R\$): 1.130.687,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 12.478,89

INTERVALO MÍNIMO : 12.478,89

INTERVALO MÁXIMO : 12.530,79

INTERVALO MÁXIMO : 12.530,79

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/10/2022 às 15:52, sob o número WJMJ22418157784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055379-53.2019.8.26.0100 e código E078C11.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/10/2022 às 15:52, sob o número WJMJ22418157784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055379-53.2019.8.26.0100 e código E078C11.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2022
 SETOR: 76 QUADRA: 083 ÍNDICE DO LOCAL: 1.584,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Inajarde Souza NÚMERO : 1137
 COMP.: Loja 1 BARRO : Nossa Senhora do Ó CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 02717-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.790,00 TESTADA - (cf) m: 74,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 51,22
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,966 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 101,09 ÁREA COMUM M² 118,97 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 220,06

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.406.345,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Padu Consultoria de Imóveis - Creci: 20.622-J

CONTATO : Sra. Pilar - WhatsApp (11) 99935-7109

TELEFONE: (11)-410555-88

OBSERVAÇÃO :

Condomínio MOOV FREGUESIA - Código: LO0036-E29 - Esquina com Rua Santa Auta
 Auh = Área Útil Loja: 101,090m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 101,09m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 12.520,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 12.520,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/10/2022 às 15:52, sob o número WJMJ22418157784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055379-53.2019.8.26.0100 e código E078C11.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2022
 SETOR: 76 QUADRA : 083 ÍNDICE DO LOCAL: 1.584,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Inajarde Souza NÚMERO : 1137
 COMP.: Loja 2 BARRO : Nossa Senhora do Ó CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 02717-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.790,00 TESTADA - (cf) m: 74,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 51,22
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,966 DADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,42 ÁREA COMUM M² 86,42 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 159,84

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.021.413,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Padu Consultoria de Imóveis - Creci: 20.622-J

CONTATO : Sra. Pilar - WhatsApp (11) 99935-7109

TELEFONE: (11)-410555-88

OBSERVAÇÃO :

Condomínio MOOV FREGUESIA - Código: LO0033-E29 - Esquina com Rua Santa Auta
 Auh = Área Útil Loja: 73,420m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 73,42m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 12.520,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 12.520,00
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00
	FTADICIONAL05 :	0,00
	FTADICIONAL06 :	0,00

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/10/2022 às 15:52, sob o número WJMJ22418157784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055379-53.2019.8.26.0100 e código E078C11.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2022
 SETOR: 76 QUADRA : 083 ÍNDICE DO LOCAL: 1.584,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Inajarde Souza NÚMERO : 1137
 COMP.: Loja 3 BARRO : Nossa Senhora do Ó CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 02717-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.790,00 TESTADA - (cf) m: 74,00 PROF. EQUV. (Pe) : 51,22
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,966 DADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,55 ÁREA COMUM M² 94,82 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 175,37

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.120.600,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Padu Consultoria de Imóveis - Creci: 20.622-J

CONTATO : Sra. Pilar - WhatsApp (11) 99935-7109

TELEFONE : (11)-4105555-8

OBSERVAÇÃO :

Condomínio MOOV FREGUESIA - Código: LO0034-E29 - Esquina com Rua Santa Auta
 Auh = Área Útil Loja: 80,550m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 80,55m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 12.520,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 12.520,00
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00
	FTADICIONAL05 :	0,00
	FTADICIONAL06 :	0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/10/2022 às 15:52, sob o número WJMJ22418157784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055379-53.2019.8.26.0100 e código E078C11.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2022
 SETOR: 76 QUADRA : 083 ÍNDICE DO LOCAL: 1.584,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Inajarde Souza NÚMERO : 1137
 COMP.: Loja 6 BARRO : Nossa Senhora do Ó CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 02717-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.790,00 TESTADA - (cf) m: 74,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 51,22
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,966 DADE: 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,88 ÁREA COMUM M² 106,98 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 197,86

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.257.912,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Padu Consultoria de Imóveis - Creci: 20.622-J

CONTATO : Sra. Pilar - WhatsApp (11) 99935-7109

TELEFONE: (11)-4105555-8

OBSERVAÇÃO :

Condomínio MOOV FREGUESIA - Código: LO0035-E29 - Esquina com Rua Santa Auta
 Auh = Área Útil Loja: 90,880m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 90,88m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 12.457,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 12.457,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**

Emitidos pela municipalidade

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Inscrição: 076.083.0021-3



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 076.083.0021-3

Local do Imóvel:
AV INAJAR DE SOUZA, 1137 - LOJA 5
VL PALMEIRA MOOV FREGUESIA CEP 02717-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV INAJAR DE SOUZA, 1137 - LOJA 5
VL PALMEIRA MOOV FREGUESIA CEP 02717-000

Contribuinte(s):
CNPJ 01.545.826/0001-07 GAFISA S/A

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.790	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0058
Área total (m²):	3.790		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	197	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.649	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2020		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.584,00
- da construção:	2.512,00

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

- da área incorporada:	69.385,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	489.916,00
Base de cálculo do IPTU:	559.301,00



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 01/01/2023, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>