


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

6ª VARA CÍVEL

 AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, (TORRE BRIGADEIRO) - 10º  
 ANDAR, JURUBATUBA - CEP 04795-100, FONE: 5541-8083, SÃO PAULO-  
 SP - E-MAIL: STOAMARO6CV@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo nº: **0033241-03.2016.8.26.0002**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Liquidação /  
 Cumprimento / Execução**  
 Requerente: **Gabriel Konig Lara**  
 Executado: **GOLDFARB 19 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO  
 LTDA e outros**

**CONCLUSÃO**

Aos **9 de maio de 2017**, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz  
 de Direito. Eu, \_\_\_\_\_ CMS, subscr.

**Vistos.**

Nos termos do art. 513 do CPC fica o executado intimado a em 15 dias pagar a  
 quantia de 85.844,49 (cálculo fls. 03/19 devendo ser atualizado até a data do depósito),  
 sob pena de, não o fazendo, ser a dívida acrescida da multa de 10% , bem como honorários  
 advocatícios de 10% (art. 523, § 1º NCPC)

Decorrido o prazo sem o pagamento, inicia-se o prazo de 15 dias para  
 apresentação de impugnação, nos próprios autos (art. 525 NCPC).

Decorridos os prazos supra *in albis*, e não tendo sido indicado pelo exequente  
 outros bens, **DETERMINO** que o exequente em 5 dias recolha a respectiva taxa (cód.  
 434-1, R\$12,20 para cada CPF e cada ato) para que, via Bacen-Jud, haja o bloqueio  
 judicial de valores eventualmente depositados na conta corrente da executada  
**GOLDFARB 19 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ**  
**11.405.508/0001-96, Goldfarb Incorporações e Construções S/A, CNPJ**  
**58.507.286/0001-86 e PDG - Realty S/A Empreendimentos e Participações, CNPJ**  
**02.950.811/0001-89**, conforme planilha atualizada a ser juntada pelo exequente nos  
 mesmos 5 dias, já incluída a multa processual e honorários).

Em caso de bloqueio negativo, fica desde já DEFERIDA a inclusão de minuta  
 no InfoJud quanto às duas últimas declarações do imposto de renda. Sendo o exequente  
 beneficiário da Justiça Gratuita fica deferida, ainda, consulta junto ao registro de imóveis  
 local, caso contrário a diligência competirá à parte exequente.

Pesquisa de bens junto ao DETRAN e outros órgãos é incumbência da parte  
 interessada. **Caso, porém, o exequente encontre alguma resistência de tal órgão ao**  
**fornecimento da informação buscada cópia desta decisão SERVIRÁ DE ALVARÁ**  
**JUDICIAL (com prazo de 90 dias) para que o órgão destinatário informe os dados de**  
**eventuais veículos pertencentes ao(s) executado(s) GOLDFARB 19**  
**EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 11.405.508/0001-96, Goldfarb**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

6ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, (TORRE BRIGADEIRO) - 10º  
ANDAR, JURUBATUBA - CEP 04795-100, FONE: 5541-8083, SÃO PAULO-  
SP - E-MAIL: STOAMARO6CV@TJSP.JUS.BR

**Incorporações e Construções S/A, CNPJ 58.507.286/0001-86 e PDG - Realty S/A Empreendimentos e Participações, CNPJ 02.950.811/0001-89, encaminhando a resposta (somente se positiva) a estes autos.**

**Com a juntada das respostas**, intime-se o exequente para que se manifeste em termos de prosseguimento do feito em dez dias, interpretado o silêncio como não localização de bens passíveis de penhora.

Decorrido o prazo, no silêncio, arquivem-se os autos até futura e útil provocação, ficando o processo suspenso nos termos acima, independentemente de nova conclusão.

Int.

São Paulo, **9 de maio de 2017.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Emanuel Brandão Filho

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - COMARCA DA  
CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS DE Nº 0033241-03.2016.8.26.0002

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,  
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos  
AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE  
SENTENÇA, requerida por GABRIEL KONIG LARA, em face  
de GOLDFARB 19 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO  
LTDA. E OUTROS, dando por terminados seus estudos,  
diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas  
conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo,  
pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 285.000,00**  
**(DUZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)** - Data Base: junho  
de 2020, para o imóvel compreendido pela unidade  
autônoma (apartamento residencial) nº 61, localizada no 6º  
andar do Edifício New Orleans, com direito a uma vaga de  
garagem, situado na Rua Delegado Moraes Novaes, nº 99,  
Vila Andrade - São Paulo.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 24 de junho de 2020.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## SUMÁRIO:

### I.- Observações Preliminares

### II.- Vistoria

#### II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

#### II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

Do Edifício

Da Unidade Avalianda

### III.- Critérios de Avaliação

III.1. Valor Unitário

III.2.-Cálculo do valor unitário

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

### IV.- Avaliação

IV.1.- Avaliação do apartamento

### V.- Conclusão

### VI.- Encerramento

#### Anexo I

Aviso de vistoria

#### Anexo II

Croqui

#### Anexo III

Documentação fotográfica

#### Anexo IV

Pesquisa de mercado

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**, requerida por **GABRIEL KONIG LARA**, em face de **GOLDFARB 19 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E OUTROS**, processo nº **0033241-03.2016.8.26.0002**, em curso perante a **6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**, conforme segue:

Apartamento nº 61 localizado no 6º andar do Edifício New Orleans, situado à Rua Delegado Moraes Novaes, nº 99, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área útil de 49,8758 m². e a área comum de 55,90597 m²., nesta já incluída a área correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a área total de 2,057277% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 169.223.0039-3/0040-7/0041-5 e 0042-3 em área maior, conforme matrícula nº 269.510, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Deferida a prova pericial, à fls. 1.895/1.896, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

As partes não indicaram profissional para função de Assistente Técnico e não formularam quesitos.

## II.- VISTORIA: -

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 2.013/2.015. Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi informado pelo Sra. Cleonice, síndica, que a unidade avalianda encontrava-se fechada, sem ninguém para franquear o acesso ao imóvel.

Assim, uma unidade semelhante foi vistoriada, colhendo-se todos os subsídios necessários para a elaboração do laudo pericial, e com os elementos coletados o signatário pôde, com segurança, concluir o presente trabalho, que procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

## II.1.- DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Rua Nelson Gama de Oliveira, Rua Clarindo, Rua José Ramon Urtiza, Rua Otávio Leite e logradouros circunvizinhos.

### II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

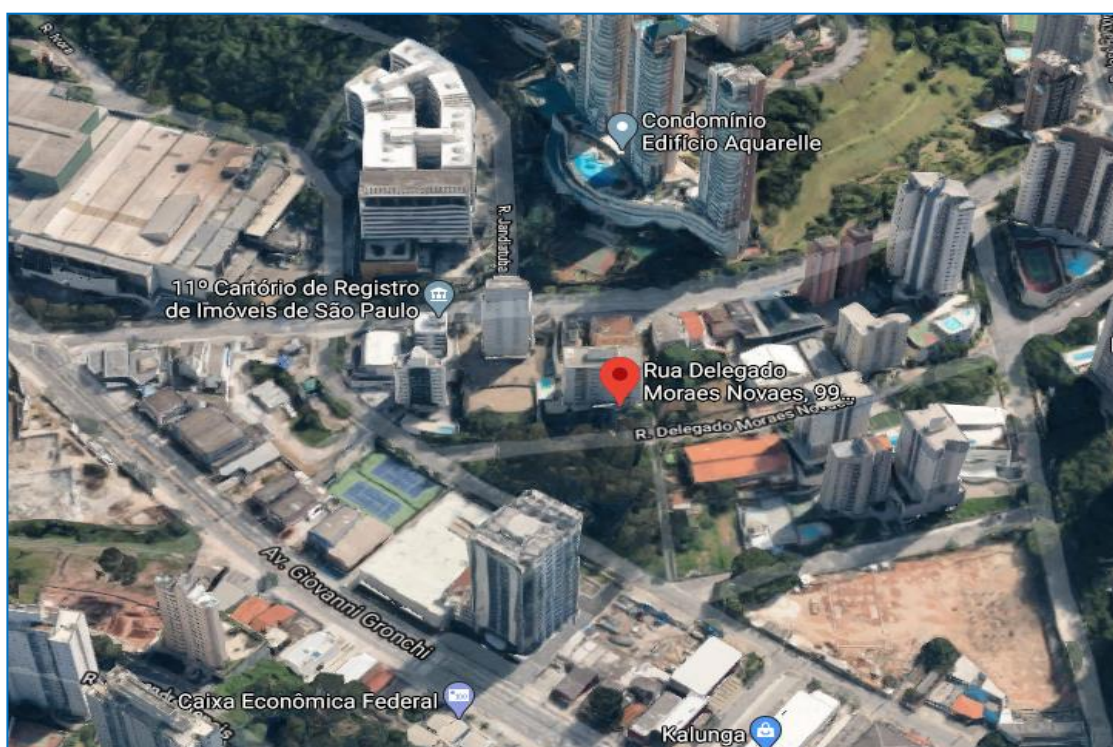
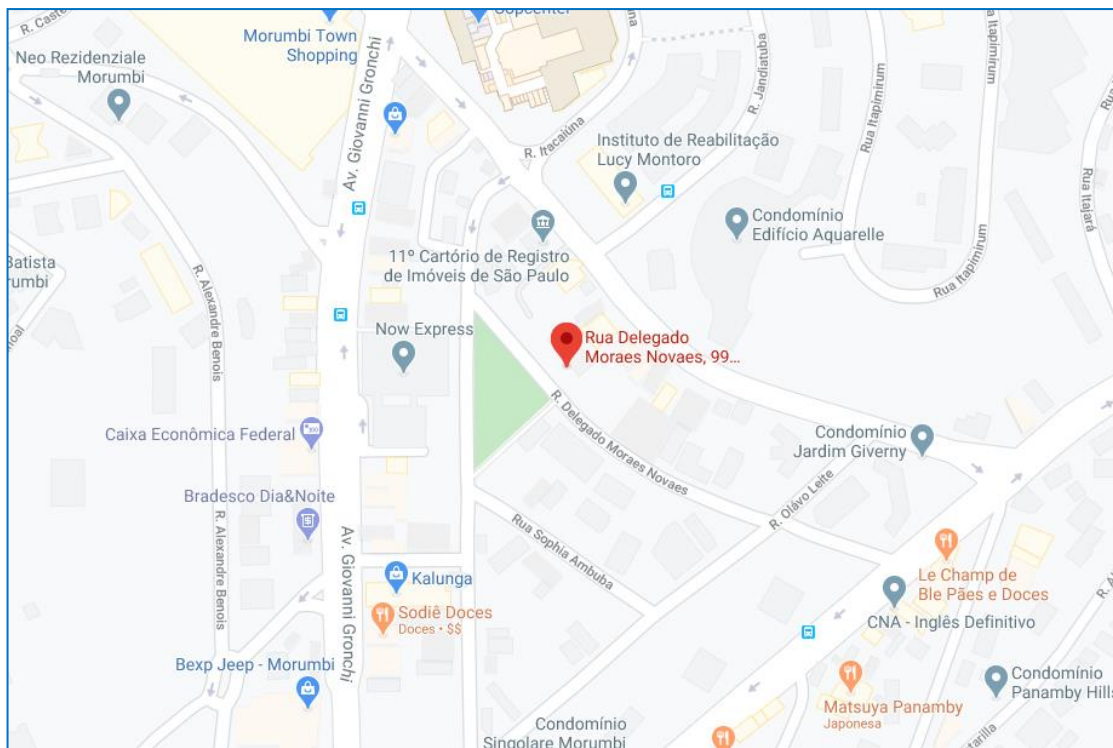
O imóvel, objeto da presente ação, encontra-se situado na Rua Delegado Moraes Novaes, nº 99, Vila Andrade - São Paulo, no quarteirão completado pelas citadas vias de acesso.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

- Fonte: site oficial do Google Maps.





# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

O cadastramento fiscal do imóvel na Prefeitura Municipal de São Paulo apresenta o seguinte registro:

<b>CONTRIBUINTE</b>	<b>169.223.0129-2</b>
<b>ÍNDICE LOCAL</b>	<b>R\$ 1.422,09</b>

Trata-se de apartamento residencial nº 61, localizado no 6º andar do Edifício New Orleans, situado na Rua Delegado Moraes Novaes, nº 99, Vila Andrade - São Paulo, com a área privativa de 49,8758 m<sup>2</sup>, a área comum de 55,90597 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 105,78177 m<sup>2</sup>, com a participação da fração ideal de 2,057277% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício, e o direito ao uso de 1 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício, vinculada a referida unidade autônoma.

MATRÍCULA: 269.510, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 169.223.0129-2</b>			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R DELEGADO MORAES NOVAES, 99 - AP 61 CEP 05718-310 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R DELEGADO MORAES NOVAES, 99 - AP 61 CEP 05718-310			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CNPJ 58.507.286/0001-86    GOLDFARB INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.320	Testada (m):	45,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0206
Área total (m²):	1.320		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	106	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.004	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1995		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.471,00		
- da construção:	1.266,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	64.000,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	101.989,00		
Base de cálculo do IPTU:	165.989,00		
<p>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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/09/2020, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

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

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o Edifício New Orleans, é de fácil acesso estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

O Edifício New Orleans, destina-se ao uso estritamente residencial, de densidade demográfica baixa e média, e apresenta características de porções do território das zonas mistas, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial.

A ocupação comercial é bastante diversificada observando-se: lanchonetes, drogarias, agencias de automóveis, drogarias, autoescolas, hospitais, agências bancárias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros, localizados ao longo da Avenida Giovanni Gronchi, Rua Nelson Gama de Oliveira e demais logradouros adjacentes.

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



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.1.5.- ZONEAMENTO: -

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

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

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (A)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superiores a 500 metros²		Frete (f)	Altura de edificação menor ou igual a 10 metros	Altura de edificação superior a 10 metros		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMSa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
ZEIS-5		0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

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

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



# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.2.- DO IMÓVEL: -

### II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo Edifício New Orleans, onde está localizado o apartamento em estudo, possui formato irregular, topografia em aclave, área de 1.320,00 m<sup>2</sup>, conforme matrícula nº 269.510, do 11º CRI/SP.

O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O apartamento nº 61 está localizado no 6º andar do Edifício New Orleans, possui o direito ao uso de uma vaga de garagem, e a participação da fração ideal de 2,057277% no terreno.

### II.2.2.- BENFEITORIAS: -



# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício New Orleans, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício New Orleans é constituído por bloco único, com 48 apartamentos residenciais, com entrada social e de garagem com acessos pela Rua Delegado Moraes Novaes.

## - DO EDIFÍCIO:

O Edifício New Orleans, onde está localizado a unidade autônoma - apartamento nº 61, constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres com áreas de descanso, piscina, churrasqueira, salão de festas academia e *hall* social, que atende a 08 andares, contendo seis apartamentos por andar, os quais estão servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas no subsolo.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## - DA UNIDADE AVALIANDA: -

### (APTO. 61) - EDIFÍCIO NEW ORLEANS:

O imóvel, objeto da avaliação, encontra-se matriculado sob nº 269.510, no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, que assim descreve:

*“Apartamento nº 61 localizado no 6º andar do Edifício New Orleans, situado à Rua Delegado Moraes Novaes, nº 99, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 49,8758 m². e a área comum de 55,90597 m²., nesta já incluída a área correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a área total de 2,057277% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum”.*

### ÁREA PRIVATIVA = 49,8758 m² E 1 VAGA DE GARAGEM.

O apartamento de nº 61 está localizado no 6º andar do Edifício New Orleans, e possui: *hall* de circulação, sala, dois dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço e lavabo, com idade física de 25 anos, podendo ser classificado como “1.3.3 - apartamento padrão

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

médio”, limite médio, com elevador, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”. A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

As características construtivas do apartamento “tipo” podem observadas no croqui apresentando em anexo II, e as características da unidade semelhante são demonstradas na documentação fotográfica apresentada no anexo - III. Segue: fotografias da Rua Delegado Moraes Novaes, no trecho em estudo, e aspectos externos do edifício:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01:



RUA DELEGADO MORAES NOVAES,  
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O EDIFÍCIO NEW ORLEANS.

FOTO DE Nº 02:



RUA DELEGADO MORAES NOVAES,  
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O EDIFÍCIO NEW ORLEANS.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03:



FACHADA DO EDIFÍCIO NEW ORLEANS.

FOTO DE Nº 04:



VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

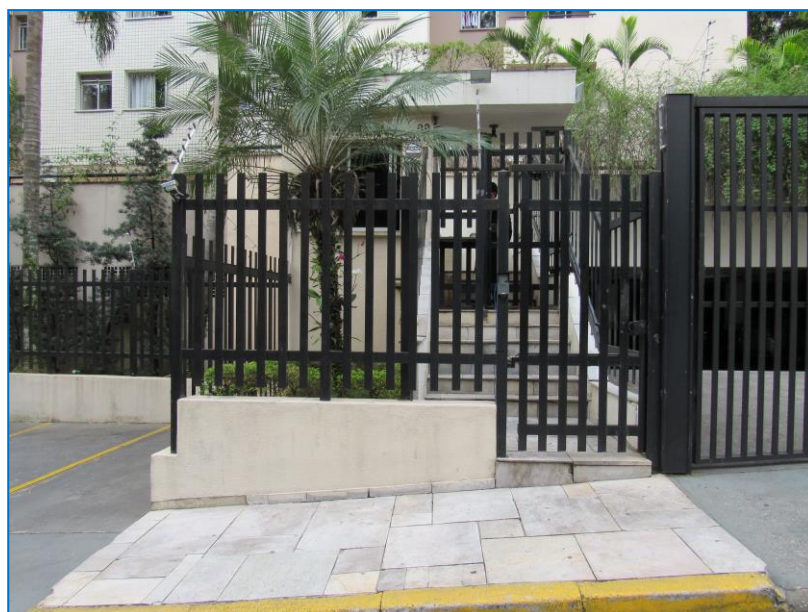
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05:



ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTO DE Nº 06:



ENTRADA SOCIAL DE PEDESTRES.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, será adotada 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 o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”.

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

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 à empresa do ramo imobiliário e proprietário de imóveis, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

## 3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

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

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

**B) ATUALIZAÇÃO:** - Se necessário, os elementos comparativos serão atualizados através da





# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

variação dos índices publicados pela Planta Genérica de Valores do São Paulo - PGV.

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

**D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade física, com base nos fatores preconizados no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”. Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.3. - Apartamento Padrão Médio” limite médio, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,926.

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

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Sendo:

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

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 25 (vinte e cinco) anos, e a idade referencial de 60 (setenta) anos, com estado da edificação cuja referência é (E) necessitando de reparos simples.

**F) TRANSPOSIÇÃO:** - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais foram homogeneizados na pesquisa, anexo IV, possuem a mesma força de vendas, este signatário deixou de considerar o fator de transposição.

**G) VAGA DE GARAGEM:** - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vaga de garagem. Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no Estudo “VALORES DE

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”, 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 que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para cada uma das vagas de garagem.

## 3.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

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



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

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

## Observação:

Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 5.185,35/m<sup>2</sup> (cinco mil, cento e oitenta e cinco reais e trinta e cinco centavos por metro quadrado), pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - IV do presente Laudo, tendo sido atingido o melhor grau de fundamentação.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2 – Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico	0,360	<b>0,420</b>	0,480	
		1.2.2 – Proletário	0,492	<b>0,576</b>	0,660	
		1.2.3 – Econômico	0,672	<b>0,786</b>	0,900	
		1.2.4 – Simples	0,912	<b>1,056</b>	1,200	
		1.2.5 – Médio	1,212	<b>1,386</b>	1,560	
		1.2.6 – Superior	1,572	<b>1,776</b>	1,980	
		1.2.7 – Fino	1,992	<b>2,436</b>	2,880	
		1.2.8 - Luxo	Acima de <b>2,89</b>			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
	1.3.5 – Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480		
1.3.6 - Luxo	Acima de <b>3,49</b>					
2 – COMERCIAL – SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
			Com elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
			Com elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
	Com elevador		2,052	<b>2,286</b>	2,520	
	2.1.5 – Fino	2,532	<b>3,066</b>	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de <b>3,61</b>				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,240	<b>0,360</b>	0,480	
		2.2.2 – Simples	0,492	<b>0,726</b>	0,960	
		2.2.3 – Médio	0,972	<b>1,326</b>	1,680	
2.2.4 – Superior		Acima de <b>1,69</b>				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,060	<b>0,120</b>	0,180	
		3.1.2 – Médio	0,192	<b>0,246</b>	0,300	
		3.1.3 - Superior	0,312	<b>0,456</b>	0,600	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento “F<sub>OB</sub>”, através da seguinte expressão:  $F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$

Onde:

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

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

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

Onde:

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

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

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

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

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

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



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## IV.- AVALIAÇÃO: -

### 4.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 61 - ED. NEW ORLEANS:

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

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

VI = valor procurado do imóvel

A = área de uso privativo da unidade = 49,8758 m<sup>2</sup>

Vg = vagas de garagem (1 VAGA) = 10,00 m<sup>2</sup>

S = Área homogeneizada =  $[A + (Vg/2)] = 54,8758 \text{ m}^2$

Vu = valor unitário = R\$ 5.185,35/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

$VI = (49,8758 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.185,35/\text{m}^2$

VI = R\$ 284.550,23

Em números redondos: VI = R\$ 285.000,00

*(duzentos e oitenta e cinco mil reais)*

Base: junho de 2.020.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA, requerida por GABRIEL KONIG LARA, em face de GOLDFARB 19 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E OUTROS, processo nº 003324-01.2016.8.26.0002, em curso perante a 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO, corresponde a:

### VALOR DO IMÓVEL:

Unidade autônoma nº 61 -Edifício New Orleans

Rua Delegado Moraes Novaes, nº 99, Vila Andrade/SP

Matrícula: 269.510, do 11º Cartório de Registro de Imóveis - SP.

R\$ 285.000,00

(DUZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)



DATA BASE: JUNHO / 2020.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 31 (trinta e uma) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I = AVISO DE VISTORIA

ANEXO II = CROQUI DO APARTAMENTO Nº 61

ANEXO III = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO IV = PESQUISA DE MERCADO

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 24 de junho de 2020.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**

**CREA 0600590772**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## **ANEXO - I**

### **AVISO DE VISTORIA**

Em atendimento ao disposto no artigo 474  
do Código de Processo Civil.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Advogado Requerente:  
Dr. Guilherme Pulicce  
E-mail: [guilherme@pulicce.com.br](mailto:guilherme@pulicce.com.br)  
Advogado Requerido:  
Dr. Fábio Rivelli  
E-mail: [publica@lbca.com.br](mailto:publica@lbca.com.br)

**PROCESSO Nº 0033241-03.2016.8.26.0002**  
**6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - COMARCA DA CAPITAL - SP**  
**AÇÃO: CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**  
**AUTOR: GABRIEL KONIG LARA**  
**RÉU: GOLDFARB 19 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhora ciente que será realizada vistoria no imóvel compreendido pelo **apartamento nº 61 – Edifício New Orleans, localizado na Rua Delegado Moraes Novaes, nº 99, Vila Andrade – SP**, no dia **10 de junho às 16h**.

Solicita-se: planta do apartamento e cópia do IPTU, que poderão ser enviados por e-mail antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

Esclarece que, durante os trabalhos periciais, receberá o auxílio de seu assistente: **ENGº VICTOR HUGO MOSCHINI – CREA: 5070300331**.

Esta comunicação é feita para que se possa dar cumprimento do art. 466 § 2º do C.P.C., com redação dada pela Lei nº 10358 de 27.12.2001.

## **SOLICITO A CONFIRMAÇÃO DESTA E-MAIL**

Atenciosamente,  
**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
**Perito Judicial**  
**Rua Álvares Machado, 41, 4-M**  
**Liberdade, São Paulo/SP**  
**Fone/fax: (11) 3105-4522**



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**ANEXO - II**

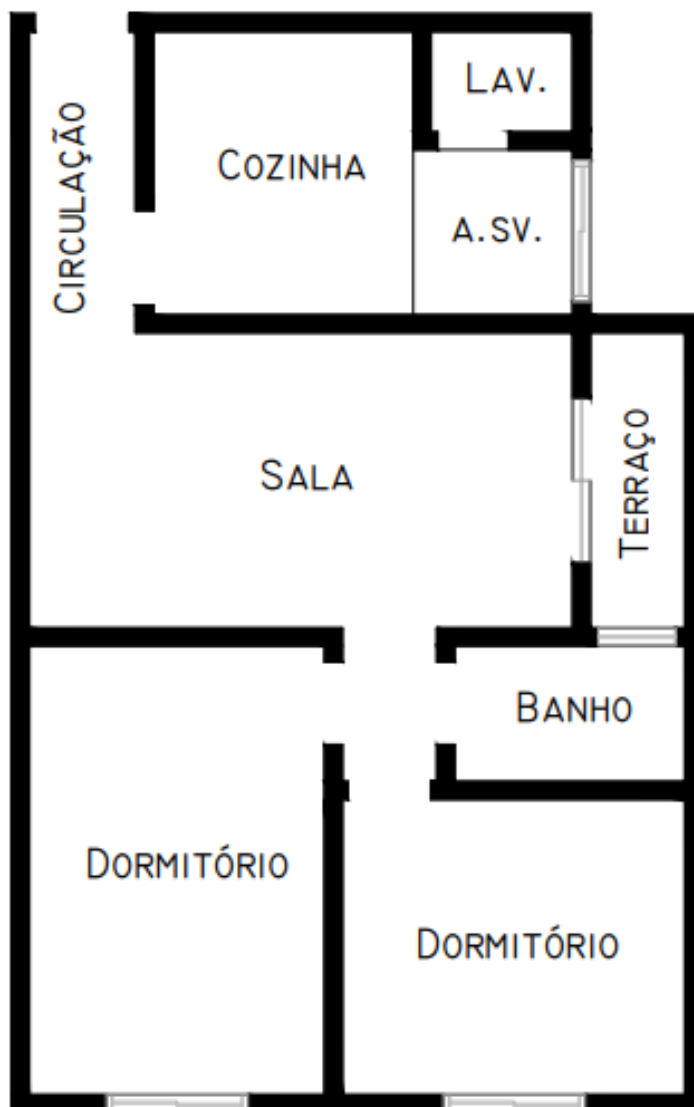
**CROQUI  
APARTAMENTO Nº 61**

Edifício New Orleans



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



EDIFÍCIO NEW ORLEANS - APTO. Nº 61  
RUA DELEGADO MORAES NOVAES, Nº 99



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**ANEXO - III**

**DOCUMENTAÇÃO  
FOTOGRAFICA**

Edifício New Orleans

Unidade vistoria - Apartamento "tipo" semelhante ao avaliando.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## Edifício New Orleans:



**Foto de nº 07**- Entrada social, pela Rua Delegado Moraes Novaes.



**Foto de nº 08**- Entrada de autos, pela Rua Delegado Moraes Novaes.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## Áreas comuns:



**Foto de nº 09**- Acesso ao subsolo do edifício.



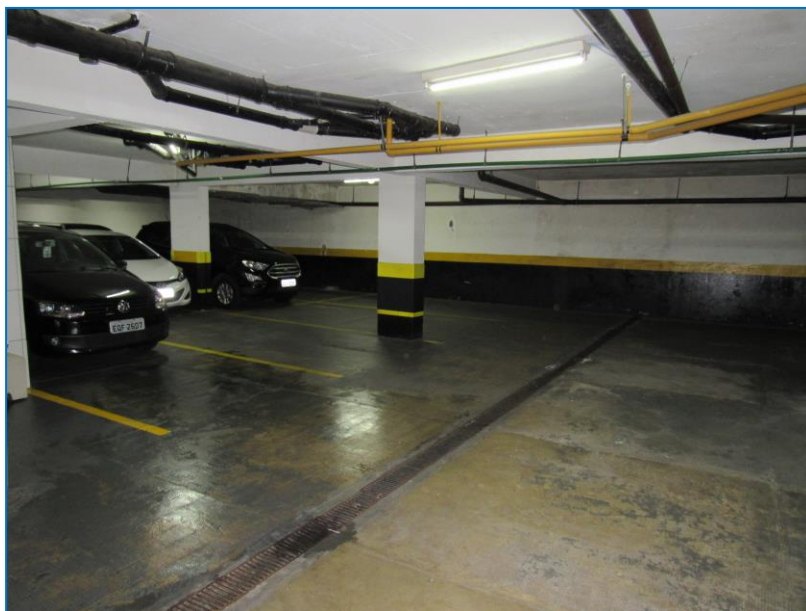
**Foto de nº 10**- Vagas de estacionamento, no subsolo.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 11**- Vagas de estacionamento, no subsolo.



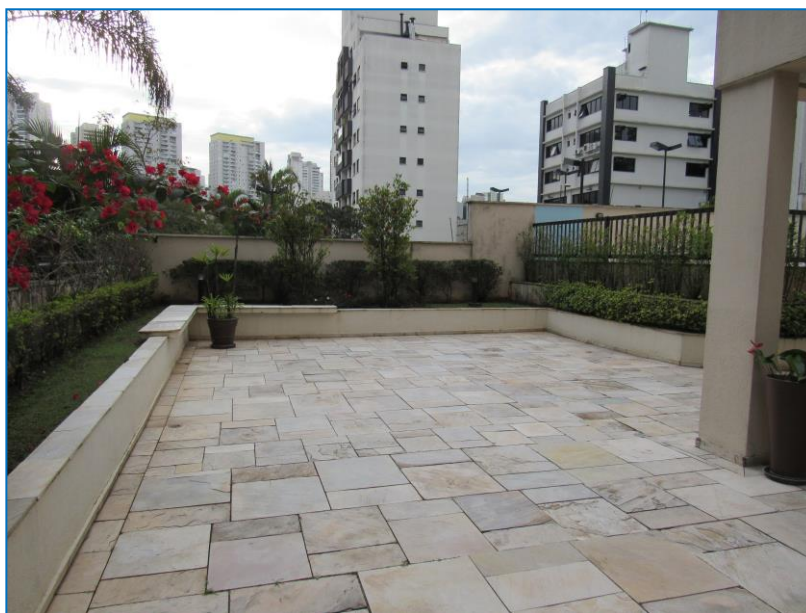
**Foto de nº 12**- Vagas de estacionamento, no subsolo.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 13-** Circulação.



**Foto de nº 14-** Circulação e área de descanso.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' shape.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 15-** Área de descanso.



**Foto de nº 16-** Circulação.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 17-** Piscina adulto.



**Foto de nº 18-** Piscina infantil.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 19-** Circulação.



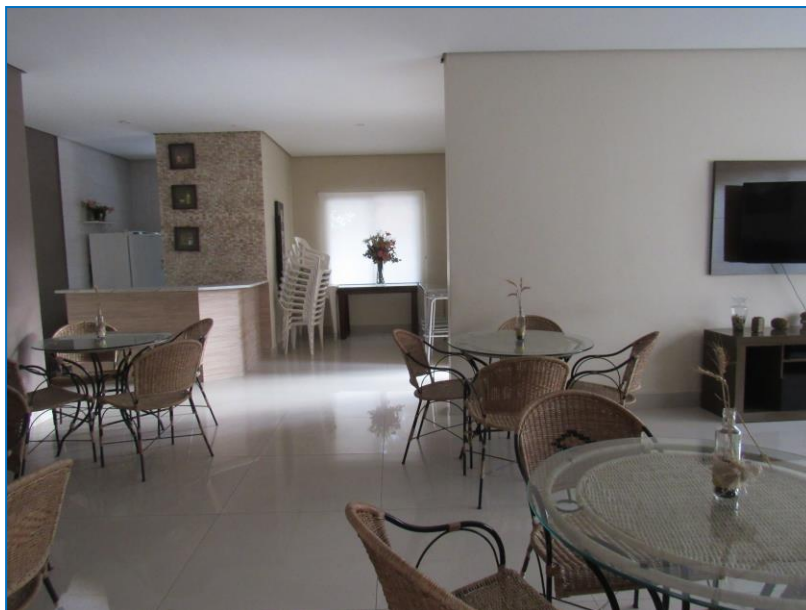
**Foto de nº 20-** Churrasqueira.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a cursive flourish.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 21**- Salão de festas.



**Foto de nº 22**- Academia.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' shape.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 23**- Circulação.



**Foto de nº 24**- Acesso ao edifício.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 25**- Acesso ao edifício.



**Foto de nº 26**- Hall social.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' shape.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 27-** Hall social.



**Foto de nº 28-** Hall dos elevadores no pavimento térreo.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 29**- Hall dos elevadores no 6º andar.



**Foto de nº 30**- Área de circulação no 6º andar.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 31**- Acesso à unidade avaliando”.

## **Unidade semelhante - apartamento “tipo”:**



**Foto de nº 32**- Circulação.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 33**- Sala.



**Foto de nº 34**- Terraço.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' shape.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 35**- Banheiro.



**Foto de nº 36**- Dormitório 1.





# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 37**- Outra vista do dormitório 1.



**Foto de nº 38**- Dormitório 2.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 39**- Outra vista do dormitório 2.



**Foto de nº 40**- Cozinha.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 41**- Outra vista da cozinha.



**Foto de nº 42**- Área de serviço.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**Foto de nº 43**- Lavabo.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## **ANEXO - IV**

### **PESQUISA DE MERCADO**

Apartamento nº 61, Edifício New Orleans,  
Rua Delegado Moraes Novaes, nº 99, Vila Andrade - SP.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020  
SETOR : 169 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 708,97 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Celso Ramos NÚMERO : 145  
COMP.: Condomínio Pateo das Flores BAIRRO : Vila Andrade CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 52,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 52,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 2

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : C Cavalcanti ADM de Bens Imóveis

#### CONTATO :

TELEFONE : (11)-51812673

#### OBSERVAÇÃO :

AU: 47,00 m² + 1 VAGA = 52,00 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.288,27	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.403,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.503,57	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.188,54
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9664
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



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 04/07/2020 às 03:57, sob o número WSTA20703691350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033241-03.2016.8.26.0002 e código BE06E37.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020  
SETOR : 169 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 708,97 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Celso Ramos NÚMERO : 145  
COMP.: Condomínio Pateo das Flores BAIRRO : Vila Andrade CIDADE : SÃO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 52,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 52,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 2

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 365.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Rodrigues Maia Negócios Imobiliários

CONTATO :

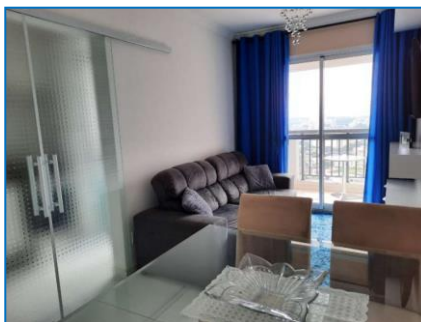
TELEFONE : (11)-32131284

#### OBSERVAÇÃO :

AU: 47,00 m<sup>2</sup> + 1 VAGA = 52,00 m<sup>2</sup>

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1.270,86	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.483,25	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	6.317,31
		HOMOGENEIZAÇÃO :	6.104,91
		VARIAÇÃO :	0,9664



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020  
SETOR : 169 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 708,97 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Celso Ramos NÚMERO : 145  
COMP.: Condomínio Pateo das Flores BAIRRO : Vila Andrade CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 52,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 52,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 2

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 371.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Diagonal Imóveis

CONTATO :

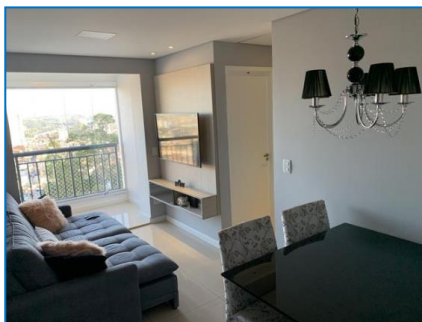
TELEFONE : (11)-37354199

OBSERVAÇÃO :

AU: 47,00 m² + 1 VAGA = 52,00 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.291,75	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.421,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.507,63	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.205,27
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9664
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



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 04/07/2020 às 03:57, sob o número WSTA20703691350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033241-03.2016.8.26.0002 e código BE06E37.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020  
SETOR : 169 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 696,55 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Celso Ramos NÚMERO : 280  
COMP.: Condomínio Florada BAIRRO : Vila Andrade CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,921 IDADE: 8 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 53,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 20 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 2

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Jardim Sul Imóveis

#### CONTATO:

TELEFONE: (11)-37733303

#### OBSERVAÇÃO:

AU: 48,00 m² + 1 VAGA = 53,00 m²

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1.238,15	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.943,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.337,10	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.844,44
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9834
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020  
SETOR : 169 QUADRA : 223 ÍNDICE DO LOCAL : 1.422,09 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Delegado Moraes Novaes NÚMERO : 159  
COMP.: Residencial Jardim Sul BAIRRO : Vila Andrade CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 65,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 65,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

#### 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\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO :

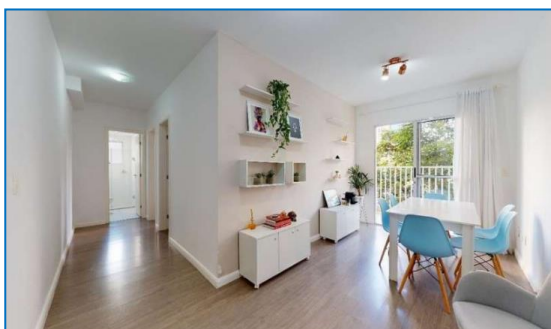
TELEFONE : (11)-30590846

OBSERVAÇÃO :

AU: 55,00 m² + 2 VAGAS = 65,00 m²

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.846,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 262,63	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.624,17
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9542
VAGAS -484,62	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/06/2020  
SETOR: 169 QUADRA: 223 ÍNDICE DO LOCAL: 1.422,09 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Delegado Moraes Novaes NÚMERO: 159  
COMP.: Residencial Jardim Sul BAIRRO: Vila Andrade CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 65,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 65,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 9 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

### 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\$): 382.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Imobiliária Paulista

CONTATO:

TELEFONE: (11)-50907070

OBSERVAÇÃO:

AU: 55,00 m<sup>2</sup> + 2 VAGAS = 65,00 m<sup>2</sup>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.289,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	286,64	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.046,95
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9542
VAGAS	-528,92	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



*[Handwritten signature]*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020  
 SETOR : 169 QUADRA : 223 ÍNDICE DO LOCAL : 1.422,09 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Delegado Moraes Novaes NÚMERO : 159  
 COMP.: Residencial Jardim Sul BAIRRO : Vila Andrade CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 65,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 65,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

#### 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\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Bamberg Imóveis Únicos  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-31947500  
 OBSERVAÇÃO :  
 AU: 55,00 m² + 2 VAGAS = 65,00 m²

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.846,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 262,63	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.624,17
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9542
VAGAS -484,62	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



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 04/07/2020 às 03:57, sob o número WSTA20703691350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033241-03.2016.8.26.0002 e código BE06E37.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020  
SETOR : 169 QUADRA : 223 ÍNDICE DO LOCAL : 1.422,09 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Delegado Moraes Novaes NÚMERO : 159  
COMP.: Residencial Jardim Sul BAIRRO : Vila Andrade CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 65,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 65,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

#### 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\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : 7G7 Negócios Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (11)-42180707

OBSERVAÇÃO :

AU: 55,00 m² + 2 VAGAS = 65,00 m²

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.984,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 270,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.756,29
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9542
VAGAS -498,46	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



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 04/07/2020 às 03:57, sob o número WSTA20703691350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033241-03.2016.8.26.0002 e código BE06E37.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/06/2020  
SETOR: 169 QUADRA: 223 ÍNDICE DO LOCAL: 1.422,09 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Delegado Moraes Novaes NÚMERO: 159  
COMP.: Residencial Jardim Sul BAIRRO: Vila Andrade CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 65,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 65,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 9 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

### 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\$): 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: 7G7 Negócios Imobiliários

CONTATO:

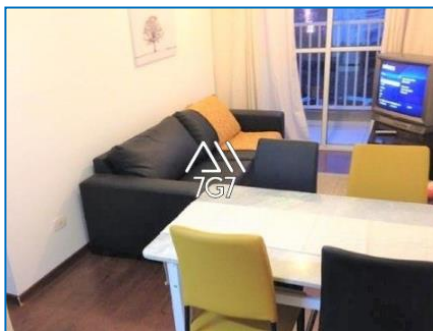
TELEFONE: (11)-42180707

OBSERVAÇÃO:

AU: 55,00 m<sup>2</sup> + 2 VAGAS = 65,00 m<sup>2</sup>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.261,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 285,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.020,53
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9542
VAGAS -526,15	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020  
SETOR : 169 QUADRA : 223 ÍNDICE DO LOCAL : 1.422,09 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Delegado Moraes Novaes NÚMERO : 159  
COMP.: Residencial Jardim Sul BAIRRO : Vila Andrade CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 65,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 65,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

#### 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\$) : 360.400,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Thiago R. Lima

CONTATO : Corretor

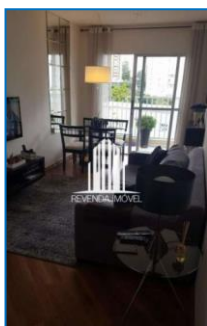
TELEFONE : (11)-959162610

#### OBSERVAÇÃO :

AU: 55,00 m<sup>2</sup> + 2 VAGAS = 65,00 m<sup>2</sup>

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.990,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 270,43	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.761,57
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9542
VAGAS -499,02	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020  
SETOR : 169 QUADRA : 223 ÍNDICE DO LOCAL : 1.422,09 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Delegado Moraes Novaes NÚMERO : 159  
COMP.: Residencial Jardim Sul BAIRRO : Vila Andrade CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 65,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> 65,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

#### 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\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Villas do Morumbi

CONTATO : Corretor

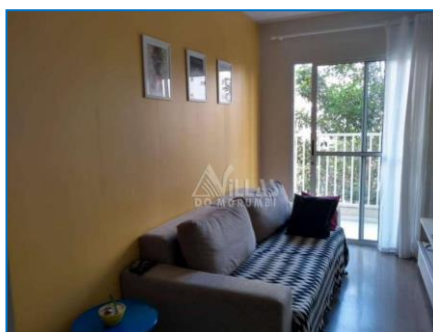
TELEFONE : (11)-998553541

#### OBSERVAÇÃO:

AU: 55,00 m<sup>2</sup> + 2 VAGAS = 65,00 m<sup>2</sup>

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.846,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 262,63	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.624,17
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9542
VAGAS -484,62	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	





# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020  
 SETOR : 169 QUADRA : 223 ÍNDICE DO LOCAL : 1.422,09 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Delegado Moraes Novaes NÚMERO : 99  
 COMP.: Cond. Edifício New Orleans BAIRRO : Vila Andrade CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 59,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 59,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Bamberg Imóveis Únicos

CONTATO:

TELEFONE: (11)-31947500

OBSERVAÇÃO:

AU: 54,00 m² + 1 VAGA = 59,00 m²

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.881,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -458,20	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.423,16
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9061
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



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 04/07/2020 às 03:57, sob o número WSTA20703691350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033241-03.2016.8.26.0002 e código BE06E37.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Delegado Moraes Novaes 99

DATA : 24/06/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITO0,8

OBSERVAÇÃO :

AU: 49,8758 m<sup>2</sup> + 1 VAGA = 54,8758 m<sup>2</sup>

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.422,09
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo0,1

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Celso Ramos ,145	6.403,85	6.188,54	0,9664
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Celso Ramos ,145	6.317,31	6.104,91	0,9664
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Celso Ramos ,145	6.421,15	6.205,27	0,9664
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Celso Ramos ,280	5.943,40	5.844,44	0,9834
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Delegado Moraes Novaes ,159	4.846,15	4.624,17	0,9542
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Delegado Moraes Novaes ,159	5.289,23	5.046,95	0,9542
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Delegado Moraes Novaes ,159	4.846,15	4.624,17	0,9542
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Delegado Moraes Novaes ,159	4.984,62	4.756,29	0,9542
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Delegado Moraes Novaes ,159	5.261,54	5.020,53	0,9542
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Delegado Moraes Novaes ,159	4.990,15	4.761,57	0,9542
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Delegado Moraes Novaes ,159	4.846,15	4.624,17	0,9542
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Delegado Moraes Novaes ,99	4.881,36	4.423,16	0,9061

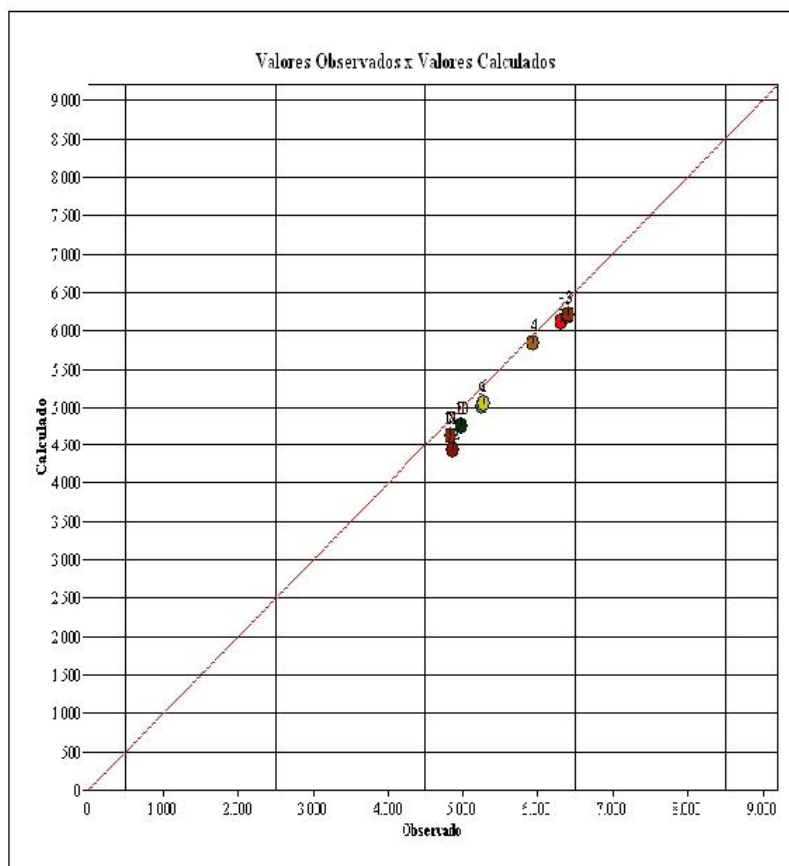
# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.403,85	6.188,54
2	6.317,31	6.104,91
3	6.421,15	6.205,27
4	5.943,40	5.844,44
5	4.846,15	4.624,17
6	5.289,23	5.046,95
7	4.846,15	4.624,17
8	4.984,62	4.756,29
9	5.261,54	5.020,53
10	4.990,15	4.761,57
11	4.846,15	4.624,17
12	4.881,36	4.423,16

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Delegado Moraes Novaes 99 Cond. Ed. New Orleans Vila Andrade SAO Data : 24/06/2020

Cliente : Avaliação

Área terreno m<sup>2</sup> : 1.320,00

Edificação m<sup>2</sup> : 54,87

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.419,25

Desvio Padrão : 656,71

- 30% : 3.793,48

+ 30% : 7.045,03

Coefficiente de Variação : 12,1200

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.185,35

Desvio Padrão : 691,66

- 30% : 3.629,74

+ 30% : 6.740,95

Coefficiente de Variação : 13,3400

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU IIII		GRAU III		GRAU II		11
	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"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.185,35

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 5.185,35000

VALOR TOTAL (R\$) : 384.520,15

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.913,21

INTERVALO MÍNIMO : 4.913,21

INTERVALO MÁXIMO : 5.457,49

INTERVALO MÁXIMO : 5.457,49

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III