

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

PROCESSO Nº 1062772-85.2014.8.26.0100
Nº DE CONTROLE 1147/2015

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL -
Contratos Bancários, requerida por BANCO SANTANDER
(BRASIL) S/A., contra PLUG MEIOS E ESTRATÉGIAS DE
COMUNICAÇÃO LTDA. e outro (s), 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\$ 1.040.000,00 (UM
MILHÃO E QUARENTA MIL REAIS) - Data Base: Maio de 2023, para o
imóvel situado na Rua Itacolomi, nº 523, Apartamento 01-B,
Edifício Lu-Ferreira, Higienópolis, 7º Subdistrito da
Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01239-020.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 15 de maio de 2023.

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.- 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 no Termo de Penhora de fls. 194, nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Contratos Bancários, requerida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., contra PLUG MEIOS E ESTRATÉGIAS DE COMUNICAÇÃO LTDA. e outro (s), processo nº 1062772-85.2014.8.26.0100 (1147/2015), em curso perante a 34ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo/SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Itacolomi, nº 523, Apartamento 01-B, Edifício Lu-Ferreira, Higienópolis, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01239-020.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 443, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.

Reprodução do Termo de Penhora de fls. 194:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

fls. 104



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CIVEL
3ª VARA CIVEL
 Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1127/1129, Centro - CEP
 01501-900, Fone: 011 2171-6233, São Paulo-SP - E-mail:
 sp34cv@tjsp.jus.br
 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA

Processo Digital nº: 1062772-85.2014.8.26.0100
 Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
 Exequente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A
 Executado: PLUG MEIOS E ESTRATÉGIAS DE COMUNICAÇÃO LTDA e outros

Em São Paulo, aos 23 de setembro de 2016, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): Matrícula 37.426 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP - Imóvel: apartamento nº 01-B no 1º pavimento do edifício LU FERREIRA, situado a Rua Itacolomi, nº 523 no 7º Subdistrito-Consolação, com a área útil de 149,00m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,2909% nas coisas comuns e no terreno, (s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Luiz Arthur Lense do Prado, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº 27.603.228-7, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 256.444.938-73 e Vitoria Regia Amazonas, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade nº 20.964.880-6, devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº 162.998.388-84, O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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

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 15/05/2023 às 10:45, sob o número WJMJ23409008357. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062772-85.2014.8.26.0100 e código nmShowwww.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 Angélica e Paulista, além da Rua da Consolação.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

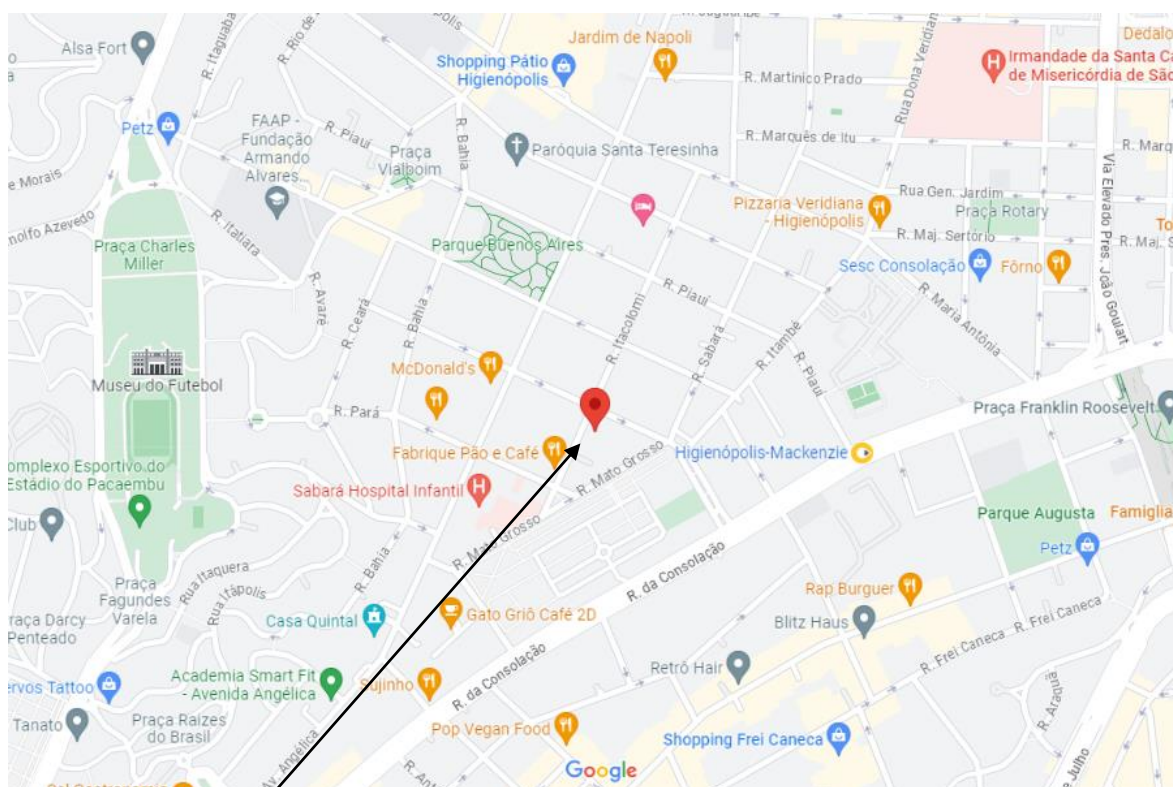
O imóvel, situa-se na Rua Itacolomi, nº 523, Apartamento 01-B, Edifício Lu-Ferreira, Higienópolis, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01239-020, na quadra completada pelas vias: Rua Sergipe, Rua Mato Grosso, Praça Vitor Del Mazo e a respectiva Rua Itacolomi.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- A ilustração demonstra a localização do Condomínio Edifício Lu-Ferreira, onde se encontra o imóvel:

- Fonte: Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Itacolomi, nº 523, Apartamento 01-B, Edifício Lu-Ferreira, Higienópolis, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01239-020.

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 Rua Itacolomi, nº 523, Apartamento 01-B, Edifício Lu-Ferreira, Higienópolis, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01239-020, possui a seguinte situação:

SETOR: **010**

QUADRA: **021**

ÍNDICE: **10.182,00/2022**

CODLOG: **09.436-6**

ZONA: **ZEU**

CONTRIBUINTE: **010.021.0067-4**

Apartamento 01-B, Edifício Lu-Ferreira

MATRÍCULA: **37.426**

Do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

REGISTRO ANTERIOR: **Transc. nº 96.538**, deste Cartório

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	[]
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: -

O local fica posicionado na zona oeste/central da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 2,5 (dois e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região está servida por várias linhas regulares de ônibus e estações do Metrô, em especial na Rua da Consolação (Linha Amarela).

A ocupação comercial é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, açougues, pizzarias, 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 Rua Itacolomi e dos logradouros adjacentes, destacando a Avenida Angélica e Higienópolis, além da Rua da Consolação.

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 simples, médios e superiores.

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

A ocupação industrial praticamente inexiste 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 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

R ITACOLOMI,523 SQL: 010.021.0067-4

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	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?c=170696

Legislação Municipal:

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.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 (j)	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 estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (j) 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

24/04/2023 08:35:29

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 EDIFÍCIO LU-FERREIRA** possui formato regular 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 **1.002,00 m²** (um mil e dois metros quadrados), tendo uma frente projetada para a via pública de **26,80 m** (vinte e seis metros e oitenta centavos).

O **Apartamento 01-B do Edifício Lu-Ferreira** possui a fração ideal de **3,2909%** na totalidade da área do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- A ilustração demonstra a localização da quadra fiscal onde se encontra o imóvel:

- Fonte: site oficial do GeoSampa.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Itacolomi, nº 523, Apartamento 01-B, Edifício Lu-Ferreira, Higienópolis, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01239-020.

Inscrição: 010.021.0067-4

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso estritamente residencial, denominado **EDIFÍCIO LU-FERREIRA**, composto por apenas 1 (uma) torre, erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Itacolomi.

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LU-FERREIRA** é composto por unidades habitacionais, portão automático, interfone, elevadores, escadarias convencionais, medidores, áreas comuns, jardins, garagem e portaria para os condôminos.

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LU-FERREIRA**, 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: -

O EDIFÍCIO LU-FERREIRA compreende em 1 (um) andar térreo, 12 (doze) andares superiores e ático com cobertura.

No andar térreo do edifício, encontram-se: portaria, “hall” de entrada, áreas comuns, jardins, escadarias convencionais, elevadores, extintores, hidrantes, medidores, depósitos, unidades autônomas e área de estacionamento.

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

A interligação entre os pavimentos é feita por 2 (dois) elevadores e escadarias convencionais com corrimão de ferro.

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

A portaria do condomínio está localizada próxima da via pública e possui monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

APARTAMENTO 01-B, EDIFÍCIO LU-FERREIRA MATRÍCULA: 37.426 - 5º CRISP

De acordo com o documento de matrícula do imóvel, verifica-se que o Apartamento 01-B, localizado no andar térreo ou 1º pavimento do Edifício Lu-Ferreira, possui a área útil de 149,00 m², conforme reprodução que segue:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO		5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
GERAL		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 30 de junho de 19 82	
37.426	01		
<p><u>Imóvel:</u> APARTAMENTO N.º 01-B no 1.º pavimento do edifício LU-FERREIRA, situado à rua Itacolomi, n.º 523 no 7.º Subdistrito-Consolação, com a área útil de 149,00m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 3,2909% nas coisas comuns e no terreno.</p> <p><u>Contribuinte:</u> 010.021.0067-4</p>			

Nas informações cadastrais do imóvel (anexo II), consta que o Apartamento 01-B, possui a área total construída de 178,00 m².

O imóvel avaliando possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Apartamento Padrão MÉDIO”, classificação contida no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”, apresentando-se com estado regular de conservação e uso, enquadrando-se na referência (e) - Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O Apartamento 01-B, localizado no andar térreo ou 1º pavimento do **EDIFÍCIO LU-FERREIRA**, compreende: 1 (uma) sala de estar / jantar, 1 (um) lavabo, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) dependência de empregada com dormitório e banheiro, 1 (uma) área de serviços, 2 (dois) dormitórios, sendo uma suíte.

Na vistoria, observou-se as seguintes características construtivas e de acabamentos, conforme segue:

SALA DE ESTAR / JANTAR:

PISO	Revestido com tacos de madeira
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De ferro, com vidros
PORTA	De madeira pintada

COZINHA:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De ferro, com vidros
PORTA	De madeira envernizada

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com barra de azulejos e massa
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De ferro, com vidros
PORTA	De ferro, com vidros

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

DORMITÓRIOS I e II:

PISO	Revestido com tacos de madeira
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	Veneziana de madeira pintada, com vidros
PORTA	De madeira pintada

BANHEIRO e SUÍTE:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto revestida com forro em gesso
JANELA	De alumínio, com vidros
PORTA	De madeira pintada

QUARTO DE EMPREGADA:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	Nihil
PORTA	De madeira pintada

BANHEIRO DE EMPREGADA:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	Nihil
PORTA	De madeira pintada

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Para melhor visualização das características de acabamentos do apartamento, reportar-se do relatório fotográfico que segue:

FOTO Nº 1:



**VISTA DA RUA ITACOLOMI, NO TRECHO ONDE ESTÁ
SITUADO O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LU-FERREIRA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 2:



**VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA
ITACOLOMI, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LU-FERREIRA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 3:



VISTA DA FACHADA EDIFÍCIO LU-FERREIRA, DE QUEM OLHA DA RUA ITACOLOMI.

Foto nº 4 e 5: Outras vistas da fachada do Edifício Lu-Ferreira, de quem olha da Rua Itacolomi.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772



Foto nº 6 e 7: Outras vistas do Edifício Lu-Ferreira, de quem olha da Rua Itacolomi, observando os acesso de entrada e saída.



Foto nº 8: Vista da sala de estar.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto nº 9: Vista da sala de jantar.



Foto nº 10: Vista da ampliação da sala (dormitório III).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto nº 11: Vista do banheiro.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 12: Vista do dormitório I (suíte).



Foto nº 13: Vista do banheiro (suíte).



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 14: Vista do dormitório II.

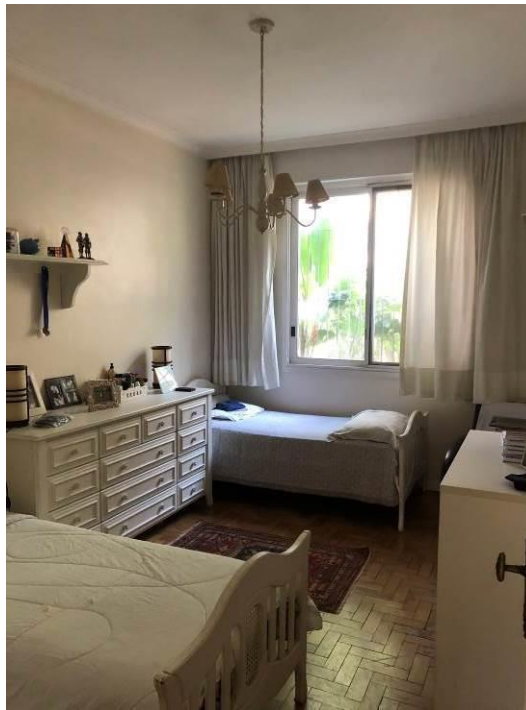


Foto nº 15: Vista do corredor de acesso aos dormitórios.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

Foto nº 16: Vista da cozinha.



Foto nº 17: Vista da área de serviços.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 18: Vista do quarto de empregada.



Foto nº 19: Vista do banheiro de empregada.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

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 “1.3.3. - Apartamento Padrão MÉDIO - Intervalo de Valores: limite médio”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,926.

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 50 (cinquenta) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado de conservação da edificação enquadrada na referência (e) Necessitando de reparos simples.

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 (Apartamento 01-B), localizado no andar térreo ou 1º pavimento do Edifício Lu-Ferreira, foi adotado o fator = 0,85.

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 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 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:	1.3.4. Apartamento Padrão SUPERIOR (l. mín.) Para prédios com elevador Vu = 2,172 x R₈N
IDADE APARENTE:	45 anos VIDA ÚTIL ESTIMADA: 60 anos
CONSERVAÇÃO:	(e) Necessitando de reparos simples Coeficiente => K = 0,2815 Foc = 0,20 + [0,2815 x (1 - 0,20)] Foc = 0,4252

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 15/05/2023 às 10:45, sob o número WJMJ23409008357. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1062772-85.2014.8.26.0100 e código nmShowwww.

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:

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

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 178,00 \text{ m}^2 = \begin{array}{l} 149,00 \text{ m}^2 \text{ de área útil} \\ 29,00 \text{ m}^2 \text{ de área comum} \\ 00,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (0 vaga)} \end{array}$$

$$Vu = \text{R\$ } 6.988,13/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vi_{\text{Apartamento}} = (149,00 + 00,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.988,13/\text{m}^2$$

$$Vi_{\text{Apartamento}} = \text{R\$ } 1.041.231,37$$

Ou, em números redondos:

Vi Apartamento 01-B - Edifício Lu-Ferreira
R\$ 1.040.000,00

(UM MILHÃO E QUARENTA MIL REAIS)
PARA MAIO / 2023

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para venda igual a **R\$ 6.988,13/m² (seis mil, novecentos e oitenta e oito reais e treze centavos)**, tendo selecionados 13 (treze) elementos comparativos, conforme Pesquisas de Mercado apresentadas no Anexo I, tendo aferido o grau III de precisão/fundamentação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

IMÓVEL:

Rua Itacolomi, nº 523, Apartamento 01-B, Edifício Lu-Ferreira, Higienópolis, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01239-020, CEP: 05711-001.

Matrícula: 37.426 - 5º CRI de São Paulo

VALOR DE MERCADO:

R\$ 1.040.000,00

**(UM MILHÃO E QUARENTA MIL REAIS)
PARA MAIO / 2023**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 37 (trinta e sete) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

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

Termos em que pede deferimento

São Paulo, 15 de maio de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Local: Rua Itacolomi, nº 523

7º Subdistrito da Consolação

São Paulo/SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Apartamento em Higienópolis 1 DATA : 08/05/2023
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAP E-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :
 Condomínio Edifício Lu-Ferreira
 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo - SP
 Matrícula nº 37.426 - 5º CRISP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	10.182,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade - 45 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior e/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do Apartamento	0,85	Parcela de Beneficórias
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta IP C/Fipe	664,14	Parcela de Beneficórias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Sabará ,413	8.804,35	6.378,19	0,7244
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Sabará ,413	7.105,26	6.299,78	0,8866
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Sabará ,427	9.300,00	6.737,26	0,7244
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Sabará ,538	7.098,26	6.308,14	0,8887
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Itacolomi ,180	10.220,45	7.344,22	0,7186
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Itacolomi ,423	8.100,00	6.028,08	0,7442
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Itacolomi ,523	7.248,32	6.889,91	0,9506
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Itacolomi ,570	9.750,00	7.938,65	0,8142
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Itacolomi ,570	9.375,00	7.297,79	0,7784
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Itacolomi ,573	8.249,85	6.749,88	0,8182
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Itacolomi ,573	10.125,00	8.011,96	0,7913
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Itacolomi ,576	11.153,85	7.836,17	0,7026
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Itacolomi ,576	12.153,85	7.025,75	0,5781

GRÁFICO DE DISPERSÃO

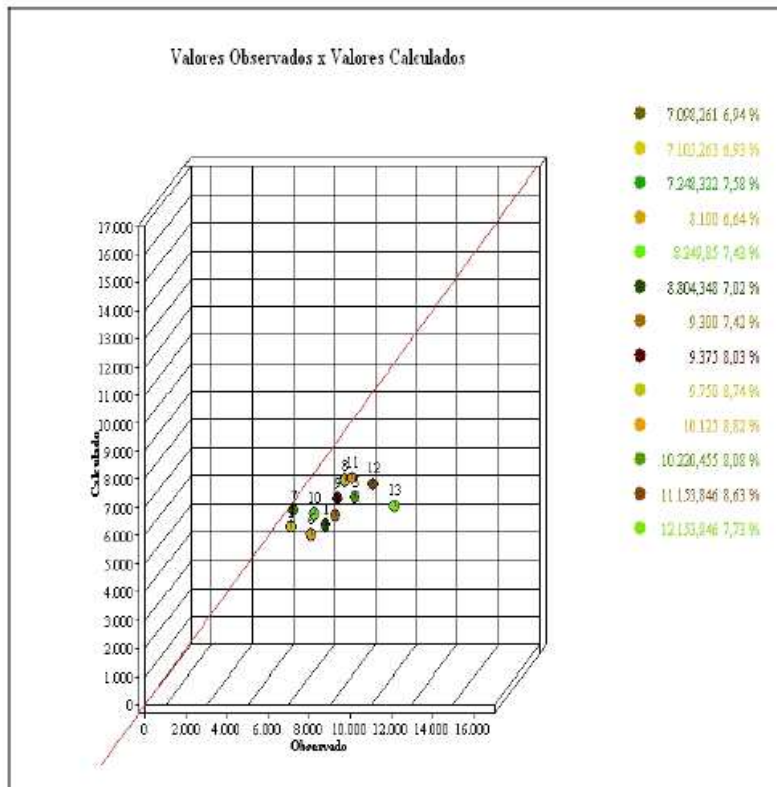
Núm.	X	Y
1	8.804,35	6.378,19
2	7.105,26	6.299,78
3	9.300,00	6.737,26
4	7.098,26	6.308,14
5	10.220,45	7.344,22
6	8.100,00	6.028,08
7	7.248,32	6.889,91
8	9.750,00	7.938,65
9	9.375,00	7.297,79
10	8.249,85	6.749,88
11	10.125,00	8.011,96
12	11.153,85	7.836,17
13	12.153,85	7.025,75

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 15/05/2023 às 10:45, sob o número WJMJ23409008357. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1062772-85.2014.8.26.0100 e código nmShowWW.

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Itacolomi 523 Apartamento 01- B Higienópolis SAO PAULO - SP Data : 08/05/2023
 Cliente : Proc: 10.62772-85.2014.8.26.0100
 Área terreno m² : 1.002,00 Edificação m² : 149,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.129,58

Desvio Padrão : 1.570,61

- 30% : 6.390,69

+ 30% : 11.868,42

Coefficiente de Variação : 17,2000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.988,13

Desvio Padrão : 661,71

- 30% : 4.891,69

+ 30% : 9.084,58

Coefficiente de Variação : 9,4700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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 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 caracidas dos dados analisadas <input type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todas as caracidas dos dados analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todas as caracidas 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 % <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.988,13

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.988,13000

VALOR TOTAL (R\$) : 1.041.231,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.739,27

INTERVALO MÁXIMO : 7.236,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.739,27

INTERVALO MÁXIMO : 7.236,99

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Emitidos pela municipalidade

Inscrição: 010.021.0067-4

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 010.021.0067-4

Local do Imóvel:
R ITACOLOMIL, 523 - AP 1 B
CEP 01239-020
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ITACOLOMIL, 523 - AP 1 B
CEP 01239-020

Contribuinte(s):
CPF 162.998.388-84 VITÓRIA REGIA AMAZONAS LEME DO PRADO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.002	Testada (m):	26,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0356
Área total (m²):	1.002		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	178	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso: residência	
Ano da construção concluída:	1960		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	10.742,00
- da construção:	3.144,00

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

- da área incorporada:	478.976,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	111.927,00
Base de cálculo do IPTU:	590.903,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/07/2023, em

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