

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

AO M. M. JUÍZO DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO, SP.

PROCESSO DE Nº 1061770-70.2020.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS, requerida pelo INSTITUTO E CLÍNICA MATHEUS ARANTES EIRELIS, em face de TATIANE CIPRIANO ORICCHIO, dando por terminados os seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar as suas conclusões, expressas no LAUDO anexo, pelo qual, chegou ao valor avaliatório de R\$ 133.000,00 (CENTO E TRINTA E TRÊS MIL REAIS), para a vaga individual e indeterminada na unidade autônoma, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos do “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 523, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital - SP.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 21 de março de 2025.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS, requerida pelo INSTITUTO E CLÍNICA MATHEUS ARANTES EIRELIS, em face de TATIANE CIPRIANO ORICCHIO, processo de nº 1061770-70.2020.8.26.0100, em curso na 32ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo, SP, conforme segue.

*Trata-se da vaga individual e indeterminada na unidade autônoma, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos do “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 523, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital - SP.*

Deferida a Prova Pericial, conforme “DECISÃO DE FLS. 282”, foi nomeado como Perito Judicial pelo Meritíssimo Juízo, o signatário deste.

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

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **II - VISTORIA**

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

### **2.1.- DO LOCAL: -**

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acessos as avenidas: Paulista, Nove de Julho e Alameda Santos.

#### **2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:**

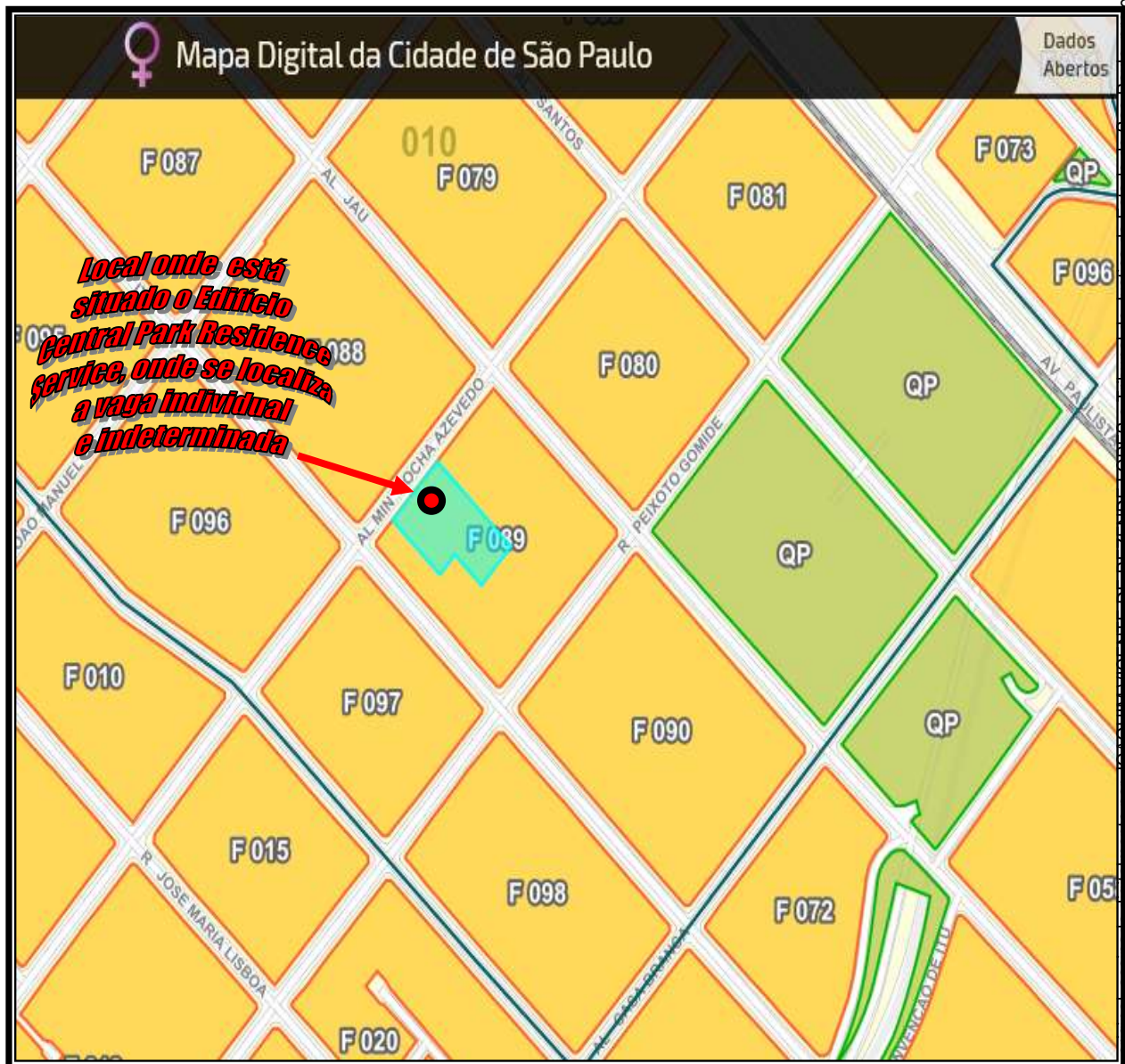
O imóvel, objeto da presente ação, vaga individual e indeterminada na unidade autônoma, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos do “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 523, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas vias e mais a Alameda Itú, Rua Peixoto Gomide, Alameda Jaú e a respectiva Alameda Ministro Rocha Azevedo.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- A ilustração a seguir demonstra a localização do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, onde se encontra a vaga individual e indeterminada:



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, a vaga individual e indeterminada na unidade autônoma, está localizada na garagem coletiva nos 1º e 2º subsolos do “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 523, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital - SP, e possui a seguinte situação:

SETOR: **010**

QUADRA: **089**

ZONA: **“ZEU”**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 16.467,00/2025**

Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 523

Nº DO CONTRIBUINTE: **010.089.0335-3 (área maior)**

Para a vaga individual e indeterminada na unidade autônoma, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos do “ED. CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”

MATRÍCULA: **55.419**

Para a vaga individual e indeterminada na unidade autônoma, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos do “ED. CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”

Do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O local onde está situado o “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, onde se localiza a vaga individual e indeterminada nos 1º e 2º subsolos, edifício este servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

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

## **2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

O local onde está localizado o imóvel avaliando fica posicionado na região Sul da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 4,700 metros do marco zero da cidade.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A região onde está situado o **EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE**, onde se localiza a vaga individual e indeterminada avalianda é de fácil acesso e está servida por transporte de várias linhas regulares de ônibus, além de estação de trem do “Metrô” a mais ou menos 750 metros.

A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: hotéis, lanchonetes, drogarias, hospitais, agências bancárias, padarias, shopping center, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes e, especialmente, nas Avenidas: Paulista Nove de Julho e Alameda Santos.

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

## 2.1.5 - ZONEAMENTO:

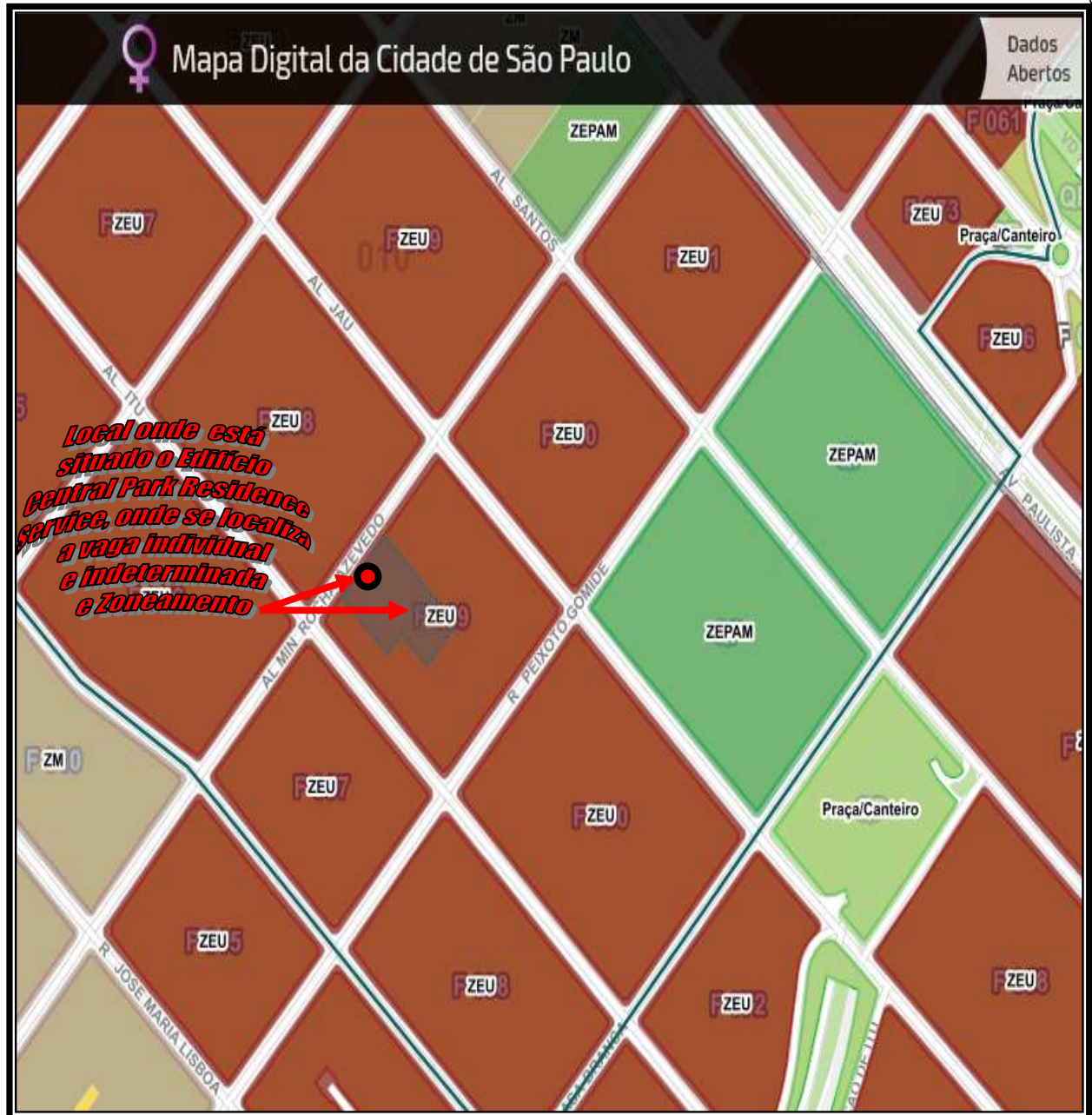
De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, segundo a Lei do Zoneamento de nº 16.402/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona **“ZEU - Zona de Eixo da Estruturação de Transformação Urbana”**,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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

**CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON**

AL MIN ROCHA AZEVEDO, 523
SQL: 010.089.0335-3

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 18177/2024
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?q=170695](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?q=170695)

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:  
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/ci/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 (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

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](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).

Data e Hora

17/03/2025 17:56:12

Link

[http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SRC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SRC.aspx)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:02, sob o número WJMJ254066545612. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061770-70.2020.8.26.0.100 e código wBVhXbUJk.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## 2.2 - DO IMÓVEL: -

### 2.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo o “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, onde se localiza a vaga individual e indeterminada em estudo, possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 2.775,00 m<sup>2</sup>.

Área: 2.775,00 m<sup>2</sup>

*(DOIS MIL E SETECENTOS E SETENTA E CINCO METROS QUADRADOS)*

A vaga individual e indeterminada na unidade autônoma, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos do “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, possui a fração ideal de 0,092.828%, a qual tão somente para fins de registro, recebeu o nº 97.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## 2.2.2.- BENFEITORIA: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria no imóvel em questão; observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se o “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, erigido em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos previstos por lei e ao nível superior da via pública, ou seja, da Alameda Ministro Rocha Azevedo.

O “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE” está composto por unidades habitacionais, garagem e portaria.

O “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE” está servido de recepção para atendimentos dos hóspedes e condôminos, portão automático, interfone, acesso à internet, acesso para deficiente físico, auditório, bar, cafeteria, centro de conveniência, concierge, fitness, gerador, gás encanado, piscina adulto coberta, playground, restaurante, sala de reuniões, salão de festas, sauna, segurança, serviços vaga de visitante, escadarias, elevadores, medidor de água, medidor de luz e garagem.

O “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE” que ao regime de condomínio regulamenta a lei que está dividido em duas partes distintas, a saber:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

A recepção do “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE” está situada próxima ao alinhamento público do prédio e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

## - DO EDIFÍCIO: -

O “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, onde se encontra a vaga individual e indeterminada na unidade autônoma, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos, compreende: 02 (dois) subsolos, 01 (um) andar térreo e 27 (vinte e sete) andares superiores.

Nos subsolos do edifício encontram-se: área de garagem, rampas de acesso de veículos, escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque e poço de elevador.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

No andar térreo do edifício encontram-se recepção, “hall” de entrada social e de serviços, escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque e poço de elevador.

Nos andares superiores do edifício encontram-se: as unidades habitacionais, “hall” de circulação, extintores, hidrantes, poço de elevador, escadarias e dutos de ventilação.

## - DA VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA: -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de N° 55.419, do 13° Cartório de Registro Imóveis de São Paulo, SP, constatou-se que.

*A vaga individual e indeterminada na unidade autônoma garagem coletiva localizada nos 1° e 2° subsolos do “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo n° 523, no 34° Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital - SP, contendo a área total de 19,00m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno de 0,092.828%, a qual tão somente para fins de registro, recebeu o n° 97 do 1° subsolo.*

*As fotografias que seguem ilustram a Alameda Ministro Rocha Azevedo, no trecho em estudo, e aspectos gerais externos do referido “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, onde se localiza a referida vaga individual e indeterminada.*

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 01**



***VISTA DA ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO, NO TRECHO  
ONDE ESTÁ LOCALIZADA A VAGA INDIVIDUAL E  
INDETERMINADA.***

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 02**



***VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA ALAMEDA  
MINISTRO ROCHA AZEVEDO, NO TRECHO ONDE ESTÁ  
LOCALIZADA A VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA.***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 03**



***VISTA DA FACHADA DO “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, ONDE ESTÁ LOCALIZADA A VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA.***

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**FOTO DE Nº 04**



***VISTA DO ACESSO À RECEPÇÃO DO “EDIFÍCIO CENTRAL PARK  
RESIDENCE SERVICE”, ONDE ESTÁ LOCALIZADA A VAGA  
INDIVIDUAL E INDETERMINADA.***

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### **III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -**

Para a avaliação da vaga individual e indeterminada na unidade autônoma, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos do “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, 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 IBAPE/SP - versão 2019”.

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Uma vez obedecidas às condições acima, os valores de mercado procurado estarão ajustados à realidade dos preços vigentes na região estudada.

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

### 3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

*Para o cálculo do “qm<sup>2</sup>”, o Perito coletou 08 (oito) paradigmas localizados na mesma “Edifício Central Park Residence Service” onde se localiza a vaga individual e indeterminada, a qual sofrerá a seguinte transformação:*

**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.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**B) ATUALIZAÇÃO:** - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices do IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”.

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

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

Conforme referido estudo, a vaga individual e indeterminada na unidade autônoma, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos do “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, em questão enquadram-se no item “1.3.4. - Padrão SUPERIOR - limite mínimo”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,172.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

$$F_{OB} = R + K * (1 - R)$$

Sendo:

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

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

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação “I<sub>e</sub>” e a vida referencial “I<sub>r</sub>”.

Para a vaga individual e indeterminada na unidade autônoma, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos do “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, considerou-se a idade de 38 (trinta e oito) anos, de acordo com os dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (c) Regular.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

F) **TRANSPOSIÇÃO:** - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais foram homogeneizados na pesquisa, anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados no mesmo “**EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE**”, onde se localiza a vaga individual e indeterminada avalianda, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

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

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

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

Para a vaga individual e indeterminada na unidade autônoma, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos do “**EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE**”, foi adotado o fator = 0,85.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## 3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

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

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## IV - AVALIAÇÃO: -

### 4.1 - VALOR DO IMÓVEL: -

#### - VALOR UNITÁRIO: -

Para obtenção do valor unitário de imóvel no local, procedeu-se a uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos (corpo principal), localizados no mesmo “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, onde se localiza a vaga individual e indeterminada, apresentada no Anexo I, calculando-se o valor unitário básico igual a:

**Qmf = R\$ 6.973,43/m²**  
 (Seis Mil, Novecentos e Setenta e Três Reais e Quarenta e Três Centavos por Metro Quadrado).

Para o cálculo do valor da vaga individual e indeterminada em questão, devido à importância destas em relação ao apartamento de nº 208 em questão (parte principal), tomará como base o preço equivalente a 100% do preço da parte principal, ou seja:

$Q_{mf}$  vaga individual e indeterminada = R\$ 6.973,43 x 1,00

$Q_{mf}$  vaga individual e indeterminada = R\$ 6.973,43

**Qmf vaga individual e indeterminada = R\$ 6.973,43/m²**  
 (Seis Mil, Novecentos e Setenta e Três Reais e Quarenta e Três Centavos por Metro Quadrado), Válido para  
 Março /2025

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## -4.1.1 - VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA:

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

$$V_{\text{vaga individual e indeterminada}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{vaga individual e indeterminada}} = 19,00\text{m}^2 \text{ de área total construída}$$

Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área total de 19,00m<sup>2</sup> para a vaga individual e indeterminada.

$$Qmf = R\$ 6.973,43/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{vaga individual e indeterminada}} = 19,00\text{m}^2 \times R\$ 6.973,43/\text{m}^2$$

$$V_{\text{vaga individual e indeterminada}} = R\$ 132.495,17$$

*Ou, em números redondos:*

$$V_{\text{vaga individual e indeterminada}} = R\$ 133.000,00$$

(CENTO E TRINTA E TRÊS MIL REAIS).  
PARA MARÇO / 2025.

***Observação:*** Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 6.973,43/M<sup>2</sup> (SEIS MIL, NOVECENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS E QUARENTA E TRÊS CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo I.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**V - CONCLUSÃO: -**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor total de mercado para vaga individual e indeterminada na unidade autônoma, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos do “EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”, situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 523, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, nesta Capital - SP, descrito no termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS, requerida pelo INSTITUTO E CLÍNICA MATHEUS ARANTES EIRELIS, em face de TATIANE CIPRIANO ORICCHIO, processo de nº 1061770-70.2020.8.26.0100, em curso na 32ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo, SP, corresponde à:

**R\$ 133.000,00**

**CENTO E TRINTA E TRÊS MIL REAIS)**

**PARA MARÇO DE 2025**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **VI - ENCERRAMENTO**

Consta o presente Laudo de 26 (vinte e seis) folhas digitalizadas, vindo todas certificadas e a última assinada digitalmente por este Perito Judicial.

SEGUE:

***ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO***

***ANEXO II - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA  
A VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA DO  
“EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE”.***

- 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, 21 de março de 2025.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**  
**CREA - 0600590772**

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO I***

***PESQUISA DE MERCADO***

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2025  
 SETOR : 010 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 16.467,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO NÚMERO : 523  
 COMP.: APTO. 6º ANDAR E VG - EIBAIRRO : VILA ELÍSIO, SAÚDE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04294-000 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.775,00 TESTADA - (cf) m : 45,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 61,67  
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,586 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 19,00 TOTAL M²: 79,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 5 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 27 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\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : SÓ FLATS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CÓDIGO SF45215  
 CONTATO : SR. ERICK MAGALHÃES TELEFONE : (11)-945775176

#### OBSERVAÇÃO :

EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE - APARTAMENTO FLET TODO REFORMADO  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 41,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 19,00M² = AUH = 60,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, DORMITÓRIO SUÍTE, 1 BANHEIRO E 1 VAGA DE GARAGEM

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -1.224,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-139,25	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1.446,55	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 : 10.200,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.390,21
		VARIAÇÃO : 0,7245

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2025  
 SETOR : 010 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 16.467,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO NÚMERO : 523  
 COMP.: APTO. 7º ANDAR E VG - EIBAIRRO : VILA ELÍSIO, SAÚDE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04294-000 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.775,00 TESTADA - (cf) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe): 61,67  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k): 0,586 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 19,00 TOTAL M²: 84,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 5 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 27 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 2

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 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\$): 660.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: SÓ FLATS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CÓDIGO SF50134  
 CONTATO: SR. ERICK MAGALHÃES TELEFONE: (11)-945775176

#### OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE - APARTAMENTO FLET TODO REFORMADO  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 46,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 19,00M² = AUH = 65,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, DORMITÓRIO SUÍTE, 1 BANHEIRO E 1 VAGA DE GARAGEM

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -1.661,54	VALOR UNITÁRIO : 9.138,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -124,76	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.056,17
PADRÃO Fp : -1.296,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6627
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2025  
 SETOR : 010 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 16.467,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO NÚMERO : 523  
 COMP. : APTO. 11º ANDAR E VG - IBAIRRO : FVILA ELÍSIO, SAÚDE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04294-000 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.775,00 TESTADA - (cf) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe): 61,67  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k): 0,586 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 19,00 TOTAL M²: 79,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 5 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 27 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 2

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 795.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : SÓ FLATS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CÓDIGO SF69354  
 CONTATO : SR. ERICK MAGALHÃES TELEFONE : (11)-945775176

#### OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE - APARTAMENTO FLET TODO REFORMADO  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 41,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 19,00M² = AUH = 60,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, DORMITÓRIO SUÍTE, 1 BANHEIRO E 1 VAGA DE GARAGEM

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -2.488,70	VALOR UNITÁRIO : 11.925,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -162,80	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.582,32
PADRÃO Fp : -1.691,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6358
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2025  
 SETOR : 010 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 16.467,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO NÚMERO : 523  
 COMP.: APTO. 1º ANDAR E VG - EIBAIRRO : VILA ELÍSIO, SAÚDE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04294-000 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.775,00 TESTADA - (cf) m : 45,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 61,67  
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,586 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 19,00 TOTAL M² : 79,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 5 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 27 APTO./ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 2

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : RARUS FLATS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CÓDIGO RF4304  
 CONTATO : SR. IGOR GONÇALVES TELEFONE : (11)-978944705

#### OBSERVAÇÃO :

EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE - APARTAMENTO FLET TODO REFORMADO  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 41,00 + 1 VAGA DE GARAGEM : 19,00M² = AUH = 60,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, DORMITÓRIO SUÍTE, 1 BANHEIRO E 1 VAGA DE GARAGEM

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -466,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-143,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1.489,09	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 : 10.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.400,90
		VARIAÇÃO : 0,8001

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2025  
 SETOR : 010 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 16.467,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO NÚMERO : 523  
 COMP.: APTO. 2º ANDAR E VG - EIBAIRRO : VILA ELÍSIO, SAÚDE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04294-000 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.775,00 TESTADA - (cf) m : 45,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 61,67  
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,586 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 19,00 TOTAL M²: 79,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 5 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 27 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 2

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : RARUS FLATS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CÓDIGO RF10531  
 CONTATO : SR. IGOR GONÇALVES TELEFONE : (11)-978944705

#### OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE - APARTAMENTO FLET TODO REFORMADO  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 41,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 19,00M² = AUH = 60,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, DORMITÓRIO SUÍTE, 1 BANHEIRO E 1 VAGA DE GARAGEM

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-122,87	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1.276,36	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 : 9.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.200,77
		VARIAÇÃO : 0,8001

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2025  
 SETOR : 010 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 16.467,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO NÚMERO : 523  
 COMP.: APTO. 8º ANDAR E VG - EIBAIRRO : VILA ELÍSIO, SAÚDE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04294-000 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.775,00 TESTADA - (cf) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe): 61,67  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,586 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 19,00 TOTAL M²: 79,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 5 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 27 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 2

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 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\$) : 795.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : RARUS FLATS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CÓDIGO RF7152  
 CONTATO : SR. IGOR GONÇALVES TELEFONE : (11)-978944705

#### OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE - APARTAMENTO FLET TODO REFORMADO  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 41,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 19,00M² = AUH = 60,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, DORMITÓRIO SUÍTE, 1 BANHEIRO E 1 VAGA DE GARAGEM

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -2.168,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-162,80	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1.691,18	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 : 11.925,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.902,84
		VARIAÇÃO : 0,6627

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/03/2025  
 SETOR: 010 QUADRA: 089 ÍNDICE DO LOCAL: 16.467,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO NÚMERO: 523  
 COMP.: APTO. 18º ANDAR E VG - IBAIRRO :FVILA ELÍSIO, SAÚDE, SP CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: 04294-000 UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.775,00 TESTADA - (cf) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe): 61,67  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k): 0,586 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 19,00 TOTAL M²: 79,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUITES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 5 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 27 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 2

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 560.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: RARUS FLATS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CÓDIGO RF7017  
 CONTATO: SR. IGOR GONÇALVES TELEFONE: (11)-978944705

#### OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE - APARTAMENTO FLET TODO REFORMADO  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 41,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 19,00M² = AUH = 60,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, DORMITÓRIO SUÍTE, 1 BANHEIRO E 1 VAGA DE GARAGEM

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -1.753,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-114,68	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1.191,27	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 : 8.400,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.341,01
		VARIAÇÃO : 0,6358

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2025  
 SETOR : 010 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 16.467,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO NÚMERO : 523  
 COMP.: APTO. 19º ANDAR E VG - IBAIRRO : FVILA ELÍSIO, SAÚDE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04294-000 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.775,00 TESTADA - (cf) m : 45,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 61,67  
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,586 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 19,00 TOTAL M²: 79,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 5 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 27 APTO./ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 2

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : RARUS FLATS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CÓDIGO RF10528  
 CONTATO : SR. IGOR GONÇALVES TELEFONE : (11)-978944705

#### OBSERVAÇÃO :

EDIFÍCIO CENTRAL PARK RESIDENCE SERVICE - APARTAMENTO FLET TODO REFORMADO  
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 41,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 19,00M² = AUH = 60,00M²  
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, DORMITÓRIO SUÍTE, 1 BANHEIRO E 1 VAGA DE GARAGEM

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -1.940,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-126,96	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1.318,91	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 : 9.300,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.913,26
		VARIAÇÃO : 0.6358

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO :** INSTITUTO E CLINICA MATHEUS ARANTES EIRELIS X TATIANE CIPRIANO **DATA :** HI 17/03/2025

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

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

### OBSERVAÇÃO :

34º SUBDISTRITO - CERQUEIRA CÉSAR, SP

INSCRIÇÃO: 010.089.0335-3 - ÁREA MAIOR (REFERENTE AO APARTAMENTO DE Nº 208)

M. ATRÍCULA Nº 55.419 - 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	16.467,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 38 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

### FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICA	0,85	Parcela de Benfeitorias



GeoAvaliarPro®

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO ,523	10.200,00	7.390,21	0,7245
<input checked="" type="checkbox"/> 2	ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO ,523	9.138,46	6.056,17	0,6627
<input checked="" type="checkbox"/> 3	ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO ,523	11.925,00	7.582,32	0,6358
<input checked="" type="checkbox"/> 4	ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO ,523	10.500,00	8.400,90	0,8001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO ,523	9.000,00	7.200,77	0,8001
<input checked="" type="checkbox"/> 6	ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO ,523	11.925,00	7.902,84	0,6627
<input checked="" type="checkbox"/> 7	ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO ,523	8.400,00	5.341,01	0,6358
<input checked="" type="checkbox"/> 8	ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO ,523	9.300,00	5.913,26	0,6358

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

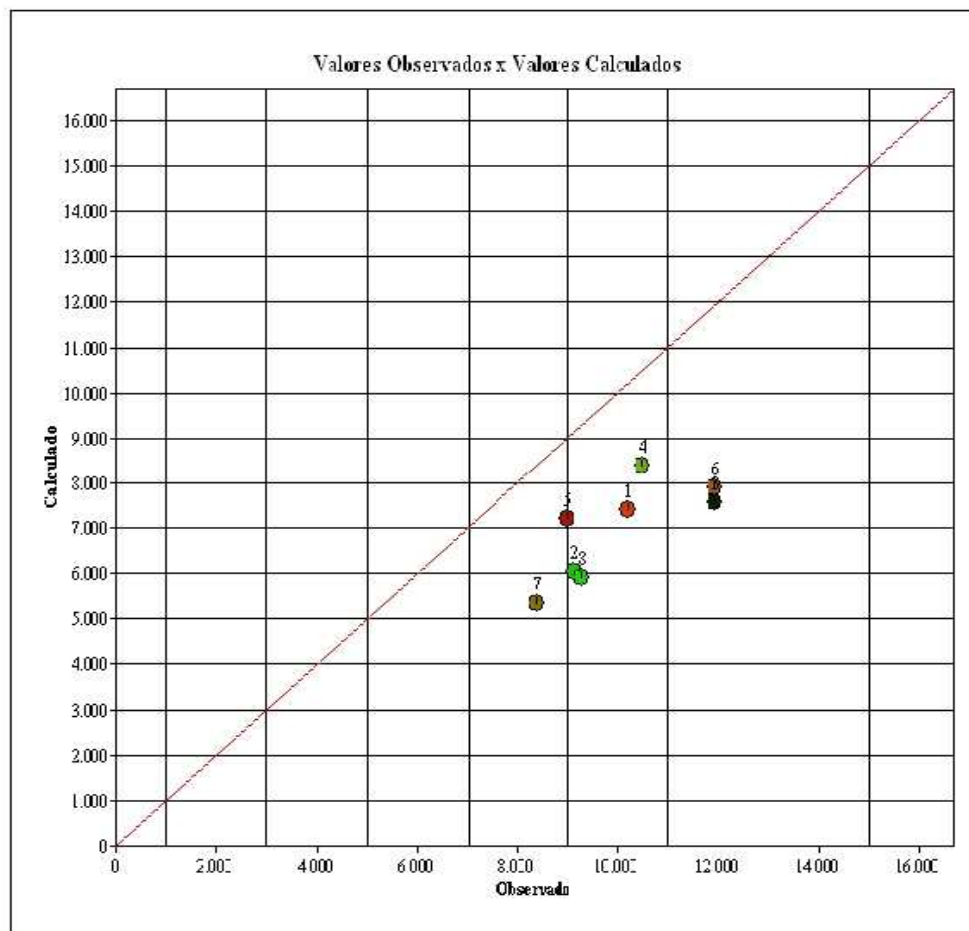
## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10.200,00	7.390,21
2	9.138,46	6.056,17
3	11.925,00	7.582,32
4	10.500,00	8.400,90
5	9.000,00	7.200,77
6	11.925,00	7.902,84
7	8.400,00	5.341,01
8	9.300,00	5.913,26



GeoAvaliarPro®

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO 523 VAGA INDIVIDUAL CERQUEIRA Data : 17/03/2025

Cliente : PROCESSO Nº 1061770-70.2020.8.26.0100

Área terreno m² : 2.775,00

Edificação m² : 19,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 10.048,56

Desvio Padrão : 1.334,95

- 30% : 7.033,99

+ 30% : 13.063,13

Coefficiente de Variação : 13,2800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.973,43

Desvio Padrão : 1.077,55

- 30% : 4.881,40

+ 30% : 9.065,46

Coefficiente de Variação : 15,4500

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.973,43

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.973,43000

VALOR TOTAL (R\$): 132.495,17

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.434,36

INTERVALO MÍNIMO : 6.434,36

INTERVALO MÁXIMO : 7.512,50

INTERVALO MÁXIMO : 7.512,50

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

***ANEXO II***

***QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA A  
VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA  
DO “EDIFÍCIO CENTRAL PARK  
RESIDENCE SERVICE”.***

