

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

PROCESSO Nº 0048749-10.2021.8.26.0100
Nº DE CONTROLE 509/2021

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Despesas
Condominiais, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOM
CAMILO, contra CELICE DE OLIVEIRA DA SILVA 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\$ 280.000,00 (DUZENTOS E OITENTA MIL
REAIS) - Data Base: Outubro de 2025, para o imóvel situado na
Rua Glicério, nº 60, Apartamento 14, Edifício Dom Camilo, 2º
Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP, CEP: 01514-000.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 24 de outubro de 2025.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 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 na Certidão de Penhora de fls. 299/300, nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Despesas Condominiais, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOM CAMILO, contra CELICE DE OLIVEIRA DA SILVA e outro (s), processo nº 0048749-10.2021.8.26.0100 (509/2021), em curso perante a 8ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo/SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Glicério, nº 60, Apartamento 14, Edifício Dom Camilo, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP, CEP: 01514-000.

Deferida a prova pericial às fls. 317/318, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

Este signatário procedeu a uma diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, conforme decisão de fls. 362, devidamente publicada pela Relação nº 1615/2025, de fls. 364.

II.1.- DO LOCAL: -

O local (Condomínio Edifício Dom Camilo) é de fácil acessibilidade, sendo feito principalmente pela Avenida do Estado e Rua Tabatinguera.

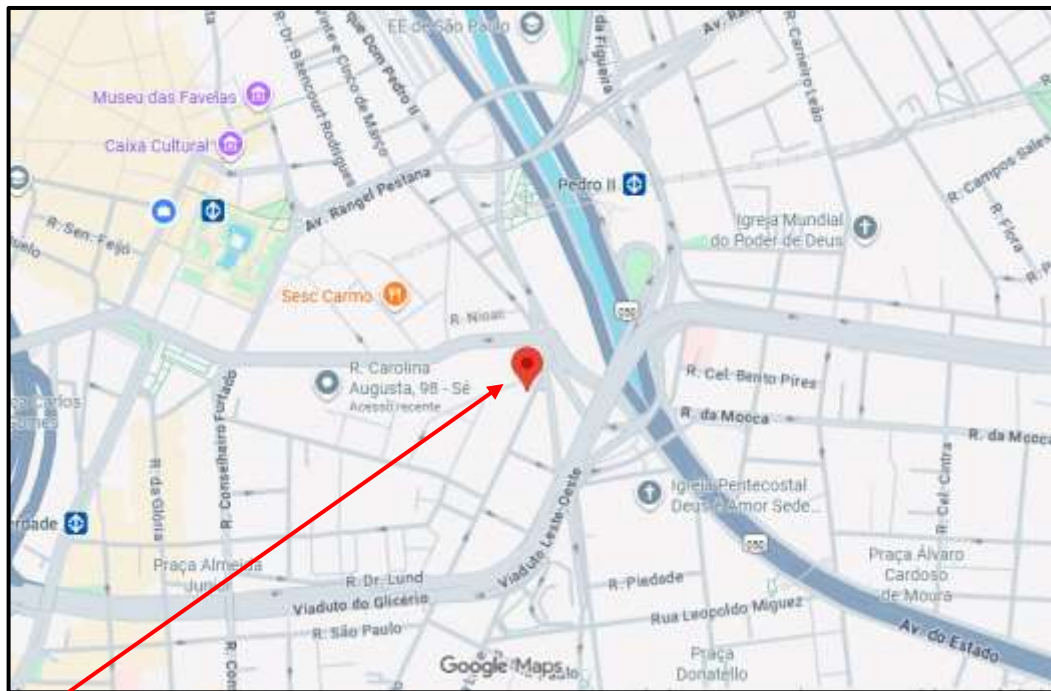
II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Glicério, nº 60, Apartamento 14, Edifício Dom Camilo, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP, CEP: 01514-000, na quadra completada pelas vias: Rua Oscar Cintra Gordinho, Rua Helena Zerrenner, Praça Doutor Mário Margarido e a respectiva Rua Glicério, conforme ilustração que segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Fonte: <https://www.google.com.br/maps>



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Glicério, nº 60, Apartamento 14, Edifício Dom Camilo, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP, CEP: 01514-000.

Outra vista da localização do imóvel, agora, observando via satélite, conforme reprodução que segue:

- Fonte: <https://www.google.com.br/maps> - Satélite

Condomínio Edifício Dom Camilo



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/SP, o imóvel possui a seguinte situação:

APARTAMENTO 14
EDIFÍCIO DOM CAMILO

SETOR: **005**

QUADRA: **078**

CODLOG: **08.024-1**

ÍNDICE FISCAL: **3.626,00/2022**

LOGRADOURO: **Rua Glicério**

NUMERAÇÃO PREDIAL: **60**

ZONA: **ZEIS-3**

CONTRIBUINTE: **005.078.0108-3**

MATRÍCULA: **17.766**

Do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Registro Anterior: Transcrição nº 50.786

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, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, passeios, água potável, esgoto, telefone, fibra ótica, gás, correios, energia elétrica, iluminação pública, transporte público e escolar, metrô, cptm, coleta de lixo, etc.

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local está posicionado na zona central do Município de São Paulo, distante, aproximadamente 0,5 (meio) quilômetro, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região é de fácil acesso, estando servido por linhas regulares de ônibus, em especial na Avenida do Estado e a própria Rua Glicério, além de estações de Metrô.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas individuais e/ou geminadas, térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos predominantes são econômicos, simples e médios.

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

A ocupação industrial na região em estudo, praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum na 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 “ZEIS-3 - Zona Especial de Interesse Social - 3”, com as características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes apresentadas em anexo III.

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

O terreno possui a área total de 458,00 m² (quatrocentos e cinquenta e oito metros quadrados), tendo uma frente projetada de 20,00 m (vinte metros).

O Apartamento 14, do Condomínio Edifício Dom Camilo, ora avaliando, possui a fração ideal de terreno de 1,8632898% e demais coisas de propriedade de uso comum do condomínio.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Condomínio Edifício Dom Camilo



- Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx> - Satélite

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na vistoria, o perito observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso misto (residencial e comercial), denominado **EDIFÍCIO DOM CAMILO**, composto por apenas 1 (uma) torre erigida em concreto armado e com projeto arquitetônico específico, no alinhamento e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Glicério.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O Condomínio Edifício Dom Camilo é composto por unidades habitacionais, áreas comuns, portaria e lojas comerciais.

O Condomínio Edifício Dom Camilo está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores, medidores, portaria e área comum para os condôminos.

O Condomínio Edifício Dom Camilo, 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 indissolavelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

A portaria do Condomínio Edifício Dom Camilo está situada no piso térreo do prédio e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DO EDIFÍCIO: -

O Edifício Dom Camilo, compreende de 01 (um) andar térreo, 9 (nove) andares superiores e ático com cobertura. O prédio não possui garagem.

No andar térreo do edifício, encontram-se: hall de entrada, portaria, escadarias, hall de elevadores, extintores, hidrantes, áreas comuns, lojas comerciais e circulação.

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

A interligação entre os pavimentos é feita através de 02 (dois) elevadores com capacidade para 6 (seis) passageiros ou 450kg (placa de identificação na cabine) e escadarias convencionais de concreto.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

APARTAMENTO 14 - EDIFÍCIO DOM CAMILO

De acordo com o documento de matrícula nº 17.766, verifica-se que o Apartamento 14, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO DOM CAMILO, possui a área útil de 56,9519m², a área comum de 8,6741m², perfazendo a área total construída de 65,6260m², conforme reprodução que segue:

matrícula	ficha	São Paulo, 25 de julho de 1.978.
17.766	-1-	
O APARTAMENTO Nº 14 no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO DOM CAMILO, na rua Glicério, nº 60, no 2º sub-distrito Liberdade, contribuinte nº 005.078.0108.3, com uma área construída de 65,6260m ² e a área útil de 56,9519m ² , correspondendo-lhe a fração ideal de 1,8632898% no terreno todo. ---		
<u>PROPRIETÁRIO:</u> O ESPÓLIO de CAMILO ABDO GANDOR DACCACHE ou CAMILO DACCACHE, CPF nº 001.258.818-00. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 50.786. O ESC. AUTORIZADO <i>Claro Botelho</i>		

O APARTAMENTO 14 compreende de 1 (uma) sala, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro social, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) área de serviços e 1 (uma) sacada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Nos trabalhos de vistoria foram verificadas as seguintes características construtivas e de acabamentos, conforme segue:

SALA:

Piso:	Revestido com cerâmica
Paredes:	Revestidas com massa e pintadas
Teto:	Laje de concreto revestida com massa e pintada
Janela:	De madeira envernizada, tipo balcão
Porta:	De madeira envernizada

COZINHA:

Piso:	Revestido com cerâmica
Paredes:	Revestidas com azulejos até o teto
Teto:	Laje de concreto revestida com massa e pintada
Janela:	De alumínio, com vidros
Porta:	Nihil

BANHEIRO:

Piso:	Revestido com cerâmica
Paredes:	Revestidas com massa e pintadas
Teto:	Laje de concreto revestida com massa e pintada
Janela:	De alumínio, com vidros
Porta:	De madeira pintada

DORMITÓRIOS:

Piso:	Revestido com tacos de madeira
Paredes:	Revestidas com massa e pintadas
Teto:	Laje de concreto revestida com massa e pintada
Janela:	Veneziana de alumínio, com vidros
Porta:	De madeira pintada

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Glicério, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Dom Camilo e os aspectos gerais da região, do prédio e da unidade pericianda.

FOTO Nº 1:



VISTA DA RUA GLICÉRIO, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOM CAMILO, DE QUEM OLHA DA
ESQUINA COM A RUA OSCAR CINTRA GORDINHO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 2 e 3: Vistas das Ruas Glicério e Oscar Cintra Gordinho, observando a esquina onde está situado o Condomínio Edifício Dom Camilo.



Fotos nº 4 e 5: Vistas da fachada do Condomínio Edifício Dom Camilo, de quem olha da esquina formada pelas Ruas Glicério e Oscar Cintra Gordinho.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 6 e 7: Outra vista da fachada do Edifício Dom Camilo, e da portaria do condomínio, de quem olha da Rua Glicério.



Fotos nº 8 e 9: Vista da entrada/portaria do Condomínio Edifício Dom Camilo, e da porta de entrada da unidade avalianda.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 10 e 11: Vistas da sala de jantar / estar do apartamento avaliando.



Fotos nº 12 e 13: Vistas da cozinha e do banheiro do apartamento avaliando.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 14 e 15: Vistas da sala de jantar / estar do apartamento avaliando.



Fotos nº 16 e 17: Vistas da cozinha e do banheiro do apartamento avaliando.



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”**.

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 (Vu/m²)”, a perícia coletou 12 (doze) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

B) ATUALIZAÇÃO: - A atualização dos elementos comparativos, quando necessária, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”, sendo que índice para a data contemporânea do laudo é de **728,2214**;

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 em suas homogeneizações;

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**”, conforme segue:

- ✓ De acordo com o referido Estudo, o imóvel avaliando se enquadra no item “**1.3.2. - Apartamento Padrão SIMPLES - Intervalo de Valores: limite médio**”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,470.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na **Tabela de Coeficientes e Valores Unitários** do referido estudo, ou seja, “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS - 2019**”, conforme segue:

- TABELA DE COEFICIENTES: -

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	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - Simples	0,178	0,203	0,234	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6 - Luxo	Acima de 3,490					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 - Fino	2,523	3,066	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,610				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 - Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 - Médio	1,368	1,659	1,871	
2.2.4 - Superior		Acima de 1,872				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 - Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 obsolescimento, conforme segue:

$$Foc = R + [K \times (1 - R)] \quad \text{Onde:}$$

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 do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 45 (quarenta e cinco) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado de conservação da edificação enquadrada na referência (e) Necessitando de reparos simples.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R):

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	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	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	SIMPLES	20	10
		MÉDIO	20	10
		SUPERIOR	30	10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
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:

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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

F) **TRANSPOSIÇÃO:** - No transporte dos elementos que serviram de amostra, para se determinar 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;**

G) **FATOR ALTURA:** - Na aplicação dos coeficientes, serão adotados aqueles recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980”, conforme segue:

➤ 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 **Apartamento 14**, localizado no **1º andar** do **Edifício Dom Camilo**, será adotado o fator = **0,90**.

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**”, no item 3.6. “**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 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	1.3.2. Apto. Padrão SIMPLES (limite médio) Para prédios com elevador $V_u = 1,470 \times R_{\&N}$
IDADE APARENTE	45 anos VIDA ÚTIL ESTIMADA 60 anos
CONSERVAÇÃO (e)	Reparos simples (depreciação de 18,10%) Coeficiente => $K = 0,2815$ $F_{oc} = 0,20 + [0,2815 \times (1 - 0,20)]$ $F_{oc} = 0,4252$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO IMÓVEL: -

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

$$VI_{\text{Apartamento 14 - Edifício Dom Camilo}} = S \times Vu$$

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 65,6260 \text{ m}^2 = \begin{array}{l} 56,9519 \text{ m}^2 \text{ de área útil} \\ 8,6741 \text{ m}^2 \text{ de área comum} \\ 00,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (0 vaga)} \end{array}$$

$$Vu = \text{R\$ } 4.967,72/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$VI_{\text{Apto. 14}} = (56,9519 + 00,00/2)\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.967,72/\text{m}^2$$

$$VI_{\text{Apartamento 14}} = \text{R\$ } 282.921,09$$

Ou, em números redondos:

Valor do Imóvel

Apartamento 14 - Edifício Dom Camilo

R\$ 280.000,00

**(DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)
PARA OUTUBRO / 2025**

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para venda igual a **R\$ 4.967,72/m² (quatro mil, novecentos e sessenta e sete reais e setenta e dois centavos)**, foram selecionados 12 (doze) elementos comparativos, conforme Pesquisas de Mercado apresentadas no Anexo I, tendo aferido o grau III de fundamentação e precisão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

IMÓVEL:

Rua Glicério, nº 60, Apartamento 14, Edifício Dom Camilo, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP, CEP: 01514-000.

Matrícula: 17.766 - 1º CRI de São Paulo/SP

----- x -----

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 280.000,00

(DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)

----- x -----

DATA BASE: OUTUBRO DE 2025

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 32 (trinta e duas) folhas digitalizadas de um só lado, sendo a primeira e essa última datada e *assinada digitalmente* pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = CERTIDÃO DE VALOR VENAL

ANEXO III = ZONEAMENTO

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

São Paulo, 24 de outubro de 2025.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Rua Glicério, nº 60
Condomínio Edifício Dom Camilo

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : Apartamento Glacério

DATA : 15/10/2025

EDIFICACIÓN VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFICIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

Apartamento 14 - Edifício Dom Camilo
2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo / SP
Inscrição : 005.078.0108-3

FACTORES

FACTOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.626,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 45 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples / elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

FACTORES ADICIONAIS

FACTOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do Apartamento	0,90	Parcela de Beneficiários
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta IPC / Fipe	728,22	Parcela de Beneficiários

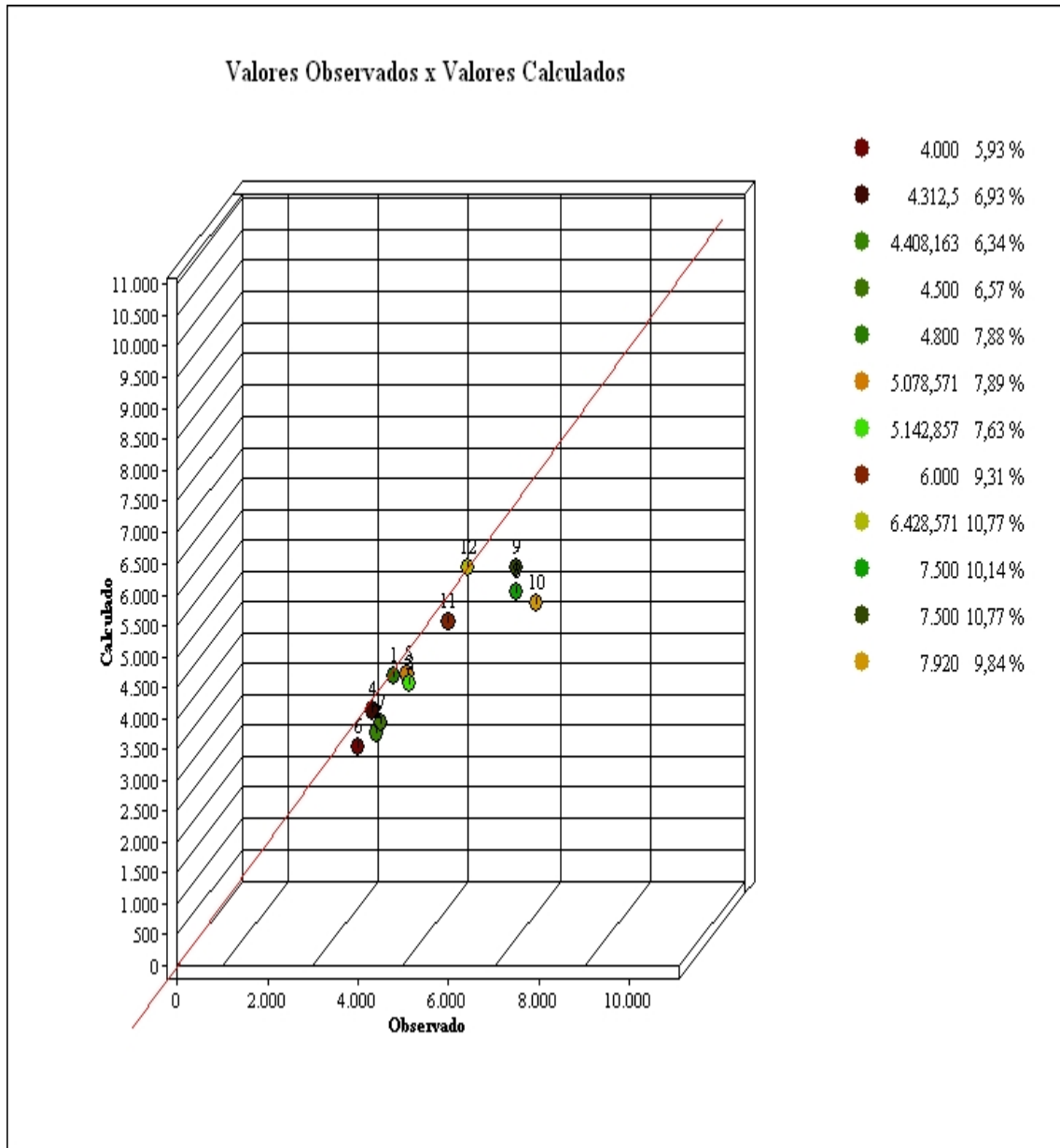
MA TRIZ DE UNITÁ RIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Conde de Sazedas,223	4.800,00	4.695,01	0,9781
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Conde de Sazedas,223	4.408,16	3.776,60	0,8567
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Glacério,60	5.142,86	4.548,29	0,8844
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Glacério,60	4.312,50	4.130,92	0,9579
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Glacério,60	5.078,57	4.705,27	0,9265
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Glacério,80	4.000,00	3.537,56	0,8844
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Glacério,80	4.500,00	3.917,48	0,8706
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Helena Zemerer,140	7.500,00	6.046,55	0,8062
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Helena Zemerer,140	7.500,00	6.417,41	0,8557
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua OscarCintragordinho,210	7.920,00	5.865,68	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua OscarCintragordinho,210	6.000,00	5.551,41	0,9252
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua OscarCintragordinho,210	6.428,57	6.420,47	0,9987

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	4.800,00	4.695,01
2	4.408,16	3.776,60
3	5.142,86	4.548,29
4	4.312,50	4.130,92
5	5.078,57	4.705,27
6	4.000,00	3.537,56
7	4.500,00	3.917,48
8	7.500,00	6.046,55
9	7.500,00	6.417,41
10	7.920,00	5.865,68
11	6.000,00	5.551,41
12	6.428,57	6.420,47

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O



A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Glicério 60 Apartamento 14 Sé SAO PAULO - SP **Data :** 15/10/2025

Cliente : Proc : 0048749-10.2021.8.26.0100

Área terreno m² : 458,00

Edificação m² : 56,95

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.632,56

Desvio Padrão : 1.394,97

- 30% : 3.942,79

+ 30% : 7.322,32

Coefficiente de Variação : 24,7700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.967,72

Desvio Padrão : 1.049,22

- 30% : 3.477,40

+ 30% : 6.458,04

Coefficiente de Variação : 21,1200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as 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 refa todas as caractdos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores <input type="checkbox"/>	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conjde 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 : III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.967,72

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.967,72000

VALOR TOTAL (R\$): 282.911,65

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Parâdigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.554,89

INTERVALO MÍNIMO : 4.554,89

INTERVALO MÁXIMO : 5.380,55

INTERVALO MÁXIMO : 5.380,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025
 SETOR : 5 QUADRA : 043 ÍNDICE DO LOCAL : 2.882,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Sarzedas NÚMERO : 223
 COMP.: Apto.no 2º Andar BARRO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01512-000 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: 1.050,00 TESTADA - (cf) m : 23,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,65
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 45,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 728,22 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J
 CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 4020-2507 TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO SÃO MATHEUS - Condomínio R\$ 420,00 - Código: 358359
 Auh = Área Útil Apto.: 45,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 45,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES/ VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	247,83	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-352,82	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.695,01
		VARIAÇÃO : 0,9781

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025
 SETOR : 5 QUADRA : 043 ÍNDICE DO LOCAL : 2.882,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Sarzedas NÚMERO : 223
 COMP.: Apto.no 8º Andar BARRO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01512-000 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: 1.050,00 TESTADA - (cf) m : 23,00 PROF. EQUV. (Pe) : 45,65
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 49,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 728,22 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J
 CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 4020-2507 TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO SÃO MATHEUS - Condomínio R\$ 516,00 - Código: 1360949
 Auh = Área Útil Apto.: 49,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 49,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	227,60	FTADICIONAL01 : -641,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-217,98	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.408,16
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.776,60
		VARIAÇÃO : 0,8567

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 3
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025

SETOR : 5

QUADRA : 078

ÍNDICE DO LOCAL : 3.626,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Glacério

NÚMERO : 60

COMP.: Apto.no 3º Andar

BARRO : Liberdade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01514-000

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: 458,00

TESTADA - (cf) m :

20,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

22,90

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,470

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,468

IDADE : 45 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 70,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

70,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 0

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND :

0

SUPERIORES :

9

APTO/ANDAR :

6

SUB-SOLOS :

0

FA T O R E S A D I C I O N A I S
ADICIONAL01: 0,95

ADICIONAL02: 728,22

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

QuintoAndar Imóveis - Creci: 24.344-J

CONTATO :

Corretor - WhatsApp (11) 4020-2507

TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO DOM CAMILO - Condomínio R\$ 800,00 - Código: 2384659

Auh = Área Útil Apto.: 70,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 70,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES/ VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : -216,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-378,02	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VA LO R U N I T Á R I O : 5.142,86
		H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 4.548,29
		VA R I A Ç Ã O : 0,8844

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025

SETOR : 5

QUADRA : 078

ÍNDICE DO LOCAL : 3.626,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Glacério

NÚMERO : 60

COMP.: Apto.no 4º Andar

BARRO : Liberdade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01514-000

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: 458,00

TESTADA - (cf) m :

20,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

22,90

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Sim

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,470

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,425

IDADE : 45 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 48,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

48,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 1

SUÍTES : 0

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 9

APTO/ANDAR : 6

SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S
ADICIONAL01: 0,95

ADICIONAL02: 728,22

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

QuintoAndar Imóveis - Creci: 24.344-J

CONTATO :

Corretor - WhatsApp (11) 4020-2507

TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO DOM CAMILO - Condomínio R\$ 352,00 - Código: 96207

Auh = Área Útil Apto.: 48,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 48,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : -181,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.312,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.130,92
		VARIÇÃO : 0,9579

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025
 SETOR : 5 QUADRA : 078 ÍNDICE DO LOCAL : 3.626,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Glicério NÚMERO : 60
 COMP.: Apto. 23 BARRIO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01514-000 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: 458,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUV. (Pe) : 22,90
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 728,22 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 395.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações com corretor autônomo - Placa no local

CONTATO : Sr. Ronaldo de Mello - Creci: 267.431-F

TELEFONE : (11)-951223472

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO DOM CAMILO

Auh = Área Útil Apto.: 70,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 70,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES/ VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.078,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-373,30	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.705,27
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIÇÃO : 0,9265
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025
 SETOR : 5 QUADRA : 078 ÍNDICE DO LOCAL : 3.626,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Glicério NÚMERO : 80
 COMP.: Apto.no 4º Andar BARRO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01514-000 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: 490,00 TESTADA - (cf) m : 12,80 PROF. EQUV. (Pe) : 38,28
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 45,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 728,22 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J
 CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 4020-2507 TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO MIRIAN - Condomínio R\$ 400,00 - Código: 944658
 Auh = Área Útil Apto.: 45,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 45,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : -168,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-294,02	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.537,56
		VARIAÇÃO : 0,8844

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025
 SETOR : 5 QUADRA : 078 ÍNDICE DO LOCAL : 3.626,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Glacério NÚMERO : 80
 COMP.: Apto.no 5º Andar BARRO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01514-000 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: 490,00 TESTADA - (cf) m : 12,80 PROF. EQUV. (Pe) : 38,28
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 728,22 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 4020-2507

TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO MIRIAN - Condomínio R\$ 420,00 - Código: 841388

Auh = Área Útil Apto.: 40,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 40,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES/ VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : -360,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-222,52	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.917,48
		VARIAÇÃO : 0,8706

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 8
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025

SETOR : 5 **QUADRA :** 078 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.606,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Helena Zemerer

NÚMERO : 140

COMP.: Apto.no 8º Andar **BARRO :** Liberdade

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 01512-020 **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: 450,00 **TESTADA - (cf) m :** 15,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :**
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,470 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,453 **IDADE :** 45 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 24,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 24,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 1 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 0

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 8 **APTO/ANDAR :** 6 **SUB-SOLOS :** 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S
ADICIONAL01: 1,10 **ADICIONAL02:** 728,22 **ADICIONAL03:** 1,00

ADICIONAL04: 1,00 **ADICIONAL05:** 1,00 **ADICIONAL06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 200.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : QuintoAndar Imóveis - Creci: 24.344-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 4020-2507

TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO MONTECLAIR - Condomínio R\$ 428,00 - Código: 2164318

Auh = Área Útil Apto.: 24,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 24,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	8,32	FTADICIONAL01 : -1.090,91 VA LO R U N I T Á R I O : 7.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-370,86	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 6.046,55
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VA R I A Ç Ã O : 0,8062
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025

SETOR : 5

QUADRA : 078

ÍNDICE DO LOCAL : 3.606,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Helena Zemerer

NÚMERO : 140

COMP.: Apto.no 7º Andar

BARRO : Liberdade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01512-020 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: 450,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,425 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 24,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 24,00

EDIFÍCIO

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

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 728,22 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 4020-2507

TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO MONTECLAIR - Condomínio R\$ 520,00 - Código: 1717190

Auh = Área Útil Apto.: 24,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 24,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES/ VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	8,32 FTADICIONAL01 : -1.090,91	VA LO R U N I T Á R I O : 7.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 6.417,41
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VA R I A Ç Ã O : 0,8557
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025
 SETOR : 5 QUADRA : 078 ÍNDICE DO LOCAL : 3.649,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oscar Cintra Gordinho NÚMERO : 210
 COMP.: Apto.no 9º Andar BARRIO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01512-010 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: 488,00 TESTADA - (cf) m : 25,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 19,52
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,475 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 25,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 25,00

EDIFÍCIO

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

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,15 ADICIONAL02: 728,22 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J
 CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 4020-2507 TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NOVA AURORA - Condomínio R\$ 290,00 - Código: 2284374
 Auh = Área Útil Apto.: 25,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 25,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES/ VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-9,98	FTADICIONAL01 : -1.377,39
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-666,95	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.920,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.865,68
		VARIAÇÃO : 0,7406

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 11
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 13/10/2025
SETOR : 5 **QUADRA :** 078 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.649,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Oscar Cintra Gordinho **NÚMERO :** 210
COMP.: Apto.no 1º Andar **BARRO :** Liberdade **CIDADE:** SAO PAULO - SP
CEP : 01512-010 **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: 488,00 **TESTADA - (cf) m :** 25,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 19,52
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :**
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,470 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,468 **IDADE :** 45 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 30,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 30,00

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

FA T O R E S A D I C I O N A I S
ADICIONAL01: 0,90 **ADICIONAL02:** 728,22 **ADICIONAL03:** 1,00
ADICIONAL04: 1,00 **ADICIONAL05:** 1,00 **ADICIONAL06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 200.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 4020-2507

TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO :

 Condomínio EDIFÍCIO NOVA AURORA - Condomínio R\$ 350,00 - Código: 1945785
 Auh = Área Útil Apto.: 30,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 30,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-7,56	FTADICIONAL01 : 0,00 VA LO R U N I T Á R I O : 6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-441,03	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 5.551,41
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VA R I A Ç Ã O : 0,9252
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA **12**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025
 SETOR : 5 QUADRA : 078 ÍNDICE DO LOCAL : 3.649,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oscar Cintra Gordinho NÚMERO : 210
 COMP.: Apto.no 2º Andar BARRIO : Liberdade CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01512-010 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: 488,00 TESTADA - (cf) m : 25,00 PROF. EQUV. (Pe) : 19,52
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,425 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 28,00

EDIFÍCIO

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

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 728,22 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis - Creci: 24.344-J
 CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 4020-2507 TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NOVA AURORA - Condomínio R\$ 260,00 - Código: 831316
 Auh = Área Útil Apto.: 28,00m² + Área Útil Garagem: 00,00/2 = 0,00m² => Auh = 28,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES/ VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-8,10	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.428,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.420,47
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9987
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ANEXO II

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Cadastro do Imóvel: 005.078.0108-3

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025		
Cadastro do Imóvel: 005.078.0108-3			
Local do Imóvel: R GLICERIO, 60 - A1 APTO 14 CEP 01514-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R GLICERIO, 60 - A1 APTO 14 CEP 01514-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	458	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0186
Área total (m²):	458		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	66	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1964		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.172,00		
- da construção:	3.429,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	73.925,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	45.263,00		
Base de cálculo do IPTU:	119.188,00		
			
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/12/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO III

ZONEAMENTO

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON
R GLICERIO,60
SQL: 005.078.0108-3

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEIS-3	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - 3	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR SETOR CENTRAL	0018	L 18209/2024

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?p=170695

Legislação Municipal:

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:

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

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEIS-3
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4 (g)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

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

16/10/2025 12:37:53

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R GLICERIO,60

SQL: 005.078.0108-3

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Zona	Nota
ZEIS-3	<p>(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.</p> <p>(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados).</p> <p>(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>

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

16/10/2025 12:37:53

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON
R GLICERIO,60
SQL: 005.078.0108-3
QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 1
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m ² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m ² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m ²	0,45
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m ²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m ²	0,70
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m ²	0,80
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m ²	1,00
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016
Notas

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

NA = Não se Aplica

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
COLETORA	080241	GLICERIO, R		29/04/2016	HISTORICO
COLETORA	151017	OSCAR CINTRA GORDINHO, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	080241	GLICERIO, R	L 16050/2014	12/06/2018	VIGENTE
LOCAL	151017	OSCAR CINTRA GORDINHO, R	L 16050/2014	12/06/2018	VIGENTE

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)

Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

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

16/10/2025 12:37:53

Link
http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON**R GLICERIO,60****SQL: 005.078.0108-3**

Para verificar o quadro da Lei 16.050/14, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>

Quadro 9 –Viário Estrutural

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

16/10/2025 12:37:53

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx