

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL, SÃO PAULO, SP.

PROCESSO DE Nº: 1073704-54.2022.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH, em face de ESPÓLIO DE VILMA CRISTINO, dando por terminados os seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar as suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo qual, chegou aos seguintes valores para os devidos bens constantes nos Autos:

MATRÍCULA DE Nº 31.187

1 - Apartamento de nº 72, localizado no 7º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH", situado na Rua Carlos de Souza Nazareth nº 184 (entrada principal), no 1º Subdistrito - Sé, nesta Capital, SP:

R\$ 324.000,00

(TREZENTOS E VINTE E QUATRO MIL REAIS)

ABRIL DE 2026

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

MATRÍCULA DE Nº 38.192

2 - Apartamento de nº 82, localizado no 8º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH", situado na Rua Carlos de Souza Nazareth nº 184 (entrada principal), no 1º Subdistrito - Sé, nesta Capital, SP:

R\$ 324.000,00

(TREZENTOS E VINTE E QUATRO MIL REAIS)

ABRIL DE 2026

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 24 de abril de 2026.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a avaliação dos bens constantes nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH**, em face de **ESPÓLIO DE VILMA CRISTINO**, processo de nº 1073704-54.2022.8.26.0100, em curso na 6ª Vara Cível da Capital de São Paulo - SP, conforme segue:

1 - Apartamento de nº 72, localizado no 7º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”, situado na Rua Carlos de Souza Nazareth nº 184 (entrada principal), no 1º Subdistrito - Sé, nesta Capital, SP;

2 - Apartamento de nº 82, localizado no 8º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”, situado na Rua Carlos de Souza Nazareth nº 184 (entrada principal), no 1º Subdistrito - Sé, nesta Capital, SP.

Deferida a Prova Pericial, conforme “DECISÃO DE FLS. 462”, 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

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II - VISTORIA

Este signatário diligenciou ao local dos imóveis, objetos da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

2.1.- DO LOCAL:

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acessos as Avenidas: do Estado, Senador Queiróz e Avenida Prestes Maia.

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS IMÓVEIS:

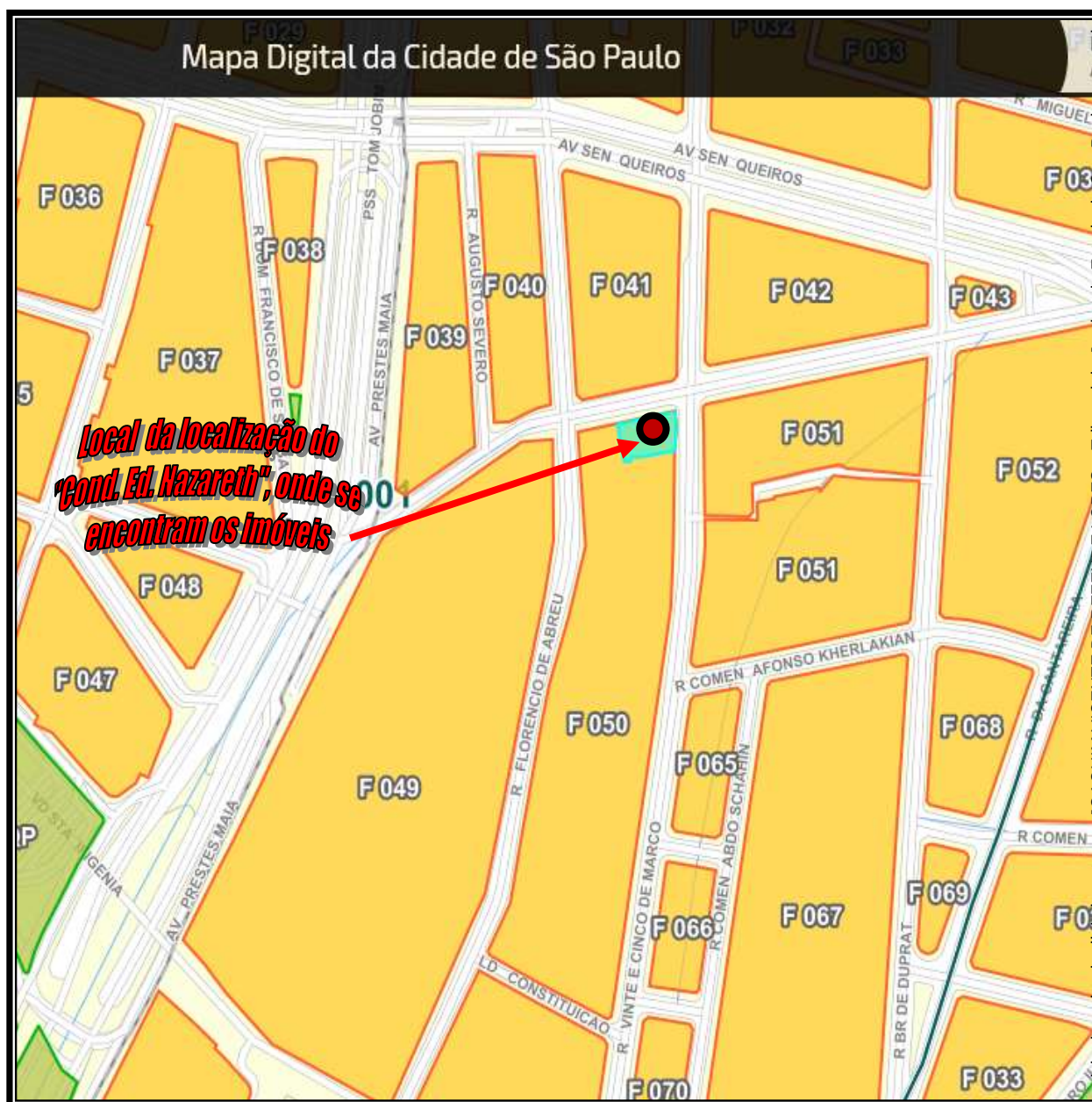
Os imóveis, objetos da presente avaliação apartamentos de números 72 e 82, estão situados na Rua Carlos de Souza Nazareth nº 184, (entrada principal) no 1º Subdistrito - Sé, nesta Capital, SP, na quadra formada pela citada via e mais a Rua Florêncio de Abreu, Rua Constituição e a Rua Vinte e Cinco de Março.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”, onde se encontram os imóveis avaliandos:



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, os apartamentos de números 72 e 82, estão situados na Rua Carlos de Souza Nazareth nº 184, (entrada Principal), no 1º Subdistrito - Sé, nesta Capital, SP e possuem a seguinte situação na Prefeitura Municipal de São Paulo e Cartório de Registro de Imóveis:

SETOR: **001**

QUADRA: **050**

ZONA: **“ZC”**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 17.291,00/2026**

Rua Carlos de Souza Nazareth nº 184

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **001.050.0346-8**

Apartamento nº 72

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **001.050.0347-6**

Apartamento nº 82

“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”

MATRÍCULA: **31.187** - para o apartamento de nº 72

MATRÍCULA: **38.192** - para o apartamento de nº 82

Do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é 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 “Terminal de Ônibus Praça Pedro Lessa;
- Transporte Metroviário (Estação Metro São Bento), etc...

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde estão localizados os imóveis avaliados ficam posicionados na região do Centro Histórico de São Paulo, distante, aproximadamente, 1.400,00 metros do marco zero da cidade (Praça da Sé).

A região onde está situado o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH**”, onde se localizam os imóveis avaliados é de fácil acesso e está servida por transporte de várias linhas regulares de ônibus localizados no “Terminal de Ônibus Praça Pedro Lessa, além de estação de trem do “Metrô São Bento” a mais ou menos 550,00 metros.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial na região é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes estabelecimentos comerciais: lanchonetes, hospitais, imobiliárias, escolas, drogarias, padarias, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, escritórios, lojas varejistas, localizados ao longo das Ruas Vinte e Cinco de Março, Florêncio de Abreu, Barão de Duprat, Ladeira Porto Geral, Parque Dom Pedro II, Avenidas do Estado, Senador Queiróz, Prestes Maia e demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região está caracterizada por prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são: simples, médios e superiores.

2.1.5 - ZONEAMENTO:

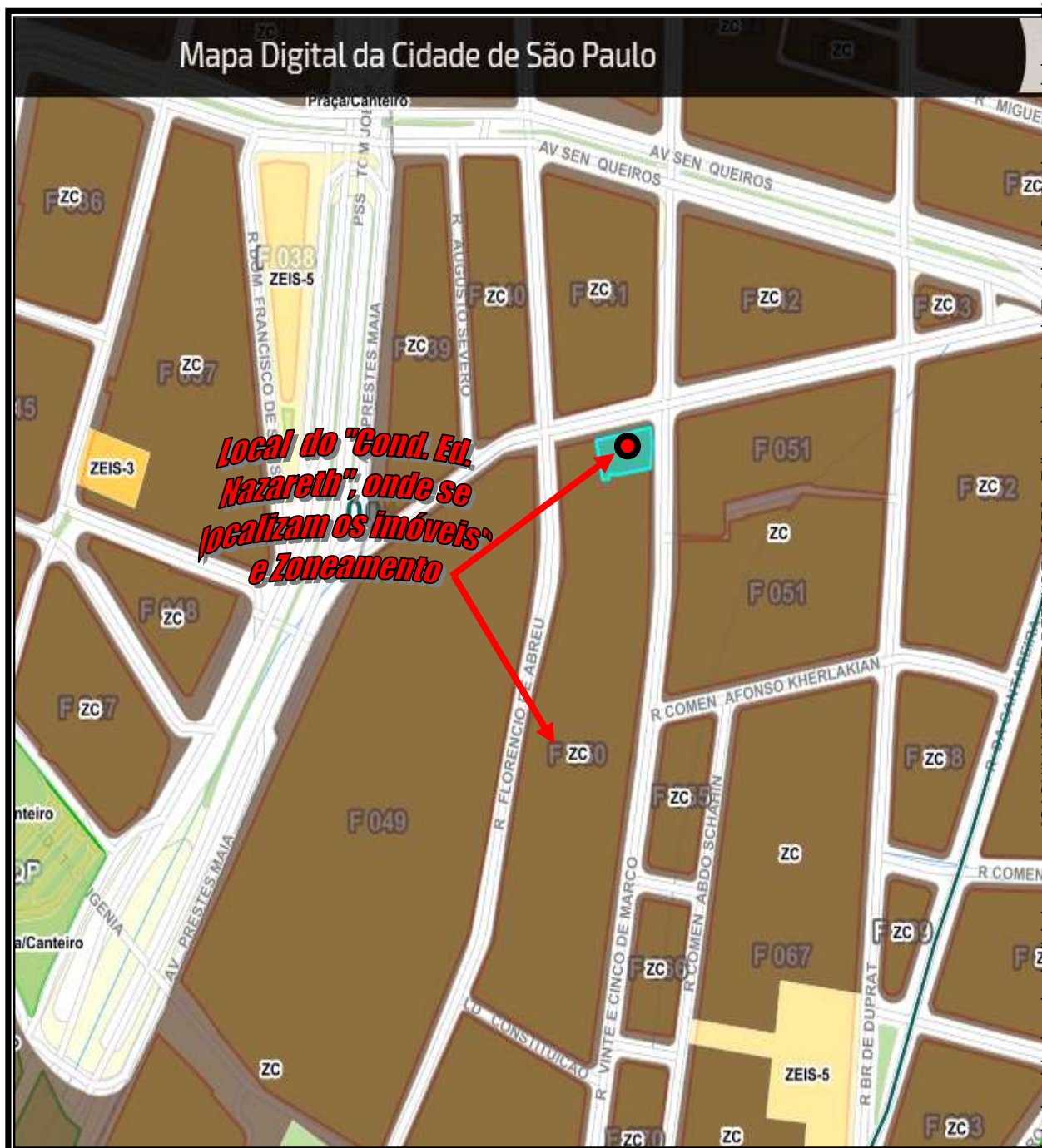
De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 18.177/2024, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona ***“ZC - ZONA CENTRALIDADE”***, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro de zoneamento, onde se localizam os apartamentos de números 72 e 82, avaliandos:



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Os quadros a baixos definem as diretrizes básicas da zona de uso do apartamento de nº 72:




Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 001.050.0346-8
R CARLOS DE SOUSA NAZARE,184

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 181.77/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 164.02/2016
MA	MEM SUBSETOR SETOR CENTRAL	0018	L 182.09/2024

Para as espécies normativas diferentes de "L 18.177/2024" efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal
AD - Ação Direta de Inconstitucionalidade

Links úteis

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://capital.sp.gov.br/web/licenciamento/desenvolvimento_urbano/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu

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

Para lotes fiscais em ZEPEC também consultar o CIT - Cadastro de Imóveis Tombados:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
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)	48
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 (m²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, 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.

Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária do SQL, acessar o SISZON WEB:
<https://consultasiszon.prefeitura.sp.gov.br/Forms/Restric/fmConsultaSQL.aspx>

Data e Hora
13/04/2026 16:13:51

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

Página 1 de 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 001.050.0346-8

R CARLOS DE SOUSA NAZARE,184

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016 (ALTERADO PELA LEI Nº18.081/2024)

Zona	Nota
ZC	(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. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional. (Revogado pela Lei nº 17.975/2023) (o) O gabarito poderá ser superado para implantação de equipamentos esportivos que comprovadamente necessitem de um gabarito maior do que o indicado neste Quadro. (Incluído dada pela Lei nº 18.081/2024).

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, 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.

Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária do SQL, acessar o SISZON WEB:
<https://consultasiszon.prefeitura.sp.gov.br/FormasRestric/frmConsultaSQL.aspx>

Data e Hora

13/04/2026 16:13:51

Link

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

Página 7 de 4

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2026 às 21:37, sob o número WJMJ26405913511. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1073704-54.2022.8.26.0100 e código qpGm7fMI.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 001.050.0346-8

R CARLOS DE SOUSA NAZARE, 184

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 1
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,45
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,70
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,80
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	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

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	043427	CARLOS DE SOUSA NAZARE, R	L 16050/2014	22/08/2017	VIGENTE
LOCAL	197459	VINTE E CINCO DE MARCO, R	L 16050/2014	22/08/2017	VIGENTE
COLETORA	197459	VINTE E CINCO DE MARCO, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	043427	CARLOS DE SOUSA NAZARE, R		29/04/2016	HISTORICO

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 das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, 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.

Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária do SQL, acessar o SISZON WEB:

<https://consultasizon.prefeitura.sp.gov.br/FormasRestric/frmConsultaSQL.aspx>

Data e Hora

13/04/2026 16:13:51

Link

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

Página 2 de 4

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 001.050.0346-8

R CARLOS DE SOUSA NAZARE, 184

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

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

Quadro 9 - Viário Estrutural

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, 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.

Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária do SQL, acessar o SISZON WEB:

<https://consultasizson.prefeitura.sp.gov.br/FormaRestriCt/fmConsultaSQL.aspx>

Data e Hora

13/04/2026 16:13:51

Link

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

Página 1 de 1

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Os quadros a baixos definem as diretrizes básicas da zona de uso do apartamento de nº 82:


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**


**GeoSampa
Mapa**

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 001.050.0347-6
R CARLOS DE SOUSA NAZARE, 184

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 18.177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16.402/2016
MA	MEM SUBSETOR SETOR CENTRAL	0018	L 18.209/2024

Para as espécies normativas diferentes de L 18.177/2024* efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal
AD - Ação Direta de Inconstitucionalidade

Links úteis

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://capital.sp.gov.br/web/licenciamento/desenvolvimento_urbano/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/dlu

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

Para lotes fiscais em ZEPEC também consultar o CIT - Cadastro de Imóveis Tombados:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
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)	48
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 (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016 (ALTERADO PELA LEI Nº 18.081/2024)	
Zona	Nota
Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, 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. Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária do SQL, acessar o SISZON WEB: https://consultasizon.prefeitura.sp.gov.br/Forms/Restric/fmConsultaSQL.aspx	

Data e Hora

Link

13/04/2026 16:50:45

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

Documento 1 de 2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 001.050.0347-6

R CARLOS DE SOUSA NAZARE, 184

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, 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.

Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária do SQL, acessar o SISZON WEB:
<https://consultasiszon.prefeitura.sp.gov.br/FormsRestriict/fmConsultaSQL.aspx>

Data e Hora

13/04/2026 16:50:45

Link

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

Página 2 de 2

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e TITULAR DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, protocolado em 24/04/2026 às 21:37, sob o número WJM26405913511. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1073704-54.2022.8.26.0100 e código qpGm7fMI.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 001.050.0347-6

R CARLOS DE SOUSA NAZARE, 184

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
-----------	-------

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

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	043427	CARLOS DE SOUSA NAZARE, R	L 16050/2014	22/08/2017	VIGENTE
LOCAL	197459	VINTE E CINCO DE MARCO, R	L 16050/2014	22/08/2017	VIGENTE
COLETORA	197459	VINTE E CINCO DE MARCO, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	043427	CARLOS DE SOUSA NAZARE, R		29/04/2016	HISTORICO

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

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 das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, 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.

Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária do SQL, acessar o SISZON WEB:

<https://consultasizson.prefeitura.sp.gov.br/FormsRestric/fmConsultaSQL.aspx>

Data e Hora

13/04/2026 16:50:45

Link

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

Página 2 de 2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2 - DOS IMÓVEIS: -

2.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”, onde estão localizados os apartamentos de números 72 e 82, 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 **734,00 m²**, com a frente projetada para as vias públicas de 33,40 metros.

ÁREA: 734,00M²

(SETECENTOS E TRINTA E QUATRO METROS QUADRADOS)

Cabem as seguintes frações ideais da área total do terreno para os apartamentos de números 72 e 82:

1,0562% - para o apartamento de nº 72;

1,0562% - para o apartamento de nº 82.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial e comercial, denominado “**EDIFÍCIO NAZARETH**”, composto por 01 (uma) torre, erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e ao nível superior das vias públicas, ou seja, da Rua Carlos de Souza Nazareth e da Rua Vinte e Cinco de Março.

O “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH**” está composto por unidades habitacionais, portaria e lojas comerciais.

O “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH**” está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevador, medidor de água, medidor de luz, portaria e casa do zelador.

O “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH**”, que ao regime de condomínio regulamenta a lei, está dividido em duas partes distintas, a saber:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- DO EDIFÍCIO: -

O “EDIFÍCIO NAZARETH”, onde se localizam os apartamentos de números 72 e 82, compreendem em 01 (um) andar térreo, 01 (uma) sobreloja, 11 (onze) andares superiores e 01 (um) ático.

No andar térreo do edifício, encontram-se: “hall” de entrada (social e serviço), lojas comerciais, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes e portaria.

Na sobreloja do edifício, encontra-se 01 (uma) sala comercial.

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

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

A portaria do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH” está situada próxima ao alinhamento público e possui monitoramento automático do portão, interfone e câmeras de segurança.

Segue: fotografias da Rua Carlos de Souza Nazareth e da Rua Vinte e Cinco de Março, nos trechos em estudos e aspectos externos do “Condomínio Edifício Nazareth”, onde se localizam os apartamentos de números 72 e 82, instrumentos de avaliações.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



**VISTA DA RUA CARLOS DE SOUZA NAZARETH, NO TRECHO
ONDE ESTÃO LOCALIZADOS OS APARTAMENTOS DE
NÚMEROS 72 E 82 AVALIANDOS.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



***VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA
RUA CARLOS DE SOUZA NAZARETH, NO TRECHO ONDE ESTÃO
LOCALIZADOS OS APARTAMENTOS DE NÚMEROS 72 E 82
AVALIANDOS..***

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



***VISTA DA RUA VINTE E CINCO DE MARÇO, NO TRECHO ONDE
ESTÃO LOCALIZADOS OS APARTAMENTOS DE NÚMEROS 72 E
82 AVALIANDOS.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



**VISTA DA FACHADA DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”,
ONDE SE LOCALIZAM OS APARTAMENTO DE NÚMEROS 72 E
82, TOMADA PELA RUA CARLOS DE SOUZA NAZARETH.**

FOTO DE Nº 05

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. “M” - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



***VISTA DA ENTRADA DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”,
ONDE SE LOCALIZAM OS APARTAMENTO DE NÚMEROS 72 E
82, TOMADA PELA RUA CARLOS DE SOUZA NAZARETH.***

FOTO DE Nº 06

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



***VISTA DA FACHADA DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”,
ONDE SE LOCALIZAM OS APARTAMENTO DE NÚMEROS 72 E
82, TOMADA PELA RUA VINTE E CINCO DE MARÇO.***

- DAS UNIDADES AVALIANDAS: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1 - APARTAMENTO DE Nº 72”:-

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de Nº 31.187 do 4º Cartório Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que:

O apartamento nº 72, localizado 7º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”, com a área total construída de 66,43m², sendo 55,42m² de área útil e 11,01m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 1,0562%.

ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO DE Nº 72= 55,42m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando se encontrava no estado regular de conservação e de uso e, segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019), enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: *Reparos Simples*.

O apartamento de nº 72, localizado 7º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”, compreende:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

01 (uma) sala de estar, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) banheiro e 01 (um) dormitório.

De acordo com os dados colhidos no local, o apartamento de nº 72 avaliando se encontrava necessitando de reparos simples, devido ao atual estado de conservação e uso e, considerando-se as suas características construtivas de acabamento, e ainda, de acordo com os dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, este signatário pôde estimar a idade de 66 anos, podendo estar classificado no item “1.3.3 - Apartamentos Padrão - MÉDIO”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019.

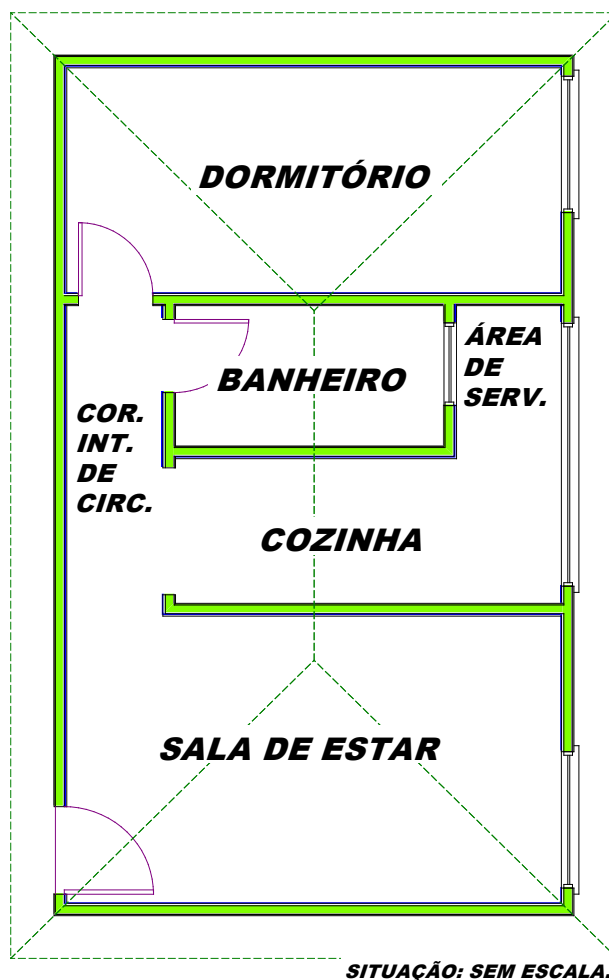
Seguem: Croqui do apartamento e fotografias internas do apartamento de nº 72 do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CROQUI DO IMÓVEL
RUA CARLOS DE SOUZA NAZARETH, Nº 184,
(ENTRADA PRINCIPAL), ESQUINA COM A
RUA VINTE E CINCO DE MARÇO
1º SUBDISTRITO - SÉ, SP
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH
APARTAMENTO DE Nº 72



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 72
DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”.**

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. “M” - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

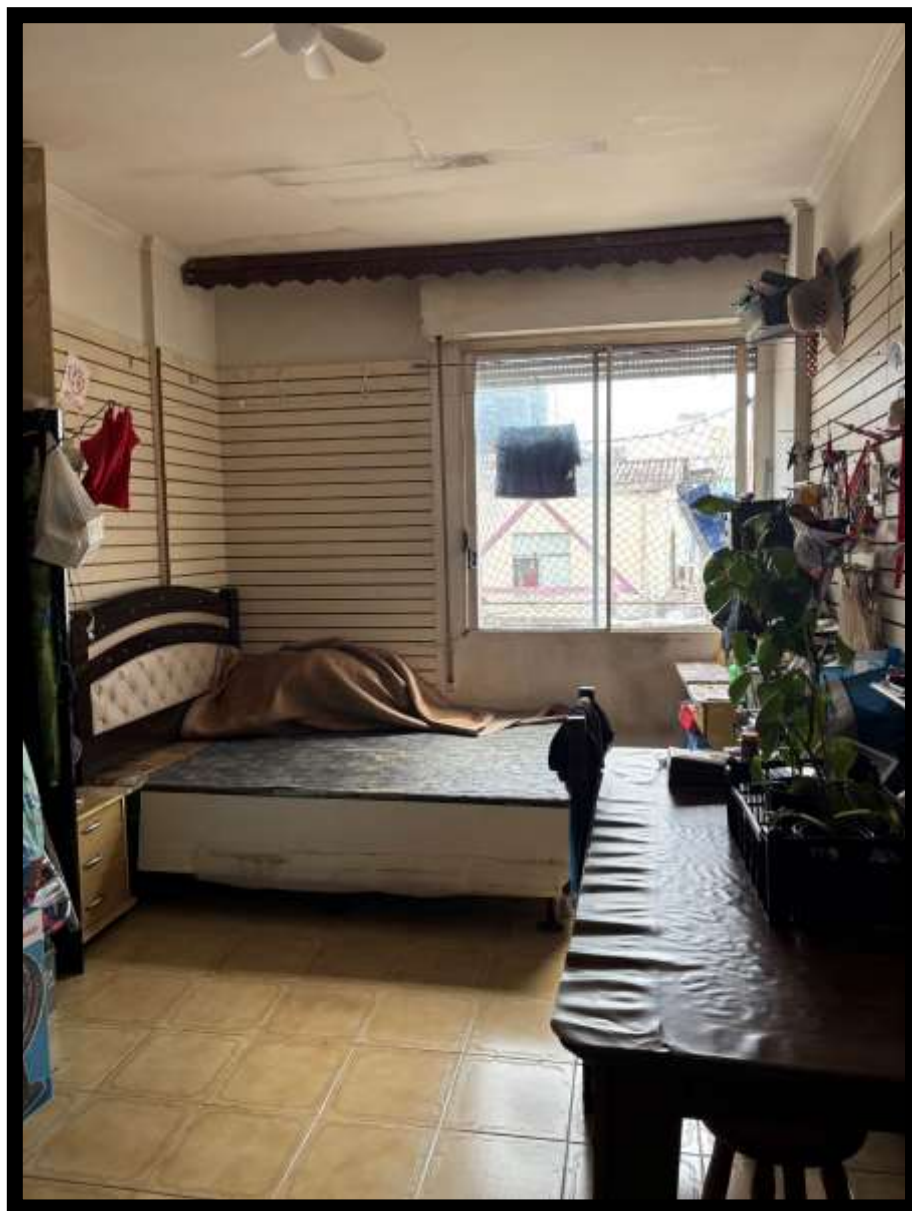
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



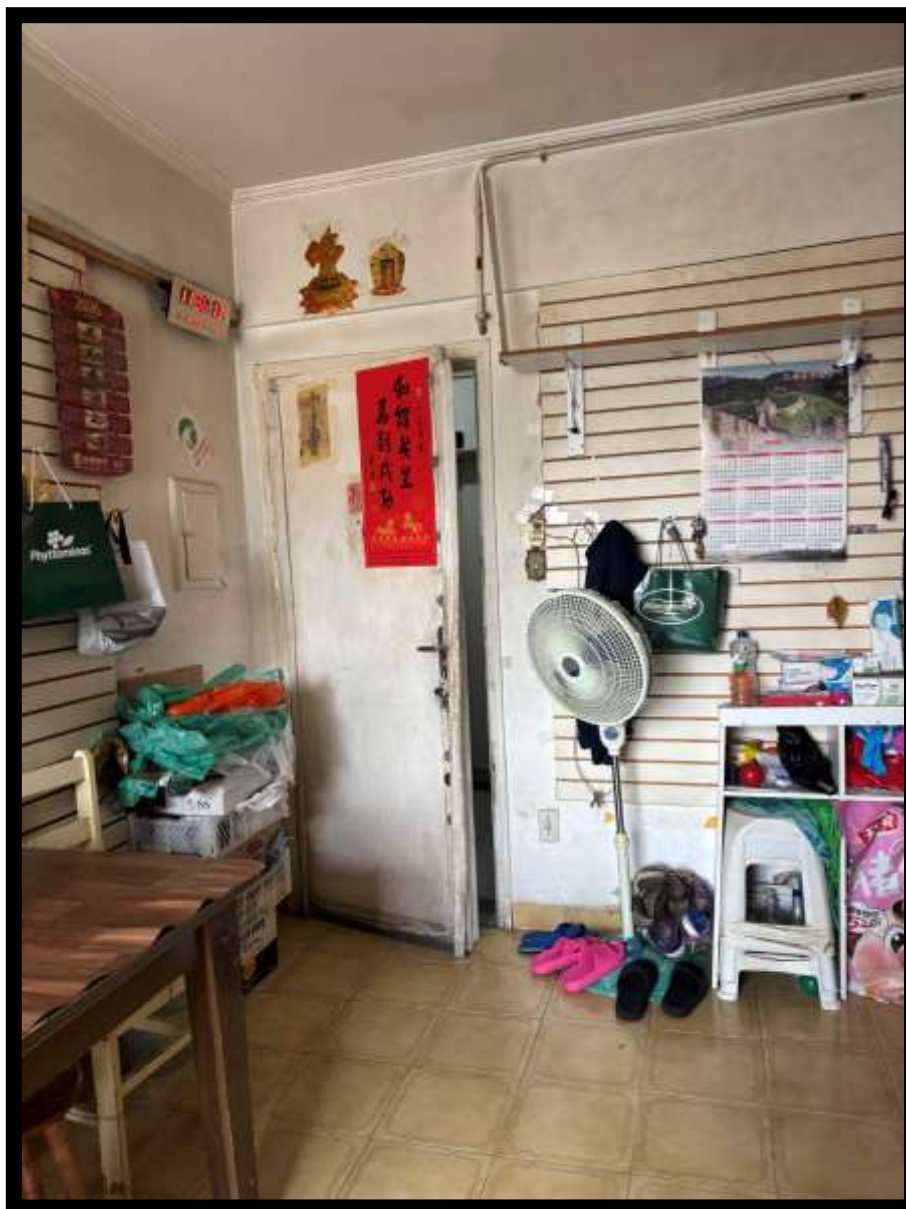
VISTA DA SALA DE ESTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



VISTA DO CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



VISTA DO BANHEIRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08



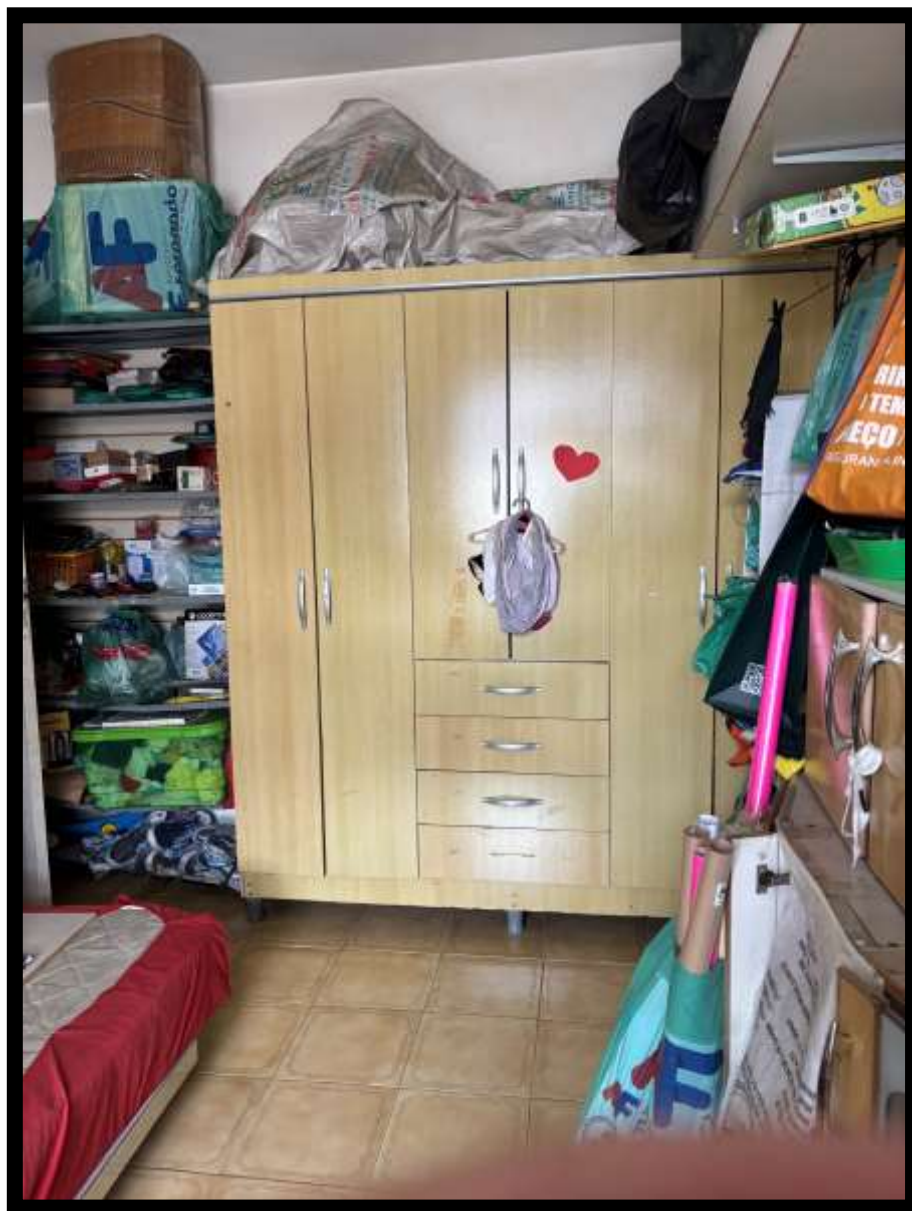
VISTA DO DORMITÓRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 72 do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”:

SALA DE ESTAR:

PISO ===== revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
 JANELA ===== persiana de “PVC” e ferro pintado, com vidros.
 PORTA ===== de madeira pintada.

COZINHA / ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
 JANELA ===== vidro de alumínio, com vidros.
 PORTA ===== sanfonada de “PVC”.

BANHEIRO (com banheira):

PISO ===== revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
 TETO ===== laje revestida com gesso pintado.
 JANELA ===== vidro basculante de ferro pintado, com vidros.
 PORTA ===== de madeira pintada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

DORMITÓRIO:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
JANELA ===== persiana de “PVC” e ferro pintado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

2 - APARTAMENTO DE Nº 82”:-

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de Nº 38.192 do 4º Cartório Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que:

O apartamento nº 82, localizado 8º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”, com a área total construída de 66,43m², sendo 55,42m² de área útil e 11,01m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 1,0562%.

ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO DE Nº 82= 55,42m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando se encontrava no estado regular de conservação e de uso e, segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019), enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: *Reparos Simples*.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O apartamento de nº 82, localizado 8º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”, compreende:

01 (uma) sala de estar, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) banheiro e 01 (um) dormitório.

De acordo com os dados colhidos no local, o apartamento de nº 82 avaliando se encontrava necessitando de reparos simples, devido ao atual estado de conservação e uso e, considerando-se as suas características construtivas de acabamento, e ainda, de acordo com os dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, este signatário pôde estimar a idade de 66 anos, podendo estar classificado no item “1.3.3 - Apartamentos Padrão - MÉDIO”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019.

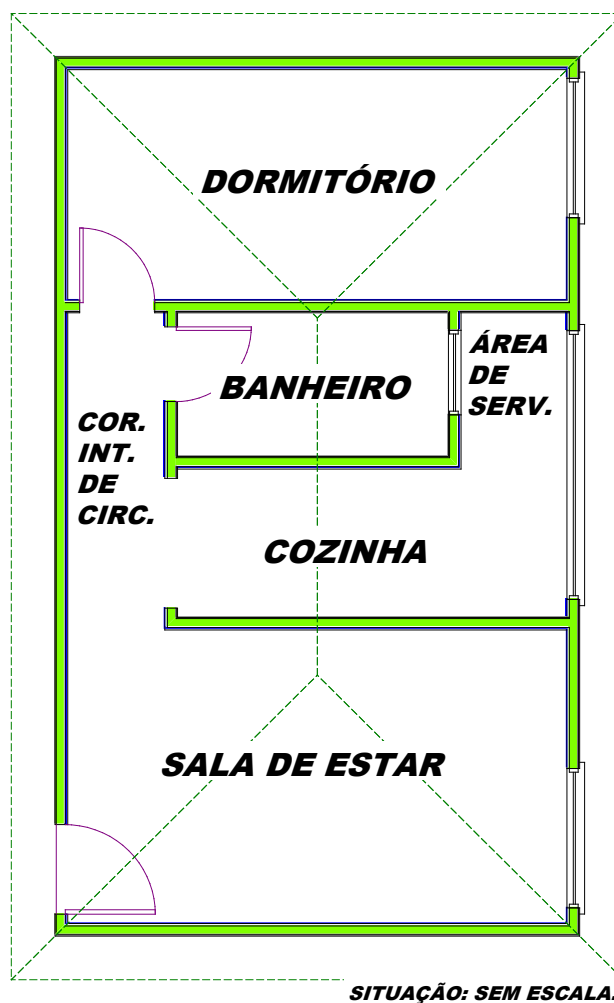
Segue: Croqui do apartamento e fotografias internas do apartamento de nº 82 do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CROQUI DO IMÓVEL
RUA CARLOS DE SOUZA NAZARETH, Nº 184,
(ENTRADA PRINCIPAL), ESQUINA COM A
RUA VINTE E CINCO DE MARÇO
1º SUBDISTRITO - SÉ, SP
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH
APARTAMENTO DE Nº 82



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



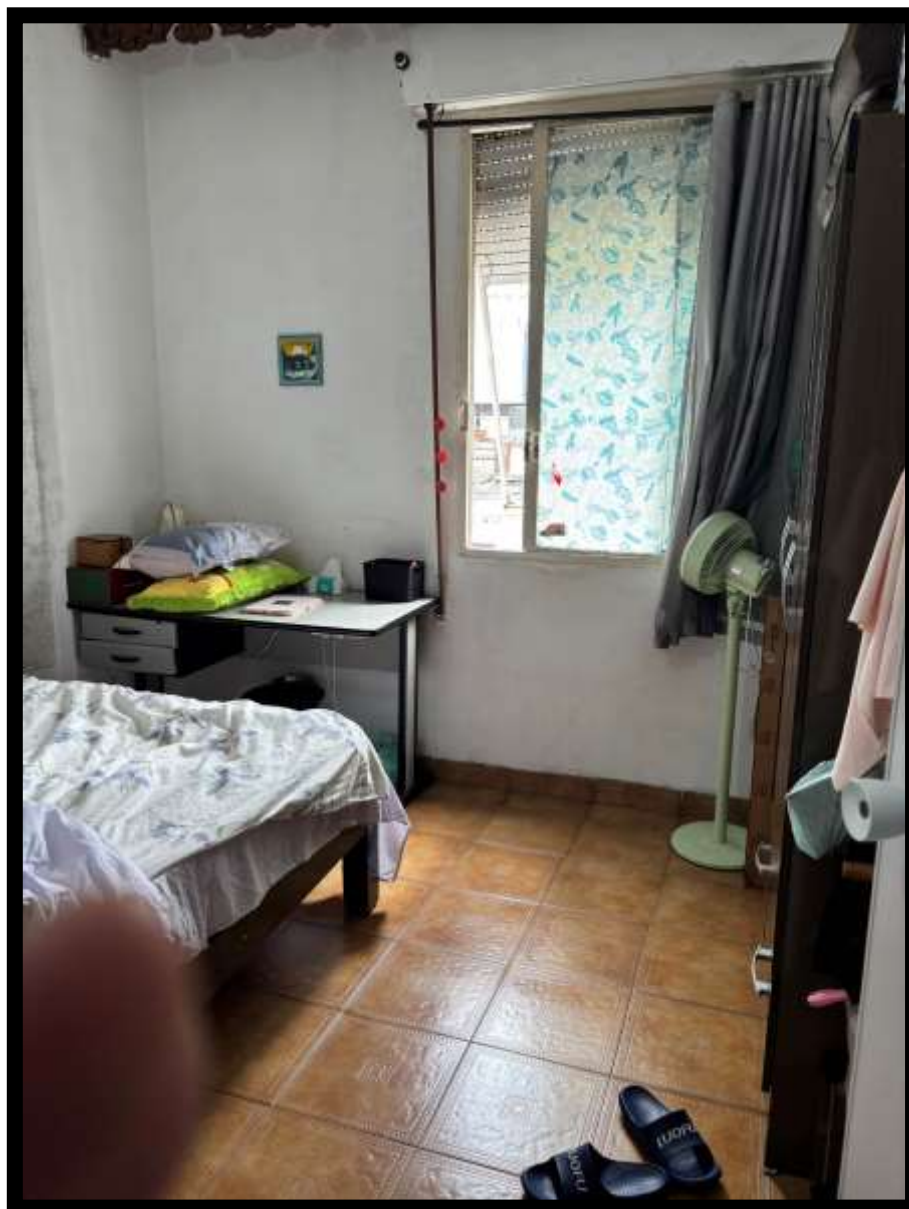
**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO DE Nº 82
DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



VISTA DA SALA DE ESTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



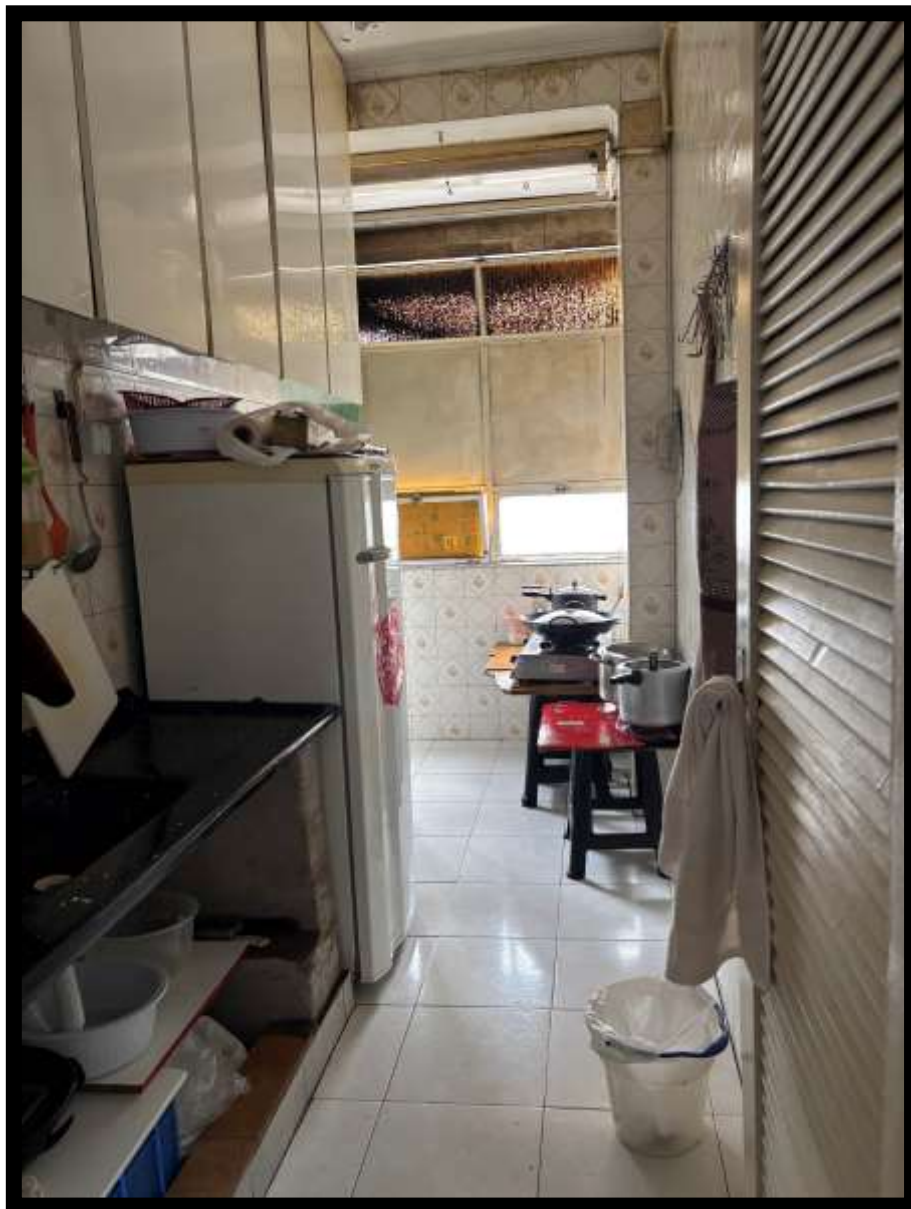
VISTA DO CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



VISTA DO BANHEIRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08



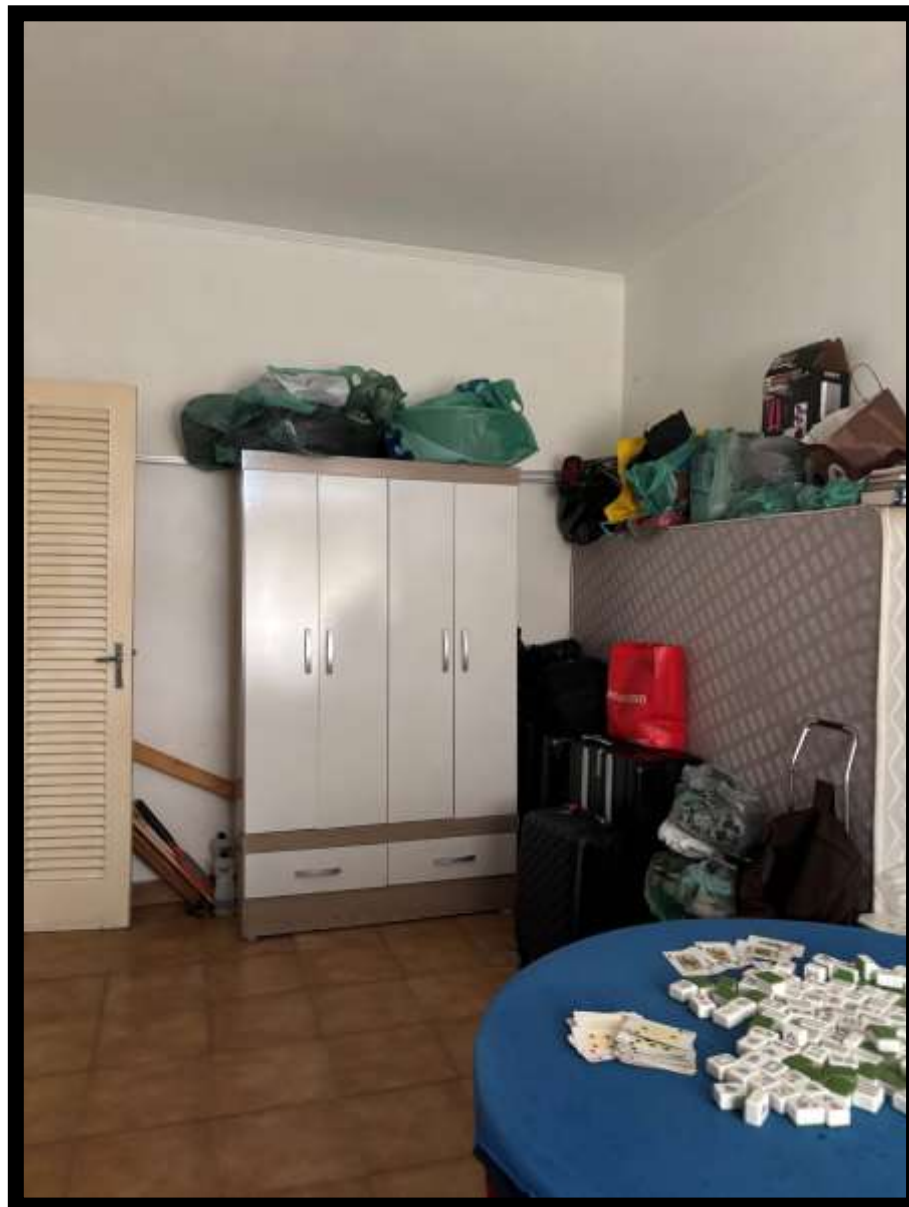
VISTA DO DORMITÓRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 82 do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”:

SALA DE ESTAR:

PISO ===== revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
 JANELA ===== persiana de “PVC” e ferro pintado, com vidros.
 PORTA ===== de madeira pintada.

COZINHA / ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
 JANELA ===== vidro de alumínio, com vidros.
 PORTA ===== sanfonada de “PVC”.

BANHEIRO (com banheira):

PISO ===== revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
 TETO ===== laje revestida com gesso pintado.
 JANELA ===== vidro basculante de ferro pintado, com vidros.
 PORTA ===== de madeira pintada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

DORMITÓRIO:

PISO ===== revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== revestidas com massa corrida pintada.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
 JANELA ===== persiana de “PVC” e ferro pintado, com vidros.
 PORTA ===== de madeira pintada.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação dos apartamentos de números 72 e 82 do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”, este signatário adotou 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 de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2019”.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado 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 a corretores que atuam no ramo imobiliário, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 07 (sete) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, que sofrerão as seguintes transformações:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP”.

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

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2019”.

Conforme referido estudo, os imóveis em questão enquadram-se no item “**1.3.3 - Apartamento Padrão MÉDIO - limite máximo**”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,160.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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_e” e a vida referencial “I_r”.

Para os apartamentos de números 72 e 82 avaliandos, considerou-se a idade de 66 (sessenta e seis) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência: para os apartamentos de números 72 e 82, de acordo com os seus atuais estados de conservações e uso pode enquadrar na referência (e) - Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples, tudo baseado no Estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2019”.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados nas pesquisas em anexo I e II, possuem a mesma força de vendas por estarem localizados em condomínio da mesma região de vias diferentes, portanto este signatário pôde considerar o fator de transposição;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

Conforme o “Estudo” do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

➤ PLANTA BAIXA	: 0,85
➤ 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 os imóveis em questão:

- Apartamento de nº 72, localizado no 7º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”, foi adotado o fator = 1,10.

- Apartamento de nº 82, localizado no 8º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”, foi adotado o fator = 1,10.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

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

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

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV - AVALIAÇÃO: -

4.1 - APARTAMENTO TIPO DE Nº 72: -

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

$$V_{\text{apto. 72}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. 72}} = 66,43\text{m}^2 = 55,42\text{m}^2 \text{ de área útil} \\ 11,01\text{m}^2 \text{ de área comum}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 5.833,03/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 72}} = 55,42 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.833,03/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. 72}} = \text{R\$ } 323.266,52$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apartamento de nº 72}} = \text{R\$ } 324.000,00$$

(TREZENTOS E VINTE E QUATRO MIL REAIS).
PARA MARÇO / 2026.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a ***R\$ 5.833,03/M² (CINCO MIL E OITOCENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E TRÊS CENTAVOS POR METRO QUADRADO)***, favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

4.2 - APARTAMENTO TIPO DE Nº 82: -

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

$$V_{\text{apto. 82}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. 82}} = 66,43\text{m}^2 = 55,42\text{m}^2 \text{ de área útil} \\ 11,01\text{m}^2 \text{ de área comum}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 5.833,03/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 82}} = 55,42 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.833,03/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. 82}} = \text{R\$ } 323.266,52$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apartamento de nº 82}} = \text{R\$ } 324.000,00$$

(TREZENTOS E VINTE E QUATRO MIL REAIS).
PARA MARÇO / 2026.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a ***R\$ 5.833,03/M² (CINCO MIL E OITOCENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E TRÊS CENTAVOS POR METRO QUADRADO)***, favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO, tem-se os seguintes valores para os bens constantes autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH, em face de ESPÓLIO DE VILMA CRISTINO, processo de nº 1073704-54.2022.8.26.0100, em curso na 6ª Vara Cível da Capital de São Paulo - SP:

MATRÍCULA DE Nº 31.187

1 - Apartamento de nº 72, localizado no 7º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH", situado na Rua Carlos de Souza Nazareth nº 184 (entrada principal), no 1º Subdistrito - Sé, nesta Capital, SP:

R\$ 324.000,00

(TREZENTOS E VINTE E QUATRO MIL REAIS)

ABRIL DE 2026

MATRÍCULA DE Nº 38.192

2 - Apartamento de nº 82, localizado no 8º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH", situado na Rua Carlos de Souza Nazareth nº 184 (entrada principal), no 1º Subdistrito - Sé, nesta Capital, SP:

R\$ 324.000,00

(TREZENTOS E VINTE E QUATRO MIL REAIS)

ABRIL DE 2026

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 61 (sessenta e uma) folhas digitalizadas, vindo todas certificadas e a última assinada digitalmente por este Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO PARA O APARTAMENTO DE Nº 72 DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH".

ANEXO II = PESQUISA DE MERCADO PARA O APARTAMENTO DE Nº 82 DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH".

ANEXO III - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 72 DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH", FORNECIDOS PELA "PMSP".

ANEXO IV - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 82 DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH", FORNECIDOS PELA "PMSP".

ANEXO V = QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZAM OS APARTAMENTOS DE NÚMEROS 72 E 82 DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH".

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigos 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.

São Paulo, 24 de março de 2026.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO I

***PESQUISA DE MERCADO PARA O
APARTAMENTO DE Nº 72 DO
“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”***

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 - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 001 QUADRA : 053 ÍNDICE DO LOCAL : 8.507,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO DE GOGÓY

NÚMERO : 83

COMP.: APTO. 602, EDIFÍCIO ADGBAIRRO : CENTRO, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01034-001 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: 2.163,00 TESTADA - (ct) m: 68,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,81
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE : 15 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 : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 18 APTO./ANDAR : 15 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\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : INTEGRAÇÃO NEG. IMOBILIÁRIA - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: 22081603

CONTATO : SR. PEDRO

TELEFONE : (11)-992926661

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ADG - APARTAMENTO MOBILIADO

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 40,00M²

APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.672,75	FT ADICIONAL 01 : 648,00	VALOR UNITÁRIO : 8.100,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -4.969,51	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.238,53
PADRÃO Fp : 787,29	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7702
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 001 QUADRA : 053 ÍNDICE DO LOCAL : 8.507,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO DE GOGÓY

NÚMERO : 83

COMP. : APT. 803, EDIFÍCIO ADGBAIRRO : CENTRO, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01034-001 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: 2.163,00 TESTADA - (ct) m: 68,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,81
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 36,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 15 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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : INTEGRAÇÃO NEG. IMOBILIÁRIA - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: 71388984

CONTATO : SR. PEDRO

TELEFONE : (11)-992926661

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ADG

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 36,00M²

APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.703,73	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -5.061,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.694,06
PADRÃO Fp : 801,87	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6902
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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026
SETOR : 001 QUADRA : 053 ÍNDICE DO LOCAL : 8.507,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO DE GOGÓY NÚMERO : 83
COMP.: APTO. 805, EDIFÍCIO ADGBAIRRO : CENTRO, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 01034-001 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: 2.163,00 TESTADA - (cf) m: 68,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,81
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 36,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 15 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\$): 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : INTEGRAÇÃO NEG. IMOBILIÁRIA - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: 76755742
CONTATO : SR. PEDRO TELEFONE : (11)-992926661

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ADG
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 36,00M²
APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.703,73	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -5.061,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.694,06
PADRÃO Fp : 801,87	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6902
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 001

QUADRA : 053

ÍNDICE DO LOCAL : 8.507,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO DE GOGÓY

NÚMERO : 83

COMP. : APTO. 815, EDIFÍCIO ADGBAIRRO : CENTRO, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01034-001 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: 2.163,00 TESTADA - (cf) m: 68,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,81
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 36,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 18 APTO./ANDAR : 15 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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : INTEGRAÇÃO NEG. IMOBILIÁRIA - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: 71388928

CONTATO : SR. PEDRO

TELEFONE : (11)-992926661

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ADG

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 36,00M²

APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.703,73	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -5.061,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.694,06
PADRÃO Fp : 801,87	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6902
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 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026
SETOR : 001 QUADRA : 037 ÍNDICE DO LOCAL : 8.491,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BRIGADEIRO TOBIAS
COMP.: APTO. 703, EDIFÍCIO TODA BARRA CENTRO, SP
CEP : 01032-00 UF : SP
CIDADE : SAO PAULO - SP
NÚMERO : 322

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: 1.359,00 TESTADA - (cf) m : 23,95 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,74
ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. DEP. (K) : 0,979 IDADE : 3 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 : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 16 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\$) : 259.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : OLIVIA IMÓVEIS - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: A30TODCENT
CONTATO : SR. JEFFERSON TELEFONE : (11)-968600356

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DODAY CENTRO
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 30,00M²
APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.610,55	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.770,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -4.946,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.189,63
PADRÃO Fp : 755,21	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6679
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 001

QUADRA : 037

ÍNDICE DO LOCAL : 8.491,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BRIGADEIRO TOBIAS

NÚMERO : 322

COMP. : APT. 410, EDIFÍCIO TODBAIRRO : CENTRO, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01032-00

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: 1.359,00 TESTADA - (cf) m: 23,95 PROF. EQUIV. (Pe): 56,74
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k): 0,979 IDADE : 3 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 38,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 38,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 18 APTO./ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 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\$) : 361.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : OLIVIA IMÓVEIS - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: A38TODCENT

CONTATO : SR. JEFFERSON

TELEFONE : (11)-968600356

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DODAY CENTRO

AUH = ÁREA ÚTIL DO APT. : 38,00M²

APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.772,23	FT ADICIONAL 01 : 1.080,00	VALOR UNITÁRIO : 8.550,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -5.442,66	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.790,60
PADRÃO Fp : 831,03	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7942
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 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 001

QUADRA : 037

ÍNDICE DO LOCAL : 8.491,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BRIGADEIRO TOBIAS

NÚMERO : 322

COMP.: APTO. 705, EDIFÍCIO TODBAIRRO :RCENTRO, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01032-00

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: 1.359,00 TESTADA - (cf) m: 23,95 PROF. EQUIV. (Pe): 56,74
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: a - novo
 COEF. DEP. (k): 0,979 IDADE: 3 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: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 18 APTO./ANDAR: 16 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\$): 368.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: OLIVIA IMÓVEIS - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: A40TODCENT

CONTATO: SR. JEFFERSON

TELEFONE: (11)-968600356

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DODAY CENTRO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 40,00M²
 APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1,716,26	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.280,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -5.270,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.530,27
PADRÃO Fp : 804,79	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6679
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH X ESPÓLIO DE VILMA CRISTINO DATA : 13/04/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SÃO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

1° SUBDISTRITO - SÉ, SP

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 001.050.0346-8 PARA O APARTAMENTO DE Nº 72

M ATRÍCULA Nº 31.187 - 4° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	17.291,00
☒ Obsolescência	Idade 66 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
☒ ALTURA PANORAMICA	1,10	Parcela de Benfeitorias



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA ANTÔNIO DE GOGOY ,83	8.100,00	6.238,53	0,7702
☒ 2	RUA ANTÔNIO DE GOGOY ,83	8.250,00	5.694,06	0,6902
☒ 3	RUA ANTÔNIO DE GOGOY ,83	8.250,00	5.694,06	0,6902
☒ 4	RUA ANTÔNIO DE GOGOY ,83	8.250,00	5.694,06	0,6902
☒ 5	RUA BRIGADEIRO TOBIAS ,322	7.770,00	5.189,63	0,6679
☒ 6	RUA BRIGADEIRO TOBIAS ,322	8.550,00	6.790,60	0,7942
☒ 7	RUA BRIGADEIRO TOBIAS ,322	8.280,00	5.530,27	0,6679

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

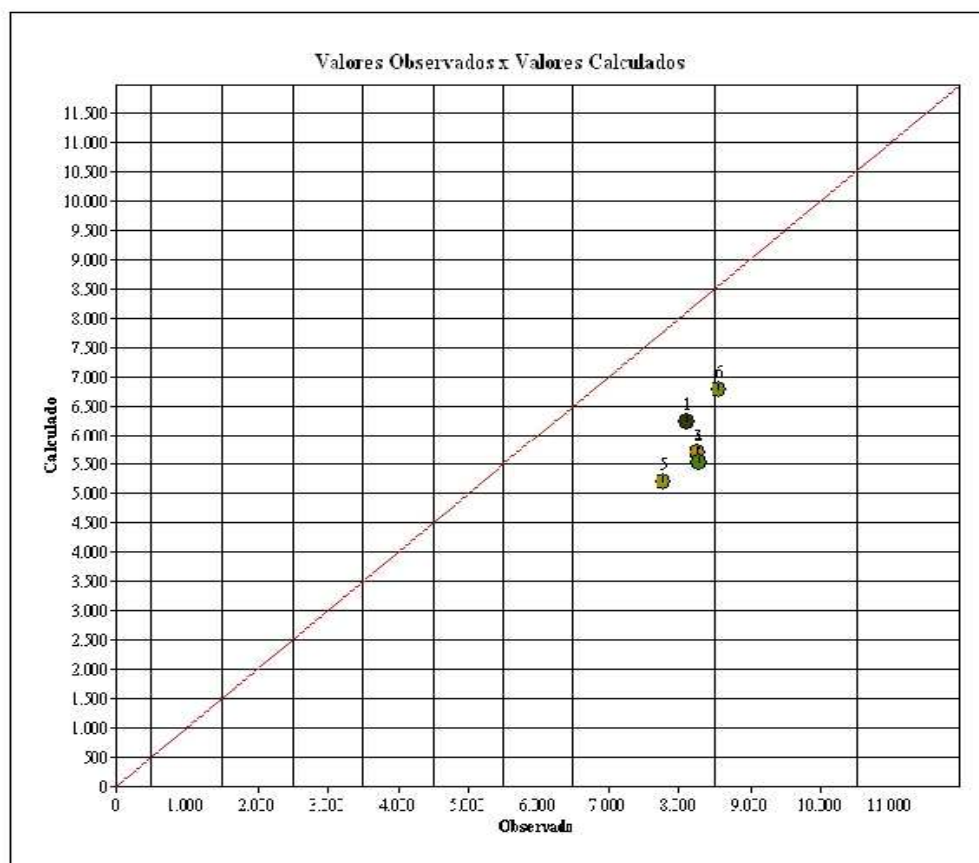
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.100,00	6.238,53
2	8.250,00	5.694,06
3	8.250,00	5.694,06
4	8.250,00	5.694,06
5	7.770,00	5.189,63
6	8.550,00	6.790,60
7	8.280,00	5.530,27



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUAQ CARLOS DE SOUZA NAZARETH 184 APTO. DE Nº 72 CENTRO, SP SAO Data : 13/04/2026
 Cliente : PROCESSO Nº 1073704-54.2022.8.26.0100
 Área terreno m² : 734,00 Edificação m² : 55,42 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.207,14
 Desvio Padrão : 234,86
 - 30% : 5.745,00
 + 30% : 10.669,29

Coefficiente de Variação : 2,8600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.833,03
 Desvio Padrão : 523,60
 - 30% : 4.083,12
 + 30% : 7.582,94

Coefficiente de Variação : 8,9800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.833,03
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.833,03000

VALOR TOTAL (R\$): 323.266,52

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.548,05
 INTERVALO MÁXIMO : 6.118,01

INTERVALO MÍNIMO : 5.548,05
 INTERVALO MÁXIMO : 6.118,01

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO II

***PESQUISA DE MERCADO PARA O
APARTAMENTO DE Nº 82 DO
“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 001

QUADRA : 053

ÍNDICE DO LOCAL : 8.507,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO DE GOGÓY

NÚMERO : 83

COMP.: APTO. 602, EDIFÍCIO ADGBAIRRO : CENTRO, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01034-001 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: 2.163,00 TESTADA - (ct) m: 68,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,81
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 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 : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 18 APTO./ANDAR : 15 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\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : INTEGRAÇÃO NEG. IMOBILIÁRIA - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: 22081603

CONTATO : SR. PEDRO

TELEFONE : (11)-992926661

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ADG - APARTAMENTO MOBILIADO

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 40,00M²

APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.672,75	FT ADICIONAL 01 : 648,00	VALOR UNITÁRIO : 8.100,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -4.969,51	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.238,53
PADRÃO Fp : 787,29	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7702
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 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 001

QUADRA : 053

ÍNDICE DO LOCAL : 8.507,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO DE GOGÓY

NÚMERO : 83

COMP.: APTO. 803, EDIFÍCIO ADGBAIRRO : CENTRO, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01034-001 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: 2.163,00 TESTADA - (cf) m : 68,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,81
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 36,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 15 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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : INTEGRAÇÃO NEG. IMOBILIÁRIA - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: 71388984

CONTATO : SR. PEDRO

TELEFONE : (11)-992926661

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ADG

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 36,00M²

APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.703,73	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -5.061,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.694,06
PADRÃO Fp : 801,87	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6902
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 001

QUADRA : 053

ÍNDICE DO LOCAL : 8.507,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO DE GOGÓY

NÚMERO : 83

COMP.: APTO. 805, EDIFÍCIO ADGBAIRRO : CENTRO, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01034-001 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: 2.163,00 TESTADA - (cf) m: 68,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,81
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 36,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 15 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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : INTEGRAÇÃO NEG. IMOBILIÁRIA - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: 76755742

CONTATO : SR. PEDRO

TELEFONE : (11)-992926661

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ADG

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 36,00M²

APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.703,73	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -5.061,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.694,06
PADRÃO Fp : 801,87	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6902
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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026
SETOR : 001 QUADRA : 053 ÍNDICE DO LOCAL : 8.507,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO DE GOGÓY NÚMERO : 83
COMP. : APTO. 815, EDIFÍCIO ADGBAIRRO : CENTRO, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 01034-001 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: 2.163,00 TESTADA - (cf) m: 68,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,81
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 36,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 18 APTO./ANDAR : 15 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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : INTEGRAÇÃO NEG. IMOBILIÁRIA - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: 71388928
CONTATO : SR. PEDRO TELEFONE : (11)-992926661

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ADG
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 36,00M²
APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.703,73	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -5.061,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.694,06
PADRÃO Fp : 801,87	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6902
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/04/2026
 SETOR: 001 QUADRA: 037 ÍNDICE DO LOCAL: 8.491,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BRIGADEIRO TOBIAS NÚMERO: 322
 COMP.: APTO. 703, EDIFÍCIO TODA BAIRRO: CENTRO, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01032-00 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: 1.359,00 TESTADA - (cf) m: 23,95 PROF. EQUIV. (Pe): 56,74
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: a - novo
 COEF. DEP. (K): 0,979 IDADE: 3 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: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 18 APTO/ANDAR: 16 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\$): 259.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: OLIVIA IMÓVEIS - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: A30TODCENT
 CONTATO: SR. JEFFERSON TELEFONE: (11)-968600356

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DODAY CENTRO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 30,00M²
 APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1.610,55	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.770,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -4.946,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.189,63
PADRÃO Fp: 755,21	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6679
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 0600590773



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 001

QUADRA : 037

ÍNDICE DO LOCAL : 8.491,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BRIGADEIRO TOBIAS

NÚMERO : 322

COMP.: APTO. 410, EDIFÍCIO TODBAIRRO :CENTRO, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01032-00

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: 1.359,00 TESTADA - (ct) m: 23,95 PROF. EQUIV. (Pe): 56,74
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: a - novo
 COEF. DEP. (k): 0,979 IDADE: 3 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 38,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 38,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 18 APTO./ANDAR: 16 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 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\$): 361.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: OLIVIA IMÓVEIS - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: A38TODCENT

CONTATO: SR. JEFFERSON

TELEFONE: (11)-968600356

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DODAY CENTRO

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 38,00M²

APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1.772,23	FT ADICIONAL 01: 1.080,00	VALOR UNITÁRIO: 8.550,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -5.442,66	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.790,60
PADRÃO Fp: 831,03	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7942
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/04/2026

SETOR : 001

QUADRA : 037

ÍNDICE DO LOCAL : 8.491,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BRIGADEIRO TOBIAS

NÚMERO : 322

COMP.: APTO. 705, EDIFÍCIO TODBAIRRO : CENTRO, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01032-00 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: 1.359,00 TESTADA - (cf) m: 23,95 PROF. EQUIV. (Pe): 56,74
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,979 IDADE : 3 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 : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 18 APTO./ANDAR : 16 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\$) : 368.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : OLIVIA IMÓVEIS - CÓDIGO DO ANUNCIANTE: A40TODCENT

CONTATO : SR. JEFFERSON

TELEFONE : (11)-968600356

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DODAY CENTRO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 40,00M²
 APTO. POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO E COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1,716,26	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.280,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -5.270,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.530,27
PADRÃO Fp : 804,79	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6679
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®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH X ESPÓLIO DE VILMA CRISTINO DATA : 13/04/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

1º SUBDISTRITO - SÉ, SP

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 001.050.0347-6 PARA O APARTAMENTO DE Nº 82

M ATRÍCULA Nº 38.192 - 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	17.291,00
☒ Obsolescência	Idade 66 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
☒ ALTURA PANORAMICA	1,10	Parcela de Benfeitorias



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA ANTÔNIO DE GOGOY ,83	8.100,00	6.238,53	0,7702
☒ 2	RUA ANTÔNIO DE GOGOY ,83	8.250,00	5.694,06	0,6902
☒ 3	RUA ANTÔNIO DE GOGOY ,83	8.250,00	5.694,06	0,6902
☒ 4	RUA ANTÔNIO DE GOGOY ,83	8.250,00	5.694,06	0,6902
☒ 5	RUA BRIGADEIRO TOBIAS ,322	7.770,00	5.189,63	0,6679
☒ 6	RUA BRIGADEIRO TOBIAS ,322	8.550,00	6.790,60	0,7942
☒ 7	RUA BRIGADEIRO TOBIAS ,322	8.280,00	5.530,27	0,6679

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

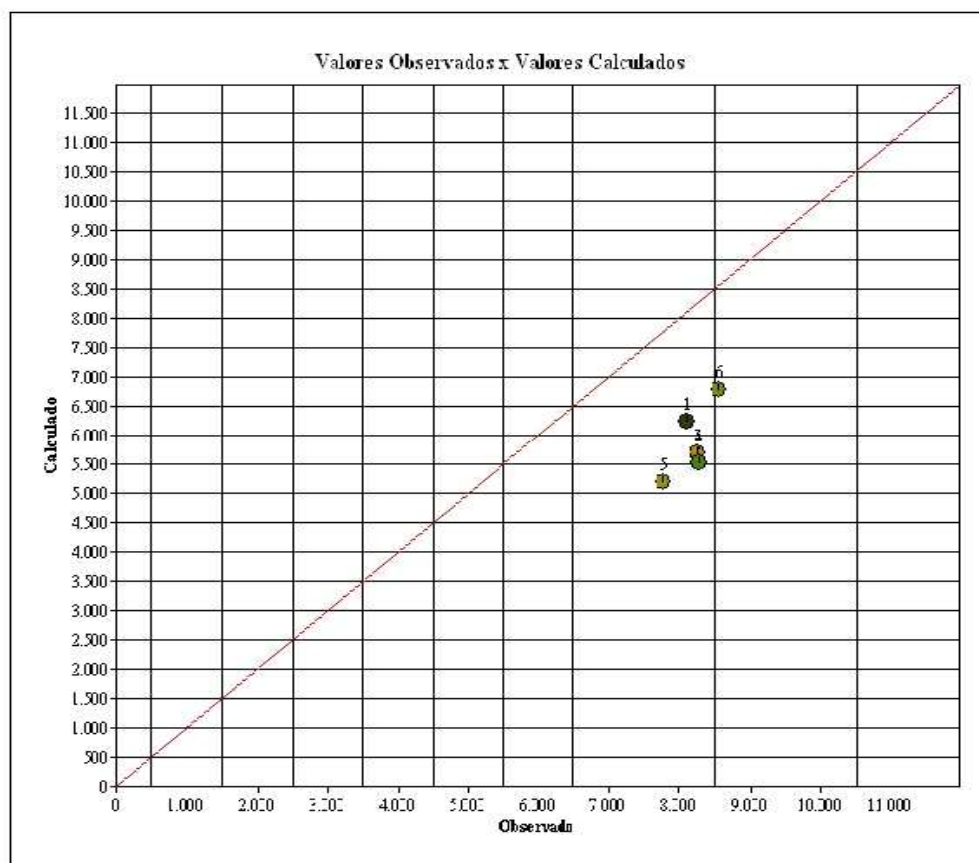
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.100,00	6.238,53
2	8.250,00	5.694,06
3	8.250,00	5.694,06
4	8.250,00	5.694,06
5	7.770,00	5.189,63
6	8.550,00	6.790,60
7	8.280,00	5.530,27



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

GeoAvaliarPro[®]

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUAQ CARLOS DE SOUZA NAZARETH 184 APT. DE Nº 82 CENTRO, SP SAO Data : 13/04/2026

Cliente : PROCESSO Nº 1073704-54.2022.8.26.0100

Área terreno m² : 734,00

Edificação m² : 55,42

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.207,14

Desvio Padrão : 234,86

- 30% : 5.745,00

+ 30% : 10.669,29

Coefficiente de Variação : 2,8600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.833,03

Desvio Padrão : 523,60

- 30% : 4.083,12

+ 30% : 7.582,94

Coefficiente de Variação : 8,9800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.833,03

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.833,03000

VALOR TOTAL (R\$): 323.266,52

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.548,05

INTERVALO MÍNIMO : 5.548,05

INTERVALO MÁXIMO : 6.118,01

INTERVALO MÁXIMO : 6.118,01

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO III

***DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO
DE Nº 72 DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
NAZARETH", FORNECIDOS PELA "PMSP"***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do apartamento de nº 72 do
“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”, fornecidos pela
Prefeitura Municipal de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026	
Cadastro do Imóvel: 001.050.0346-8			
Local do Imóvel: R CARLOS DE SOUSA NAZARE, 184 - SA 72 SE CEP 01025-900 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CARLOS DE SOUSA NAZARE, 184 - SA 72 SE CEP 01025-900			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	734	Testada (m):	33,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0105
Área total (m²):	734		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	67	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	734	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1960		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	17.291,00		
- da construção:	3.693,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	213.086,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	49.487,00		
Base de cálculo do IPTU:	262.573,00		
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 2026.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/06/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO IV

***DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO
DE Nº 82 DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
NAZARETH", FORNECIDOS PELA "PMSP"***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do apartamento de nº 82 do
“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”, fornecidos pela
Prefeitura Municipal de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026	
		Cadastro do Imóvel: 001.050.0347-6	
Local do Imóvel: R CARLOS DE SOUSA NAZARE, 184 - SA 82 SE CEP 01025-900 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CARLOS DE SOUSA NAZARE, 184 - SA 82 SE CEP 01025-900			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	734	Testada (m):	33,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0105
Área total (m²):	734		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	67	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	734	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1960		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	17.291,00		
- da construção:	3.345,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	204.424,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	44.823,00		
Base de cálculo do IPTU:	249.247,00		
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 2026.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/06/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO V

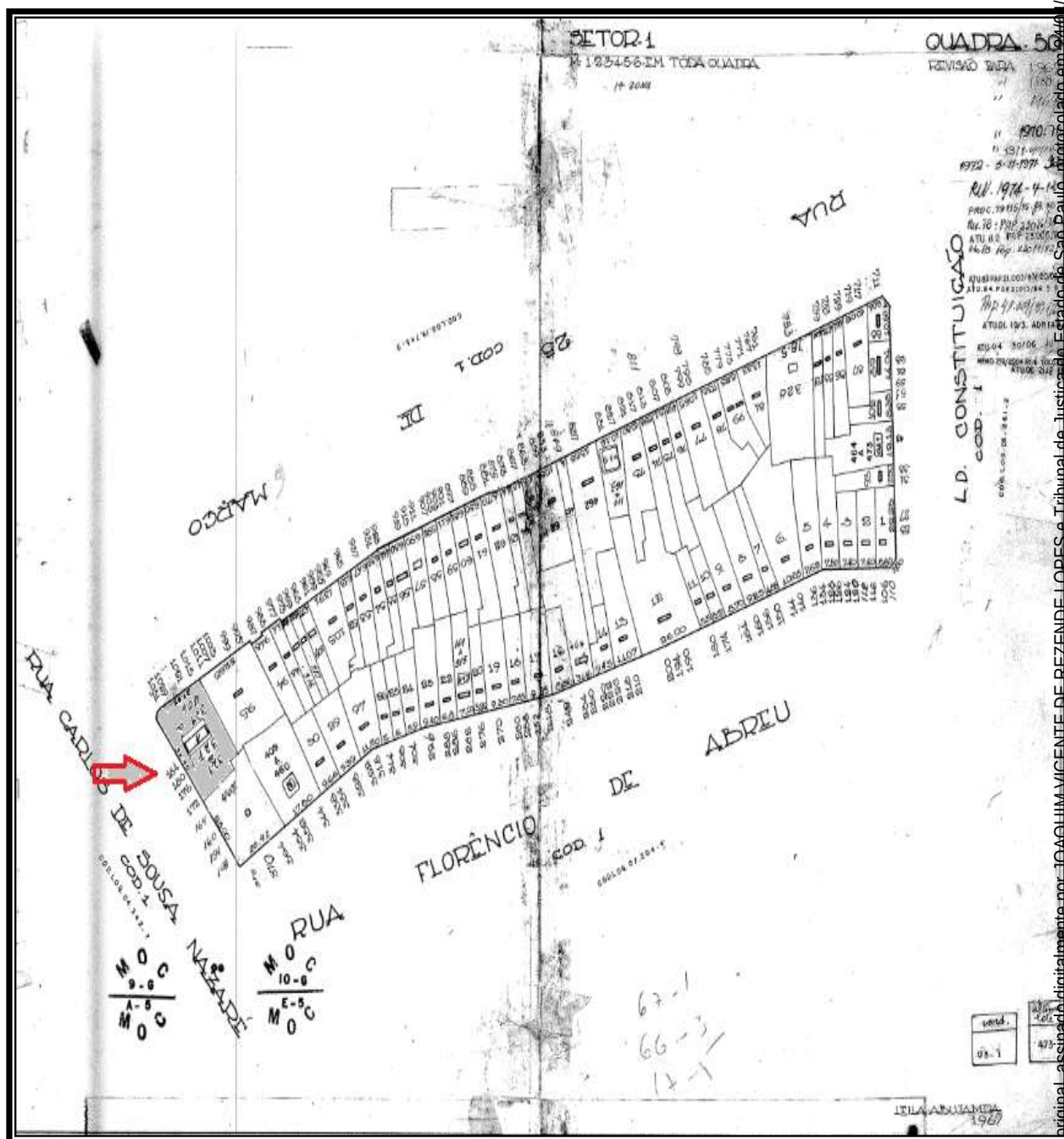
***QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZAM
OS APARTAMENTOS DE NÚMEROS 72 E
82 DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
NAZARETH"***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadra fiscal onde se localizam os apartamentos de números 72 e 82 do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH”:





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL - 6ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900, Fone:
(11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1073704-54.2022.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Nazareth**
Executado: **Espólio de Vilma Cristino**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATA BARROS SOUTO MAIOR BAIÃO**.

Vistos.

Indefiro o pedido de tramitação em segredo de justiça ou decretação de sigilo documental formulado pela parte executada (fls. 566/568), tendo em vista que a presente execução de despesas condominiais não se enquadra em nenhuma das hipóteses taxativas do art. 189 do Código de Processo Civil.

Homologo o laudo de avaliação pericial de fls. 476/564, fixando o valor de mercado de cada unidade autônoma (apartamentos nº 72 e nº 82) em R\$ 324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais), perfazendo o montante global de R\$ 648.000,00 (seiscentos e quarenta e oito mil reais), na medida em que o trabalho técnico foi elaborado em estrita observância às normas técnicas de engenharia, inexistindo impugnação pela parte executada e contando com expressa concordância da parte exequente (fls. 578/580).

Lado outro, rejeito os pedidos de suspensão do curso da execução, dilação de prazo para tratativas amigáveis e imposição ao credor de exibir dados e boletos de terceiros (fls. 566/568 e 585/589). A suspensão processual por autocomposição subordina-se à convenção mútua dos litigantes, medida refutada pela parte exequente às fls. 578/580, nada impedindo que as partes providenciem tratativas extrajudiciais sem prejuízo da marcha executiva, cabendo à inventariante gerir o acervo e obter as informações de seus locatários e mandatários pela via própria.

Ademais, rejeito o pleito de penhora exclusiva sobre os frutos e rendimentos locatícios (fls. 585/589), visto que a dívida em execução não comporta quitação em tempo razoável mediante simples repasse de aluguéis, além de inexistirem nos autos contratos formalizados ou plano concreto de amortização que atenda concomitantemente à efetividade da execução e à menor onerosidade.

Lado outro, torno sem efeito a determinação de expedição de guia de levantamento de 50% constante na decisão de fls. 572, porquanto os honorários periciais foram deferidos e homologados para oportuno pagamento por ocasião da alienação dos bens.

Ainda, acolho a manifestação do perito de fls. 565 para consignar que, na hipótese de celebração de acordo sem a alienação das unidades, a remuneração homologada deverá ser



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL - 6ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900, Fone:
(11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

expressamente contemplada na transação ou, caso frustrada a expropriação, será expedida certidão de crédito para execução autônoma em favor do expert.

Por fim, autorizo o pracemento dos imóveis penhorados.

Acolho a indicação do leiloeiro, nos termos do Comunicado CG nº 1082/2021, desde já fixada a sua comissão em 5% sobre o valor da arrematação.

No mais, fixo o lance mínimo de 60%. Apresente o exequente demonstrativo atualizado do débito e do valor da avaliação.

Intime-se o leiloeiro nomeado, via portal dos auxiliares da justiça, para informar nos autos a data da praça, providenciando o necessário para esse fim, realizando as intimações necessárias, inclusive indicando advogado para receber publicações nos autos.

Int.

São Paulo, 11/09/2026.

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