

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

AUTOS DE Nº 0037284-33.2023.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e comprometido nos
AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,
requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CESAR AUGUSTO**
em face de **ESPÓLIO DE LUCY HELLMEISTER**
LANCELLOTTI e OUTRO, dando por terminados seus
estudos, diligências e vistorias, este signatário vem
apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte
LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de
R\$ 794.000,00 (SETECENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL REAIS) -
Data Base: janeiro de 2026, para o apartamento nº 111,
localizado no 11º andar do Edifício César Augusto, situado à
rua Peixoto Gomide, nº 581, Jardim Paulista, São Paulo/SP.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 27 de janeiro de 2026.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral da localização

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1. Valor Unitário

III.2.-Cálculo do valor unitário

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

IV.- Avaliação

IV.1.- Avaliação do apartamento

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Anexo I

Pesquisa de mercado

Anexo II

Documentação fotográfica

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado, para o imóvel penhorado à fls. 115/116, ofertado nos termos dos autos da **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CESAR AUGUSTO** em face de **ESPÓLIO DE LUCY HELLMEISTER LANCELLOTTI e OUTRO**, processo 0037284-33.2023.8.26.0100, em curso perante a **8ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO - SP**.

Deferida a prova pericial, às fls. 233/234, foi nomeado como Perito Judicial pelo MM. Juízo, o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.- VISTORIA DO IMÓVEL: -

Este signatário procedeu diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do Laudo Pericial, e com os elementos coletados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

II.1.- DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Avenida Nove de Julho, av. Paulista e rua da Consolação.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DA LOCALIZAÇÃO: -

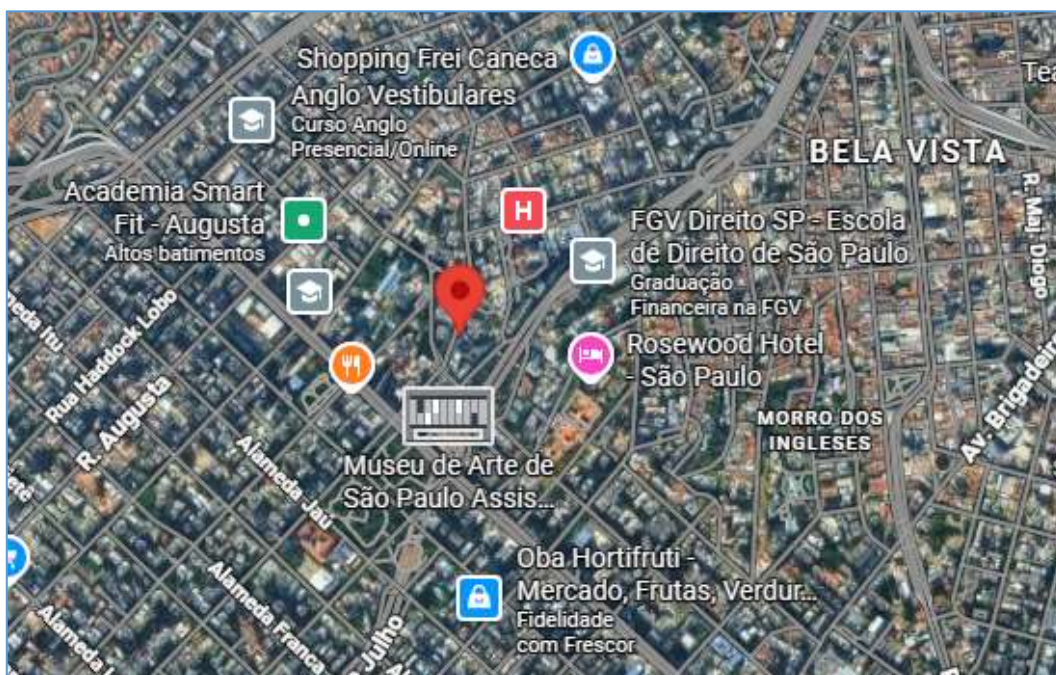
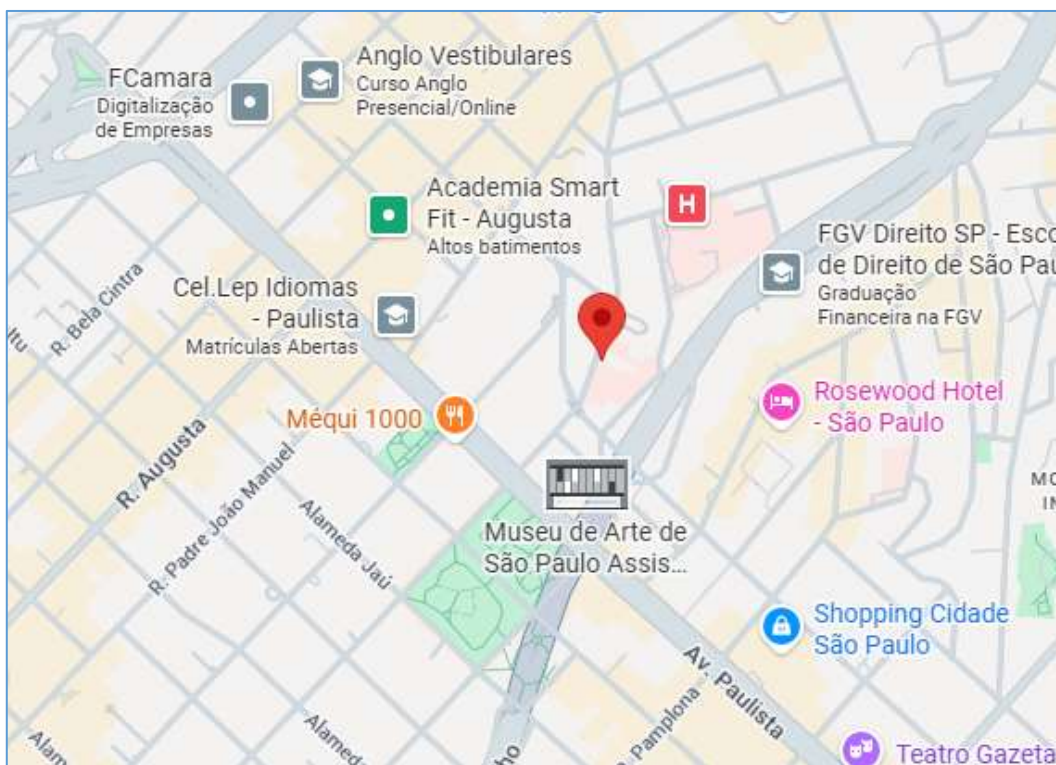
O imóvel, objeto da presente ação, apartamento nº 111, localizado no 11º andar do Edifício César Augusto, situado à rua Peixoto Gomide, nº 581, Jardim Paulista, São Paulo/SP.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

fonte: site oficial do Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Peixoto Gomide, nº 581, Jardim Paulista, São Paulo/SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o apartamento possui a seguinte identificação:

SETOR: 010

QUADRA: 061

INDICE FISCAL: 3.249,90

CONTRIBUINTE: 010.061.0756-8

MARÍCULA Nº 84.122, do 13º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026	
PREFEITURA DE SÃO PAULO		Cadastro do Imóvel: 010.061.0756-8	
Local do Imóvel: R PEIXOTO GOMIDE, 581 - APTO 111 SEM BOX CEP 01409-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PEIXOTO GOMIDE, 581 - APTO 111 SEM BOX CEP 01409-001			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	748	Testada (m):	11,55
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0226
Área total (m²):	748		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	137	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	700	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1972		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	13.198,00		
- da construção:	3.693,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	282.225,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	161.902,00		
Base de cálculo do IPTU:	444.127,00		
			
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 15/04/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o Edifício César Augusto, é de fácil acesso estando servida por várias linhas regulares de ônibus e do metrô.

A ocupação comercial é bastante diversificada observando-se: lanchonetes, drogarias, agências de automóveis, drogarias, autoescolas, hospitais, agências bancárias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros, localizados ao longo Avenida Nove de Julho, av. Paulista e rua da Consolação e demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial se caracteriza por casas térreas e assobradadas; com padrões construtivos simples, médio e alto.

Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com os mesmos padrões construtivos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

A Revisão Parcial da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Lei de Zoneamento (Lei 16.402/2016) foi instituída na cidade através da Lei 18.081/2024, em 19 de janeiro de 2024. Em 25 de julho de 2024, a Prefeitura sancionou a Lei 18.177/2024 com aprimoramentos para suprir lacunas nos mapas da legislação anterior, complementando o Plano Diretor Estratégico e dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local integra ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo. Zonas inseridas na Macrozona e Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Perímetros das Zonas - Lei 18.177/24 (Mapa 1)

Zona de Uso: Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

Obs :

Lote

Setor: 010
 Quadra: 061
 Lote: 0000
 Dígito SQL:
 Condomínio: 02
 Tipo quadra: FISCAL
 Tipo lote: FISCAL
 CodLog: 160288
 Nome logradouro: R PEIXOTO GOMIDE
 Número porta: 581
 Complemento:
 Situação:
 Uso: Condomínio
 Área terreno (m2): 748
 Área construída (m2):
 Código do contribuinte:

Quadra

Código Setor: 010
 Código Quadra: 061
 Tipo Quadra: FISCAL

Setor

Código Setor: 010

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

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

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros¹	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo Edifício César Augusto, onde está localizado o imóvel em estudo, possui formato irregular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O apartamento residencial nº 111, localizado no 11º andar do empreendimento denominado Edifício César Augusto, possui a fração ideal de 2,275% do terreno, situado à rua Peixoto Gomide, nº 581, Jardim Paulista, São Paulo/SP.

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando da ocasião da vistoria aos imóveis em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício César Augusto, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O Edifício César Augusto é constituído por bloco único, com 19 andares superiores, sendo 02 apartamentos por andar, totalizando 38 (trinta e oito) apartamentos residenciais, servidos por 03 elevadores, e vagas de estacionamento em 02 subsolos, com entrada de pedestres e garagem pela rua Peixoto Gomide, nº 581.

- DO EDIFÍCIO:

O Edifício César Augusto, onde está localizado o imóvel avaliando, constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, vias da circulação de pedestres, sistema viário, áreas de descanso, *hall* social, salão de festas e no terraço: *playground* e *sollarium*.

DA UNIDADE AVALIANDA: - (APTO. Nº 111) -

O Perito, quando da ocasião da vistoria no imóvel, objeto desta avaliação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi recebido pelo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Sr. Cauê Pereira, marido da proprietária, que franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

O imóvel, objeto da avaliação, encontra-se matriculado sob nº 84.122, no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP:

IMÓVEL: Apartamento nº 111, localizado no 11º andar ou 12º pavimento do Edifício César Augusto, à rua Peixoto Gomide, nº 581, no 34º Subdistrito - Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com a área útil de 108,20m², área comum de 25,50m², totalizando a área construída de 133,70m², correspondendo-lhe a quota parte ideal de 2,275% no solo e demais áreas de uso e destinação na instituição de condomínio registrada sob nº 617, no livro 8-C, deste 13º Registro de imóveis.

CONTRIBUINTE: 010.061.0756-8.

Área privativa = 108,20 m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontra-se necessitando de reparos simples a importantes, e segundo o Estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP**, enquadra-se na referência (F) - Estado da Edificação: **necessitando de reparos simples a importantes.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O apartamento de nº 111, localizado no 11º andar do Edifício César Augusto, compreende:

Sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço com banheiro, despensa, três dormitórios sendo uma suíte.

Considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, o apartamento possui idade de 54 (cinquenta e quatro) anos, podendo ser classificado no item “1.1.2 - Apartamento Padrão Simples” - limite médio, com elevador, com base no **Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP**.

As características de acabamentos do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em **anexo - II**.

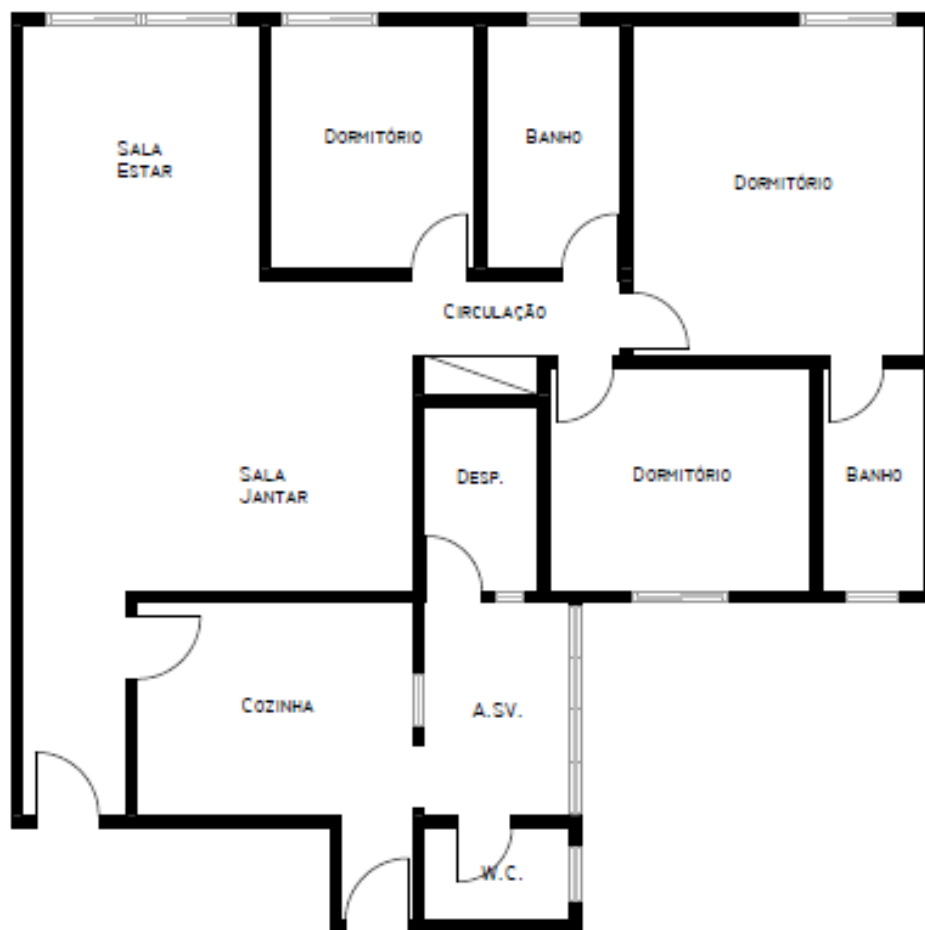
Segue: ilustração do croqui do apartamento, fotografia da rua Peixoto Gomide, no trecho em estudo e aspectos externos do Condomínio onde se localiza o apartamento avaliando:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CROQUI



EDIFÍCIO CÉSAR AUGUSTO
 APARTAMENTO Nº III
 RUA PEIXOTO GOMIDE, Nº 581

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01:



RUA PEIXOTO GOMIDE, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO.

FOTO DE Nº 02:



RUA PEIXOTO GOMIDE, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03:



FACHADA DO EDIFÍCIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04:



ENTRADA DE PEDESTRES, PELA RUA PEIXOTO GOMIDE.

FOTO DE Nº 05:



ACESSO DE VEÍCULOS, PELA RUA PEIXOTO GOMIDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

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

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto à empresa do ramo imobiliário e proprietário de imóveis, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 12 (doze) elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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 privativa dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”. Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.1.2. - Apartamento Padrão Simples” limite médio, com elevador, resultando o valor unitário igual a **3,958**.

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 obsolescência, conforme segue: **Fob = R + K * (1 - R)**

Sendo:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 54 (cinquenta e quatro) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (F) necessitando de reparos simples a importantes.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais foram homogeneizados na pesquisa, anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos ao avaliando, mais precisamente na mesma via pública, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

G) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vaga de garagem.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.2.- CALCULO 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 utilizará o programa "GEOAVALIAR PRO", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança preestabelecidos em torno da média.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Valores Unitários do referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES -
VALORES DE VENDA.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 7.340,05/m² (sete mil, trezentos e quarenta reais e cinco centavos por metro quadrado), pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, tendo sido atingido o grau de fundamentação II.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837
	Com elevador	3,562	3,958	4,354

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -**4.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 111:**

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

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

Onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área de uso privativo da unidade = 108,20 m²

Vu = valor unitário = R\$ 7.340,05/m²

Substituindo e calculando:

$VI = 108,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.340,05 = \underline{\text{R\$ } 794.193,41}$

Em números redondos:

VI = R\$ 794.000,00

(setecentos e noventa e quatro mil reais)

Base: janeiro de 2.026.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CESAR AUGUSTO** em face de **ESPÓLIO DE LUCY HELLMEISTER LANCELLOTTI e OUTRO**, processo **0037284-33.2023.8.26.0100**, em curso perante a **8ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO - SP**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL :

Apartamento nº 111

Edifício César Augusto

Rua Peixoto Gomide, nº 581, Jardim Paulista

São Paulo/SP

Matrícula nº 84.122, do 13º CRI de São Paulo - SP

R\$ 794.000,00

(setecentos e noventa e quatro mil reais)

Base: janeiro de 2026.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VII - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 33 (trinta e três) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

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

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 27 de janeiro de 2026.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Apartamento nº 111

Edifício César Augusto

Rua Peixoto Gomide, nº 581, Jardim Paulista

São Paulo/SP

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 : 15/01/2026
SETOR : 009 QUADRA : 082 ÍNDICE DO LOCAL : 11.147,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Franca NÚMERO : 386
COMP. : Ed. Caruana BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.448,00 TESTADA - (cf) m : 49,50 PROF. EQUIV. (Fe) : 29,25
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,297 IDADE : 55 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 111,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 10,00 TOTAL M² : 121,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 1.250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lello
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-30180000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floo : -330,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.135,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -546,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.232,06
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7136
VAGAS -2.027,03	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Praça Carlos Gomes, 67 - 4º Andar - Cj. "H" - Liberdade - São Paulo - SP - CEP 01501-040- Telefone (11) 91093-8553

E-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

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 : 15/01/2026
SETOR : 010 QUADRA : 061 ÍNDICE DO LOCAL : 9.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Peixoto Gomide NÚMERO : 581
COMP. : Ed. César Augusto BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 748,00 TESTADA - (cf) m : 11,55 PROF. EQUIV. (Fe) : 64,76
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,313 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 5,00 TOTAL M² : 95,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 19 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Cagede
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-32597926
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.900,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -818,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.191,09
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8080
VAGAS -890,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Praça Carlos Gomes, 67 - 4º Andar - Cj. "H" - Liberdade - São Paulo - SP - CEP 01501-040- Telefone (11) 91093-8553

E-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2026
 SETOR : 010 QUADRA : 061 ÍNDICE DO LOCAL : 9.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Peixoto Gomide NÚMERO : 581
 COMP.: Ed. César Augusto BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 748,00 TESTADA - (cf) m : 11,55 PROF. EQUIV. (Fe) : 64,76
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,316 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 5,00 TOTAL M² : 95,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 19 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 1.038.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Grupo Urban
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-42101816
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.380,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.024,86	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.317,14
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8013
VAGAS -1.038,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2026 às 10:47, sob o número WJMJ26400899367. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0037284-33.2023.8.26.0100 e código b7fEfbSo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2026
 SETOR : 010 QUADRA : 061 ÍNDICE DO LOCAL : 9.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Peixoto Gomide NÚMERO : 581
 COMP.: Ed. César Augusto BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 748,00 TESTADA - (cf) m : 11,55 PROF. EQUIV. (Fe) : 64,76
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,313 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 108,20 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 5,00 TOTAL M² : 113,20

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 19 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Rodrigo Candelária
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-43892487
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO floco : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.149,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -841,89	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.392,86
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8080
VAGAS -914,97	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2026 às 10:47, sob o número WJMJ26400899367. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0037284-33.2023.8.26.0100 e código b7EfbSo.

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 : 15/01/2026
 SETOR : 010 QUADRA : 061 ÍNDICE DO LOCAL : 9.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Peixoto Gomide NÚMERO : 581
 COMP.: Ed. César Augusto BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 748,00 TESTADA - (cf) m : 11,55 PROF. EQUIV. (Fe) : 64,76
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,313 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,20 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 5,00 TOTAL M² : 113,20

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 19 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Sales Imóveis
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-28997800
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.955,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -734,74	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.451,95
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8080
VAGAS -798,52	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2026 às 10:47, sob o número WJMJ26400899367. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0037284-33.2023.8.26.0100 e código b7fEfbSo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA		6	
NÚMERO DA PESQUISA :	SÃO PAULO - SP - 2026	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 15/01/2026
SETOR : 010	QUADRA : 061	ÍNDICE DO LOCAL : 9.332,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Peixoto Gomide	NÚMERO :	581
COMP.:	Ed. César Augusto	BAIRRO :	Jardim Paulista
CEP :	UF : SP	CIDADE :	SÃO PAULO - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	748,00	TESTADA - (cf) m :	11,55
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	64,76
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	3,958
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,313	IDADE :	54 anos
FRACÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	108,20	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	5,00	TOTAL M² :	113,20
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS :	1
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	19	APTO/ANDAR :	2
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\$) :	520.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Tutóia Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-38857017
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-704,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-765,25	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.652,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.183,12
		VARIAÇÃO : 0,8080



Praça Carlos Gomes, 67 - 4º Andar - Cj. "H" - Liberdade - São Paulo - SP - CEP 01501-040- Telefone (11) 91093-8553

E-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2026
 SETOR : 010 QUADRA : 061 ÍNDICE DO LOCAL : 9.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Peixoto Gomide NÚMERO : 581
 COMP.: Ed. César Augusto BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 748,00 TESTADA - (cf) m : 11,55 PROF. EQUIV. (Fe) : 64,76
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,316 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,20 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 5,00 TOTAL M² : 113,20

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 19 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 1.276.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Lopes
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-48902335
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.613,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.047,93	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.504,38
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8013
VAGAS -1.061,37	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 **8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2026
 SETOR : 010 QUADRA : 061 ÍNDICE DO LOCAL : 9.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Peixoto Gomide NÚMERO : 581
 COMP.: Ed. César Augusto BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 748,00 TESTADA - (cf) m : 11,55 PROF. EQUIV. (Fe) : 64,76
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,313 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,20 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 5,00 TOTAL M² : 113,20

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 19 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Lopes
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-48902335
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.961,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -918,43	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.064,94
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8080
VAGAS -998,15	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2026 às 10:47, sob o número WJMJ26400899367. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0037284-33.2023.8.26.0100 e código b7fEfbSo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2026
 SETOR : 010 QUADRA : 061 ÍNDICE DO LOCAL : 9.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Peixoto Gomide NÚMERO : 581
 COMP. : Ed. César Augusto BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 748,00 TESTADA - (cf) m : 11,55 PROF. EQUIV. (Fe) : 64,76
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples o/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,313 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,20 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 5,00 TOTAL M² : 113,20

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 19 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Lamit Negócios Imobiliários
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-993955580
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floo : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.902,03
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -727,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.384,74
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8080
VAGAS -790,20	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2026 às 10:47, sob o número WJMJ26400899367. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0037284-33.2023.8.26.0100 e código b7fEfbSo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2026
 SETOR : 014 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 15,049,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Peixoto Gomide NÚMERO : 1537
 COMP.: Ed. Visconde do Rio Branco BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 791,00 TESTADA - (cf) m : 14,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 56,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,349 IDADE : 52 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 104,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 5,00 TOTAL M² : 109,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 11 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 1.380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Adimari
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-37742424
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floco : -907,36	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.942,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.970,99	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.869,72
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6590
VAGAS -1.194,23	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2026 às 10:47, sob o número WJMJ26400899367. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0037284-33.2023.8.26.0100 e código b7fEfbSo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2026
 SETOR : 014 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 15,049,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Peixoto Gomide NÚMERO : 1547
 COMP.: Ed. Alamedas BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 754,00 TESTADA - (cf) m : 13,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 58,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,401 IDADE : 49 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 105,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 5,00 TOTAL M² : 110,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 1.390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : RE/MAX
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-999919137
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floo : -905,23	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.914,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.947,37	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.870,25
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5766
VAGAS -1.191,43	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/01/2026 às 10:47, sob o número WJMJ26400899367. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0037284-33.2023.8.26.0100 e código b7fEfbSo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Peixoto Gomide, 581 DATA : 15/01/2026
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	9.332,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 54 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROSSIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,1



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda Franca ,386	10.135,14	7.232,06	0,7136
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Peixoto Gomide ,581	8.900,00	7.191,09	0,8080
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Peixoto Gomide ,581	10.380,00	8.317,14	0,8013
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Peixoto Gomide ,581	9.149,72	7.392,86	0,8080
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Peixoto Gomide ,581	7.985,21	6.451,95	0,8080
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Peixoto Gomide ,581	7.652,50	6.183,12	0,8080
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Peixoto Gomide ,581	10.613,68	8.504,35	0,8013
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Peixoto Gomide ,581	9.981,52	8.064,94	0,8080
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Peixoto Gomide ,581	7.902,03	6.384,74	0,8080
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Alameda Casa Branca ,805	12.548,08	7.615,30	0,6071
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Peixoto Gomide ,1537	11.942,31	7.869,72	0,6590
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Peixoto Gomide ,1547	11.914,29	6.870,25	0,5766

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

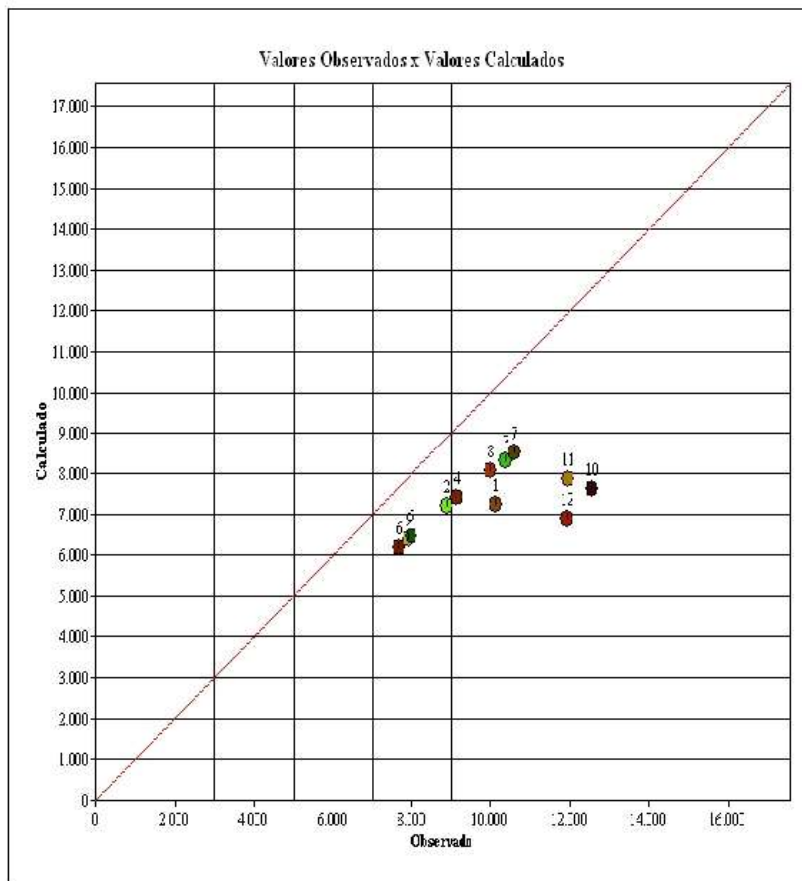
CREA 0600590772



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10.135,14	7.232,06
2	8.900,00	7.191,09
3	10.380,00	8.317,14
4	9.149,72	7.392,86
5	7.985,21	6.451,95
6	7.652,50	6.183,12
7	10.613,68	8.504,38
8	9.981,52	8.064,94
9	7.902,03	6.384,74
10	12.548,08	7.618,30
11	11.942,31	7.869,72
12	11.914,29	6.870,25

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Peixoto Gomide 581 Apto. nº 111 Jardim Paulista SAO PAULO - SP Data : 15/01/2026
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 748,00 Edificação m² : 108,20 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.925,37
 Desvio Padrão : 1.659,88
 - 30% : 6.947,76
 + 30% : 12.902,98
 Coeficiente de Variação : 16,7200

VALORES HOMOGENEZADOS

Média Unitários : 7.340,05
 Desvio Padrão : 768,17
 - 30% : 5.138,03
 + 30% : 9.542,06
 Coeficiente de Variação : 10,4700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisadas <input type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.340,05
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 7.340,05000 VALOR TOTAL (R\$): 794.193,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 7.037,80
 INTERVALO MÁXIMO : 7.642,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.037,80
 INTERVALO MÁXIMO : 7.642,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO - II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

Apartamento nº 111

Edifício César Augusto

Rua Peixoto Gomide, nº 581, Jardim Paulista

São Paulo/SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EDIFÍCIO CÉSAR AUGUSTO - Áreas comuns:



Foto de nº 06- Salão de festas.



Foto de nº 07- Acesso ao edifício.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 08- Área de descanso.



Foto de nº 09- Hall social.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 10 - Hall do elevador.



Foto de nº 11 – Subsolo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Foto de nº 12- Sollarium e Playground.



Foto de nº 13- Vias de circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APARTAMENTO N° 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO



Foto de nº 14- Hall do entrada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

APARTAMENTO Nº 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO



Foto de nº 15- Cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APARTAMENTO N° 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO



Foto de nº 16- Área de serviço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
 ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

APARTAMENTO Nº 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO



Foto de nº 17- Área de serviço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APARTAMENTO N° 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO



Foto de nº 18 Quarto de despejo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
 ENG° CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

APARTAMENTO N° 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO



Foto de nº 19- Banheiro.

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 27/01/2026 às 10:47, sob o número WJMJ26400899367. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0037284-33.2023.8.26.0100 e código b7fEfbSo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APARTAMENTO N° 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO



Foto de nº 20- Sala de estar.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APARTAMENTO N° 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO



Foto de nº 21- Sala de jantar.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
 ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

APARTAMENTO Nº 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO



Foto de nº 22- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
 ENG° CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

APARTAMENTO N° 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO



Foto de nº 23- Dormitório 01.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
 ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

APARTAMENTO Nº 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO



Foto de nº 24- Outra vista do dormitório 01.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

APARTAMENTO Nº 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO



Foto de nº 25- Dormitório 02.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
 ENG° CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

APARTAMENTO N° 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO



Foto de nº 26- Banheiro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
 ENG° CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

APARTAMENTO N° 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO



Foto de nº 27- Dormitório suíte.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
 ENG° CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

APARTAMENTO N° 111 - ED. CÉSAR AUGUSTO

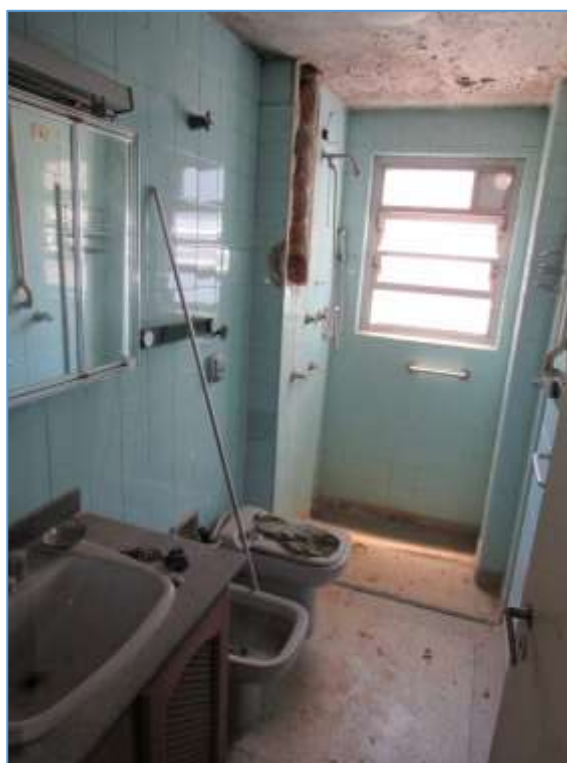


Foto de nº 28 – Banheiro suíte.