

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

245
N

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL – FÓRUM JOÃO MENDES JR - SP

digam no
legal.
03/02/21

PROCESSO 0169745-62.2006.8.26.0100 (Ordem nº 1011/2006)
AÇÃO EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA - AVALIAÇÃO
REQUERENTE BANCO BRADESCO S/A
REQUERIDO WELLINGTON AUGUSTO TADEU DE OLIVEIRA

OSMAR LEANDRO, Engenheiro, Perito do Juízo nomeado
para servir nos autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem,
respeitosamente, apresentá-lo a Vossa Excelência.

8ª OF. CÍVEL 03/02/21 11:35 000252

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

246
R

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

1. SINOPSE

OBJETIVO: O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado de um imóvel, isto é, a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

LOCALIZAÇÃO: Edifício José Faria, situado na Rua Senador Carlos Teixeira de Carvalho, nº 650 , Cambuci - São Paulo / SP, contribuinte 034.029.0089-0.

VALOR: Nomeado este signatário que subscreve o presente laudo; após ter sido realizada a vistoria, diligências, pesquisas e estudos que se fizeram necessários; apresentamos o seguinte valor ao bem avaliado no presente caso.

AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 8 - 4º PAVIMENTO

MATRÍCULA 97.986 / 6º RI

R\$ 342.000,00 - Fevereiro/2021

(trezentos e quarenta e dois mil reais)

R

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

2. VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu correto valor; sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

No momento da perícia, o signatário foi recebido pela síndica sra. Marcia e pela ocupante do imóvel sra. Katia, franqueando a entrada do Perito às dependências do edifício e área interna do apartamento avaliando.

Dessa forma, passa-se a seguir em demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

2.1. Contexto geral

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento nº 8, localizado no Edifício José Faria, situado na Rua Senador Carlos Teixeira de Carvalho, nº 650, Cambuci - São Paulo / SP, matriculado sob o nº 97.986, junto ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e inscrito na municipalidade de São Paulo sob o nº 034.029.0089-0.

O apartamento tem as seguintes áreas:

- Área Útil: 66,64 m²
- Área Total do Terreno: 309,60 m²
- Fração ideal no Terreno: 0,1123%
- Não possui vaga de garagem



248
K

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



Foto 1: Fachada do Edifício José Faria



Foto 2: Trecho da Rua Senador Carlos T. de Carvalho, onde se encontra localizado o imóvel.

R

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



Foto 3: Trecho da Rua Senador Carlos T. de Carvalho, onde se encontra localizado o imóvel.

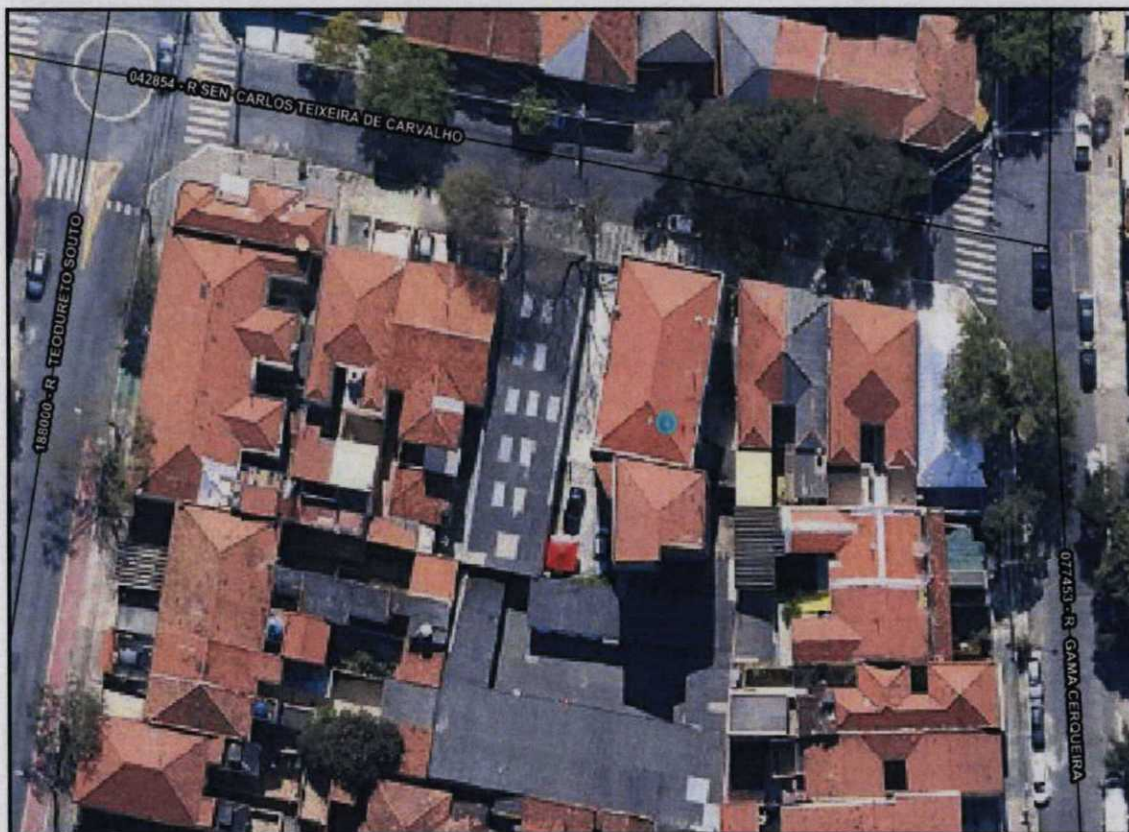
2.2. Local

O imóvel objeto da presente está localizado na Rua Senador Carlos Teixeira de Carvalho, nº 650, Cambuci - São Paulo / SP; é identificado pelo contribuinte 034.029.0089-0 ou seja encontra-se na quadra 029 do setor fiscal 034 (de acordo com o Mapa Oficial da Cidade – MOC).

R

250
N

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



l

251
N

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

2.3. Zoneamento

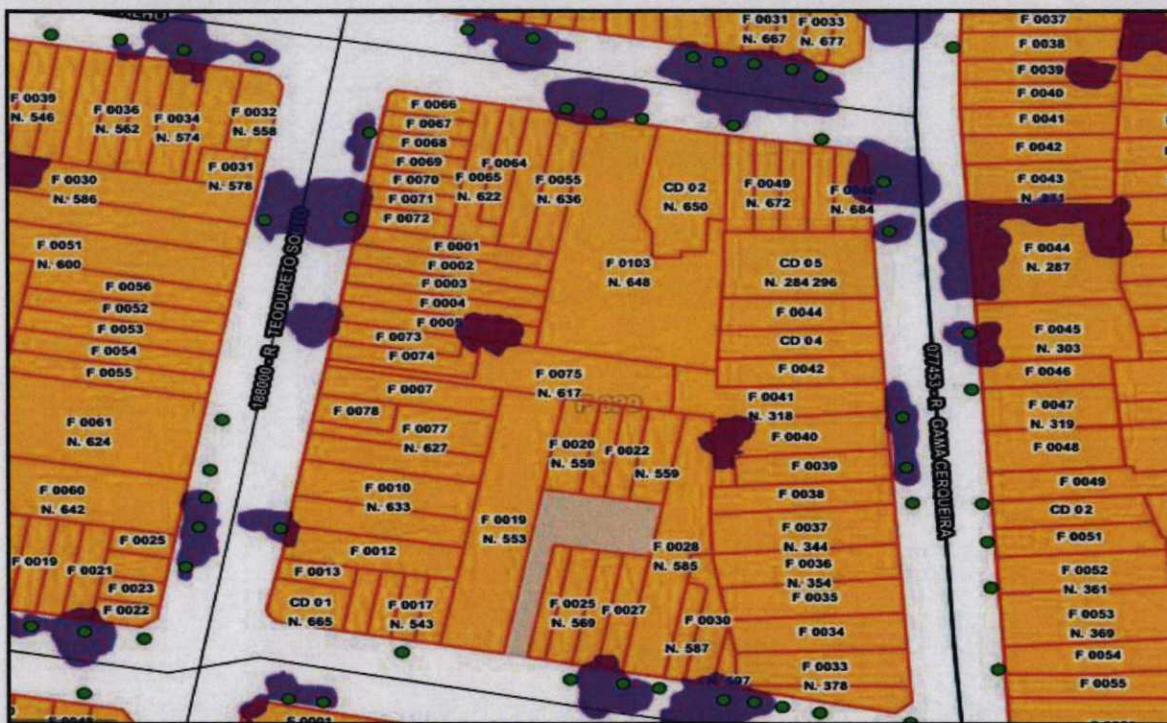
Para o endereço do imóvel: Rua Senador Carlos Teixeira de Carvalho, nº 650, Cambuci, seguem apresentadas as referências (significativas) de caracterização geográfica e socioeconômica, colhidas no Mapa Digital da Cidade (MDC) ao qual está inserido; como sendo ZM – Zona Mista.



L

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

☒ MAPEAMENTO DE COBERTURA E ARBORIZAÇÃO VIÁRIA

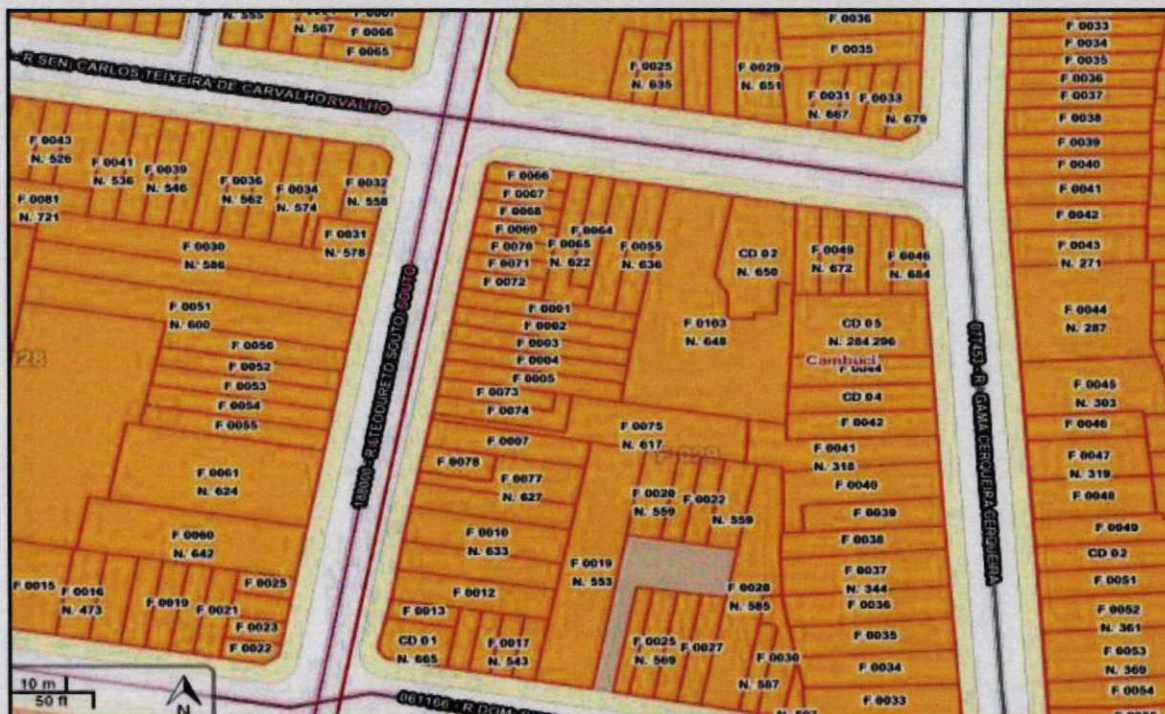


☒ SAÚDE : Abrangência - UBS Cambuci



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

☒ TRANSPORTE PÚBLICO : Na localidade há sistema de transporte público



☒ HIDROGRAFIA: Imóvel inserido na Bacia Hidrográfica do Córrego Aclimação



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

☒ TOPOGRAFIA



2.4. Restrições Municipais para o Imóvel

No site da Municipalidade, *SP Mais Fácil*, não constam restrições para o imóvel, o contribuinte **034.029.0089-0**, conforme ficha apresentada:


prefeitura.sp.gov.br


PREFEITURA DE SÃO PAULO

SP Mais Fácil

Início - Secretarias - Urbanismo e Licenciamento - Regionais / SP Mais Fácil



Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
034.029.0089-0	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Não há restrições para o imóvel e nem Pendências Financeiras.
Caso o projeto implique em remoção de árvore(s), deverá ser obtida anuência/autorização da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

*Caso seu lote tenha abrigado indústria química, petroquímica, metalúrgica, farmacêutica, têxtil, tinturaria, montadora, depósito de resíduos, depósito de materiais radioativos, depósito de materiais provenientes de indústria química, aterro sanitário, cemitério, mineração, hospital ou posto de abastecimento de combustível, deverá ser consultado o Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - DECONT - da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, nos termos dos artigos 37 e 137 da Lei Municipal nº 16.402/2016.

Consulta Preliminar

Encerrar

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

2.5. Valor Venal de Referência

prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) Data

SQL	Valor	Endereço
034.029.0089.0	162.349,00	R SEN CARLOS TEIXEIRA DE CARVALHO, 00650 APT0 8 01535-010

2.6. Melhoramentos Públicos

A região apresenta os seguintes melhoramentos públicos e utilidades usuais: energia elétrica pública, energia elétrica domiciliar, redes de água e esgoto, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo, rede de telefonia, transporte público e comércio nas imediações.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in loco*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício José Faria, o qual possui Padrão Médio – Sem Elevador, com frente para a Rua Senador Carlos Teixeira de Carvalho, nº 650, Cambuci - São Paulo / SP

O empreendimento contruído em 1970 com área de terreno: 310,00 m² ; apresenta no térreo (portão de entrada, acesso de veículos e estacionamento descoberto com algumas vagas), 4 pavimentos "tipo" com 2 apartamentos/andar , escadaria de acesso aos andares . O prédio não possui elevador.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

3.2. Descrição da Unidade Habitacional

A unidade residencial (tipo apartamento) nº 8 - localizada no 4º andar do Edifício José Faria, localizado à Rua Senador Carlos Teixeira de Carvalho, Cambuci - São Paulo / SP, emplacado sob número 650, é composta pelo apartamento com sala ampla, 2 dormitórios, sendo 01 suíte, banheiro, cozinha e área de serviço.

O imóvel encontra-se ocupado.

3.3. Características da Unidade Habitacional

A unidade avalianda situa-se no 4º andar e é identificada pelo nº 8. É composta por sala ampla, circulação, 2 dormitórios (sendo 1 suíte), banheiro, cozinha e área de serviço.

Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

- Sala com piso revestido por carpete, com pintura em látex sob massa corrida e janela / esquadrias de alumínio e vidro;
- Suíte:
 - Dormitório com piso revestido em carpete, paredes revestidas com pintura em látex sob massa corrida, janela e esquadrias em alumínio
 - Banheiro com piso em placas cerâmicas, paredes revestidas em placas cerâmicas, teto revestido com pintura látex sob massa corrida, moldura superior em gesso, janela e esquadrias de alumínio, louças do tipo comercial.
- Dormitório 2 com piso revestido em carpete, paredes revestidas com pintura em látex sob massa corrida, janela e esquadrias de alumínio;
- Banheiro com piso em placas cerâmicas, paredes revestidas em placas cerâmicas, teto revestido com pintura látex sob massa corrida, moldura superior em gesso, janela e esquadrias de alumínio, louças do tipo comercial.

P

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

- Cozinha com piso e paredes revestidas com placas cerâmicas, moldura superior em gesso, pia do tipo comercial;
- Área de serviço conjugada à cozinha, piso e paredes revestidas com placas cerâmicas brancas, moldura superior em gesso, tanque do tipo comercial e janela / esquadrias de alumínio e vidro
- A unidade caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.
- Instalações hidráulicas completas, embutidas e operantes, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria.
- Instalações elétricas completas, embutidas e operantes, com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos de telefone e televisão.

Características atribuídas ao imóvel avaliando:

- Tipo / Uso: residencial apartamento "tipo"
- Padrão construtivo: médio (2,030 x R8N)
- Estado de conservação: regular e reparos simples (D)
- Idade da edificação - Ie : 40anos
- Vida referencial – Ir: 60 anos
- Coeficiente de Ross/Heideck – K = 0,416

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

- Fator Obsolescência e Conservação – FOC = 0,5328
- Área Útil: 66,64 m²
- Não possui vaga de garagem
- Matrícula 97.986 / 6º CRI de 01 DE AGOSTO DE 1988 - fls. 224/225;

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 01 de agosto de 1988.

matrícula 97.986 **Data** 01

IMÓVEL: O apartamento nº 8, localizado no 4º pavimento do Edifício José Faria, situado à rua Senador Carlos Teixeira de Carvalho nº 650, no 12º Subdistrito Cambuci, com a área útil de 66,64m² e uma parte ideal no terreno de 0,1123% e igual proporção nas coisas de propriedade comum. O terreno onde está situado o Edifício José de Faria, encerra uma área de.... 309,60m².

- Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente à 66,64m² (sessenta e seis metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados).

4. METODOLOGIA APLICADA

4.1. Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a **metodologia mais adequada** a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o **Método Comparativo Direto**, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos (unidades apartamento "tipo"), colhidas em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir tais fatores. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

4.2. Critérios - Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

[Assinatura]

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Dessa forma, a disponibilidade de dados comparáveis, prevista em Norma, permite a utilização do modelo avaliatório direto, sendo os **fatores de homogeneização admitidos**, assim definidos:

a) Todos os elementos situam-se na mesma região geoeconômica e referem-se aos imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;

b) Fator Oferta: *Dedução de 10% (dez por cento)* no preço das ofertas para cobrir o risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

c) Fator Padrão Construtivo: fator multiplicativo que correlaciona o padrão construtivo do imóvel avaliando com o padrão construtivo do elemento de pesquisa, de acordo com os coeficientes referenciais estabelecidos conforme adequação ao estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- 2002", publicado pelo CAJUFA em 2007, que tratou da conversão do extinto padrão de custo unitário básico de construção H82N para o atual parâmetro R8N, cuja tabela de padrões para apartamentos segue:

1-RESIDENCIAL		1.2.7-Padrão Fino		2.316	2.832	3.348
		1.2.8-Padrão Luxo		acima de 3,348		
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico		0,693	0,942	1,186
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,200	1,472	1,744
			Com elevador	1,465	1,709	1,953
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,759	2,030	2,302
			Com elevador	1,967	2,239	2,511
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,316	2,588	2,860
			Com elevador	2,525	2,797	3,069
		1.3.5-Padrão Fino		3,083	3,564	4,046
		1.3.6-Padrão Luxo		acima de 4,046		

d) Fator Conservação e Obsolescência: fator que correlaciona os fatores de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação- Foc do imóvel avaliando e do elemento de pesquisa. O fator Foc leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor, sendo uma adequação do método Ross/Heideck, conforme estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- 2002", publicado pelo CAJUFA.

262
N

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

e) Fator Atualização: No presente caso, não utilizaremos a atualização dos paradigmas pela variação dos índices inflacionários, uma vez que a pesquisa imobiliária foi realizada para a mesma data-base da avaliação.

f) Fator Vagas: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado. Adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de garagem do Elemento (caso necessário).

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

g) Fator Transposição: transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração critérios de valorização ou desvalorização em função da localização, através dos índices fiscais,

h) Fator Área: aplicação do fator de correção para o tamanho da área com a utilização da FÓRMULA ABUNAHMAN representada pela expressão empírica (caso necessário);

$$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n ; \text{ na qual :}$$

$n = 0,250 \rightarrow$ quando a diferença entre as áreas for inferior à 30%

$n = 0,125 \rightarrow$ quando a diferença for superior a 30%

4.3. Valor de Mercado

“É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1. Valor Unitário Básico

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Sob **anexo 2** - Pesquisa Amostral e Homogeneização dos Dados - desta avaliação, apresentamos os elementos comparativos encontrados, os quais foram selecionados pelas melhores condições representativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais "Normas de Avaliações do IBAPE-SP" - Tratamento por Fatores e Normas CAJUFA; produzindo por decorrência o valor unitário médio saneado de venda para o metro quadrado, resultando em:

Valor unitário médio = Vum = R\$ 5.132,00/m² (fevereiro/2021)

5.2. Valor do Imóvel para o Mercado

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel para o mercado, conforme segue:

➤ **APARTAMENTO n° 8** Apartamento Tipo, localizado no 4° andar do Edifício José Faria, situado na Rua Senador Carlos Teixeira de Carvalho, n° 650, Bairro Cambuci - objeto da **matrícula n° 97.986** no 6° Cartório de Registro de Imóveis e **Contribuinte Municipal sob n° 034.029.0089-0**, fica estimado em:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Área Útil Avaliando	66,64 m²
Valor Unitário Médio Homogeneizado	R\$ 5.132,00
Padrão Construtivo	Médio (2,030 x R8N) Sem elevador
Estado de Conservação e Obsolescência	Regular e Reparos Simples- Ref. " D "
Andar	4º andar
Vapto = (área útil do imóvel avaliando) x Vum (média saneada)	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO = R\$ 341.996,48	

Assim, conforme demonstrado acima, temos o **Valor de Mercado**, da unidade residencial para transação comercial; em:

VT_{apto8} = R\$ 342.000,00 - fevereiro/2021
(Trezentos e quarenta e dois mil reais)

265
w

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

6. COMENTÁRIOS FINAIS

A elaboração do presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios e fundamentos:

- Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o bem em avaliação foi realizada, presumindo ser **bom o título de propriedade;**
- Para a presente avaliação foram consideradas as dimensões constantes da documentação ofertada, de modo que as áreas estimadas por este signatário no momento da vistoria estão corretas, **não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas;**
- **Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliado, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;**
- Desta forma, o valor consignado ao final deste trabalho levou em conta todos os fatores objetivos e subjetivos do mercado imobiliário atual para o presente caso **(principalmente aqueles oriundos da Pandemia COVID-19), sendo que qualquer valor acima deste poderá dificultar a liquidez do imóvel.**
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;

R

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

266
N

7. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 22 (vinte e duas) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada pelo Perito Judicial.

Acompanha o trabalho (03) três anexos:

- Roteiro Fotográfico da Vistoria;
- Pesquisa Amostral / Homogeneização dos Dados;
- Certidões Municipais

Era o que respeitosamente cumpria expor.

À alta consideração de V. Exa.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2021

Eng. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

267

N

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO 1

f

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

268
N

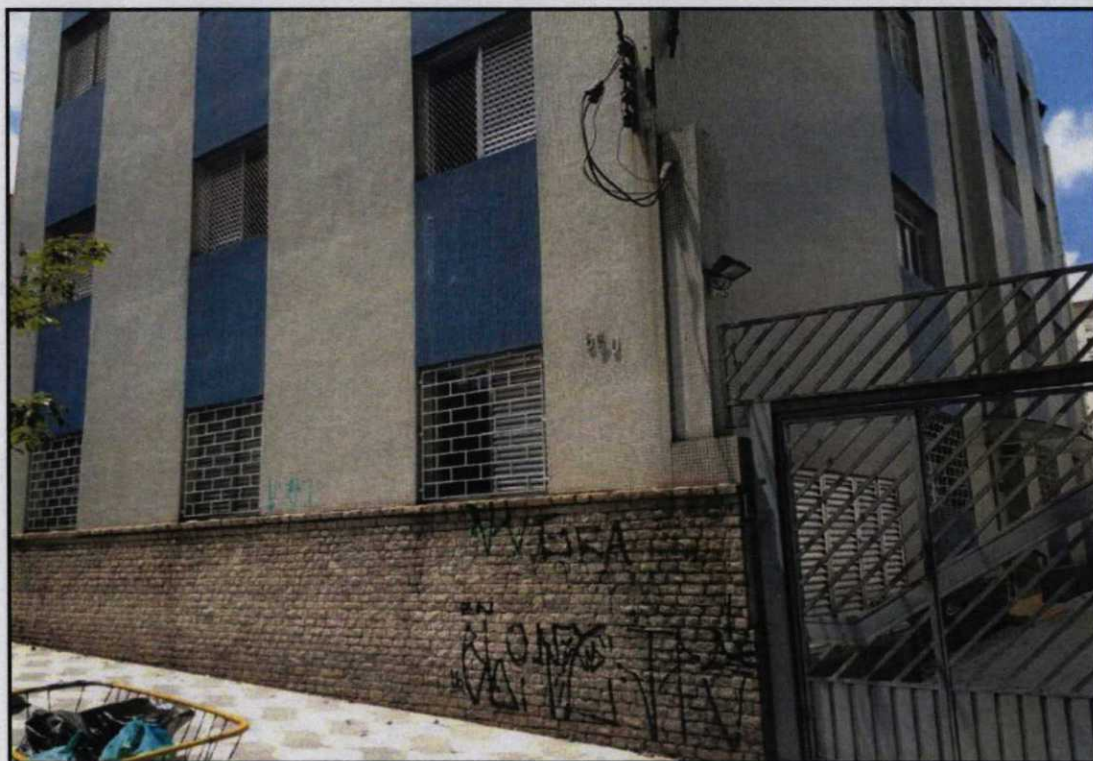


Foto 1 : Fachada do Edifício José Faria



Foto 2 : Entrada do edifício

2

267
N

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

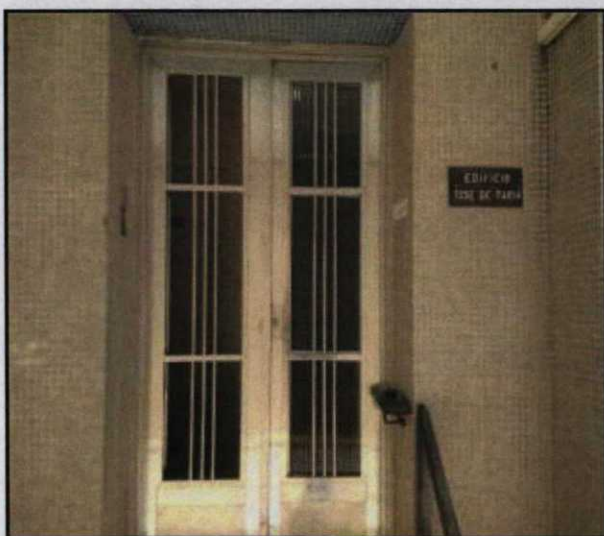


Foto 3 : Acesso às unidades residenciais



Foto 4 : Área de estacionamento



Foto 5 : Corredor interno do edifício

Q

270
2

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



Foto 6 : Acesso ao imóvel avaliando – apto 8



Foto 7 : Sala



Foto 8 : Sala



Foto 9 : Dormitório da suíte



Foto 10 : Dormitório da suíte



Foto 11 : Banheiro da suíte

2

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



Foto 12 : Dormitório 2



Foto 13 : Banheiro



Foto 14 : Cozinha



Foto 15 : Cozinha



Foto 16 : Área de serviço

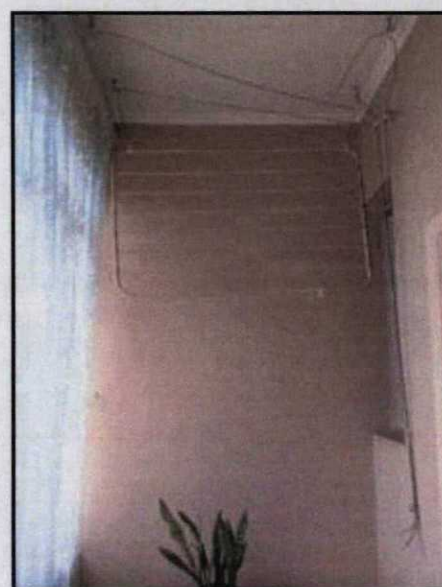


Foto 17 : Área de serviço

27²
r

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO 2

R

Amostra	Ilustração	Local	Referência	Área útil	Padrão	Padrão Avaliando (A)	Obsolescência	Padrão Amostra (B)	A / B	Fator Área	Índice Fiscal	Fator Transp.	Fator Oferta	Valor total	Valor total c/ fator oferta	Valor unitário básico	Fonte
1		Rua Senador Carlos T. Cavalcão, 395 - Edif. Audaz	5892876039	83	Médio limite	1,0815	Regular e reparos simples (d)	1,1929	0,9066	1,0550	1,477,00	1,0000	0,90	450.000,00	405.000,00	R\$4.667,13	Quinto Andar - Vendas (11) 1111,1111
2		Rua Senador Carlos T. Cavalcão Edif. José Faria	AP5868	67	Médio limite	1,0815	Regular e reparos simples (d)	1,0815	1,0000	1,0000	1,477,00	1,0000	0,90	350.000,00	315.000,80	R\$4.701,49	Predial Lins Imóveis (11) 3273,8800
3		Rua Muniz de Souza	AP1986	63	Médio limite	1,0815	Regular e reparos simples (d)	1,1929	0,9066	0,9923	1,604,00	1,0860	0,90	375.000,00	337.500,00	R\$5.234,05	Predial Lins Imóveis (11) 3273,8800
4		Rua Miguel Telles Jr, 551	30909	65	Médio limite	1,0815	Regular e reparos simples (d)	1,1929	0,9066	0,9962	1,543,00	1,0447	0,90	380.000,00	342.000,00	R\$4.964,50	Trade House Empreendimentos (11) 5063,9900
5		Av. Lucinda Franco, 674 Edif. Emílio Menckini	AP3321	52	Médio limite	1,0815	Regular e reparos simples (d)	1,1929	0,9066	0,9688	1,636,00	1,1077	0,90	375.000,00	337.500,00	R\$6.314,47	Arbo Imóveis (11) 4003,3012
6		Av. Lucinda Franco, 674 Edif. Emílio Menckini	CL395	61	Médio limite	1,0815	Regular e reparos simples (d)	1,1929	0,9066	0,9883	1,636,00	1,1077	0,90	394.000,00	354.600,00	R\$5.769,54	Olveira Imóveis (11) 97373,9030
7		Rua Antonio Tavares, 275	CV4922	86	Médio limite	1,0815	Regular e reparos simples (d)	1,1929	0,9066	1,0644	1,528,00	1,0345	0,90	420.000,00	378.000,00	R\$4.387,98	Imobiliar Casa Vip (11) 5631,2146
8		Av. Lucinda Franco, 570	1155	68	Médio limite	1,0815	Regular e reparos simples (d)	1,1929	0,9066	1,0019	1,636,00	1,1077	0,90	430.000,00	387.000,00	R\$5.725,74	Tecnol Imóveis (11) 3941,5421
9		Av. Lins de Vasconcelos Edif. New Century Quality	2534	68	Médio limite	1,0815	Regular e reparos simples (d)	1,1929	0,9066	1,0019	1,902,00	1,2877	0,90	400.000,00	360.000,00	R\$6.192,28	Artes Imóveis (11) 3051,2811
10		Av. Lins de Vasconcelos	29926	60	Médio limite	1,0815	Regular e reparos simples (d)	1,1929	0,9066	0,9863	1,902,00	1,2877	0,90	320.000,00	288.000,00	R\$5.527,18	Trade House Empreendimentos (11) 5063,9900
11		Rua Albuquerque Maranhão	201756	85	Médio limite	1,0815	Regular e reparos simples (d)	1,1929	0,9066	1,0613	1,366,00	0,9248	0,90	430.000,00	387.000,00	R\$4.051,55	Lello Imóveis (11) 3018,0000
12		Rua Almeida Torres	13094	80	Médio limite	1,0815	Regular e reparos simples (d)	1,1929	0,9066	1,0453	1,402,00	0,9492	0,90	400.000,00	360.000,00	R\$4.048,15	Marc Neg. Imóbilírios (11) 3346,8800
MÉDIA																	
SOMATÓRIA																	
61.584,05																	
LIMITE INFERIOR																	
LIMITE SUPERIOR																	
R\$5.592,40																	
R\$6.671,61																	

2
322

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

274

~

ANEXO 3

[Handwritten signature]

225



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 034.029.0089-0

Local do Imóvel:

R SENADOR CARLOS T.DE CARVALHO, 650 - APTO 8
CEP 01535-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R SENADOR CARLOS T.DE CARVALHO, 650 - APTO 8
CEP 01535-010

Contribuinte(s):

CPF 048.217.408-00 WELINGTON AUGUSTO TADEU DE OLIVEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	310	Testada (m):	15,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1123
Área total (m²):	310		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	67	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	250	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.889,00
- da construção:	1.688,00

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

- da área incorporada:	85.892,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	22.620,00
Base de cálculo do IPTU:	108.512,00

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 2021.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/04/2021, em

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

Data de Emissão: 27/01/2021

Número do Documento: 2.2021.000262990-8

Solicitante: OSMAR LEANDRO (CPF 022.326.588-80)