

---

**Maísa Machado Turolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da Segunda Vara Cível do Foro Regional III Jabaquara/SP.

**Processo n.º 0002549-81.2017.8.26.0003**

**MAÍSA MACHADO TUROLLA**, arquiteta/urbanista, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, sob nº A 9738-1 e no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal, perita judicial nomeada e compromissada nos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que CONDOMÍNIO VILA SUÍÇA III move em face de LUÍS ANTÔNIO BROLLO, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões após detalhado exame da matéria em questão, consubstanciadas neste.....

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

---

## ÍNDICE

1. Considerações Preliminares
2. Objetivo da Perícia
3. Vistoria
4. Dados Obtidos
  - 4.1. Do Local
    - 4.1.1 Localização
    - 4.1.2 Melhoramentos Públicos
    - 4.1.3 Mapas Fiscais da Municipalidade
    - 4.1.4 Zoneamento
    - 4.1.5 Circunvizinhança
  - 4.2. Do Imóvel
    - 4.2.1 Terreno
    - 4.2.2 Benfeitorias
    - 4.2.3 Unidade
5. Avaliação do Imóvel
6. Conclusões Finais
7. Encerramento.

Quatro Anexos:

Anexo 1 – Foto Aérea da Localização do Imóvel;

Anexo 2 – Cálculo do Valor da Unidade e das Amostras;

Anexo 3 – Documentação Fotográfica;

Anexo 4 – Certidão Dados Cadastrais.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 58 dos autos digitais o presente Laudo visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor de unidade habitacional vertical no mercado imobiliário e sua vaga de garagem. O imóvel está localizado no Condomínio Vila Suíça III – A, sito à Rua Professor Sylla Mattos, 798 (rua C, nº 200) no bloco 25, unidade 42 do 4º andar do edifício Coire – Vila Santa Cruz no 21º subdistrito - Saúde, cep 04182-010, neste município de São Paulo/SP.

Desta forma, às fls. 108 dos autos esta signatária foi nomeada para avaliação do imóvel correspondente a matrícula nº 207.570 do 14º Cartório de Registro de Imóvel desta capital, com inscrição municipal nº 157.096.0690-0, (fls. 98) salientando que conforme despacho a penhora recai sobre os direitos aquisitivos derivados da promessa de compra e venda garantida por alienação fiduciária que o Executado possui sobre o imóvel (fls. 58 dos autos).

Portanto, após detalhado estudo da questão, análise dos autos, vistoria, esta signatária deu prosseguimento ao trabalho e concluiu o presente laudo.

## 2. OBJETIVO DA PERÍCIA.

Segundo despacho proferido por Vossa Excelência o objetivo da perícia reside na avaliação do valor de mercado da unidade de nº 42 localizada no 4º andar do bloco 25 e sua vaga de garagem descoberta, – edifício Coire dentro do Condomínio Vila Suíça III - A sito à Rua Professor Sylla Mattos, 798 ( Rua C, nº 200) no Jardim Santa Cruz/Saúde, cep 04182-010, neste município de São Paulo.

---

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---

Para tanto, esta signatária adotou como procedimento à vistoria presencial em 06 de setembro de 2022, acompanhada do Sr. Sílvio Luiz Namura com CPF 012.197.188-07 atuando há 07 anos como síndico no condomínio.

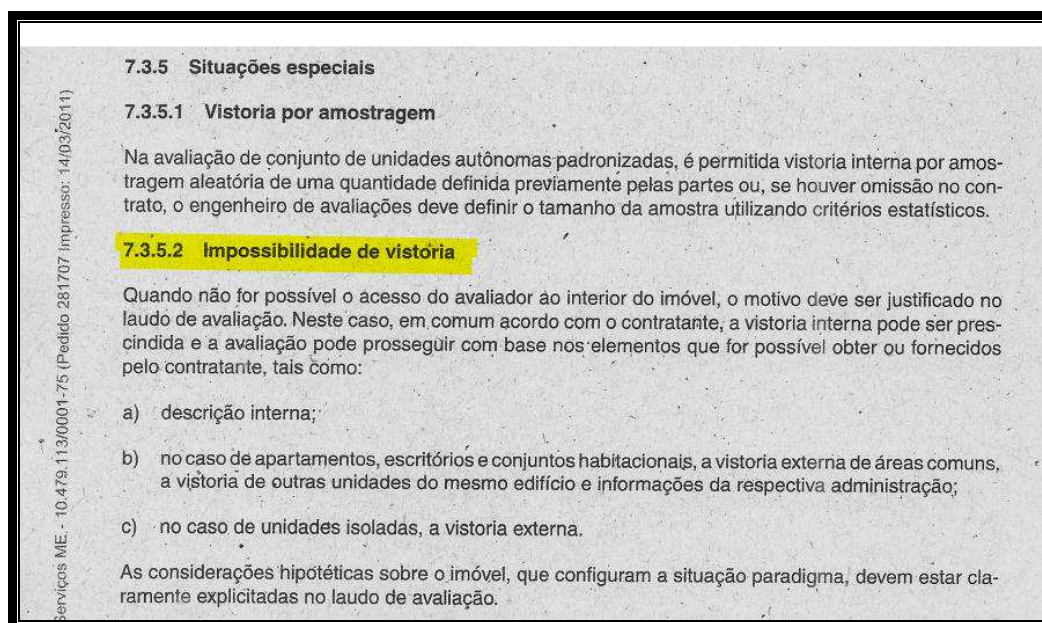
Dias antes da vistoria, o Sr. Sílvio avisou a moradora do imóvel que segundo relato é parente do proprietário e conhece a existência do processo, mas a apesar de insistirmos na abertura do mesmo para vistoria interna, não atendeu a porta e não logramos êxito em adentrar ao mesmo.

Ainda pedi ao Sr. Sílvio que fornecesse meu telefone a moradora do avaliando para que entrasse em contato com esta signatária, a fim de agendarmos data mais conveniente para ela, mas não obtivemos retorno. Vale salientar que não conseguimos o telefone da moradora, pois segundo alegação do Sr. Sílvio o condomínio não divulga o contato dos moradores por ser regra de sigilo do condomínio e também nos autos não consta qualquer forma de contato com o Réu.

Diante de tal situação e com a anuência do condomínio através de seu patrono (fls. 203 dos autos) e autorização de Vossa Excelência (fls.204 dos autos) esta signatária prosseguiu com a avaliação tomando como elemento similar o apto da Sra. Débora Vieira, moradora e proprietária da unidade 32 localizada exatamente abaixo do avaliando, na mesma face e com a mesma distribuição do espaço que nos permitiu a vistoria e as fotos para ilustrar o Laudo.

Vale salientar que não foram apresentados quesitos ou Assistentes Técnicos, nem do Condomínio e nem tampouco do Réu.

Sendo assim, resta fundamentar o laudo no item 7.3.5.2 da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos da NBR 14.653-2/2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT que autoriza a avaliação por similaridade, sempre esclarecendo que não há qualquer prejuízo as partes nesse tipo de avaliação por ser unidade tipo dentro do condomínio.



Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2.

### 3. VISTORIA

Com o objetivo de cumprir a determinação deste Douto Juízo esta signatária e o Sr. Sílvio (zelador) efetuaram a vistoria nas áreas comuns do edifício em questão e a vistoria interna no apto similar de nº 32 do bloco 25 edifício Coire e com a anuência do Condomínio às fls. e determinação do Juízo às fls. dos autos. A vistoria externa do Condomínio das áreas comuns e garagens estão caracterizados na documentação fotográfica anexa ao presente trabalho e foram obtidas no local. Quanto à unidade as fotos anexadas na Documentação Fotográfica foram feitas, como já dito do ato 32, pertencente a Sra.

---

**Maísa Machado Turolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---

Débora Vieira, no bloco 25 – edifício Coire, exatamente abaixo do avaliando.

O imóvel está localizado à Rua Sylla Mattos, 798 (rua C, nº 200) no Condomínio Vila Suíça III A, unidade 42 no 4º andar do bloco 25 no edifício Coire – Jardim Santa Cruz no 21º subdistrito -Saúde/SP, objeto da matrícula 207.570 do 14º CRI de São Paulo, datado de 25 de julho de 2012, de uso residencial com área privativa de 64,859 m<sup>2</sup> e área total de 119,198 m<sup>2</sup>, idade de 23 anos (1999) e com direito a uma vaga descoberta e determinada, próximo ao acesso ao bloco. A unidade possui 02 dormitórios, sala estar e jantar com varanda, banheiro social, cozinha, lavanderia.

Salientamos que o acesso as unidades dos blocos dentro do Condomínio, se faz através de escadas, pois nenhum dos blocos possui elevadores. Ainda destacamos que é de suma importância que se destaque que o Condomínio como um todo carece de rampa de acessibilidade para cadeirantes ou pessoas especiais, o que dificulta o acesso as unidades.



Vista entrada do condomínio.

---

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---



Rua C, nº 200 que é uma travessa da Rua Professor Sylla Mattos, 798.

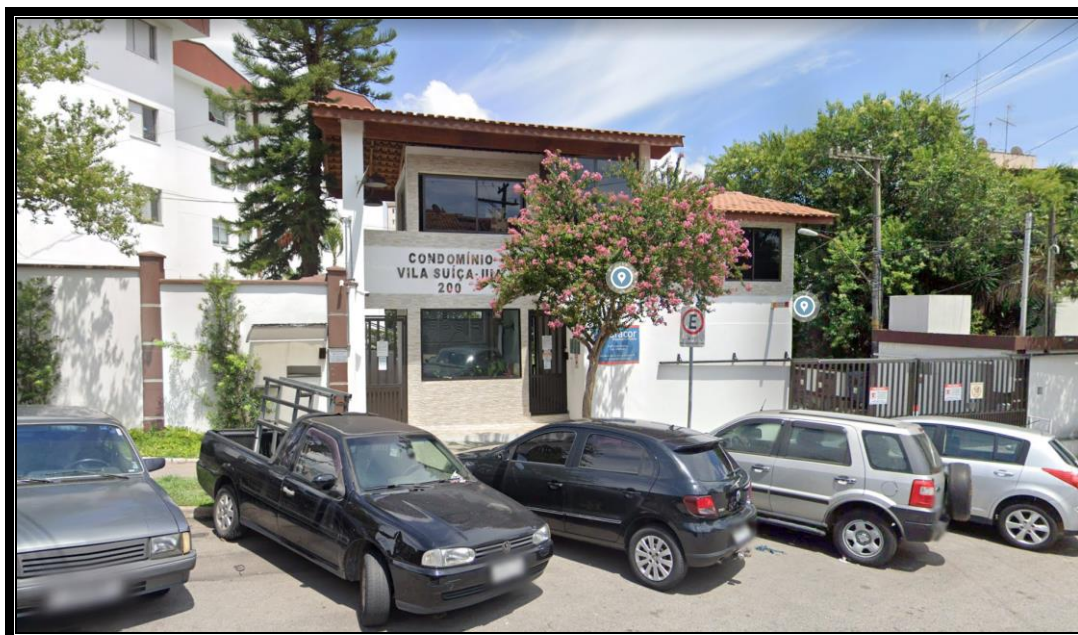


Vista geral das áreas do Condomínio.

---

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---



Frente da entrada do Condomínio Vila Suíça III A.



Vista de um dos blocos do condomínio.



A topografia do terreno é em declive, porém já consolidada em platôs onde foram implantados os edifícios e as vagas de garagem descobertas. Trata-se de 19 blocos, segundo informação do Sr. Síndico, com aptos de 02 e 03 dormitórios e um único bloco com aptos de 04 dormitórios. Cada andar possui 04 unidades sendo 04 andares para um lado do terreno e 05 andares para a parte mais baixa do terreno, totalizando 342 aptos com áreas de lazer no térreo. Cada unidade tem direito a uma vaga para auto descoberta e demarcada distribuídas no térreo dos platôs.

Ainda possui no térreo e áreas comuns: guarita, sala de visitantes, 02 quadras, academia, sala de jogos, playground, salão de festas, 02 quiosques, espaço pet e espaço ecológico com container adaptado para mercadinho "Hirota Food", além de bolsões de estacionamento e áreas verdes.

Para conclusão do presente trabalho, em função de não ter obtido êxito em vistoriar a unidade, nos valem os do item a seguir descrito da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

#### **8.4. Vistoria do imóvel avaliando**

*"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.*

*Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:*

*a) Descrição interna;*

*b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*

---

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---

*c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas. A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes."*

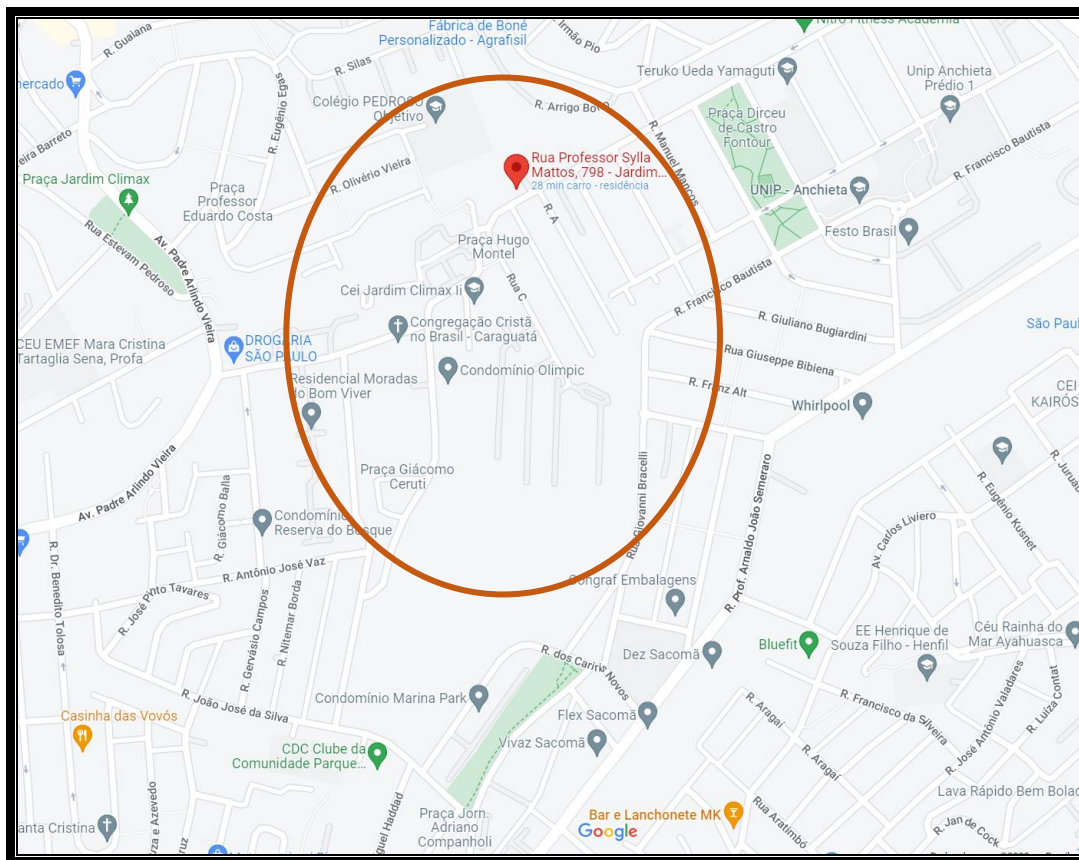
Por tratar-se de imóvel "tipo", através de informações e pesquisas, pudemos obter informações da unidade e concluímos a correta avaliação, sem prejuízo do presente trabalho ou de majoração ou déficit dos valores de mercado. Para ilustrar os compartimentos do imóvel avaliando tomamos como exemplo o imóvel de nº 32 localizado um andar abaixo do avaliando e na mesma posição e distribuição.

Esclarecendo ainda que a situação fática constatada por esta signatária por ocasião da vistoria, encontra-se em anexo a este laudo, com documentação fotográfica do imóvel similar, cálculo do valor dos comparativos e cálculo do avaliando com descrição de cada amostra. Não foram apresentados quesitos e nem tampouco Assistentes Técnicos, conforme já dito no presente trabalho.



Vista entrada de autos.

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
**Perícias e Avaliações** - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Fonte: Google Mapas

**4. DADOS OBTIDOS**

**4.1 Do Local**

**4.1.1 Localização**

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se à Rua Professor Sylla Mattos, 798, (Rua C, nº 200) no bloco 25, unidade 42 do 4º andar, edifício Coire no Condomínio Vila Suíça III A – Jardim Santa Cruz - Saúde/SP - cep 04182-010 na quadra formada pela Rua Sylla Mattos, Rua Manoel Salgado, Rua Manuel José Rodrigues, Rua João José da Silva, Rua dos Cariris Novos, Rua Giovanni Bracelli, Rua Francisco Bautista e Rua Frei Paulo da Conceição, próximo da Rodovia Anchieta e Avenida do Cursino, pontos de referência como vias de acesso importantes.

#### **4.1.2 Melhoramentos Públicos**

O Imóvel está localizado em Zona Urbana, próximo ao comércio de densidade média, dotado de toda a infraestrutura de serviços públicos urbanos, sendo servidos de redes de água, telefone e energia elétrica domiciliares, iluminação pública, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentação, transporte coletivo próximo e arborização.

#### **4.1.3 Mapas Fiscais da Municipalidade**

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra localizado o imóvel está enquadrado Setor 157 da quadra 096 com índice fiscal igual a R\$ 1.114,00/m<sup>2</sup> em Zona Urbana.

#### **4.1.4 Zoneamento**

Conforme a Planta de Macrozoneamento de Estruturação e Qualificação Urbana da Prefeitura do Município de São Paulo, o referido imóvel está situado em Zona Mista da Lei Municipal 16.402/2016 de São Paulo. Como particularidade favorável ao imóvel em estudo tem-se a localização privilegiada, fácil acesso e proximidade com diversas vias de acesso importantes como a Rodovia Anchieta e Avenida do Cursino.

#### **4.1.5 Circunvizinhança**

O imóvel localiza-se distante do centro da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso residencial com densidade demográfica alta.

## 4.2 Do Imóvel

### 4.2.1. Terreno

O terreno relativo ao imóvel objeto do presente estudo possui formato regular, em declive, localizado abaixo do nível da Rua C, nº 200 que é uma travessa da Rua Professor Sylla Mattos, 798, no bairro de Jardim Santa Cruz no 21º subdistrito - Saúde/SP, apresentando solo aparentemente firme e seco e devidamente delimitado.

### 4.2.2. Benfeitorias

Sobre o referido terreno, encontra-se construído uma 19 blocos de aptos residenciais com 04 e 05 andares e 04 unidades por andar. O térreo possui áreas de lazer e vagas descobertas de estacionamento.

As unidades habitacionais são construídas em alvenaria de tijolos, esquadrias em madeira e alumínio, revestimentos em massa fina com idade de 23 anos de construção.

### 4.2.3. Unidade

A unidade de nº 42, possui 02 dormitórios, sala de estar e jantar com varanda, banheiro social, cozinha e área de serviços, totalizando área privativa de 64,859 m<sup>2</sup>, área total de 119,198 m<sup>2</sup> com inscrição municipal nº 157.096.0690-0.

### 4.2.4. Vagas de Garagem

As vagas de garagem dos elementos comparativos serão homogêneas de acordo com o item VI. 9 – Recomendações do Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE. No condomínio todas as unidades possuem 01 vaga de garagem descoberta, portanto não será aplicada esse fator garagem.

## 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1. Diretrizes

O presente laudo de avaliação obedece como diretrizes gerais, às normas técnicas e recomendações da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 parte 1 e 2**, bem como às do **IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2019 - Unidades Padronizadas**.

### 5.2. Metodologia Básica

Conforme prescreve a Norma e o **IBAPE**, em especial na “**Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**” de 2011, a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado com o maior número possível de elementos comparativos contemporâneos e similares ao imóvel avaliando. Assim sendo, os métodos básicos para o cálculo do valor do imóvel objeto deste trabalho, serão o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e o Método de Custo.

#### 5.2.1. Método Direto ou Comparativo

Neste método, o valor do terreno é atribuído através da comparação direta com as informações de elementos assemelhados, após o adequado tratamento e homogeneização dos dados obtidos por meio de pesquisa no mercado imobiliário local, envolvendo preços comercializados ou ofertados, e as demais características, atributos e fatores que possam influenciar no resultado.

#### 5.2.2. Método de Custo

O valor total do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno, calculado através do método comparativo neste caso,

acrescido do valor das benfeitorias, ou seja, a construção existente no imóvel, apropriada através do custo de sua reprodução, utilizando-se como base o Custo Unitário Básico de Edificações – **CUB** – fornecido pelo **SINDUSCON**.

### 5.2.3. Fatores de Homogeneização

O denominador comum, ou situação paradigma, sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados e tratados, levando-se em conta os atributos e variáveis que influenciam na variação do valor dos imóveis, para Grupo II, Zonas de Ocupação Vertical Padrão Alto, será:

Fator Transposição (IF):..... 1,00  
Fator Profundidade:..... não se aplica  
Fator Referência: ..... 16,00  
Fator frentes múltiplas: 10.3  
Fator Topografia: ..... 1,00

No caso todos os elementos comparativos foram captados dentro do condomínio, portanto não se aplicam qualquer fator descrito acima.

### 5.2.4. Fator Fonte

Visando a consideração da elasticidade das ofertas pesquisadas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos às ofertas serão abatidos em até 10%, compensando assim a eventual super estimativa das mesmas, tendo em vista a atual situação do mercado local, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos.

### 5.2.5. Fator Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, da situação do imóvel avaliando, serão utilizados índices determinados e aferidos no local no caso Índice Fiscal da Planta Genérica de Valores da PMSP para 2022. Não se aplica ao caso, pois todos estão no mesmo condomínio.

### 5.2.6. Fator Frentes Múltiplas

O Fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas tabelas na forma inversa, quando necessário.

### 5.2.7. Pesquisa de Valores

O presente laudo está baseado em uma ampla e detalhada pesquisa na região, datada de setembro de 2022, visando à obtenção de elementos comparativos, tendo sido consultadas as fontes competentes para a obtenção de valores, de ofertas e informações específicas do mercado local para o tipo de imóvel avaliando. Esses elementos se encontram devidamente caracterizados no **anexo 2** do presente trabalho.

Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas, foram efetuados os devidos tratamentos de homogeneização dos elementos comparativos, considerando todas as características, atributos, e fatores que exercem influência sobre o valor do imóvel, de acordo com os critérios de praxe.



### 5.3. Valor do imóvel

Desta forma, feita estas considerações e explicações, o valor do imóvel avaliando, de acordo com os cálculos apresentados em anexo, é igual a:

**R\$ 258.000,00 (duzentos e cinquenta e oito mil reais) para outubro de 2022.**

**(ver anexo 2)**

### 6. CONCLUSÃO

Desta forma, esta signatária, perita de confiança do Douto Juízo, honrada com a sua nomeação, procurou cumprir adequadamente à sua designação e encerra aqui suas considerações, concluindo o valor total do imóvel para o mês de outubro de 2022 (conforme anexo 2), tudo conforme pesquisa efetuada no mercado imobiliário local, fundamentado pelas Normas descritas neste trabalho.

---

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---

## 7. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e digitado este Laudo, que se compõe de **47 (quarenta e sete) laudas** incluindo **4 (quatro) anexos**. Todas as folhas e anexos foram assinadas digitalmente sendo esta última datada.

Quatro Anexos:

Anexo 1 – Foto Aérea da Localização do Imóvel;

Anexo 2 – Cálculo do Valor da Unidade e das Amostras;

Anexo 3 – Documentação Fotográfica;

Anexo 4 – Certidão Dados Cadastrais.

São Paulo, 18 de outubro de 2022.

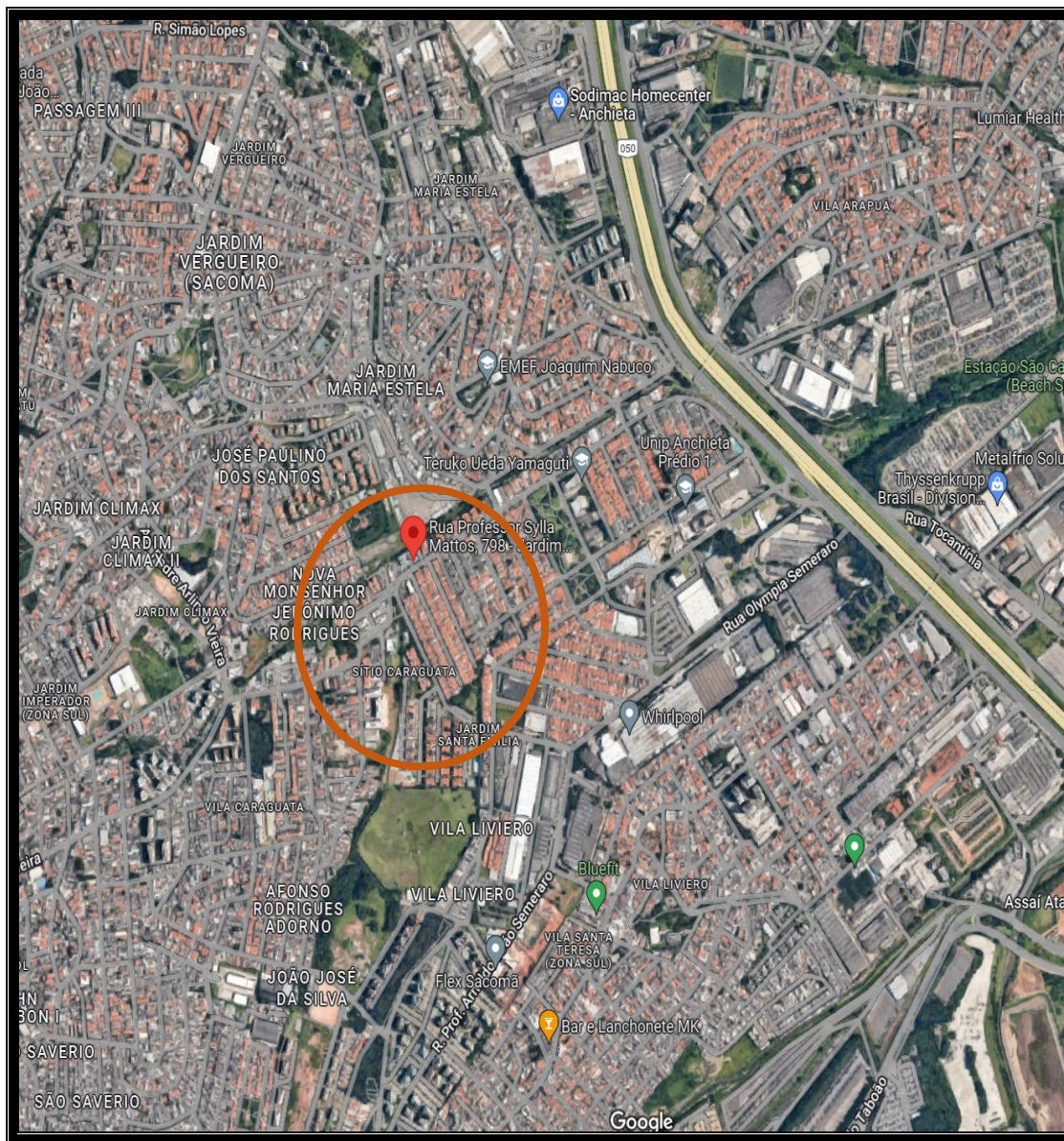
\_\_\_\_\_assinatura digital\_\_\_\_\_

**Maísa Machado Tuolla**

**CAU A 9738-1**

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

**Anexo 1 – Foto Aérea de Localização do Avaliando.**



Fonte: Google Earth

## **Anexo 2- Cálculo do Valor da Unidade e Amostras**

### **1. Pesquisa do Preço Unitário do Terreno**

#### **1.1. Método Comparativo**

Será empregado o Método Direto ou Comparativo de Dados de Mercado. Recomendam as Normas Técnicas que a pesquisa deva abranger várias e diversas fontes de maneira que se possam obter elementos comparativos aproveitáveis.

### **2. Critérios de Seleção e Tratamento de Dados**

#### **2.1. Seleção**

Na seleção de dados foram considerados como pontos primordiais à obtenção dos elementos semelhantes ao objeto da avaliação, considerando-se para tanto a mesma situação geográfica e urbanística do imóvel e a tipologia do mesmo.

#### **2.2. Valor à Vista**

Será resultado do desconto de um ágio de 10%, quando se tratar de ofertas ou opiniões, a fim de se compensar a elasticidade natural do mercado imobiliário. No caso de Transação já efetuada será desconsidera esse desconto.

#### **2.3. Homogeneização**

Os elementos obtidos nas amostras foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências, e a frequência e influência dos atributos na formação dos preços. Visa ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma.

---

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---

## 2.4. Avaliação

Para determinar o Valor do Imóvel Avaliando, deve-se ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando.

---

### Dados Referenciais do Imóvel

Local: Rua Professor Sylla Mattos, 798 (Rua C, nº 200), bloco 25, unidade 42 localizada no 4º andar – Jardim Santa Cruz no 21º subdistrito - Saúde/SP;

Construção: residencial – apto de 02 dormitórios, sala estar e jantar com varanda, cozinha, 1 banheiro social, área de serviços. Todos com uma vaga de garagem.

Padrão Construtivo: residencial/apartamento padrão médio com elevador – 4,218 R8N;

Idade: 23 anos

Estado de Conservação: regular "E", depreciação de 18,10 % de acordo com o quadro de classificação de Ross/Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,6834; Área Privativa: 64,859 m2.



Vista condomínio.

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS


**1.1.3 PADRÃO MÉDIO**

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-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, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>	4,640
	Com elevador	4,568	<b>5,075</b>	5,583

18

Classificação para a unidade.

**3.Paradigma**

Para o imóvel avaliando temos os seguintes dados:

**Ap** : área privativa = 64,859 m2

**Foc** : fator de adequação ao obsoleto a ao estado de conservação do imóvel = 0,6834 (23 anos)

**K** : fator padrão = médio sem elevador 4,218

**a. Classificação da zona**

De acordo com a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP – 2011, o imóvel em lide enquadra-se na 5ª zona – Grupo II, Zona de Ocupação Vertical, na qual recomenda-se:

**Fr** : frente de referência = 16,00 m (mínimo);

**Pmi** : profundidade mínima = não se aplica;

**Pma** : profundidade máxima = não se aplica.

Nos cálculos utilizados para os elementos pesquisados, serão feitas as inversões necessárias:

Pe (5.ª zona) = não se aplica ;

Fe (5.ª zona) = não se aplica;

O expoente do fator múltiplas frentes ou esquina será item 10.3.3 e não se aplica o coeficiente de área dentro do intervalo.

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

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 Com elevador	60 60	20% 20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador Com elevador	60 60	20% 20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador Com elevador	60 60	20% 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	
2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador Com elevador			70 70	20% 20%
2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador Com elevador			60 60	20% 20%
2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador Com elevador			60 60	20% 20%
2.1.5 – Padrão Fino				50	20%
2.1.6 – Padrão Luxo				50	20%

Valor Referencial e valor residual

**Maísa Machado Turolla** cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Estado de conservação.



**Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K**

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
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
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
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
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
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>

Tabela Ross-Heideck (k)

**b. Fator Obsolescimento e estado de conservação**

**Foc = 23/60 = 0,38 ou 38% = 0,6043**

**Foc = 0,20 + 0,6043 (1 – 0,20)**

**Foc = 0,6834**

**4. Coleta de Dados**

**Fórmulas básicas utilizadas:**

**Vut = [(Vi – Vc) / At] x Ff x If / If x Cf x Cp ;**

**Vc = (Ac x Cc x K x Foc);**

**Cf = (Fe/Fr)<sup>1/5</sup> ; dentro dos limites Fr/2 ≤ Fe ≤ 2Fr**

---

**Maísa Machado Turolla** cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---

**Cp** =  $(Pe/Pmi)^{1/2}$ ; dentro dos limites  $1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$ ,

**Cp** =  $(Pma/Pe)^{1/2}$ ; dentro dos limites  $Pma \leq Pe \leq 2Pma$ ,

**Foc** =  $R + K(1 - R)$ ,

Onde temos que :

**Vu** : Valor unidade isolada;

**Ap** : Área Privativa/útil

**Vc** : Valor da construção;

**Ac** : Área construída;

**Cub** :Custo da construção/ Sinduscon R\$ 1.783,11/ agosto de 2022;

**K** : Fator do padrão da construção (tabela específica);

**Fp** : Fator padrão;

**Foc** : Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação do imóvel avaliando;

**R** : Coeficiente residual correspondente ao padrão(tabela específica);

**Vut** : Valor unitário do terreno pesquisado;

**Vi** : Valor da oferta do imóvel pesquisado;

**At** : Área do terreno;

**Ff** : Fator de desconto sobre a oferta;

**Cf** : Coeficiente de frente;

**Cp** : Coeficiente de Profundidade;

**Ce** : Coeficiente de esquina;

**Ca** : Coeficiente de área;

**Ft** : Fator topografia

**Fr** : Frente de referência;

**Fe** : Frente do imóvel pesquisado;

**Pmi** : Profundidade mínima para a região;

**Pma** : Profundidade máxima para a região;

**Pe** : Profundidade do imóvel pesquisado;

**If** : Índice Fiscal .

**Maísa Machado Turolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

#### 4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 1

Local : Rua Prof Sylla Mattos, 708 (Rua C, 200) – Jd Santa Cruz/SP.

Dormitórios: 02 dormitórios - garagem: 01 vaga descoberta.

Área Privativa: 65,00 m<sup>2</sup>

Fonte: Maria Izabel. Fone: 97458.3789

Oferta: R\$ 280.000,00

data: setembro/2022

Padrão: médio

coeficiente: 4,218

Idade Aparente: 23 anos

Foc: 0,6834

Elementos de cálculo para homogeneização:

**(1) Fator elasticidade = 1,000**

**(2) Fator padrão = 4,218/4,218 = 1,000**

**(3) Fator obsolescência = 0,6834/0,6834 = 1,000**

**(4) Fator Fiscal = 1,000 (mesmo condomínio)**

Cálculo :

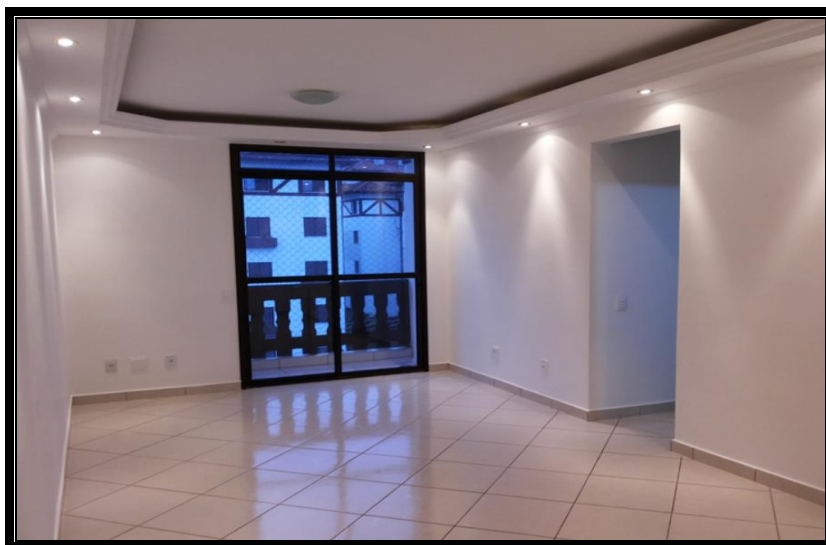
$$Vu = \frac{R\$ 280.000,00 \times 0,900}{65,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu = 3.876,92/M^2.$$

$$Foc = 23/60 = 0,38 \text{ ou } 38\% = 0,6043$$

$$Foc = 0,20 + 0,6043 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,6834$$



**Maísa Machado Turolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

#### 4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 2

Local : Rua Prof Sylla Mattos, 708 (Rua C, 200) – Jd Santa Cruz/SP.

Dormitórios: 02 dormitórios - garagem: 01 vaga descoberta.

Área Privativa: 65,00 m<sup>2</sup>

Fonte: Portal Ipiranga Imóveis. Fone: 2925.6340

Oferta: R\$ 280.000,00

data: setembro/2022

Padrão: médio

coeficiente: 4,218

Idade Aparente: 23 anos

Foc: 0,6834

Elementos de cálculo para homogeneização:

**(1) Fator elasticidade = 1,000**

**(2) Fator padrão = 4,218/4,218 = 1,000**

**(3) Fator obsolescência = 0,6834/0,6834 = 1,000**

**(4) Fator Fiscal = 1,000 (mesmo condomínio)**

Cálculo :

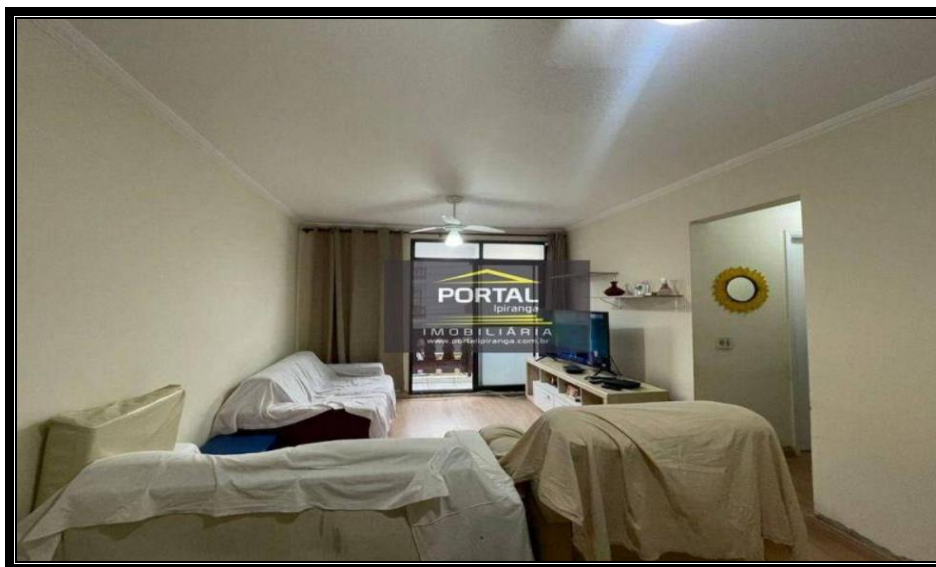
$$Vu = \frac{R\$ 280.000,00 \times 0,900}{65,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu = 3.876,92/M^2.$$

$$Foc = 23/60 = 0,38 \text{ ou } 38\% = 0,6043$$

$$Foc = 0,20 + 0,6043 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,6834$$



**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

#### 4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 3

Local : Rua Prof Sylla Mattos, 708 (Rua C, 200) – Jd Santa Cruz/SP.

Dormitórios: 02 dormitórios - garagem: 01 vaga descoberta.

Área Privativa: 65,00 m<sup>2</sup>

Fonte: Nova SP. Fone: 2198.4970

Oferta: R\$ 280.000,00

data: setembro/2022

Padrão: médio

coeficiente: 4,218

Idade Aparente: 23 anos

Foc: 0,6834

Elementos de cálculo para homogeneização:

**(1) Fator elasticidade = 1,000**

**(2) Fator padrão = 4,218/4,218 = 1,000**

**(3) Fator obsolescência = 0,6834/0,6834 = 1,000**

**(4) Fator Fiscal = 1,000 (mesmo condomínio)**

Cálculo :

$$Vu = \frac{R\$ 280.000,00 \times 0,900}{65,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu = 3.876,92/M^2.$$

$$Foc = 23/60 = 0,38 \text{ ou } 38\% = 0,6043$$

$$Foc = 0,20 + 0,6043 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,6834$$



**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

#### 4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 4

Local : Rua Prof Sylla Mattos, 708 (Rua C, 200) – Jd Santa Cruz/SP.  
Dormitórios: 02 dormitórios - garagem: 01 vaga descoberta.  
Área Privativa: 65,00 m<sup>2</sup>  
Fonte: Kavaleski Imoveis. Fone: 2182.4800  
Oferta: R\$ 270.000,00 data: setembro/2022  
Padrão: médio coeficiente: 4,218  
Idade Aparente: 23 anos Foc: 0,6834

Elementos de cálculo para homogeneização:

**(1) Fator elasticidade = 1,000**

**(2) Fator padrão = 4,218/4,218 = 1,000**

**(3) Fator obsolescência = 0,6834/0,6834 = 1,000**

**(4) Fator Fiscal = 1,000 (mesmo condomínio)**

Cálculo :

$$Vu = \frac{R\$ 270.000,00 \times 0,900}{65,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu = 3.738,46/M^2.$$

$$Foc = 23/60 = 0,38 \text{ ou } 38\% = 0,6043$$

$$Foc = 0,20 + 0,6043 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,6834$$



**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

#### 4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 5

Local : Rua Prof Sylla Mattos, 708 (Rua C, 200) – Jd Santa Cruz/SP.

Dormitórios: 02 dormitórios - garagem: 01 vaga descoberta.

Área Privativa: 65,00 m<sup>2</sup>

Fonte: Taissei. Fone: 98756.4120

Oferta: R\$ 300.000,00

data: setembro/2022

Padrão: médio

coeficiente: 4,218

Idade Aparente: 23 anos

Foc: 0,6834

Elementos de cálculo para homogeneização:

**(1) Fator elasticidade = 1,000**

**(2) Fator padrão = 4,218/4,218 = 1,000**

**(3) Fator obsolescência = 0,6834/0,6834 = 1,000**

**(4) Fator Fiscal = 1,000 (mesmo condomínio)**

Cálculo :

$$Vu = \frac{R\$ 300.000,00 \times 0,900}{65,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu = 4.153,84/M^2.$$

$$Foc = 23/60 = 0,38 \text{ ou } 38\% = 0,6043$$

$$Foc = 0,20 + 0,6043 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,6834$$



**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

#### 4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 6

Local : Rua Prof Sylla Mattos, 708 (Rua C, 200) – Jd Santa Cruz/SP.

Dormitórios: 02 dormitórios - garagem: 01 vaga descoberta.

Área Privativa: 65,00 m<sup>2</sup>

Fonte: Icasa Imóveis. Fone: 5063.1000

Oferta: R\$ 287.000,00

data: setembro/2022

Padrão: médio

coeficiente: 4,218

Idade Aparente: 23 anos

Foc: 0,6834

Elementos de cálculo para homogeneização:

**(1) Fator elasticidade = 1,000**

**(2) Fator padrão = 4,218/4,218 = 1,000**

**(3) Fator obsolescência = 0,6834/0,6834 = 1,000**

**(4) Fator Fiscal = 1,000 (mesmo condomínio)**

Cálculo :

$$Vu = \frac{R\$ 287.000,00 \times 0,900}{65,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu = 3.973,84/M^2.$$

$$Foc = 23/60 = 0,38 \text{ ou } 38\% = 0,6043$$

$$Foc = 0,20 + 0,6043 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,6834$$





**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

#### 4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 7

Local : Rua Prof Sylla Mattos, 708 (Rua C, 200) – Jd Santa Cruz/SP.

Dormitórios: 02 dormitórios - garagem: 01 vaga descoberta.

Área Privativa: 65,00 m<sup>2</sup>

Fonte: Kavaleski. Fone: 2182,4800

Oferta: R\$ 320.000,00

data: setembro/2022

Padrão: médio

coeficiente: 4,218

Idade Aparente: 23 anos

Foc: 0,6834

Elementos de cálculo para homogeneização:

**(1) Fator elasticidade = 1,000**

**(2) Fator padrão = 4,218/4,218 = 1,000**

**(3) Fator obsolescência = 0,6834/0,6834 = 1,000**

**(4) Fator Fiscal = 1,000 (mesmo condomínio)**

Cálculo :

$$Vu = \frac{R\$ 320.000,00 \times 0,900}{65,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu = 4.430,76/M^2.$$

$$Foc = 23/60 = 0,38 \text{ ou } 38\% = 0,6043$$

$$Foc = 0,20 + 0,6043 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,6834$$



## 4.2. Homogeneização dos dados obtidos

Elementos	Vut (R\$/m <sup>2</sup> )
1 _____	3.876,92
2 _____	3.876,92
3 _____	3.876,92
4 _____	3.738,46
5 _____	4.153,84
6 _____	3.973,84
7 _____	4.430,76

**Média Aritmética** \_\_\_\_\_ **R\$ 27.927,66/7 = R\$ 3.989,66 (três mil, novecentos e oitenta e nove reais e centavos) por m2.**

Limite superior (3.989,66 + 30%) = R\$ 5.186,55

Limite inferior (3.989,66 - 30%) = R\$ 2.792,77

Considerando que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média Aritmética correspondente a:

**M.A. = 27.927,66 / 7 = R\$ 3.989,66 / m2**

Portanto temos:

**O valor da unidade avaliando de nº 42 do bloco 25, 4º pavimento será dado pela fórmula:**

**$V_i = A_p \times V_{ub}$**

**$V_i = 64,859 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.989,66$**

**$V_i = \text{R\$ } 258.765,35$  (duzentos e cinquenta e oito mil, setecentos e sessenta e cinco reais e centavos) para setembro de 2022 ou em números redondos **R\$ 258.000,00** (duzentos e cinquenta e oito mil reais) para setembro de 2022.**

---

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---

**Anexo 3 – Documentação Fotográfica.**



**Foto** – Vista da entrada do Condomínio.



Entrada.

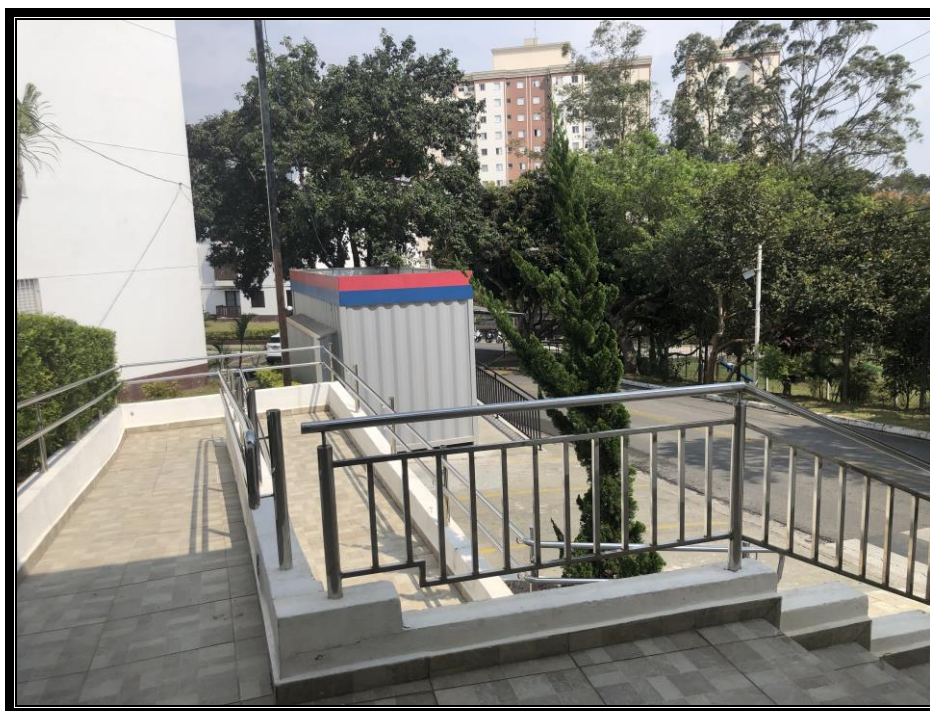
---

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---



**Foto** – Vista da entrada, olhando de dentro.



**Foto** – Entrada social condomínio.

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
 Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



**Foto** – Vista geral do condomínio.



**Foto** – Térreo com vista para entrada do bloco 25 do avaliando.

---

**Maísa Machado Turolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---



**Foto** – Vista bloco 25.



**Foto** – Outra vista acesso aos blocos.

---

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---



**Foto** – Vista área externa no térreo.

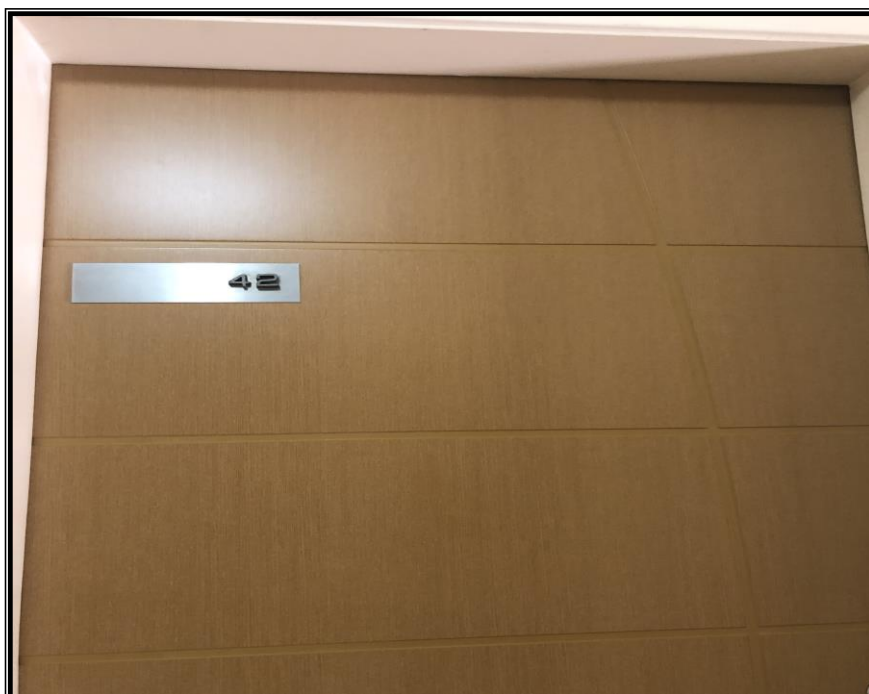


**Foto** – Outra vista área externa ao fundo quiosques.

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
 Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



**Foto** – Áreas de Lazer no condomínio.



**Foto** – Imóvel avaliando.



---

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---



**Foto** – Vista da porta de entrada do avaliando.

**As fotos internas a seguir são de uma unidade localizada abaixo do avaliando, unidade 32 que possui as mesmas características como posição no condomínio, tamanho da unidade e insolação, etc.**

---

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---



**Foto** – Entrada da unidade 32.

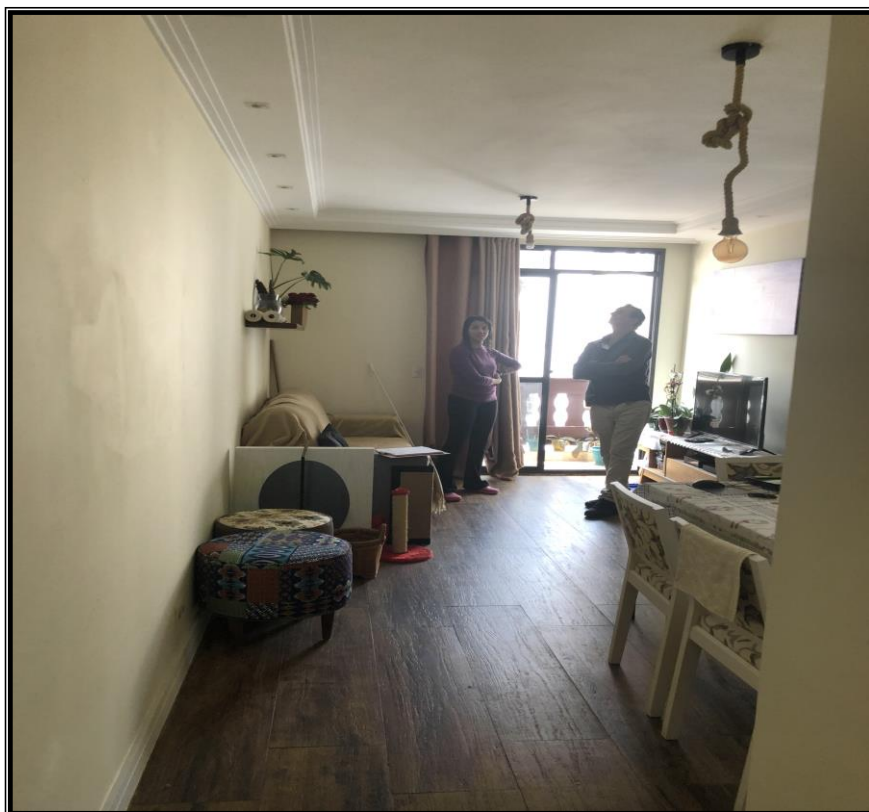


**Foto** – Cozinha e ao fundo lavanderia.

---

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---



**Foto** – Unidade de nº 32, sala de estar, localizada na mesma posição que o avaliando 42.



**Foto** – Varanda ao fundo.

---

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---



**Foto –** Dormitório 1.



**Foto –** Dormitório 2.

**Maísa Machado Tuolla** cau A 9738-1  
 Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



**Foto** – Banheiro social.



**Foto** – Lavanderia da unidade.

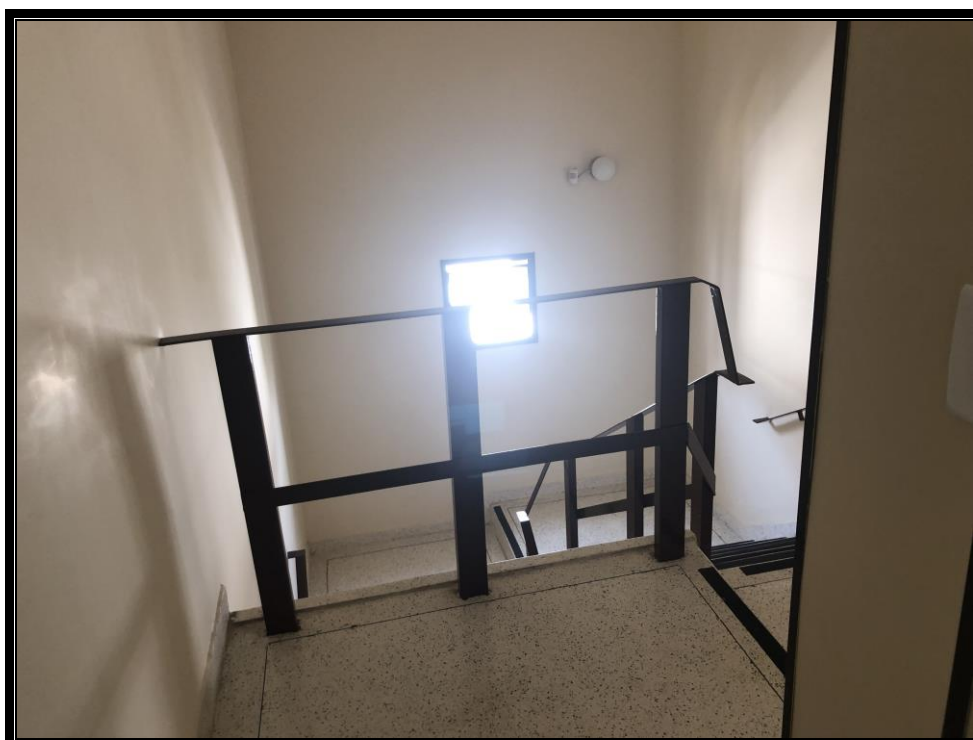
---

**Maísa Machado Turolla** cau A 9738-1  
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

---



**Foto** – Outra vista da varanda.



**Foto** – Acesso por escadarias, pois nenhum bloco possui elevadores.

**Maísa Machado Turolla** cau A 9738-1  
**Perícias e Avaliações** - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Certidão Dados Cadastrais PMSP.

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 157.096.0690-0</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> AV PROFESSOR SYLLA MATTOS, 798 - AP 42 E VG BLOCO 25 ED COIRE CEP 04182-010 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV PROFESSOR SYLLA MATTOS, 798 - AP 42 E VG BLOCO 25 ED COIRE CEP 04182-010			
<b>Contribuinte(s):</b> CNPJ 46.277.240/0001-39 MACKLAR COMERCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	51.342	Testada (m):	9,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0013
Área total (m²):	51.342		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	82	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	11.892	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1999		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	915,00		
- da construção:	1.568,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	43.698,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	82.289,00		
Base de cálculo do IPTU:	125.987,00		
<p>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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/12/2022, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			
<b>Data de Emissão:</b> 19/09/2022		<b>Número do Documento:</b> 2.2022.009441387-6	
<b>Solicitante:</b> MAISA MACHADO TUROLLA (CPF 032.052.368-31)			