

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 5ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE
SANTO AMARO – SÃO PAULO**

Processo Digital nº: **1038810-31.2017.8.26.0002**

Classe-Assunto: **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**

Exequente: **Condomínio Edifício Triomphe**

Executado: **Beatriz Patricia Maestri**

Exmo. Sr. Juiz de Direito **Dr. Eurico Leonel Peixoto Filho**

Rinaldo José Cordeiro Santos, Engenheiro Civil, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, nomeado na presente ação, como Perito Oficial, conforme fls. 199 nos autos, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V.Excia., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo Definitivo, que contém 60 (sessenta) folhas.

Nestes termos

P. Deferimento

São Paulo, 20 de maio de 2020

Rinaldo José Cordeiro Santos
Engenheiro Civil - CREA nº. 060058928-8/SP
Pós-graduado em Perícias de Eng. e Avaliações

SUMÁRIO

1.	Preliminares.....	3
1.1	Objetivo.....	3
1.2	Nomeação do Perito.....	3
1.3	Instrução.....	3
1.4	Saneamento dos Autos.....	3
1.5	Confiabilidade das Informações.....	3
2.	Dos Fatos.....	3
2.1	Do Exequente.....	4
2.2	Da Executada.....	4
3.	Vistoria.....	4
3.1	Da Data.....	4
3.2	Do Apartamento a ser Vistoriado.....	4
3.3	Do Acompanhante.....	5
3.4	Acessibilidade e Melhoramentos Públicos.....	5
3.5	Descrição do Imóvel.....	5
	Figura 1- Localização do imóvel.....	5
3.5.1	Descrições das Benfeitorias.....	6
3.5.1.1	Do Apartamento.....	6
	Tabela 1: Quadro dos Tipos de Acabamento do Apartamento 31....	6
3.5.1.2	Das Áreas Comuns.....	7
3.6	Relatório Fotográfico.....	7
	Fotos 1 a 38.....	8/26
4.	Metodologia.....	27
5.	Valor Unitário.....	27
5.1	Pesquisa dos Elementos Comparativos.....	27
5.2	Tratamento por Fatores.....	28
6.	Avaliação.....	29
6.1	Valor Unitário do Imóvel – Vu(i).....	29
6.2	Área Útil do Imóvel Avaliando - A(m²)	29
6.3	Valor do Imóvel Avaliando - Vi.....	30
7.	Conclusão.....	30
8.	Anexos.....	31
	Anexo I – Pesquisa de Mercado.....	31
	Pesquisa de Valores de Venda de Apartamentos.....	32/47
	Figura 2: Mapa do Setor 300 – Quadra 046	33
	Figura 3: IPTU 2020 – do Apartamento 51	48
	Figura 4: Valor do CUB – Abril de 2020.....	49
	Anexo II – Planilha de Cálculos do Valor do Apartamento.....	50
	Determinação do Valor de Venda do Imóvel Avaliando.....	51
	Figura 5: Planilha de cálculo do Valor do Imóvel (Vi).....	51
	Anexo III – Relat. Fotográfico do Desenvolvimento do Bairro.....	52
	Fotos 39 a 49.....	53/58
9.	Valor Final do Imóvel.....	58
10.	Documentos do Signatário.....	58
	Figura 6: Anotação de Responsabilidade Técnica	59
11.	Encerramento.....	60

1. PRELIMINARES

1.1 OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do atual valor de venda do imóvel, devidamente descrito na inicial dos Autos, situado na Av. Barão de Campos Gerais, 173, Apartamento 51, 5º andar – Real Parque - Município de São Paulo, Capital. Cadastrado na Municipalidade sob o nº 300.046.0177-4, matrícula de nº 123.672, livro nº 2, Registro Geral, no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme fls. 36 dos autos.

1.2 NOMEAÇÃO DO PERITO

O signatário foi honrado com a indicação, fl. 199 nomeado a proceder à prova pericial.

1.3 INSTRUÇÃO

O presente trabalho servirá para instruir o processo nº 1038810-31.2017.8.26.0002, na presente ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais.

1.4 SANEAMENTO DOS AUTOS

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

1.5 CONFIABILIDADE DAS INFORMAÇÕES

Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

2. DOS FATOS

Analizada a documentação contida nos autos, verificou-se que:

2.1 DO EXEQUENTE

O Exequente não ofertou quesitos e não indicou Assistente Técnico.

2.2 DA EXECUTADA

A Executada não ofertou quesitos e não indicou Assistente Técnico.

3. VISTORIA

3.1 DA DATA

O signatário compareceu ao imóvel objeto da lide no dia 16/05/2020 às 11:00 horas.

3.2 DO APARTAMENTO A SER VISTORIADO

O apartamento nº 51 objeto da presente avaliação de propriedade da Executada, encontra-se fechado há mais de 2 (dois) anos. Sua proprietária desde então não aparece em seu apartamento. Informações dadas pela Síndica Sra. Juliana proprietária do Apartamento 71 e pela Advogada Dra. Elisa M. Ortiz Arrais, responsável pelo Departamento Jurídico da Flags Administradora de Condomínios Ltda, responsável pela administração do Condomínio Edifício Triomphe, exequente da presente ação.

Informações tanto da Sra. Síndica como do funcionário Nelson do Condomínio que, há cerca de mais ou menos 1 (um) ano, aconteceu vazamento pela tubulação geral de abastecimento de água dentro do apartamento 51. O Condomínio, através da administradora não conseguiu localizar a proprietária. Então, mediante autorização judicial, o Condomínio adentrou ao recinto do apartamento, com a presença de chaveiro e pedreiro (encanador) para conserto do vazamento pois, ele estava prejudicando os demais apartamentos em função do fechamento do registro geral da tubulação de água. Foi quando a Sra. Síndica pode verificar a tremenda sujeira e abandono geral que se encontrava e se encontra o apartamento objeto da avaliação. Também constatou demolição incompleta de paredes internas do apartamento avaliando. Enfim segundo relato da Sra. Síndica, o apartamento necessita manutenção quase que completa (reforma).

Como não se conseguiu contatar a proprietária, conforme atesta a administradora pela Dra. Elisa nas fls. 207, 214 e 220 nos Autos, V. Excia. determinou a este Perito o seguinte: “buscar autorização junto à algum morador de unidade equivalente para proceder a necessária análise e avaliação.” (fl. 222).

O apartamento de nº 31, encontrava-se vago. A Sra. Síndica conseguiu junto ao proprietário desta unidade autorização para que este Perito vistoriasse por semelhança o apartamento equivalente.

3.3 DO ACOMPANHANTE

Na vistoria o Sr. Nelson, funcionário do Condomínio Edifício Triomphe, acompanhou este perito na vistoria mostrando-se bastante solícito ao expor todas as dependências tanto do apartamento nº 31 como também do Condomínio.

3.4 ACESSIBILIDADE e MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel encontra-se em zona urbana do Município de São Paulo é provida dos melhoramentos públicos que se fazem presentes na região, a saber: Pavimentação em asfalto com guias e sarjetas em concreto; Rede de água e esgoto; Rede de energia elétrica; Iluminação pública; Telefonia e Coleta de lixo.

3.5 DESCRIÇÃO do IMÓVEL

O imóvel vistoriado por semelhança está localizado na Av. Barão de Campos Gerais, 173, Apartamento 31, 3ª andar – Real Parque - Município de São Paulo, Capital.

De acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP-2011, o imóvel avaliando se enquadra como sendo:

➤ Zona: **6ª**

Ocupação: **Residencial Vertical**

➤ Frente: **30 m**

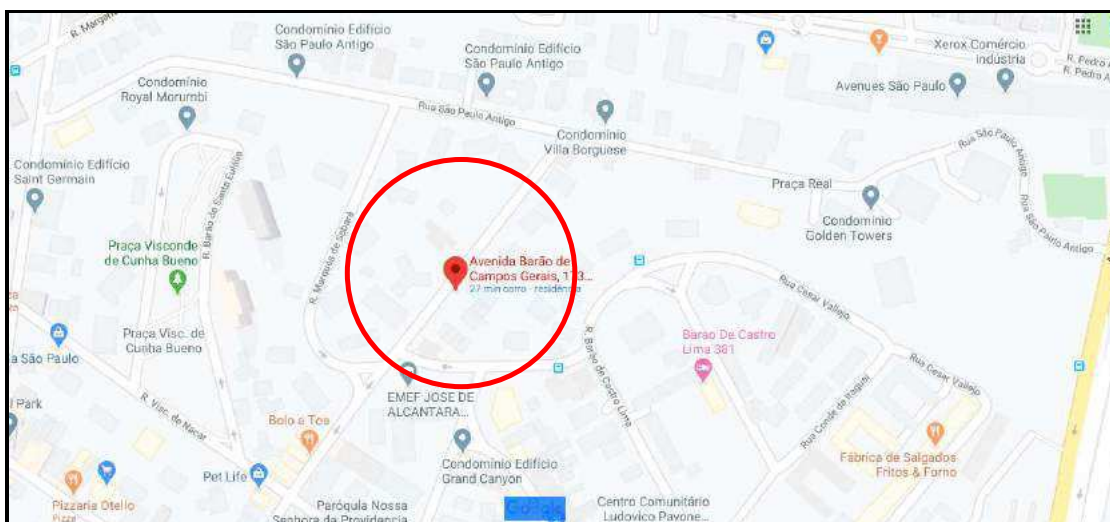


Figura 1: Localização do Imóvel: fonte – <http://www.google.com.br/maps>

O imóvel objeto da lide é constituído por um apartamento de número 51, localizado no 5º andar, do Edifício Triomphe, com área útil de 293,16 m², área comum de 256,76 m², perfazendo a área total de 549,92 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 8,6435%.

3.5.1 DESCRIÇÕES das BENFEITORIAS

3.5.1.1 - DO APARTAMENTO:

De acordo com a vistoria realizada, o apartamento por semelhança é composto pelos seguintes ambientes: 02 Suítes, 02 Dormitórios; 01 Banheiro Social; Circulação; Copa; Cozinha; Sala de Estar; Sala de Jantar; Sala com Lareira; Lavabo; Área de Serviço; 02 Dormitórios de Empregada e Banheiro da Empregada.

Tipo de acabamento: (Apartamento por Semelhança)

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Conservação
Sala Estar	Assoalho de Madeira	Reboco	Laje rebocada	Regular
Sala com Lareira	Assoalho de Madeira	Reboco	Laje rebocada	Regular
Sala de Jantar	Assoalho de Madeira	Reboco	Laje rebocada	Regular
Lavabo	Cerâmico	Reboco	Laje rebocada	Regular
Circulação	Carpete	Reboco	Laje rebocada	Regular
Suíte 1	Carpete	Reboco	Laje rebocada	Regular
Suíte 2	Carpete	Reboco	Laje rebocada	Regular
2 Dormitórios	Carpete	Reboco	Laje rebocada	Regular
Banheiro Social	Cerâmico	Azulejo	Laje rebocada	Regular
2 Dormitórios Empregada	Cerâmico	Reboco	Laje rebocada	Regular
Banheiro Empregada	Cerâmico	Azulejo	Laje rebocada	Regular
Copa	Cerâmico	Azulejo	Laje rebocada	Regular
Cozinha	Cerâmico	Azulejo	Laje rebocada	Regular
Área de Serviço	Cerâmico	Azulejo	Laje rebocada	Regular

Tabela 1: Quadro dos tipos de acabamento do apartamento 31

Desta forma, tanto o apartamento por semelhança como o avaliando apresentam **293,16 m²** de área útil e idade de **32 anos**.

De acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP – 2011, a edificação se enquadra como sendo:

- Classe: **Residencial** Grupo: **Apartamento**
- Padrão Construtivo: **Médio com elevador**
- Evv: Mín.: 1,692; **Méd. = 1,926**; Máx. = 2,160
- Estado de Conservação: **Necessitando de reparos de simples importantes (Ref. h)**

- R8n: **R\$ 1.433,26 p/** (abril/2020). Dados do Sinduscon-SP

3.5.1.2 – DAS ÁREAS COMUNS:

De acordo com a vistoria realizada, foram constados os seguintes ambientes:

A - Das Vagas no Estacionamento:

O apartamento 51 possui 3 (três) vagas de estacionamento de veículos privativos.

B - Das Benfeitorias Sociais do Condomínio:

O condomínio é composto por 1 (um) edifício, com 11 (onze) andares possuindo 1 (um) apartamento por andar, totalizando 11 (onze) apartamentos.

- O piso térreo do Edifício, possui as dependências:
 - ✓ Sala de recepção e espera aos visitantes;
 - ✓ Elevadores: social e de serviço;
 - ✓ Salas contínuas para ginástica (academia);
 - ✓ Acesso pessoal às vagas do estacionamento de veículos.
- O subsolo do Edifício, possui:
 - ✓ Estacionamento com 3 (três) vagas de veículos para cada apartamento;
 - ✓ Bicicletário na parede dos fundos do estacionamento;
 - ✓ Local para guarda de ferramentas dos condôminos.
- Na área externa do piso térreo, estão as dependências:
 - ✓ Guarita de Segurança;
 - ✓ Portão eletrônico com controle de acesso de pedestre e veículos;
 - ✓ Jardim entre a guarita e a entrada principal do prédio;
 - ✓ Área para futura quadra;
 - ✓ Área de descanso;
 - ✓ Spa (em obras);
 - ✓ Sauna (em obras);
 - ✓ Sala para massagens (em obras).

3.6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Na sequência são apresentadas as fotos extraídas do Condomínio e do imóvel objeto da perícia por semelhança, do apartamento 31, contendo os comentários pertinentes, podendo ter ilustrações que facilitem a compreensão dos fatos apontados:

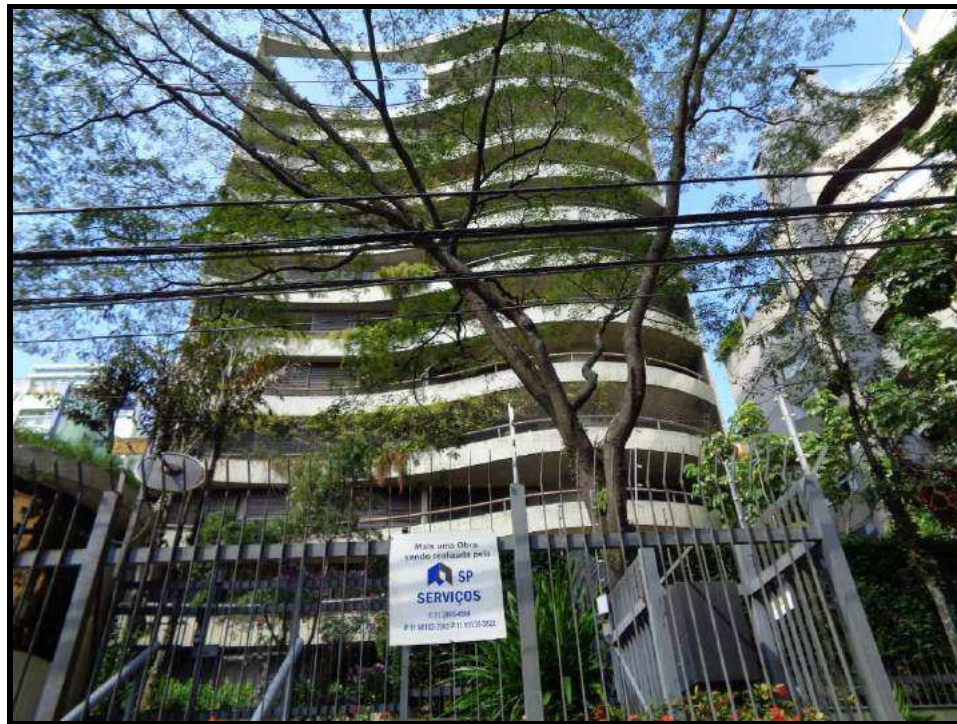


Foto 1: Vista panorâmica do Edifício Triomphe

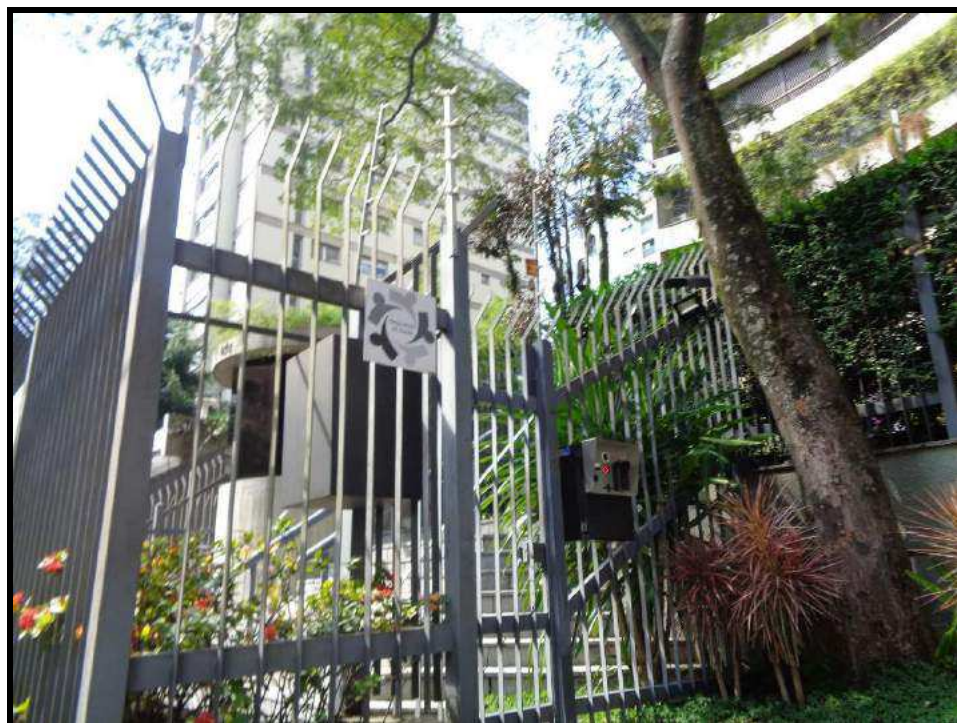


Foto 2: Entrada de pedestres ao Edifício Triomphe

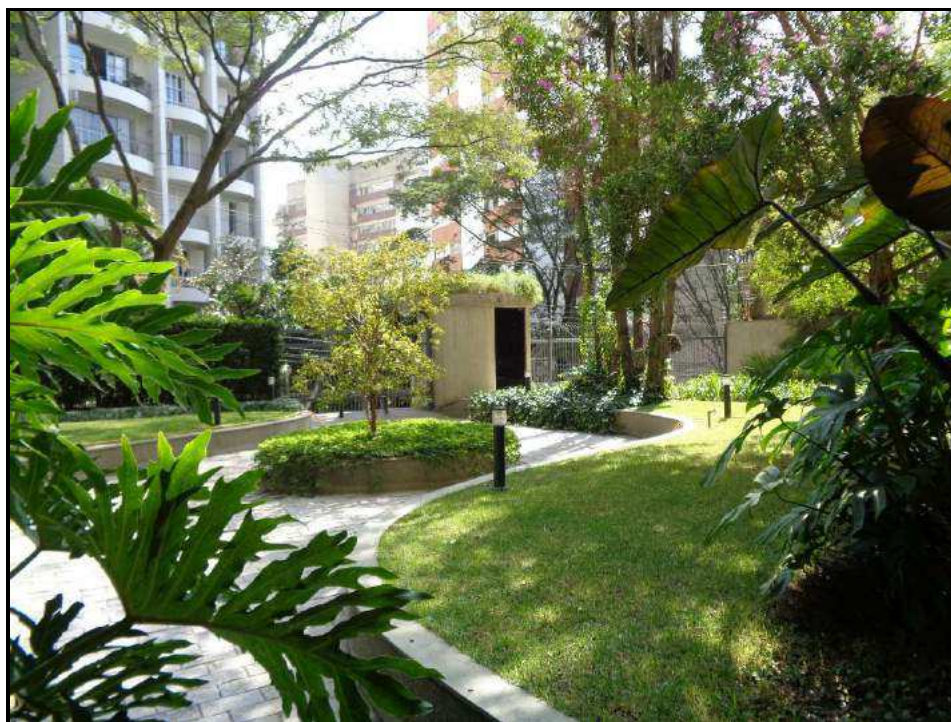


Foto 3: Jardim na entrada do prédio com vista da guarita de segurança



Foto 4: Entrada principal do Edifício



Foto 5: Elevador social no andar térreo



Foto 6: Elevador social no 5º andar com a porta bloqueada para o apto. 51



Foto 7: Elevador de serviço no 5º andar

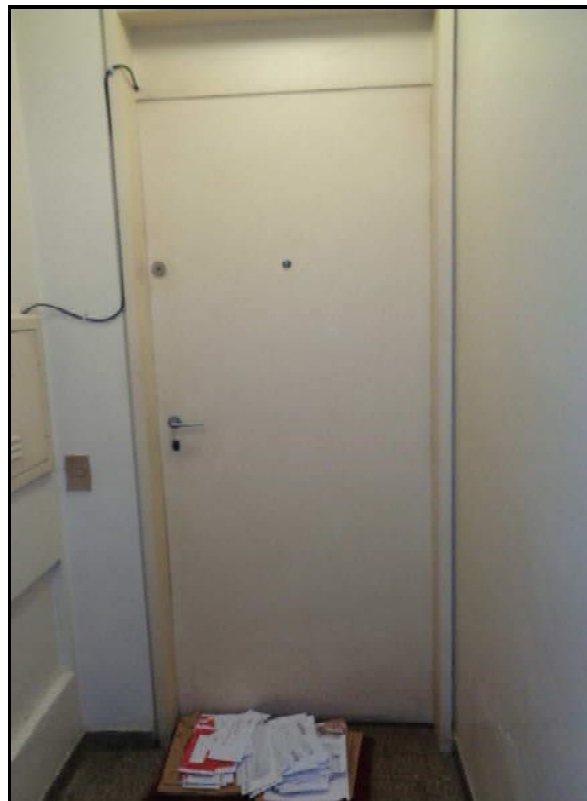


Foto 8: Porta de entrada pela cozinha do apto 51 (avaliando)



Foto 9: Porta de entrada do apartamento 31 (apto semelhante)



Foto 10: Sala de estar do apartamento 31



Foto 11: Sala com lareira



Foto 12: Sala de jantar

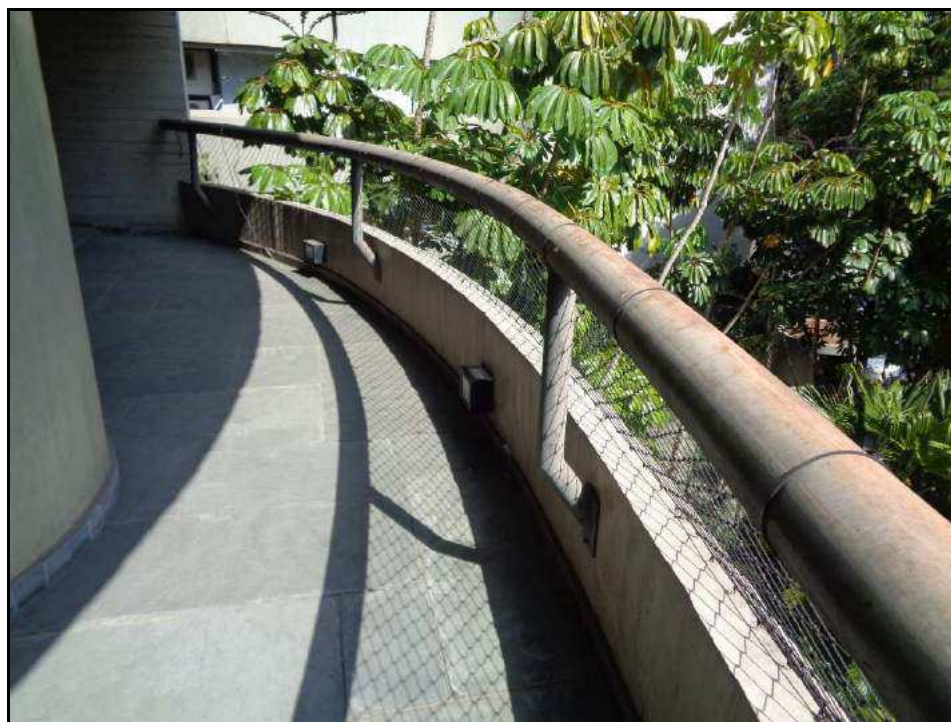


Foto 13: Varanda

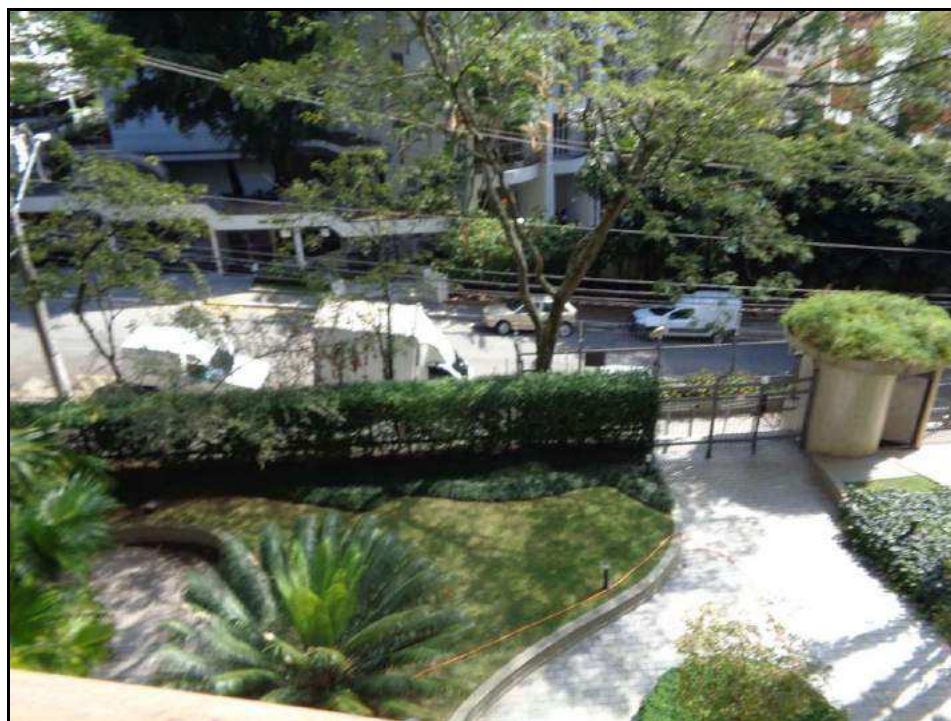


Foto 14: Vista da rua pela varanda



Foto 15: Lavabo



Foto 16: Dormitório do casal (suíte 1)



Foto 17: Banheiro da suíte 1



Foto 18: Dormitório da suíte 2

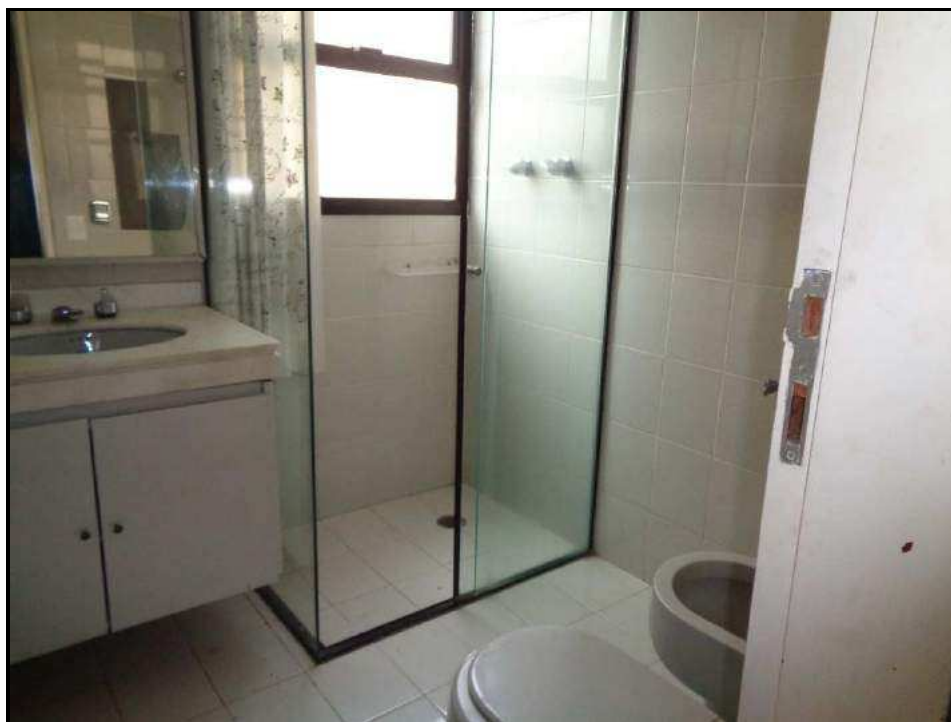


Foto 19: Banheiro da suíte 2



Foto 20: Dormitório nº 3



Foto 21: Dormitório nº 4

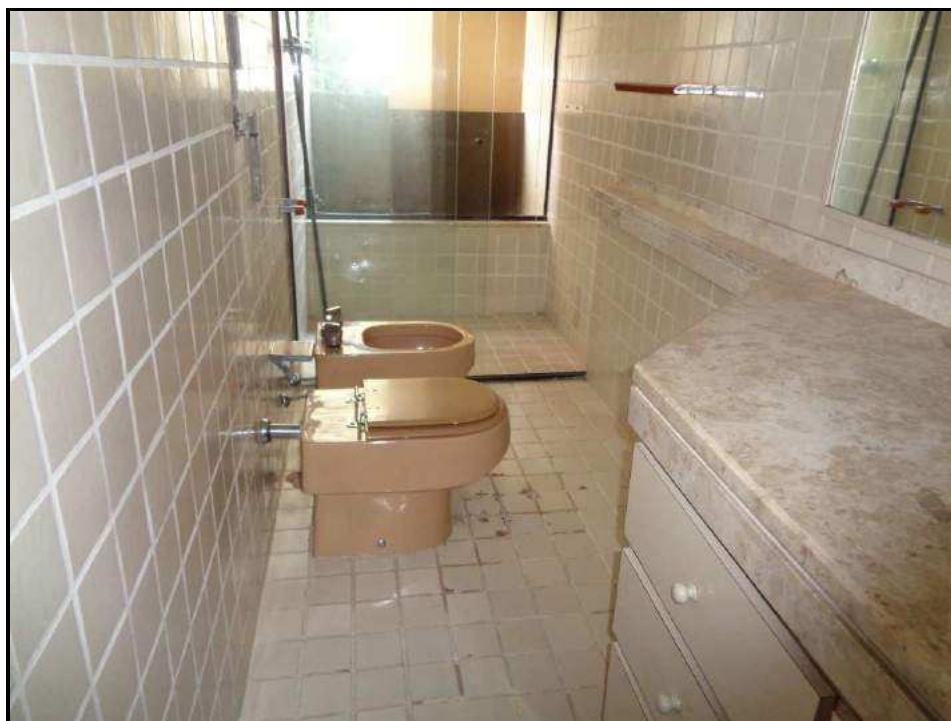


Foto 22: Banheiro social



Foto 23: Cozinha



Foto 24: Lavanderia e área de serviços

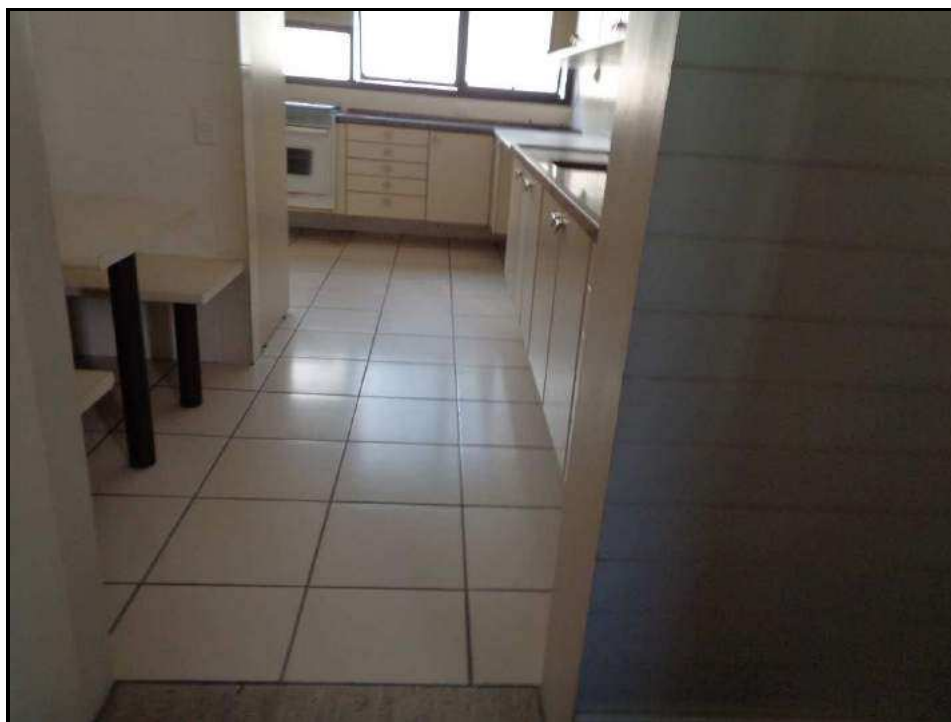


Foto 25: Copa e cozinha vistas da sala de jantar



Foto 26: Dormitório de empregada

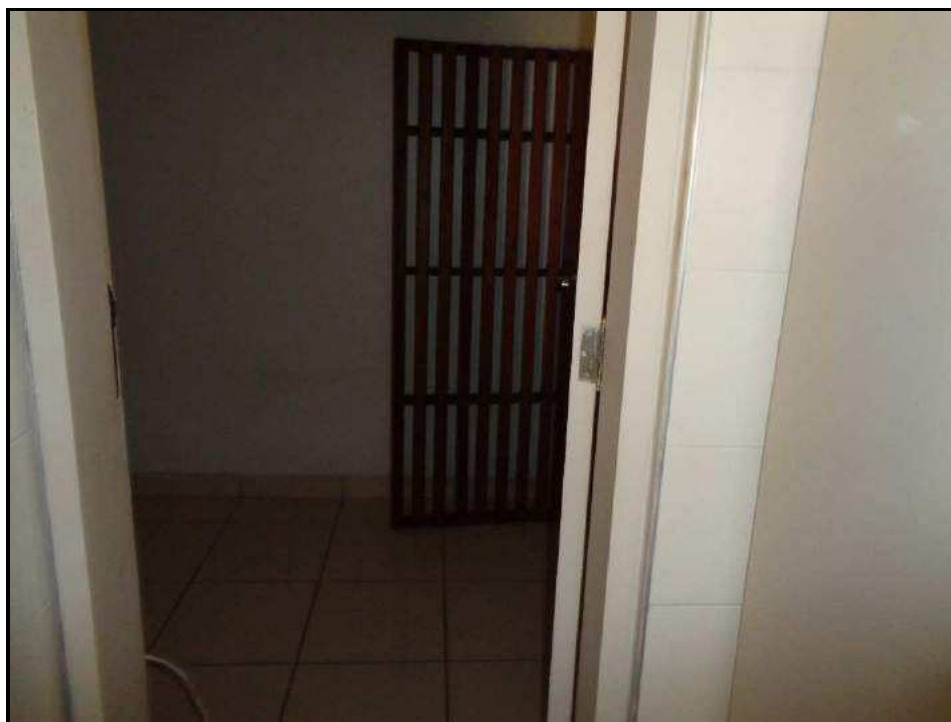


Foto 27: Outro dormitório de empregada



Foto 28: Banheiro de empregada

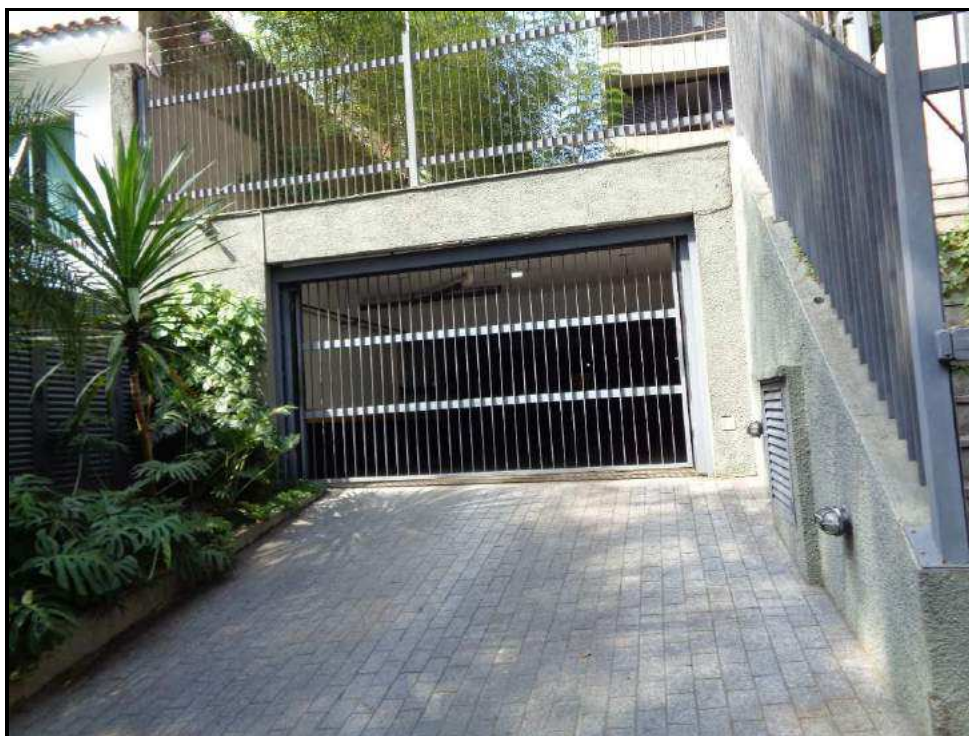


Foto 29: Entrada das garagens



Foto 30: 1ª vaga de garagem do apartamento 51

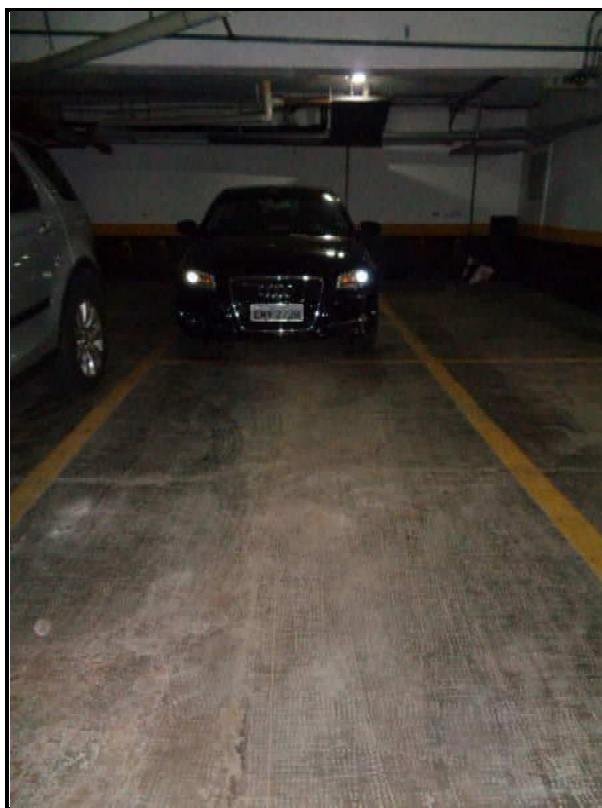


Foto 31: 2ª e 3ª vagas das garagens do apartamento 51



Foto 32: Sala de recepção e espera para visitas



Foto 33: Salas para ginástica (academia)

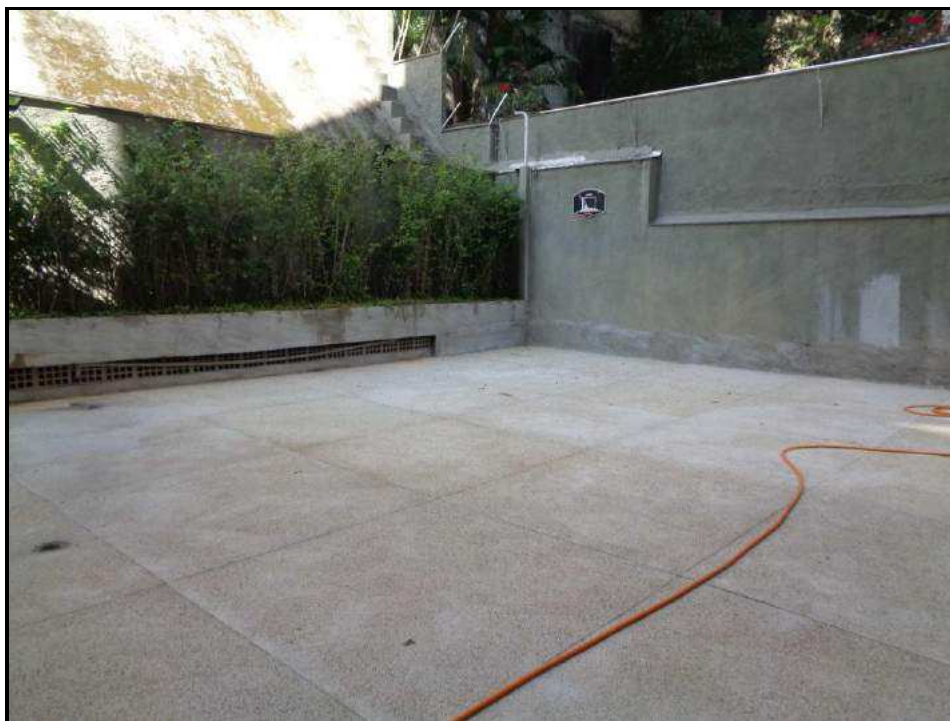


Foto 34: Local para quadra (em obras)



Foto 35: Spa (em obras)

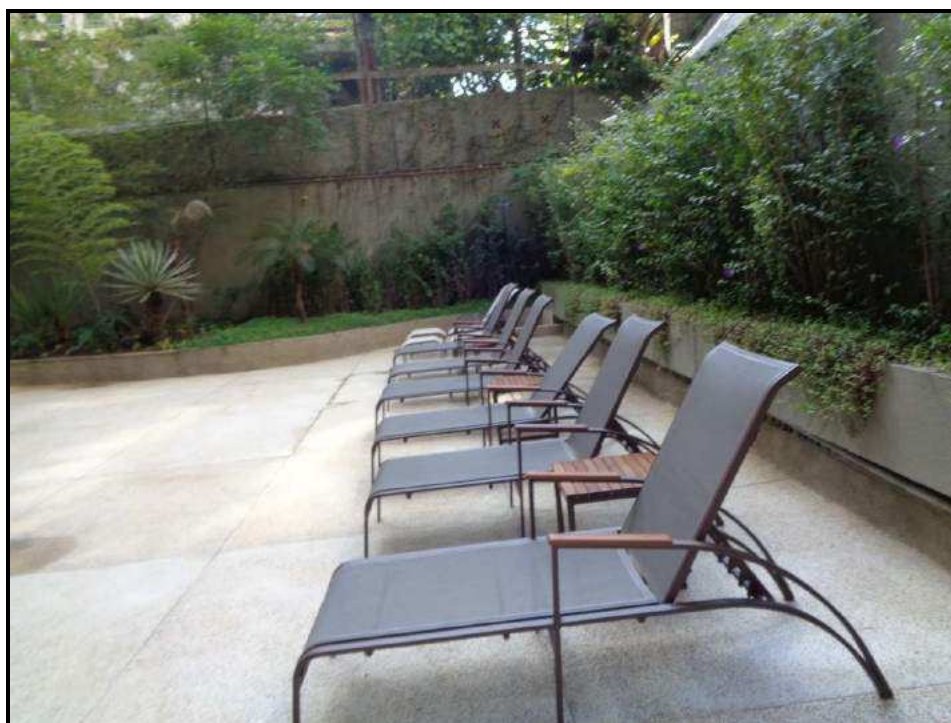


Foto 36: Área de descanso



Foto 37: Hidromassagem (em obras)



Foto 38: Sauna e massagens (em obras)

4. METODOLOGIA

O presente laudo de avaliação obedece às diretrizes gerais, às técnicas e recomendações das Normas Brasileiras: NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais; NBR 14853-2 – Avaliação de Bens – Avaliação de Imóveis Urbanos, bem como a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 e a publicação do IBAPE-2006: “Valores de Edificações de Imóveis urbanos”.

O método utilizado para calcular o valor do imóvel avaliando, será o método comparativo direto de dados de mercado, largamente utilizado no meio avaliando e preconizado no item 13.1 da Norma do IBAPE/SP.

O valor do imóvel avaliando será obtido por comparação direta com elementos do mercado de imóveis em oferta, situados nas imediações do imóvel em apreço, guardando-se as diferenças entre eles.

O valor da construção, se houver, será obtido pelo custo da edificação em apreço que será calculada com base no estudo elaborado pelo IBAPE/SP-2006:

“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, de acordo com o item V – Depreciação pelo Obsoletismo e pelo Estado de Conservação, cujo critério adotado é uma adaptação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, a idade da construção e o estado de conservação da mesma.

5. VALOR UNITÁRIO

Considerando que se pretende o valor de venda de mercado, a pesquisa foi organizada de modo a refletir a situação na data atual, a partir de elementos comparativos ofertados no livre mercado imobiliário, resultando no valor unitário básico, mediante análise dos elementos comparativos e da aplicação do tratamento por fatores.

5.1 PESQUISA dos ELEMENTOS COMPARATIVOS

A pesquisa abordou elementos comparativos compatíveis, situados nas imediações do imóvel avaliando, de igual situação geoeconômica, cujos dados foram fornecidos por proprietários e/ou corretores atuantes no local, aceitos como verdadeiros e de boa fé.

5.2 TRATAMENTO por FATORES

Para a aplicação do método comparativo, por razões óbvias, não é possível encontrar dados de mercado em quantidade suficiente que preencham simultaneamente todas as características do avaliando (localização, dimensão, área, etc), desta forma, torna-se necessário o ajuste dos imóveis pesquisados tendo-se em vista as diferenças existentes entre eles e o objeto da avaliação, de acordo com o estabelecido no item 10 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011, que consiste no seguinte tratamento:

Elasticidade dos preços (Fator oferta);

Localização (Índice fiscal);

Fatores de Forma (Testada, Profundidade, Área e Frentes múltiplas);

Fator Padrão Construtivo;

Fator Depreciação.

- a) Fator Oferta: (Ff)
Será considerada a redução de 25% (taxa de 0,75) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimava dos valores (elasticidade dos negócios);
- b) Fator Localização: (IF)
Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para o outro será utilizada a relação entre os valores, dos índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores das amostras e o valor do índice fiscal do imóvel avaliando;
- c) Fatores de Forma:
 - c.1 Testada: (Ct)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam frentes diferentes do avaliando.
 - c.2 Profundidade: (Cp)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam profundidades diferentes do avaliando.
 - c.3 Área: (Ca)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam áreas diferentes do avaliando.

c.4 Frente Múltiplas: (Ce)

Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez apresentam frentes múltiplas diferentes do avaliando;

d. Fator Padrão Construtivo: (Fpad)

Fator de adequação que leva em conta os padrões construtivos das edificações pesquisadas, tabelados no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

e. Fator Obsolescência e Conservação: (Foc)

Fator de adequação que leva em conta o obsolescência, tipo de construção e idade, bem como o estado de conservação da edificação, tabeladas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.

Tais fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

6. AVALIAÇÃO

Uma vez aplicada a metodologia e adotados os critérios pertinentes quanto a pesquisa dos elementos comparativos, bem como o tratamento por fatores, acima expostos, e excluídos aqueles fora do intervalo de avaliação de -30% e +30% em torno da média aritmética, tem-se o resultado no Valor Unitário Básico:

6.1 VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL: $V_u(i)$

$$V_u(i) = R\$ 4.885,72 / m^2 - (\text{maio} / 2020)$$

(Quatro mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e setenta e dois centavos). – Obs.: Valor da planilha fig.5 pág.51.

6.2 ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL AVALIANDO: $A(m^2)$

$$\text{Área útil} = 293,16 m^2$$

6.3 VALOR do IMÓVEL AVALIANDO: Vi

O valor do imóvel será obtido pela multiplicação dos fatores, sua área útil pelo valor unitário do imóvel (Vui), obtido no item acima, respectivamente.

$$Vi = Vu(i) \times A$$

Onde: Vi = Valor do imóvel;

Vu(i) = Valor unitário do imóvel;

A = Área útil do imóvel.

Substituindo tem-se:

$$Vi = 4.885,72 \times 293,16$$

$$Vi = 1.432.298,80 - (\text{maio/ 2020})$$

(Hum milhão, quatrocentos e trinta e dois mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta centavos) – Obs.: Valor da planilha fig.5 pag.51.

7. CONCLUSÃO

Em vista do que foi constatado na vistoria, bem como do valor unitário, obtido através da pesquisa de mercado, e conforme a metodologia e diretrizes gerais das Normas Brasileiras, tem-se o seguinte valor para o imóvel objeto do presente trabalho:

$$Vi = 1.432.000,00 - (\text{maio / 2020})$$

(Hum milhão, quatrocentos e trinta e dois mil reais)

8. **ANEXOS**

Anexo 1 – Pesquisa de mercado para o cálculo do valor unitário;

Anexo 2 – Planilha de cálculo do valor do apartamento;

Anexo 3 – Relatório Fotográfico do Desenvolvimento do Bairro

A N E X O I

P e s q u i s a d e M e r c a d o

M & A - Pesquisas de Mercado

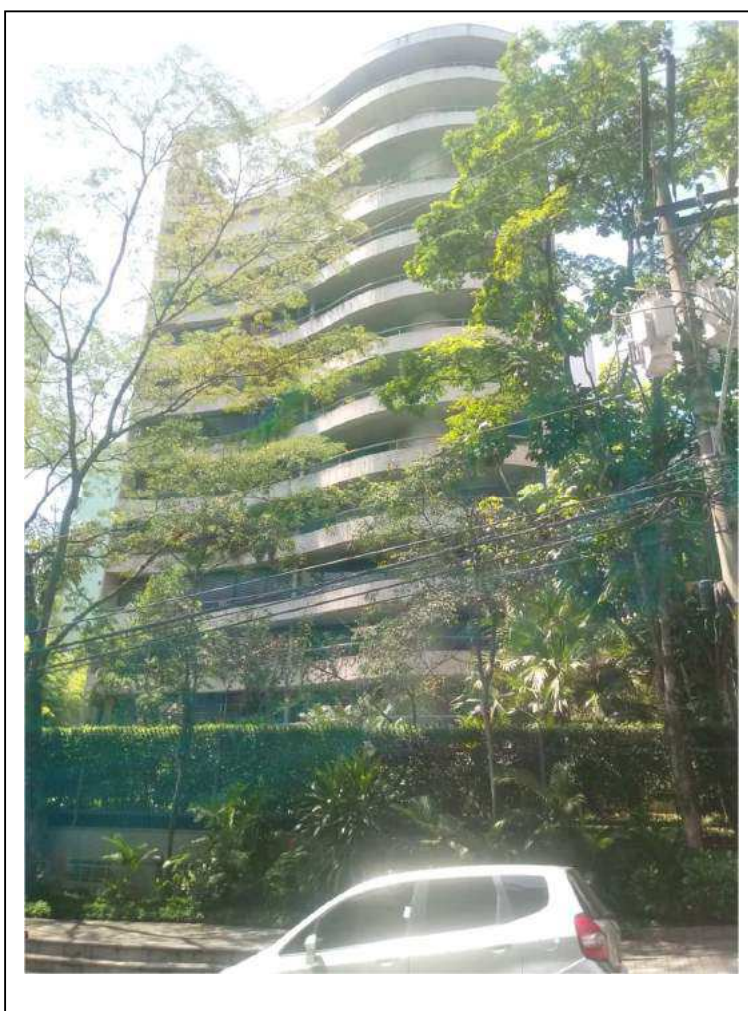
Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS
Imóvel avaliando:

- Rua Barão de Campos Gerais, 173 -
Setor: 300 - Quadra: 046 - Zona: ZM - I. F.: 2.852,00/ 20



M & A - Pesquisas de Mercado

Tel. 3242-8464 / 3105-0960

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

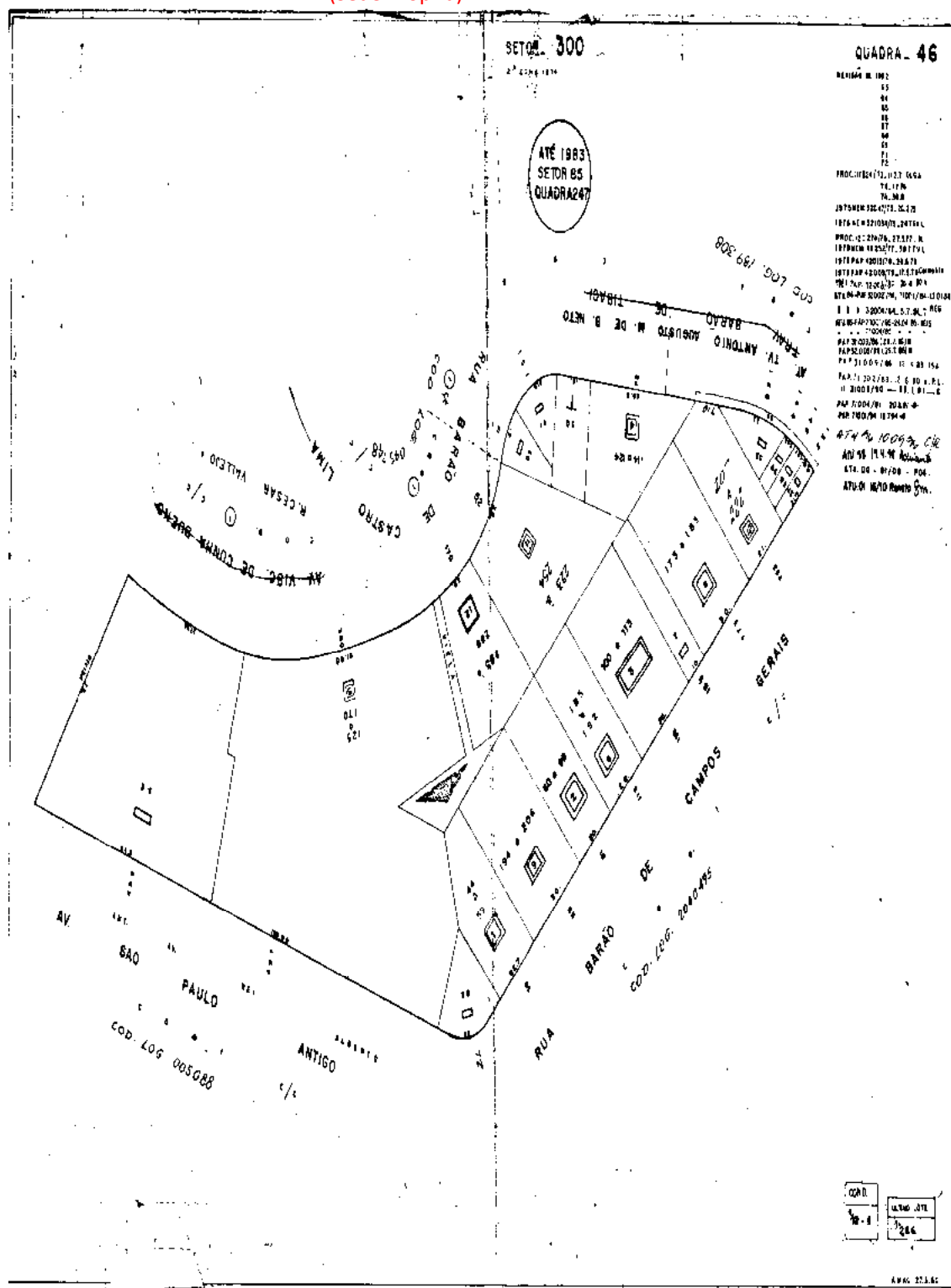


Figura 2: Mapa do Setor 300 - Quadra 046

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2020

Apto 01

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0236

Data: 13/03/2020

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Barão de Campos Gerais, 63 - 10º andar

Bairro : Real Parque

Setor : 300

Zona : ZM

Quadra : 046

I.F. : 2.852,00 / 20

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 1.350.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : Afi

Idade : 32 anos

Area Util : 234,00

Dormitórios : 4

Area Garagem : 0,00

Suítes : 2

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 3

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Local Imóveis

Endereço - Avenida Pedroso de Moraes, 2646

Contato - Sr. Mauro Carrella

Fone: 3094-0555

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Trípoli - 10º andar - Padrão Fino

2 - piscina, salão de festas, salão de jogos

3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 2.945,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2020

Apto 02

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0237

Data: 13/03/2020

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Barão de Campos Gerais, 74 - 10º andar - apto. 101

Bairro : Real Parque

Setor : 300

Zona : ZM

Quadra : 045

I.F. : 2.839,00 / 20

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 2.850.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ALu

Idade : 26 anos

Area Util : 370,00

Dormitórios : 4

Area Garagem : 0,00

Suítes : 4

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 6

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Consulte Imóveis

Endereço - Rua Aurélia, 1456

Contato - Sr. Anderson

Fone: 97592-0041

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício King Albert - 10º andar - Padrão Luxo

2 - piscina, sauna, salão de festas e quadra

3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.000,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2020

Apto 03

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0238

Data: 13/03/2020

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Barão de Campos Gerais, 133 - 4º andar

Bairro : Real Parque

Setor : 300

Zona : ZM

Quadra : 046

I.F. : 2.852,00 / 20

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 1.150.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 37 anos

Area Util : 196,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 2

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 3

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 0

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Ampliação

Endereço - Rua Dr. Luiz Migliano, 1986 - cjto. 2219

Contato - Sra. Zulmira

Fone: 3501-4050

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Villa Dei Fiori - 4º andar - Padrão Superior

2 - salão de festas e playground

3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.233,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2020

Apto 04

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0239

Data: 13/03/2020

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Barão de Castro Lima, 50 - 9º andar

Bairro : Real Parque

Setor : 300

Zona : ZM

Quadra : 051

I.F. : 1.882,00 / 20

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 980.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 27 anos

Area Util : 267,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 3

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 3

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Artimob Imóveis

Endereço - Rua Marechal Juarez Távora, 88

Contato - Sra. Mônica

Fone: 3739-2921

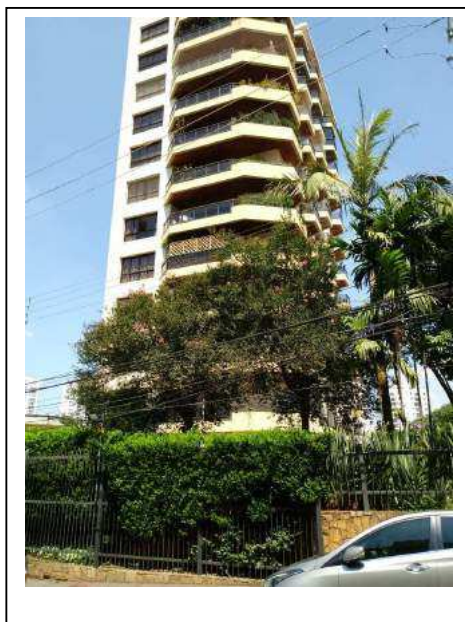
OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Park Lane - 9º andar - Padrão Superior

2 - piscina, salão de festas e playground

3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 2.700,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2020

Apto 05

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0240

Data: 13/03/2020

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Barão de Campos Gerais, 173 - 10º andar - apto. 101

Bairro : Real Parque

Setor : 300

Zona : ZM

Quadra : 046

I.F. : 2.852,00 / 20

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 2.400.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : Afi

Idade : 32 anos

Area Util : 293,16

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 2

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 3

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 0

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária 7 G 7

Endereço - Rua Antonio Aggio, 443

Contato - Sr. Antonio Carlos

Fone: 4218-0707

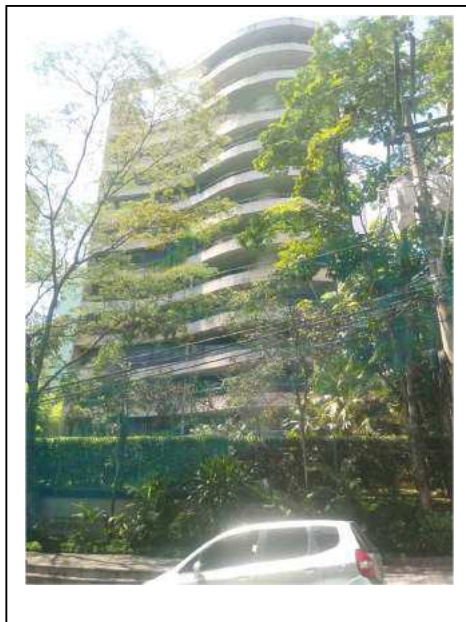
OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Triomphe - 10º andar - Padrão Fino

2 - salão de festas, salão de jogos e fitness

3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.980,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2020

Apto 06

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0243

Data: 13/03/2020

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Barão de Castro Lima, 100 - 4º andar

Bairro : Real Parque

Setor : 300

Zona : ZM

Quadra : 047

I.F. : 1.878,00 / 20

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 1.100.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : Afi

Idade : 33 anos

Area Util : 251,00

Dormitórios : 4

Area Garagem : 0,00

Suítes : 2

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 4

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária 7 G 7

Endereço - Rua Antonio Aggio, 443

Contato - Sra. Vera

Fone: 4218-0707

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Belatrix - 4º andar - Padrão Fino

2 - piscina, salão de festas e salão de jogos

3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.900,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2020

Apto 07

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0244

Data: 13/03/2020

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Barão de Castro Lima, 100 - 6º andar

Bairro : Real Parque

Setor : 300

Zona : ZM

Quadra : 047

I.F. : 1.878,00 / 20

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 1.600.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : Afi

Idade : 33 anos

Area Util : 251,00

Dormitórios : 4

Area Garagem : 0,00

Suítes : 2

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 4

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária 7 G 7

Endereço - Rua Antonio Aggio, 443

Contato - Sra. Vera

Fone: 4218-0707

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Belatrix - 6º andar - Padrão Fino

2 - piscina, salão de festas e salão de jogos

3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.900,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2020

Apto 08

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0245

Data: 13/03/2020

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Barão de Castro Lima, 127 - 5º andar - apto. 51
 Bairro : Real Parque
 Setor : 300 Zona : ZM
 Quadra : 048 I.F. : 1.894,00 / 20

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 750.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AFi Idade : 31 anos
 Area Util : 250,00 Dormitórios : 3
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 3
 Area Edícula : 0,00 Banheiros : 2
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 3
 Salão de Festas : 1 Vagas Descobertas : 0
 Playground : 0 Piscinas : 1
 Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - 4 Thorres Imóveis
 Endereço - Rua Salvador Risoleu, 164
 Contato - Sr. Márcio Fone: 3744-4004

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Dom Diogo - 5º andar - apto. 51 - Padrão Fino
- 2 - piscina e salão de festas
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.400,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2020

Apto 09

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0246

Data: 13/03/2020

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Barão de Castro Lima, 270 - 15º andar - apto. 115
 Bairro : Real Parque
 Setor : 300 Zona : ZM
 Quadra : 048 I.F. : 1.894,00 / 20

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.400.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AFi Idade : 20 anos
 Area Util : 278,00 Dormitórios : 3
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 3
 Area Edícula : 0,00 Banheiros : 2
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 4
 Salão de Festas : 0 Vagas Descobertas : 0
 Playground : 0 Piscinas : 1
 Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Morumbi Gold

Endereço - No local

Contato - Sra. Samira

Fone: 97335-5566

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Courchevel - 15º andar - apto. 115 - Padrão Fino
- 2 - piscina, playground, quadra e fitness
- 3 - 02 elevadores - 09 aptos./andar - Condomínio = R\$ 3.500,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2020

Apto 10

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0247

Data: 13/03/2020

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Barão de Melgaço, 399 - 8º andar - apto. 81
 Bairro : Real Parque
 Setor : 300 Zona : ZM
 Quadra : 059 I.F. : 2.397,00 / 20

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.150.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AFi Idade : 25 anos
 Area Util : 280,00 Dormitórios : 3
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 3
 Area Edícula : 0,00 Banheiros : 2
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 4
 Salão de Festas : 0 Vagas Descobertas : 0
 Playground : 0 Piscinas : 1
 Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Antuzia Corretora de Imóveis

Endereço - No local

Contato - Sra. Márcia

Fone: 3992-7046

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Barão de Melgaço - 8º andar - apto. 81 - Padrão Fino
- 2 - piscina, sauna e churrasqueira
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.450,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2020

Apto 11

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0248

Data: 13/03/2020

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida Barão de Monte Mor, 55 - 7º andar - apto. 71
 Bairro : Real Parque
 Setor : 300 Zona : ZM
 Quadra : 067 I.F. : 2.470,00 / 20

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.500.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AFi Idade : 31 anos
 Area Util : 260,00 Dormitórios : 2
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 2
 Area Edícula : 0,00 Banheiros : 2
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 4
 Salão de Festas : 0 Vagas Descobertas : 0
 Playground : 0 Piscinas : 1
 Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Wertheim Imóveis
 Endereço - Rua Tabapuã, 627 - 10º andar
 Contato - Sra. Bruna Oliveira Fone: 3165-3400

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Wembley Gardens - 7º andar - apto. 71 - Padrão Fino
- 2 - piscina, salão de jogos e churrasqueira
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.207,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2020

Apto 12

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0249

Data: 13/03/2020

Tipo : Apartamento

Endereço : Avenida Barão de Monte Mor, 101 - 1º andar - apto. 101

Bairro : Real Parque

Setor : 300

Zona : ZM

Quadra : 067

I.F. : 2.470,00 / 20

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 1.800.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : Afi

Idade : 32 anos

Area Util : 250,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 3

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 3

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Siga Imóveis

Endereço - Avenida Giovanni Gronchi, 6195

Contato - Sr. Avila

Fone: 2738-2378

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Cambridge Gardens - 1º andar - apto. 11 - Padrão Fino

2 - lazer completo (exceto salão de jogos)

3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 2.990,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2020

Apto 13

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0250

Data: 13/03/2020

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida Barão de Monte Mor, 394 - 5º andar - esquina
 Bairro : Real Parque
 Setor : 300 Zona : ZM
 Quadra : 059 I.F. : 2.234,00 / 20

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.700.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AFi Idade : 21 anos
 Area Util : 220,00 Dormitórios : 4
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 4
 Area Edícula : 0,00 Banheiros : 2
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 4
 Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0
 Playground : 1 Piscinas : 1
 Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Projeta Beasi Imóveis
 Endereço - Rua Vieira de Moraes, 1713
 Contato - Sr. Kleber Freitas Fone: 3628-8034

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Maison Rodin - 5º andar - Padrão Fino
- 2 - piscina, sauna, salão de festas e churrasqueira
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 1.900,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina c/ Rua Barão de Campos Gerais - I.F.: 2.234,00 / 20)



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2020

Apto 14

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0251

Data: 13/03/2020

Tipo : Apartamento

Endereço : Avenida Barão de Monte Mor, 633 - 3º andar

Bairro : Real Parque

Setor : 300

Zona : ZER-2

Quadra : 043

I.F. : 1.875,00 / 20

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 1.860.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : Afi

Idade : 34 anos

Area Util : 251,00

Dormitórios : 4

Area Garagem : 0,00

Suítes : 3

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 3

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária 7 G 7

Endereço - Rua Antonio Aggio, 443

Contato - Sr. Antonio Carlos

Fone: 4218-0707

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Vega - 3º andar - Padrão Fino

2 - lazer completo (exceto salão de jogos)

3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 4.000,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples





**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
300.046.0177-4	2020	01	01/01/2020

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV BARAO DE CAMPOS GERAIS, 173 - AP 51 E 3 VAGAS
CEP 05684-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV BARAO DE CAMPOS GERAIS, 173 - AP 51 E 3 VAGAS
CEP 05684-000

Contribuinte(s):
CPF 143.638.148-70 BEATRIZ PATRICIA MAESTRI

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.096
 Área não incorporada (m²): 404
 Área total (m²): 1.500
 Testada (m): 30,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 550
 Área ocupada pela construção (m²): 274
 Ano da construção corrigido: 1988
 Padrão da construção: 2-E
 Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	= (A)
CONSTRUÇÃO 550	CONSTRUÇÃO 3.200,00	OBSOLESC 0,6700	CONSTRUÇÃO 1.179.200,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 1.096	TERRENO 2.852,00	PROFUND 0,8944	TERR INCORPORADO 386.479,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 404	TERRENO 2.852,00	PROFUND 0,8944	TERR NÃO INCORPORADO 142.462,00	ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	= (D)
1.565.679,00	0,010	3.328,39	18.985,18	1,000000	-0,08	18.985,10	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	= (E)
142.462,00	0,015	-569,85	1.567,08	1,000000	-0,08	1.567,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
20.552,10	0,00	0,00	20.552,10	09/02/2020

Data de Emissão: 30/04/2020
Número do Documento: 1.2020.001006597-5
Solicitante: RINALDO JOSE CORDEIRO SANTOS (CPF 072.897.748-68)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 29/07/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br

Figura 3: IPTU de 2020 do Apartamento 51

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Abril de 2020

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/19	199,87	0,22	1,21	3,59	239,58	0,00	0,68	1,97	155,38	0,60	2,21	6,59	234,98	0,00	0,00	1,36
mai/19	200,00	0,06	1,28	3,09	239,58	0,00	0,68	1,40	155,65	0,17	2,38	6,22	234,98	0,00	0,00	0,72
jun/19	203,61	1,81	3,11	4,29	246,33	2,82	3,52	3,64	155,77	0,08	2,46	5,61	240,94	2,54	2,54	2,04
jul/19	205,39	0,87	4,01	4,84	248,92	1,05	4,61	4,61	156,73	0,62	3,10	5,48	241,76	0,34	2,88	2,29
ago/19	205,53	0,07	4,08	4,58	248,92	0,00	4,61	4,61	157,03	0,19	3,29	4,74	241,76	0,00	2,88	2,29
set/19	205,75	0,11	4,19	4,72	248,92	0,00	4,61	4,61	157,50	0,30	3,61	5,08	241,76	0,00	2,88	2,88
out/19	205,97	0,10	4,30	4,68	248,92	0,00	4,61	4,61	157,96	0,29	3,91	4,95	241,76	0,00	2,88	2,88
nov/19	206,17	0,10	4,40	4,48	249,18	0,10	4,71	4,71	158,11	0,10	4,01	4,23	241,76	0,00	2,88	2,88
dez/19	206,18	0,01	4,41	4,41	249,18	0,00	4,71	4,71	158,14	0,02	4,02	4,02	241,76	0,00	2,88	2,88
jan/20	206,84	0,32	0,32	4,17	250,13	0,38	0,38	4,40	158,52	0,24	0,24	3,90	241,76	0,00	0,00	2,88
fev/20	206,82	-0,01	0,31	3,87	250,13	0,00	0,38	4,40	158,48	-0,03	0,21	3,06	241,76	0,00	0,00	2,88
mar/20	207,00	0,09	0,40	3,79	250,13	0,00	0,38	4,40	158,86	0,24	0,45	2,85	241,76	0,00	0,00	2,88
abr/20	206,22	-0,38	0,02	3,17	248,22	-0,76	-0,38	3,61	159,24	0,24	0,69	2,48	241,76	0,00	0,00	2,88

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	868,38	60,59
Material	520,30	36,30
Despesas Administrativas	44,58	3,11
Total	1.433,26	100,00

(*) Encargos Sociais: 174,98%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2020 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.411,52	-0,37	R-1	1.748,55	-0,41	R-1	2.090,39	-0,39
PP-4	1.284,26	-0,30	PP-4	1.640,47	-0,38	R-8	1.674,56	-0,35
R-8	1.222,00	-0,29	R-8	1.433,26	-0,38	R-16	1.809,72	-0,35
PIS	956,18	-0,37	R-16	1.388,95	-0,38			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.653,16	-0,38	CAL-8	1.748,46	-0,37
CSL-8	1.433,18	-0,38	CSL-8	1.542,35	-0,38
CSL-16	1.907,29	-0,37	CSL-16	2.050,40	-0,36

Figura 4: Valor do CUB sem desoneração, do mês de abril / 2020

Fonte: www.sinduscon.com.br/cub/

A N E X O II

Planilha de Cálculos

do

Valor do Apartamento

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO

Avaliação de Apartamento Padrão Médio 6ª Zona																							
					Área útil	293,16	Id. aval.	32															
Situação Paradigma	Zona nº	6	F oferta	0,90	Padrão constr.	médio c/e	Valor médio	1,926															
	Idade	60	Residual	0,20	R8-N	1.433,26	%	53	Conserv.	h	Zona	ZM											
					R\$/m² local	3.140,00	C.aprov.	2,0	I.F. aval.	2.852,00	Vagas	1											
								K	0,000	Foc.aval.	0,200												
Imóvel		Terreno		Construção																			
R\$ Vi	I.F.	Zona	R\$/m²	Área útil	Idade	Padrão constr.	Conser- vação	Vagas	Valor adota d	C.aprov.	quota do terreno	%	K	Foc	quota da constr.	Pt %	Pc %	Coef vaga	Vu(i)	ver 1	Vu(i)	ver 2	
1	1.350.000,00	2.852,00	ZM	3.140,00	234,00	32	superior c/e	e	3	2,406	2,0	1570,00	53	0,487	0,590	845,05	65	35	0,80	4.030,01	ok	4.030,01	ok
2	2.850.000,00	2.839,00	ZM	3.130,00	370,00	26	fino	e	6	3,066	2,0	1565,00	52	0,495	0,596	854,22	65	35	0,80	5.230,35	ok	5.230,35	ok
3	1.150.000,00	2.852,00	ZM	3.140,00	196,00	37	superior c/e	e	3	2,406	2,0	1570,00	62	0,408	0,526	754,47	68	32	0,80	4.258,27	ok	4.258,27	ok
4	980.000,00	1.882,00	ZM	2.080,00	267,00	27	superior c/e	e	3	2,406	2,0	1040,00	45	0,552	0,642	919,58	53	47	0,80	3.170,43	<	-	-
5	2.400.000,00	2.852,00	ZM	3.140,00	293,16	32	superior c/e	e	3	2,406	2,0	1570,00	53	0,487	0,590	845,05	65	35	0,80	5.718,67	ok	5.718,67	ok
6	1.100.000,00	1.878,00	ZM	2.070,00	251,00	33	superior c/e	e	4	2,406	2,0	1035,00	55	0,470	0,576	825,56	56	44	0,80	3.977,61	ok	3.977,61	ok
7	1.600.000,00	1.878,00	ZM	2.070,00	251,00	33	superior c/e	e	4	2,406	2,0	1035,00	55	0,470	0,576	825,56	56	44	0,80	5.785,61	ok	5.785,61	ok
8	750.000,00	1.894,00	ZM	2.090,00	250,00	31	superior c/e	e	3	2,406	2,0	1045,00	52	0,495	0,596	854,22	55	45	0,80	2.670,06	<	-	-
9	1.400.000,00	1.894,00	ZM	2.090,00	278,00	20	superior c/e	e	4	2,406	2,0	1045,00	33	0,639	0,711	1019,33	51	49	0,80	4.123,62	ok	4.123,62	ok
10	1.150.000,00	2.397,00	ZM	2.640,00	280,00	25	superior c/e	e	4	2,406	2,0	1320,00	42	0,575	0,660	945,95	58	42	0,80	3.058,72	<	-	-
11	1.500.000,00	2.470,00	ZM	2.720,00	260,00	31	superior c/e	e	4	2,406	2,0	1360,00	52	0,495	0,596	854,22	61	39	0,80	4.396,34	ok	4.396,34	ok
12	1.800.000,00	2.470,00	ZM	2.720,00	250,00	32	superior c/e	e	3	2,406	2,0	1360,00	53	0,487	0,590	845,05	62	38	0,80	5.509,46	ok	5.509,46	ok
13	1.700.000,00	2.234,00	ZM	2.460,00	220,00	21	fino	e	4	3,066	2,0	1230,00	42	0,575	0,660	945,95	57	43	0,80	5.827,31	ok	5.827,31	ok
14	1.860.000,00	1.875,00	ZER-2	2.070,00	251,00	34	superior c/e	e	3	2,406	1,0	2070,00	57	0,453	0,562	806,07	72	28	0,80	8.159,82	>	-	-

Vi avaliando	Vu(i)	Área útil
1.432.298,80	4.885,72	293,16

4.708,30	média	4.885,72
3.295,81	0,70	3.420,01
6.120,80	1,30	6.351,44

Valor do imóvel avaliando: **R\$ 1.432.000,00**

Figura 5: Planilha de cálculo do Valor do Imóvel (Vi)

A N E X O III

Relatório Fotográfico

do

D e s e n v o l v i m e n t o

do

B a i r r o

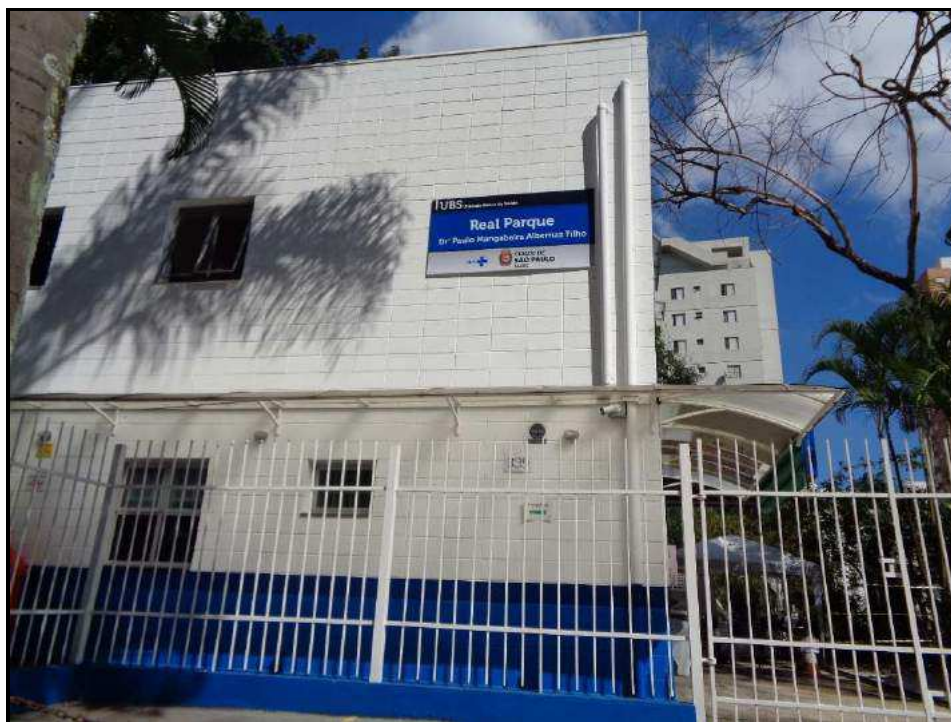


Foto 39: UBS Real Parque
Av. Barão do Melgaço, 339

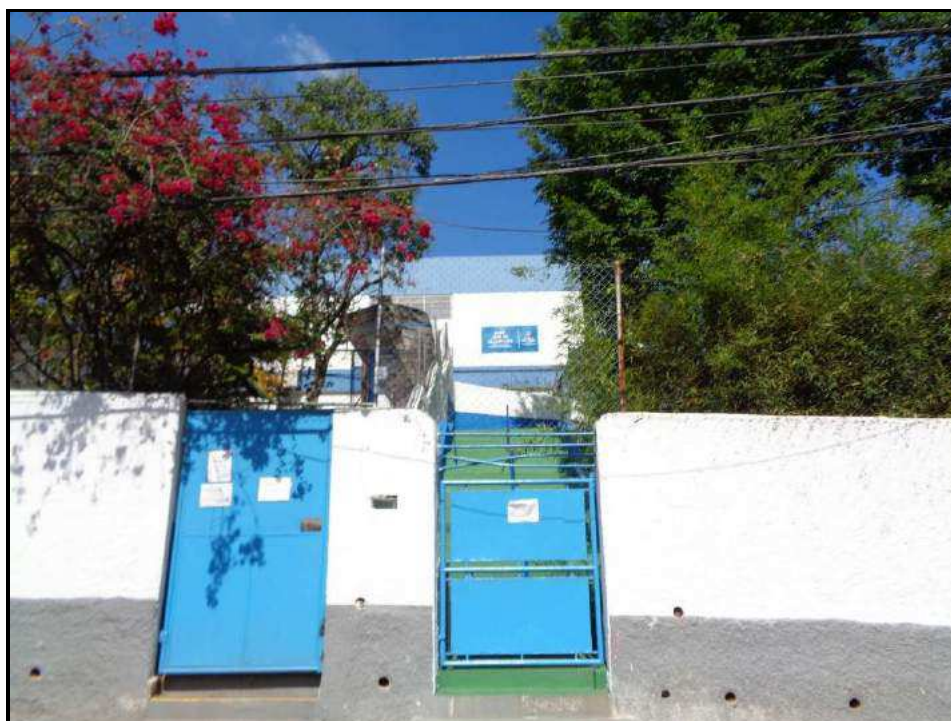


Foto 40: EMEF José de Alcântara Machado Filho
Rua Mattia Filizola, 76

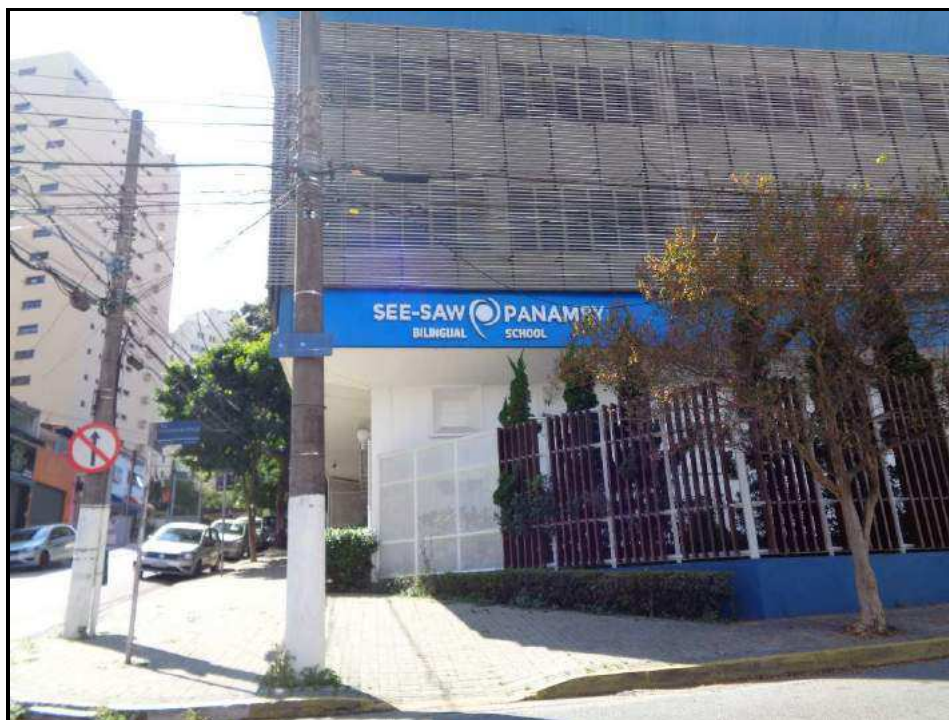


Foto 41: See-Saw Panamby – Escola Bilingue
Rua Visconde de Nácar, 86



Foto 42: Colégio Objetivo
Av. Duquesa de Goiás, 262



Foto 43: Paróquia de Nossa Senhora da Providência
Rua Visconde de Nácar, 46

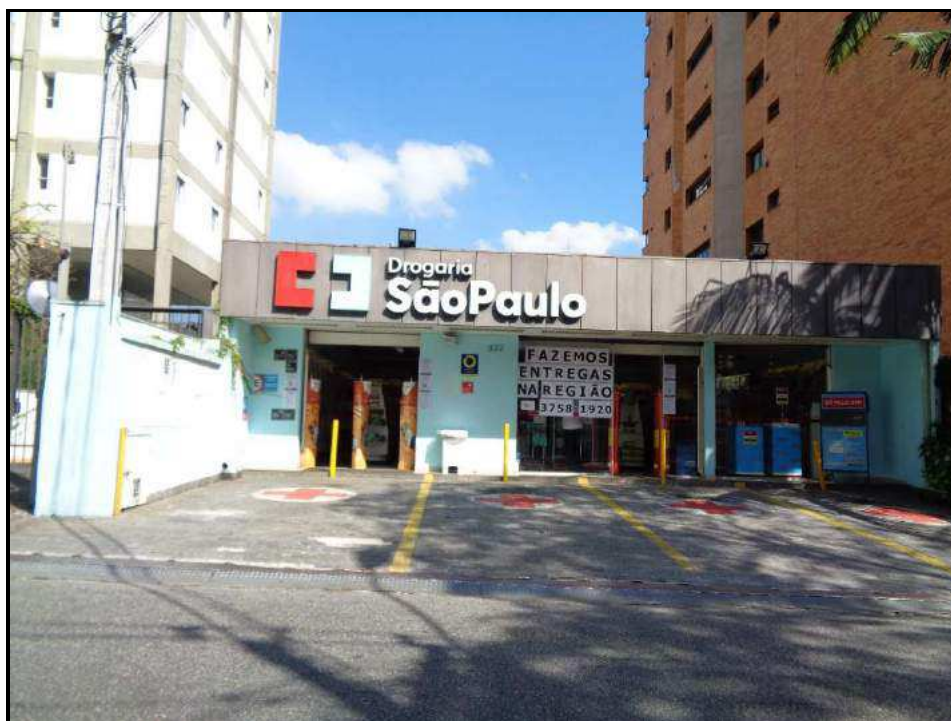


Foto 44: Drogaria São Paulo
Rua Visconde de Nácar, 333



Foto 45: Drogaria Raia
Av. Barão do Melgaço, 214



Foto 46: Padaria Le Grain
Rua Visconde de Nácar, 358

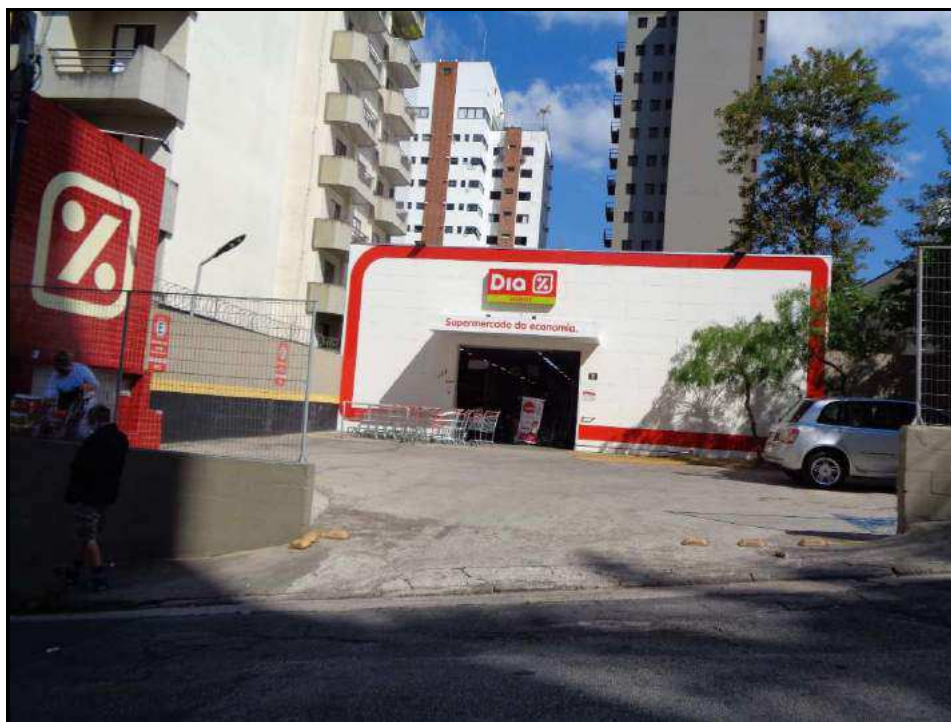


Foto 47: Supermercado Dia
Av. Barão do Melgaço, 433



Foto 48: Minuto Pão de Açúcar
Av. Barão do Melgaço, 264



Foto 49: Lavanderia 5asec
Rua Visconde de Nácar 75

9. VALOR FINAL DO IMÓVEL

O valor final do imóvel da Av. Barão de Campos Gerais, 173, Apartamento 51, 5º andar – Real Parque - Município de São Paulo, Capital, objeto principal desta avaliação é de **R\$ 1.432.000,00** (Hum milhão, quatrocentos e trinta e dois mil reais).

10. DOCUMENTOS DO SIGNATÁRIO

A.R.T. de desempenho profissional de engenheiro civil, nomeado como Perito Judicial para o presente Laudo de Avaliação do imóvel avaliando:

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230200521129

1. Responsável Técnico

RINALDO JOSE CORDEIRO SANTOS
Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
Empresa Contratada:

RNP: 2604090686
Registro: 0600589288-SP
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Condomínio Edifício Triomphe**
Endereço: **Rua BARÃO DE CAMPOS GERAIS**
Complemento:
Cidade: **São Paulo**
Contrato:
Valor: R\$ 4.400,00
Ação Institucional:

CPF/CNPJ: 60.903.242/0001-17
Nº: 173
Bairro: **REAL PARQUE**
UF: **SP**
CEP: 05684-000
Celebrado em: 05/03/2020
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**
Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua BARÃO DE CAMPOS GERAIS**
Complemento: 5º Andar - Apartamento 51
Cidade: **São Paulo**
Data de Início: 05/03/2020
Previsão de Término: 05/06/2020
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Judicial**
Proprietário: **Beatriz Patrícia Maestri**

Nº: 173
Bairro: **REAL PARQUE**
UF: **SP**
CEP: 05684-000
Código:
CPF/CNPJ: 143.638.148-70

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1	50,00000	hora

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de Laudo Pericial de Avaliação de Apartamento em Edifício Residencial

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ENGENHEIROS CIVIS - ABENC

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima
Local _____ de _____ data _____ de 2020

RINALDO JOSE CORDEIRO SANTOS - CPF: 072.897.748-68
Condomínio Edifício Triomphe - CPF/CNPJ: 60.903.242/0001-17

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78 Registrada em: 14/05/2020 Valor Pago R\$ 88,78 Nosso Número: 28027230200521129 Versão do sistema
Impresso em: 19/05/2020 19:34:07

Figura 6: Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do CREA-SP

11. **ENCERRAMENTO**

O signatário declara ter sua conduta ética profissional norteada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo– CREA-SP, não possuindo qualquer interesse sobre os bens objetos do presente trabalho.

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este LAUDO que é composto de 60 (sessenta) folhas de um só lado, que será enviado ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para ser incluso no processo 1038810-31.2017.8.26.0002, na 5ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro, São Paulo.

São Paulo, 20 de maio de 2020

Rinaldo José Cordeiro Santos
Engenheiro Civil, - CREA nº. 060058928-8/SP
Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações