

EXCELENTÍSSIMO JUIZO DE DIREITO DA 45ª VARA CÍVEL
CENTRAL

Processo nº. 1042083-15.2017.8.26.0100

Diante da conclusão e apresentação do Laudo de vistoria do imóvel que segue anexo, requeiro a competente expedição do Mandado de Levantamento Judicial (**págs.254 a 255**) relativo aos meus honorários.

Ao seu dispor, para o que mais se fizer necessário.

Renovo meus cumprimentos de cortesia e admiração.

São Paulo, 20 de junho 2018.


LUIZ HENRIQUE TEIXEIRA PINTO

lhpinto@uol.com.br

CRECI 122339

CNAI 14.884

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

1 – SOLICITANTE “Ed Brigadeiro”

Processo: 1042083-15.2017.8.26.0100



LOCALIZAÇÃO
Av. Brigadeiro Luis Antônio, 402 - 3º andar – cjto. 31
Ed Brigadeiro
Bela Vista – São Paulo - SP.

Este documento é uma reprodução fiel do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042083-15.2017.8.26.0100 e código 889B88F.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

2. Índice

1. - Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pag. 01
2. - Índice.....	pag. 02
3. - Objetivo.....	pag. 03
4. - Número do Parecer.....	pag. 03
5. - Da competência / ABNT- NBR 14653.....	pag. 04
6. - Abreviaturas.....	pag. 05
7. - Preliminares / vistoria	pag. 06
8. - Descrição do Imóvel.....	pag. 07/08
9. - Características da Região/ melhorias e confrontações.....	pag. 09
10. - Localização / Vista aérea por satélite.....	pag. 10 / 11
11. - Documentação em anexo.....	pag. 12
12. - Fotos do imóvel Avaliando.....	pag.13 / 16
13. – Metodologia aplicada e fonte de pesquisas referenciais.....	pag. 17 / 18
14. - Fotos de Imóveis referenciais.....	pag. 19 / 22
15. - Homogeneizações de dados para imóvel Avaliando.....	pag. 23
16. - Conclusão do Parecer.....	pag. 24 / 25

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

3- OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado do conjunto de escritório na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº402 - 3º andar - conjunto. 31, no Bairro da Bela Vista, São Paulo, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 90.778 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de São Paulo” – número de contribuinte 005.024.0495-7.

4 – NUMERO DESTA LAUDO - “ PTAM ”

"PTAM – LHP 23*abr/2018"

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

5 – Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "**Avaliações de Bens**".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizado em conjunto.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

6 – Abreviaturas

IA - Imóvel em Avaliação

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M2 - Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V - Valor de venda

V.L - Valor da locação

A. T.C - Área Total construída

A. T. T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

C.M2 - Custo por metro quadrado

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.M - Valor médio

TG - Total Geral

MG - Média geral

I. A.C - Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

7. PRELIMINARES

7.1 - Trata-se de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, proposta por **Ed. Brigadeiro**, situado na Av. Brigadeiro Luiz Antônio, 402, no Bairro da Bela Vista, São Paulo / SP, em face de **Espólio Felipe Albanese Neto**, proprietário do conjunto 31. Requerida a nomeação de pericia para avaliação do imóvel pelo requerente em 2 de abril de 2018 (pág.230), foi este signatário nomeado pelo D. Juízo, aos 02 de abril de 2018 (pág.239) e intimação para início dos trabalhos em 23 de abril de 2018, oferecendo o Laudo a seguir:

7.2 - O imóvel objeto deste laudo está descrito nos termos da matrícula nº 90.778 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de São Paulo” – número de contribuinte 005.024.0495-7.

7.3 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor em companhia do **Dr. João Albano** (inquilino), no dia 14/06/2018 no período da tarde, sendo conferida a metragem da unidade, verificada a idade, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias, assim como, qualidade dos materiais e acabamentos utilizados em sua construção.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel foi edificado em torre única de 8 andares, constituída de 15 conjuntos de escritórios, 2 unidades por andar, sendo uma área reservada para casa do zelador. O conjunto em avaliação encontra-se no 3º andar; recebendo a numeração “31”.

A visita interna foi realizada de maneira a vistoriar todo conjunto, bem como, toda área comum do condomínio.

Durante a vistoria realizada, foi verificado que o prédio possui padrão simples em todos os aspectos apresentados, tanto de construção, quanto de acabamento. O prédio aparenta idade aproximada de 50 anos e seu estado de conservação é bom, em que pese seu tempo de construção.

Há serviço de portaria em horário comercial (2ª. a 6ª. feira – 6:00 às 20:30 e aos sábados – 8:00 às 13:00) e câmeras de monitoramento nos elevadores, andares, área externa do edifício e hall principal de entrada. Possui 2 elevadores, sendo um social e um de serviço.

As características principais do conjunto são:

- sala de espera e um lavabo para pacientes. Três consultórios, sendo dois odontológicos e um para atendimento clínico. O consultório odontológico principal conta com um escritório anexo e um banheiro, este contendo chuveiro e box blindex.

Complementando, o conjunto vistoriado também possui uma sala de esterilização, copa e uma sala de máquina, onde se encontra instalado o compressor.

Todos os ambientes possuem ar condicionado. Detalhes em gesso nos consultórios e corredor.

O piso principal do conjunto é em porcelanato, com detalhes para as portas que foram fabricadas especialmente para as salas.

Todo conjunto caracteriza-se pelo bom estado de conservação e móveis e armários planejados, instalados pelo inquilino.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

9. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel vistoriado está localizado na avenida Brigadeiro Luis Antônio, via com trânsito intenso, porém, ótima localização próxima ao centro da cidade. O imóvel destaca-se pela proximidade com o Corredor Leste-Oeste e avenida Liberdade e conta com denso comércio e serviços.

9.1 - MELHORIAS PÚBLICAS E INFRA-ESTRUTURAS

O local onde está situado o imóvel vistoriado possui uma característica de uso:

Zona de Centralidade – ZC

Zonas de Centralidades são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de sub centros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtivas e demográficas médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

– ZC: porções do território localizadas na Macro zona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;

A avenida do imóvel e todas as ruas do entorno são pavimentadas, conta com iluminação pública, rede de água e esgoto, telefonia, rede de TV a cabo, Internet, coleta de lixo, linha de transporte coletivo urbano e fica próximo a estação de metrô Liberdade .

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

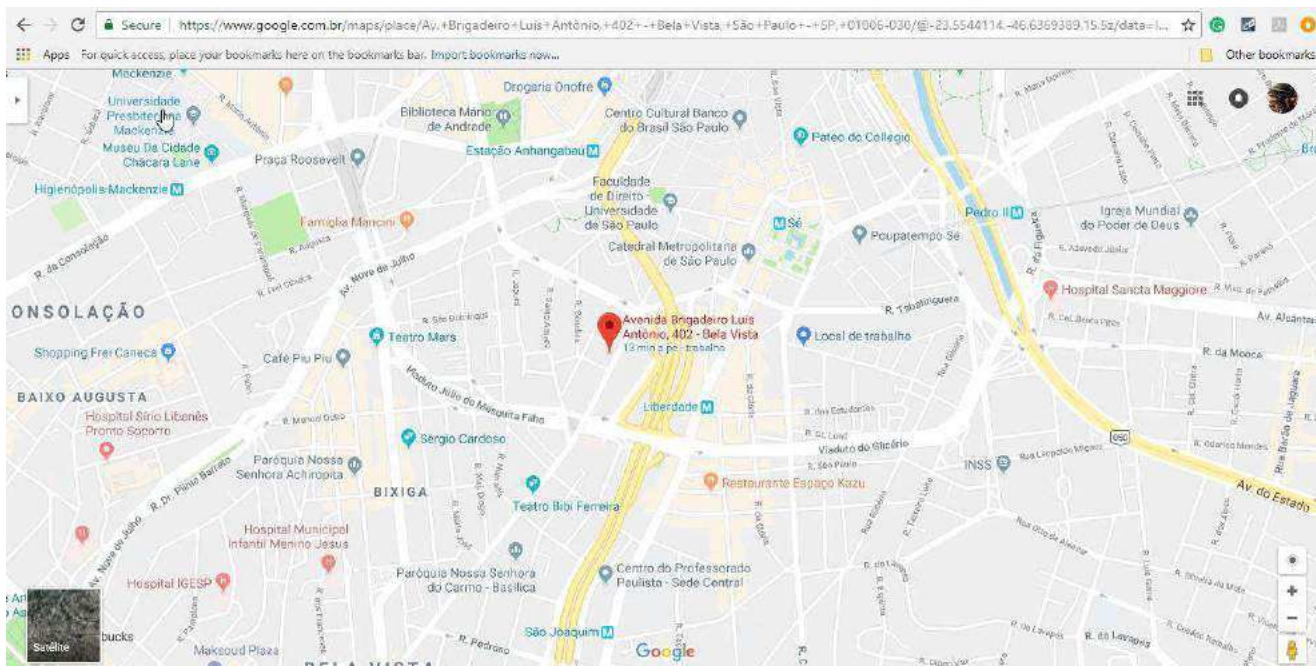
9.2 – CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na matrícula nº 90.778 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de São Paulo” – número de contribuinte 005.024.0495-7.

PTAM – LHP 23*abr/2018

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

10. - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA

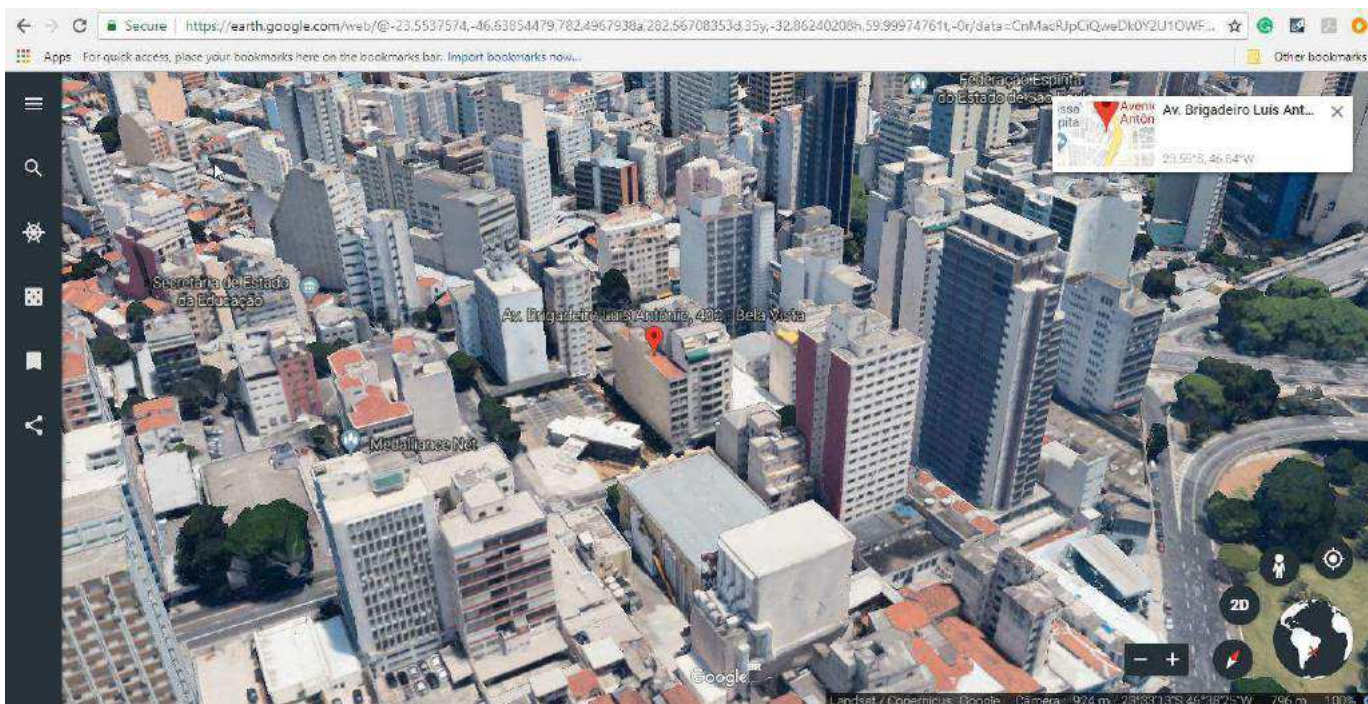


Google Maps



Google - vista aérea

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



Google earth

PTAM – LHP 23*abr

Este documento é uma reprodução fiel do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1042082-7a.2017.8.26.0100 e código 689B83F.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

11.- DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- IPTU
- zoneamento
- Email com aviso da data da vistoria, em atendimento ao artigo 474 do Código de Processo Civil vigente
- Evolução dos cálculos

Ao final deste laudo, encontram-se cópias simples dos documentos acima descritos.

PTAM – LHP 23*abr/2018

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

12. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)



sala de espera



corredor de acesso



corredor interno

Este documento é propriedade intelectual do autor e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042082-72.2017.8.26.0100 e código 689B83F.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



consultório 1



consultório 2



escritório

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Este documento é propriedade intelectual de seu autor e não pode ser alterado ou publicado sem sua autorização. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042082-72.2017.8.26.0100 e código 689B83F.



consultório 3



sala de esterilização



copa

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



lavabo



sistema contra incêndio

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

13. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “**METODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao vistoriado e obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT com encontro da média entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL VISTORIADO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final será apresentado o valor para condição de solicitação distinta.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

13.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram à venda e que são ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região, bem como, em *sites* de imóveis, referências no mercado da região, identificados em cada foto dos referenciais “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de imóveis selecionados abaixo, descritos com características intrínsecas semelhantes ao imóvel vistoriado e identificados como “R1 a R4”.

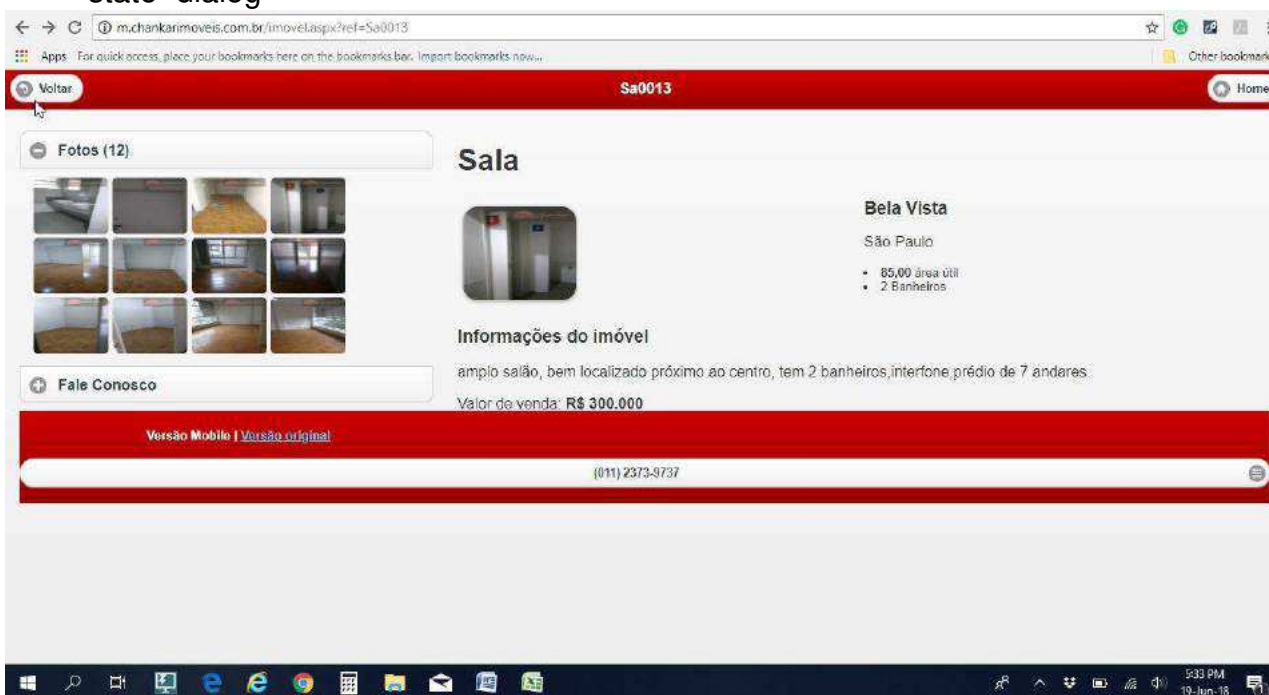
Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que conduziram à conclusão do valor do imóvel, apresentado ao final deste Laudo.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Imóvel R1
 Imobiliária Chankar imóveis

Dados/endereço	Av. Brigadeiro Luis Antônio
M2	85 m²
valor venda	R\$ 300.000,00
tel contato	(11)2373.9737
contato fonte referência	Zélia
Infos adicionais	http://m.chankarimoveis.com.br/imovel.aspx?ref=Sa0013#&ui-state=dialog

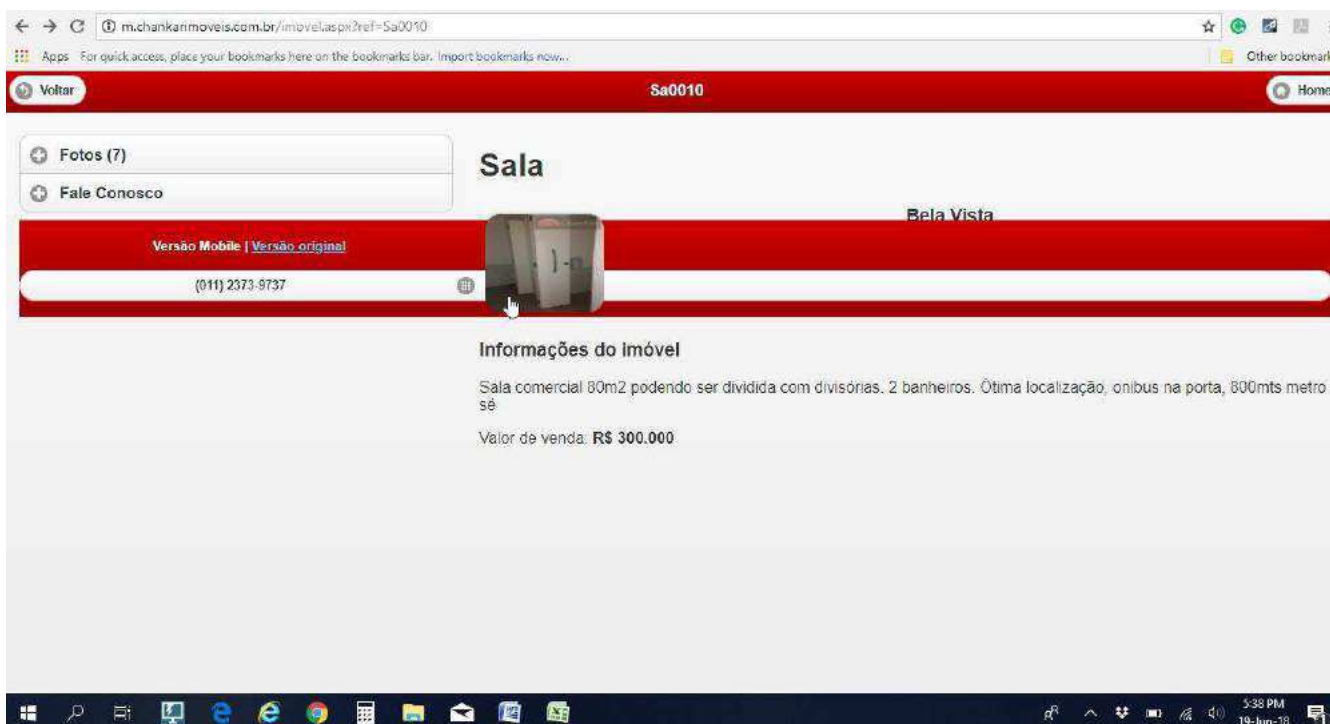


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Imóvel R2
Imobiliária Chankar imóveis

Dados/endereço	Av. Brigadeiro Luis Antônio
M2	80 m²
valor venda	R\$ 300.000,00
tel contato	(11)2373.9737
contato fonte referência	Zélia
Infos adicionais	http://m.chankarimoveis.com.br/imovel.aspx?ref=Sa0010#&ui-state=dialog

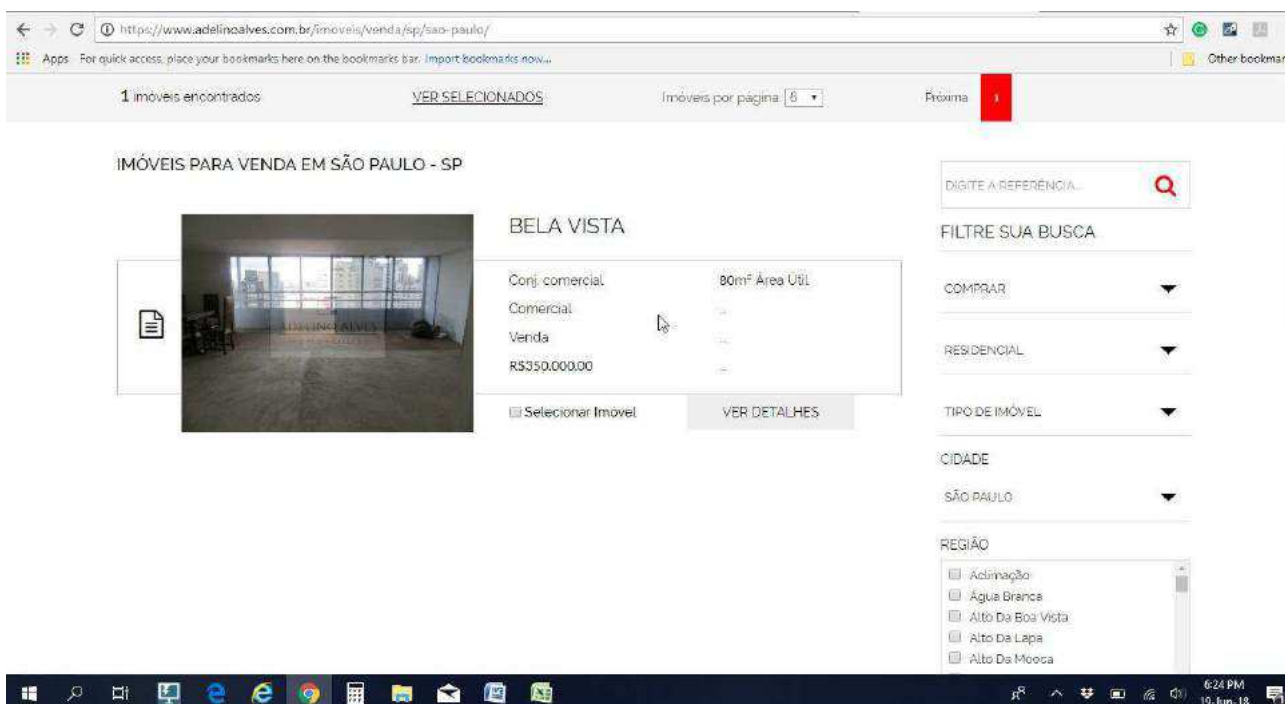


Este documento é de propriedade da PTAM Engenharia e não deve ser divulgado sem a autorização expressa da PTAM Engenharia. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1042082-72.2017.8.26.0100 e código 689B883F. Número WJM.18407754870

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Imóvel R3
Imobiliária Adelino Alves

Dados/endereço	Av. Brigadeiro Luis Antônio
M2	80 m ²
valor venda	R\$ 350.000,00
tel contato	(11)3165.2700
Infos adicionais	https://www.adelinoalves.com.br/imovel/conj-comercial-venda-sao-paulo-bela-vista-80m2/AA519517



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Imóvel R4

Imobiliária Cris Consultoria Imobiliária

Dados/endereço Av. Brigadeiro Luis Antônio
M2 86 m²
valor venda R\$ 340.000,00
tel contato (11)94778.4833
contato fonte referência Cris
Infos adicionais

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+bela-vista+centro+sao-paulo+sp+86m2/ID-18078919/?paginaoferta=2>

R\$ 340.000,00
Conjunto Comercial/Sala | 0 quarto | 0 suite | 86 m²

CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA:
Avenida Brigadeiro Luís Antônio
Bela Vista, São Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 340.000,00
Simular financiamento

86
ÁREA ÚTIL (M²)

R\$ 3.953 **R\$ 1.605** **R\$ 114**
VALOR BO M² CONDOMÍNIO IPTU

Descrição
Conjunto comercial na Bela Vista, mobiliado, de frente, com ar condicionado, recepção, 4 salas, copa e 2 banheiros. Com fatura de comércio e serviços, no mesmo quarteirão do Teatro Renault, perto de ônibus, e estações de metrô: Sé e Anhangabaú. Sede da DAB na esquina, próximo Fórum Praça João Mendes, órgãos públicos e vias de fácil acesso: 23 de maio, zona, sul, norte e leste. Agende sua visita com a corretora!

Características
Andares: 6 |
Características do Imóvel: Ambiente Integrado, Ar Condicionado, Armário Embutido, Janelas Grandes, Lavabo, Mobiliado
Características das Áreas Comuns: Copa

OUTRAS INFORMAÇÕES
Código oferta no enunciante:
CJBRIGADIERO21
Código oferta no site ZAP: IM116499176
Atualizado há 14 dias
Código profissional de CRIS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (CRECI 110042)



Página 22

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

15.- Homogeneizações de dados para imóvel avaliando

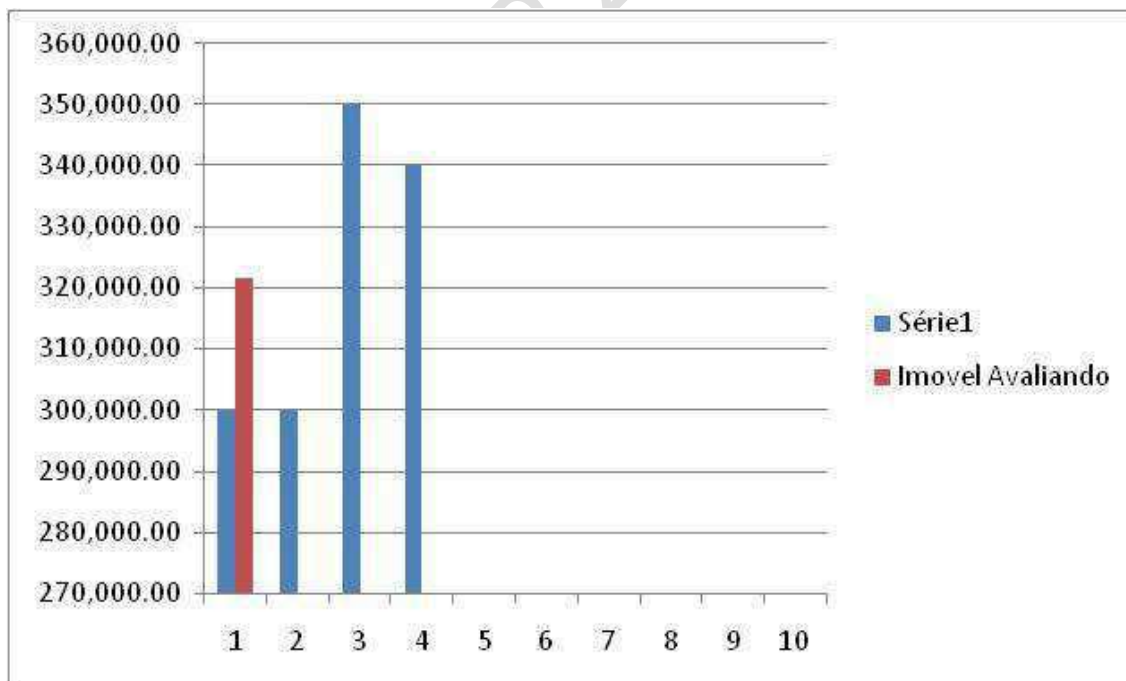
15.1. – EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS (tabela em documentos anexos)

Homogeneização:

VENDA

$$IA = \frac{(\text{valores referencias 01 a 04}) \times (m^2 IA) - (\text{valor de DTC})}{4}$$

15.2 – Gráfico demonstrativo



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção justificadas segundo técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção do valor aqui expresso, estando o **IMÓVEL VISTORIADO**, no estado que se encontra, bem como, sua localização, **CONCLUO** que:

O valor do imóvel representa nesta data, a importância de:

R\$322.000,00

(trezentos e vinte e dois mil reais)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que se embasa em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Este perito coloca-se à disposição quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente



Luiz Henrique T. Pinto
CRECI: 122.339-F – CNAI: 14.884
(HABILITADO EM 2011)

IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 005.024.0495-7	EXERCÍCIO 2018	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2018
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do imóvel:
AV BRIGADEIRO LUIS ANTONIO, 402 - 3 CONJ 31
BELA VISTA - CEP 01318-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana:

Endereço para entrega da notificação:
AV BRIGADEIRO LUIS ANTONIO, 402 - 3 CONJ 31
BELA VISTA - CEP 01318-000

Contribuinte(s):
CPF 231.608.108-87 FELIPE ALBANESE NETO

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 300
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 300
Testada (m): 6,00

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 114
Área ocupada pela construção (m²): 240
Ano da construção corrigido: 1968
Padrão da construção: 2-C
Uso: garagem

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 114	2.067,00	DECRETO	CONSTRUÇÃO 91.858,00	IMPOSTAL 1.000000	= (A)
TERRENO INCORP 300	4.297,00	PROFILO X TIPO TERRE X CONDOMINIO X FRAÇÃO IDEAL	TERRENO INCORPORADO 98.952,00	IMPOSTAL 1.000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		PROFILO X TIPO TERRE X CONDOMINIO X FRAÇÃO IDEAL	TERRENO NÃO INCORPORADO	IMPOSTAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A+B+C)	ALÍQUOTA	DECRETO/INCRESCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT IMPOSTAL	EXCLUSÃO/INCRESCIMO	IMPOSTO A PAGAR
188.851,00	0,010	-480,88	1.381,65	1,000000	-241,55	1.140,10

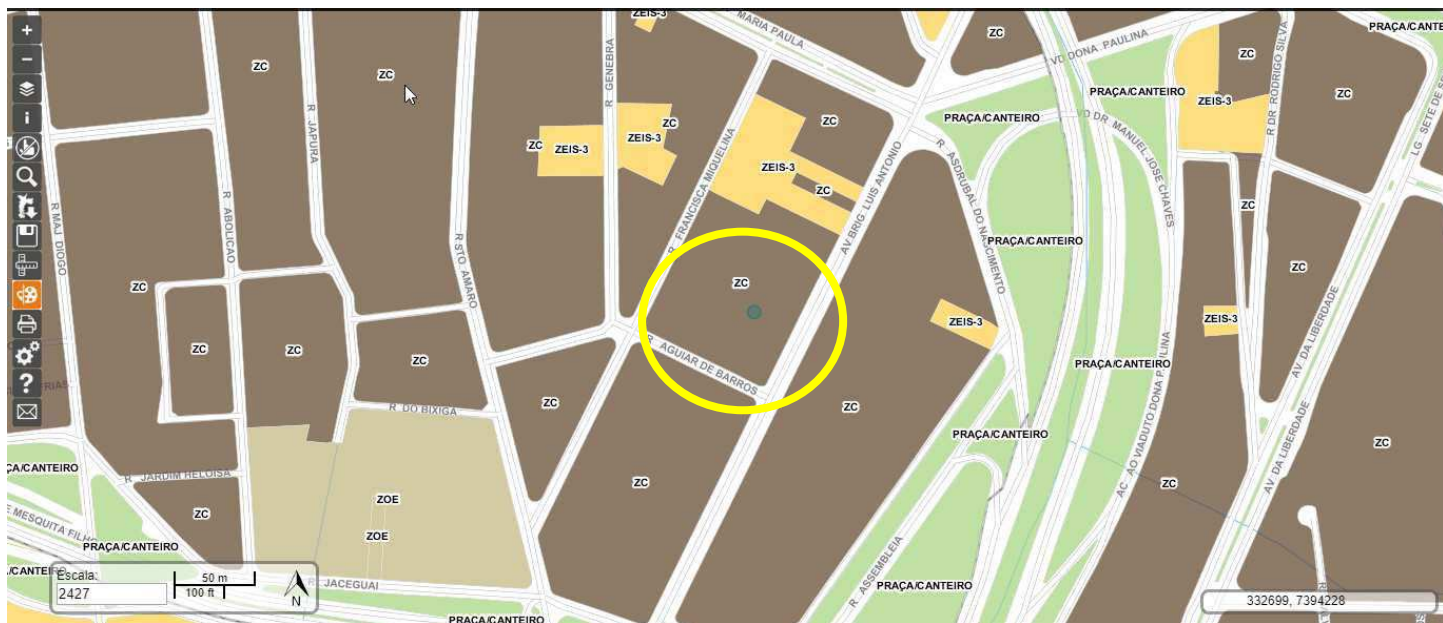
CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (D)	ALÍQUOTA	DECRETO/INCRESCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT IMPOSTAL	EXCLUSÃO/INCRESCIMO	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CÉDULO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTIÇÃO
1.140,10	0,00	0,00	1.140,10	20/02/2018

zoneamento (Zona de Centralidade – ZC



Este documento é uma reprodução fiel do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042082-72.2017.8.26.0100 e código 889B8825.

WJM.18407754870

email

★ comunicado de data de vistoria - Processo 1042083-15.2017.8.26.0100

Enviado em: 10/06/2018 | 22:22

De: "Luiz Henrique T. Pinto" <lhpinto@uol.com.br>

Para: elaineccalves@hotmail.com lhpinto@uol.com.br

Autos do Processo : No. 1042083-15.2017.8.26.001 45a. Vara Cível Central Ação: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais Requerente: Edifício Brigadeiro Requerida : Espólio de Felipe Albanese Neto Prezados Doutores, Tendo sido nomeado Perito Judicial nos Autos em epígrafe e o acesso do imóvel avaliando disponibilizado, venho por meio desta mensagem, em atendimento ao artigo 466 do Código de Processo Civil vigente, informar que a vistoria no imóvel será realizada na data de 14/06/2018, às 14:00 hrs Atenciosamente, Luiz Henrique T. Pinto Perito Judicial Avaliador Imobiliário & Real Estate Broker Creci 122.339 / Cnai 14.884 mobile +55(11)99479.7697 / (11)95281.7067 P.S. Peço a gentileza de acusar o recebimento do mesmo

★ RE: contato para agendamento de vistoria

Enviado em: 08/06/2018 | 15:19

De: "Luiz Henrique T. Pinto" <lhpinto@uol.com.br>

🔴 Prioridade alta

Para: marcelloalbanese@hotmail.com

Sr. Marcello,

Boa tarde, tudo bem ? Conforme conversamos no começo da semana, gostaria de agendar, tendo em vista a data de entrega do laudo que se aproxima, a visita de vistoria para dia 14 de junho e 2018, próxima quinta feira, as 14:00.

Como vcocê havia comentado, caso necessário, pode deixar a chave com o Sr. Francisco.

Agradeço a atenção e aguardo breve retorno com a confirmação para que eu feche a minha agenda para a data acima.

Atenciosamente,

Luiz Henrique T. Pinto
cel.+55(11)99479.7697 / (11)95281.7067

evolução dos cálculos

**14 - PESQUISA DE PREÇO
PARA AVALIAÇÃO
E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS**

Av. Brigadeiro Luis Antônio
Ed. Brigadeiro

TIPO	ENDEREÇO	Área m ²	VALOR VENDA	Valor m2 VENDA
R1	Av. Brigadeiro Luis Antoni	85	300.000,00	3.529,41
R2	Av. Brigadeiro Luis Antoni	80	300.000,00	3.750,00
R3	Av. Brigadeiro Luis Antoni	80	350.000,00	4.375,00
R4	Av. Brigadeiro Luis Antoni	86	340.000,00	3.953,49

total imóveis: 4 R\$ 15.607,90

VENDA - VM R\$ 3.901,98

ATC

IMÓVEL AVALIANDO- IA 84,5 R\$ 329.716,89

m ² ATC	Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Valor 0,5 % / ano	Depreciação por Tempo R\$	VALOR FINAL C/ DEPRECIACÃO R\$
84,5	R\$ 329.716,89	1 ano	0,00	R\$ 0,00	R\$ 329.716,89
84,5	R\$ 329.716,89	5 anos	2,50	R\$ 8.242,92	R\$ 321.473,97
84,5	R\$ 329.716,89	10 anos	5,00	R\$ 16.485,84	R\$ 313.231,05
84,5	R\$ 329.716,89	20 anos	10,00	R\$ 32.971,69	R\$ 296.745,20
84,5	R\$ 329.716,89	30 anos	15,00	R\$ 49.457,53	R\$ 280.259,36
84,5	R\$ 329.716,89	40 anos	20,00	R\$ 65.943,38	R\$ 263.773,51

TG

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

1 – SOLICITANTE “Ed Brigadeiro”

Processo: 1042083-15.2017.8.26.0100



LOCALIZAÇÃO
Av. Brigadeiro Luis Antônio, 402 - 7º andar – cjto. 72
Ed Brigadeiro
Bela Vista – São Paulo - SP.

Este documento é propriedade intelectual de LUIZ HENRIQUE TEIXEIRA PINTO. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1042083-15.2017.8.26.0100 e código 689B886.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

2. Índice

1. - Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pag. 01
2. - Índice.....	pag. 02
3. - Objetivo.....	pag. 03
4. - Número do Parecer.....	pag. 03
5. - Da competência / ABNT- NBR 14653.....	pag. 04
6. - Abreviaturas.....	pag. 05
7. - Preliminares / vistoria	pag. 06
8. - Descrição do Imóvel.....	pag. 07
9. - Características da Região/ melhorias e confrontações.....	pag. 08 / 09
10. - Localização / Vista aérea por satélite.....	pag. 10 / 11
11. - Documentação em anexo.....	pag. 12
12. - Fotos do imóvel Avaliando.....	pag.13 / 14
13. – Metodologia aplicada e fonte de pesquisas referenciais.....	pag. 15 / 16
14. - Fotos de Imóveis referenciais.....	pag. 17 / 20
15. - Homogeneizações de dados para imóvel Avaliando.....	pag. 21
16. - Conclusão do Parecer.....	pag. 22 / 23

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

3- OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado do conjunto de escritório na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº402 - 3º andar - conjunto. 31, no Bairro da Bela Vista, São Paulo, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 63.903 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de São Paulo” – número de contribuinte 005.024.0504-1.

4 – NUMERO DESTA LAUDO - “ PTAM ”

"PTAM – LHP 23*abr/2018"

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

5 – Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "**Avaliações de Bens**".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizado em conjunto.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

6 – Abreviaturas

IA - Imóvel em Avaliação

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M2 - Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V - Valor de venda

V.L - Valor da locação

A. T.C - Área Total construída

A. T. T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

C.M2 - Custo por metro quadrado

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.M - Valor médio

TG - Total Geral

MG - Média geral

I. A.C - Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

7. PRELIMINARES

7.1 - Trata-se de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, proposta por **Ed. Brigadeiro**, situado na Av. Brigadeiro Luiz Antônio, 402, no Bairro da Bela Vista, São Paulo / SP, em face de **Espólio Felipe Albanese Neto**, proprietário do conjunto 31. Requerida a nomeação de pericia para avaliação do imóvel pelo requerente em 2 de abril de 2018 (pág.230), foi este signatário nomeado pelo D. Juízo, aos 02 de abril de 2018 (pág.239) e intimação para início dos trabalhos em 23 de abril de 2018 (pág.260), oferecendo o Laudo a seguir:

7.2 - O imóvel objeto deste laudo está descrito nos termos da matrícula nº 63.903 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de São Paulo” – número de contribuinte 005.024.0504-1.

7.3 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor em companhia do **Sr. Marcello Albanese** e seu advogado, no dia 14/06/2018 no período da tarde, sendo conferida a metragem da unidade, verificada a idade, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias, assim como, qualidade dos materiais e acabamentos utilizados em sua construção.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel foi edificado em torre única de 8 andares, constituída de 15 conjuntos de escritórios, 2 unidades por andar, sendo uma área reservada para casa do zelador. O conjunto em avaliação encontra-se no 7º andar; recebendo a numeração “72”.

A visita interna foi realizada de maneira a vistoriar todo conjunto, bem como, toda área comum do condomínio.

Durante a vistoria realizada, foi verificado que o prédio possui padrão simples em todos os aspectos apresentados, tanto de construção, quanto de acabamento. O prédio aparenta idade aproximada de 50 anos e seu estado de conservação é bom, em que pese seu tempo de construção.

Há serviço de portaria em horário comercial (2ª. a 6ª. feira – 6:00 às 20:30 e aos sábados – 8:00 às 13:00) e câmeras de monitoramento nos elevadores, andares, área externa do edifício e hall principal de entrada. Possui 2 elevadores, sendo um social e um de serviço.

As características principais do conjunto são:

- salas de escritório e reunião, sendo todas separadas por paredes em sistema dry-wall. O conjunto conta com uma copa e banheiro com divisão (feminino e masculino). Entre as salas, ao final do corredor de entrada, está pequena área de espera / recepção.

Todas as salas contam com ar condicionado split e o piso principal de toda unidade é carpete de madeira. Todo conjunto caracteriza-se pelo bom estado de conservação.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

9. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel vistoriado está localizado na avenida Brigadeiro Luis Antônio, via com trânsito intenso, porém, ótima localização próxima ao centro da cidade. O imóvel destaca-se pela proximidade com o Corredor Leste-Oeste e avenida Liberdade e conta com denso comércio e serviços.

9.1 - MELHORIAS PÚBLICAS E INFRA-ESTRUTURAS

O local onde está situado o imóvel vistoriado possui uma característica de uso:

Zona de Centralidade – ZC

Zonas de Centralidades são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de sub centros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtivas e demográficas médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

– ZC: porções do território localizadas na Macro zona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;

A avenida do imóvel e todas as ruas do entorno são pavimentadas, conta com iluminação pública, rede de água e esgoto, telefonia, rede de TV a cabo, Internet, coleta de lixo, linha de transporte coletivo urbano e fica próximo a estação de metrô Liberdade .

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

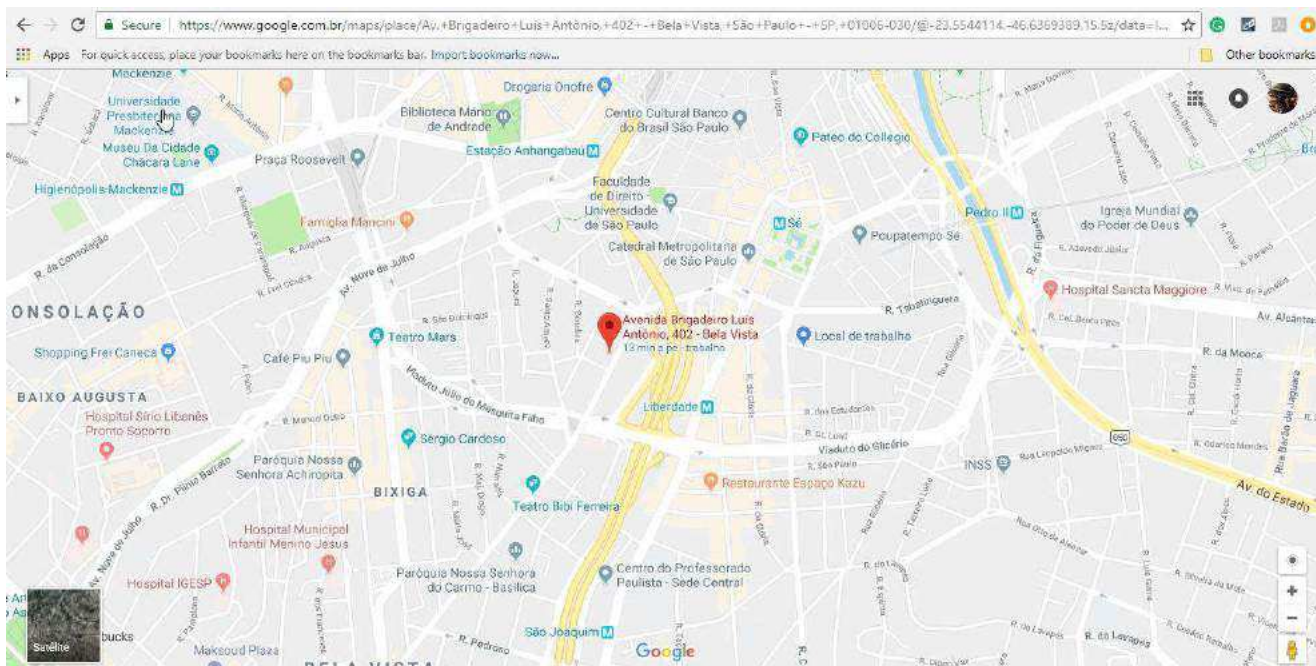
9.2 – CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na matrícula nº 63.903 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de São Paulo” – número de contribuinte 005.024.0504-1.

PTAM – LHP 23*abr/2018

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

10. - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA

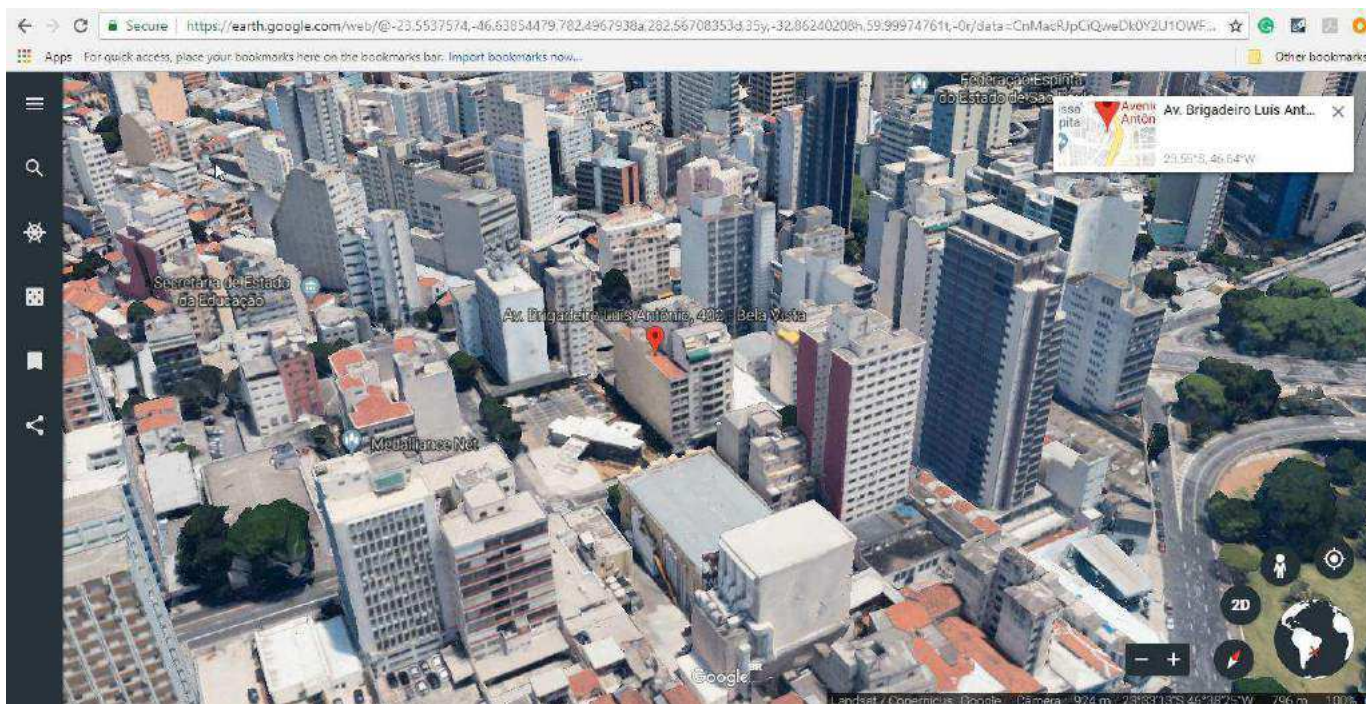


Google Maps



Google - vista aérea

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



Google earth

PTAM – LHP 23*abr/2018

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É proibida a reprodução, a distribuição, a divulgação ou a utilização não autorizada. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042082-72.2017.8.26.0100 e código 689B886.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

11.- DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- IPTU
- zoneamento
- Email com aviso da data da vistoria, em atendimento ao artigo 474 do Código de Processo Civil vigente
- Evolução dos cálculos

Ao final deste laudo, encontram-se cópias simples dos documentos acima descritos.

PTAM – LHP 23*abr/2018

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

12. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)



copa e banheiros



vista recepção /corredor entrada



sala

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Este documento é propriedade intelectual de LHP Engenharia e Avaliação de Imóveis Ltda. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042082-72.2017.8.26.0100 e código 689B886.



sala



sala reunião



sala

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

13. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “**METODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao vistoriado e obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT com encontro da média entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL VISTORIADO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final será apresentado o valor para condição de solicitação distinta.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

13.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram à venda e que são ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região, bem como, em *sites* de imóveis, referências no mercado da região, identificados em cada foto dos referenciais “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de imóveis selecionados abaixo, descritos com características intrínsecas semelhantes ao imóvel vistoriado e identificados como “R1 a R4”.

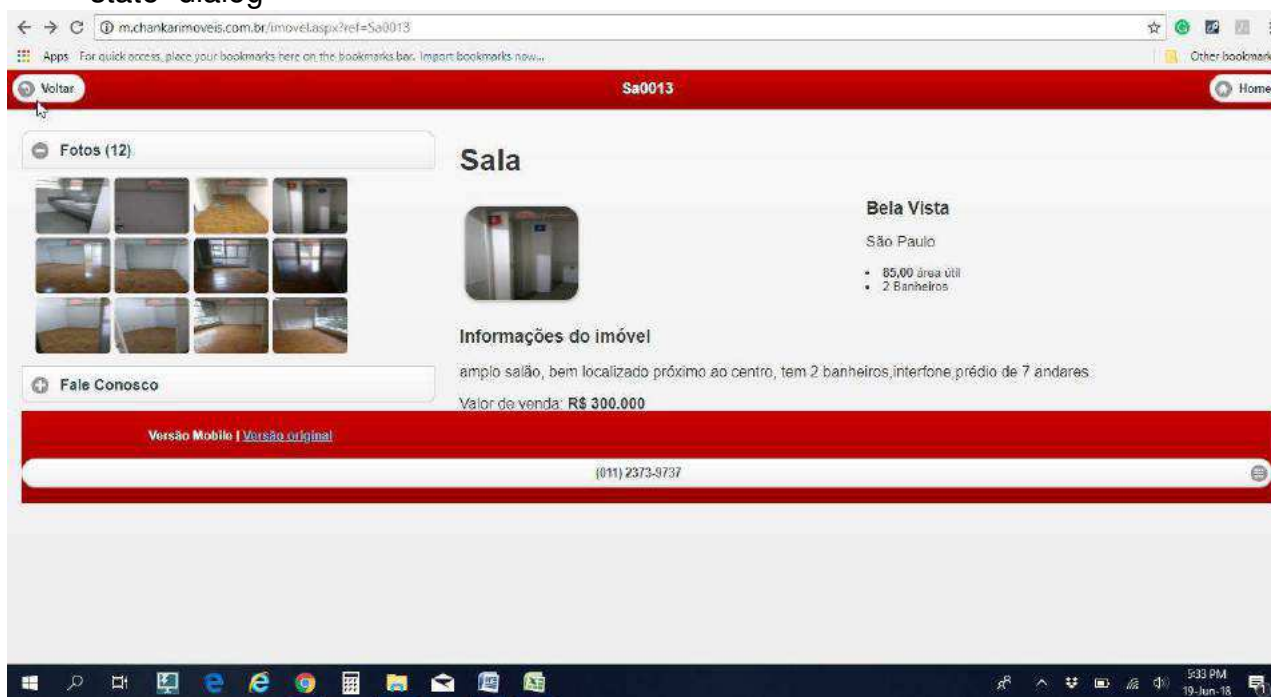
Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que conduziram à conclusão do valor do imóvel, apresentado ao final deste Laudo.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Imóvel R1
 Imobiliária Chankar imóveis

Dados/endereço	Av. Brigadeiro Luis Antônio
M2	85 m²
valor venda	R\$ 300.000,00
tel contato	(11)2373.9737
contato fonte referência	Zélia
Infos adicionais	http://m.chankarimoveis.com.br/imovel.aspx?ref=Sa0013#&ui-state=dialog

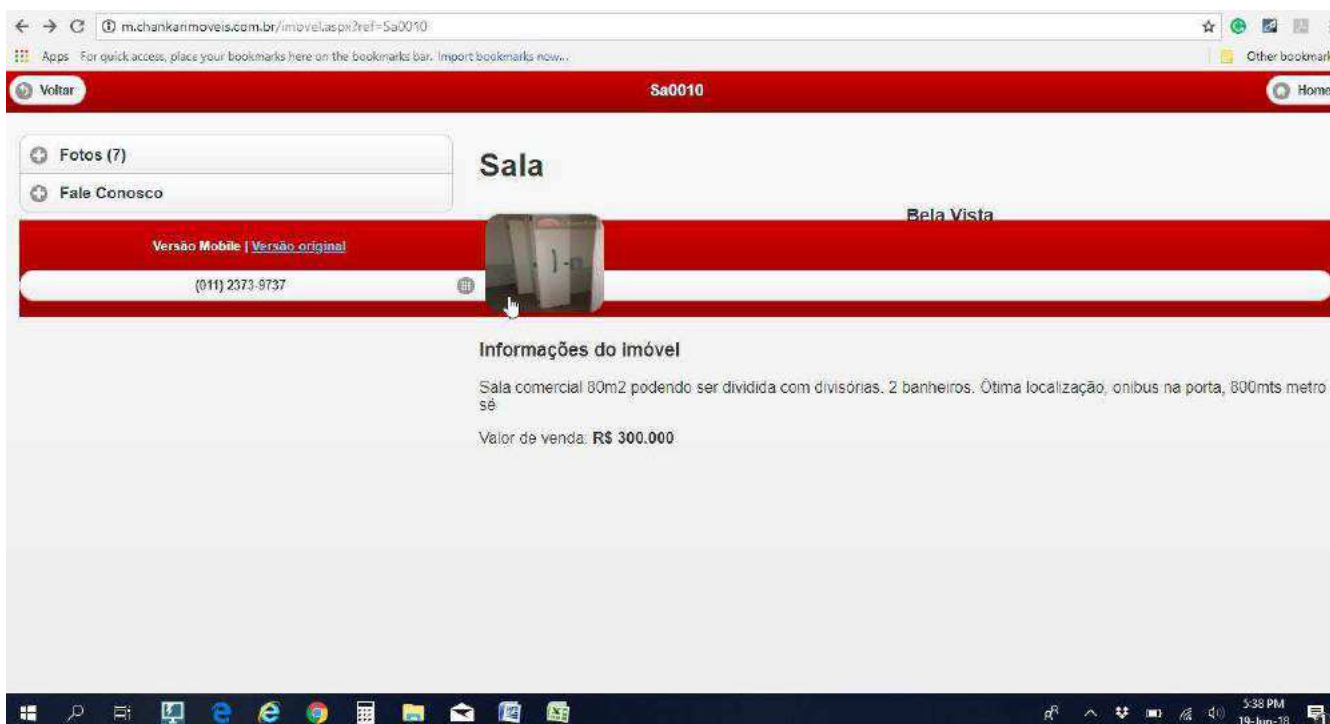


Este documento é uma cópia digital de um documento original assinado eletronicamente por LUIZ HENRIQUE TEIXEIRA PINTO, inscrito no CPF nº 030.828.010-00, número WJM.J18407754870. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042082-72.2017.8.26.0100 e código 689B8826.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78 **IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

Imóvel R2
Imobiliária Chankar imóveis

Dados/endereço	Av. Brigadeiro Luis Antônio
M2	80 m ²
valor venda	R\$ 300.000,00
tel contato	(11)2373.9737
contato fonte referência	Zélia
Infos adicionais	http://m.chankarimoveis.com.br/imovel.aspx?ref=Sa0010#&ui-state=dialog

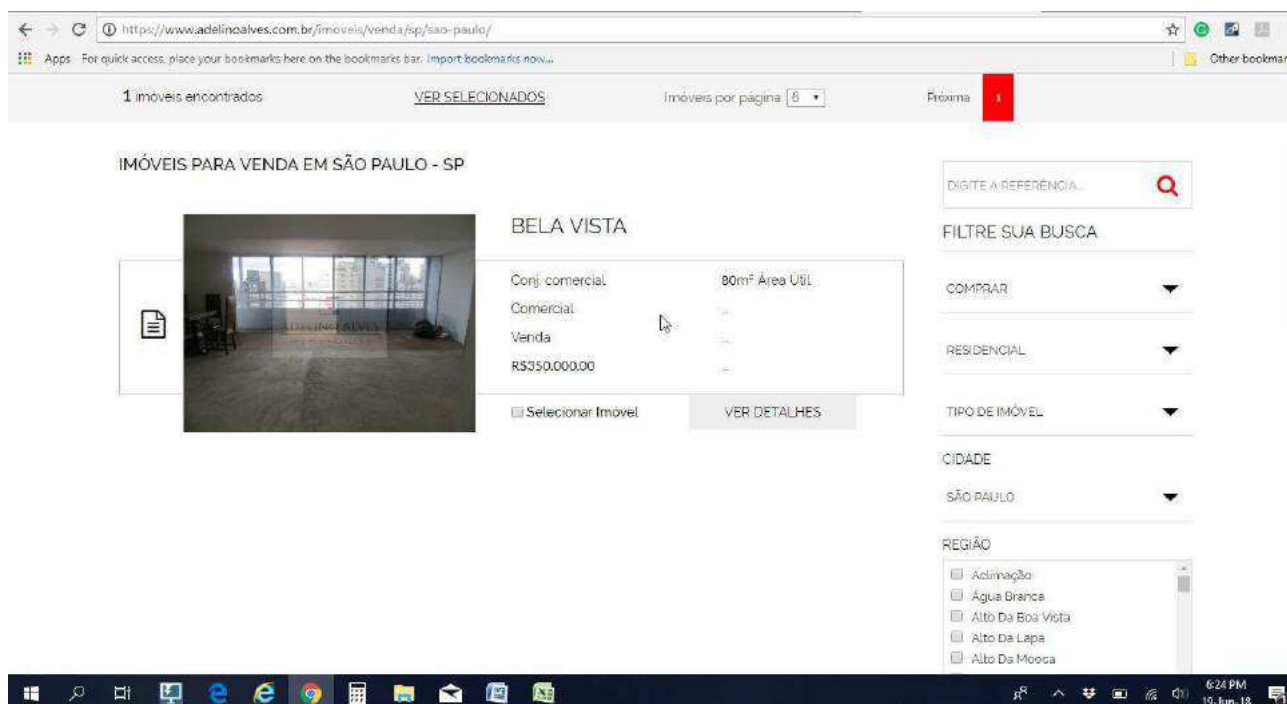


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Imóvel R3
 Imobiliária Adelino Alves

Dados/endereço	Av. Brigadeiro Luis Antônio
M2	80 m²
valor venda	R\$ 350.000,00
tel contato	(11)3165.2700
Infos adicionais	https://www.adelinoalves.com.br/imovel/conj-comercial-venda-sao-paulo-bela-vista-80m2/AA519517



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

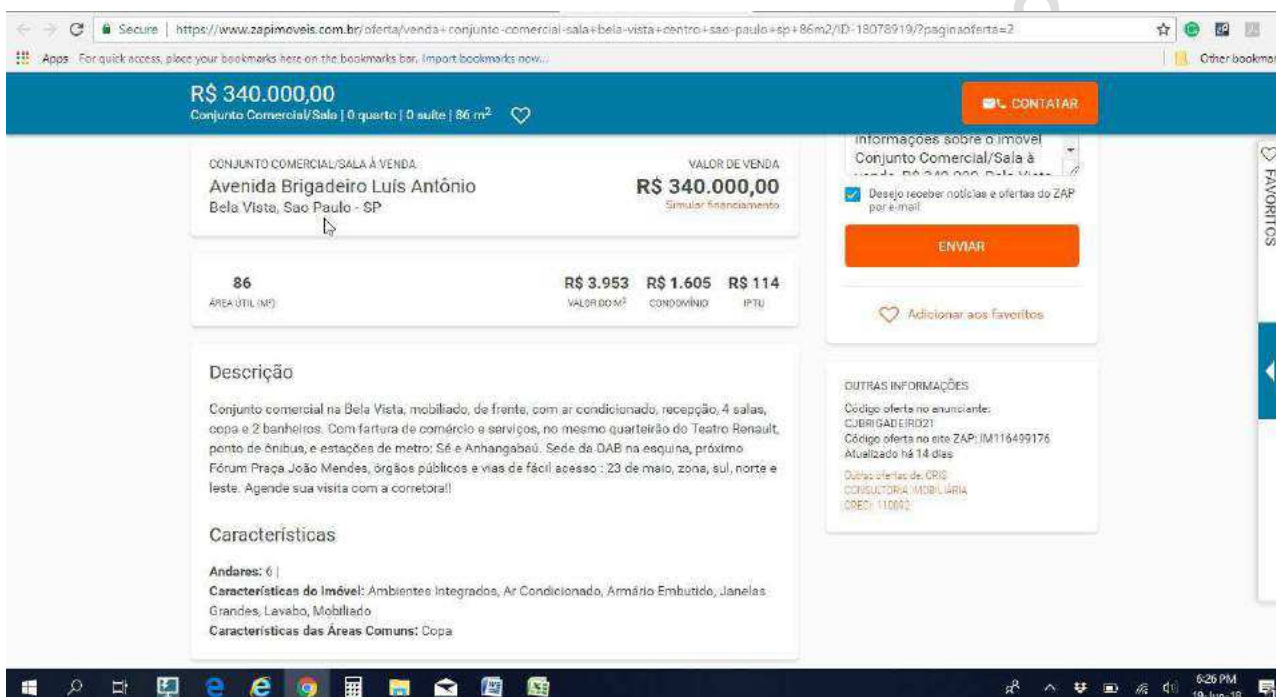
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Imóvel R4

Imobiliária Cris Consultoria Imobiliária

Dados/endereço Av. Brigadeiro Luis Antônio
 M2 86 m²
 valor venda R\$ 340.000,00
 tel contato (11)94778.4833
 contato fonte referência Cris
 Infos adicionais

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+belavista+centro+sao-paulo+sp+86m2/ID-18078919/?paginaoferta=2>



Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1042082-7a.2017.8.26.0100 e código 689B886.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

15.- Homogeneizações de dados para imóvel avaliando

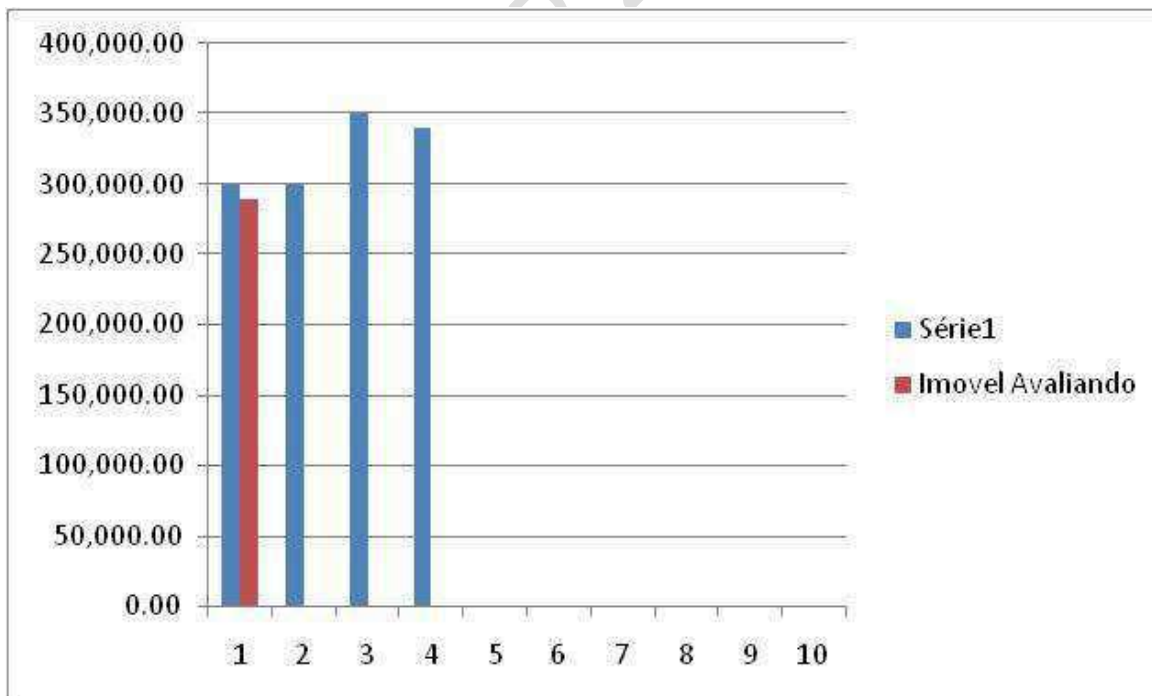
15.1. – EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS (tabela em documentos anexos)

Homogeneização:

VENDA

$$IA = \frac{\text{(valores referencias 01 a 04)} \times (\text{m}^2 \text{ IA}) - (\text{valor de DTC})}{4}$$

15.2 – Gráfico demonstrativo



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção justificadas segundo técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção do valor aqui expresso, estando o **IMÓVEL VISTORIADO**, no estado que se encontra, bem como, sua localização, **CONCLUO** que:

O valor do imóvel representa nesta data, a importância de:

R\$300.000,00
(trezentos mil reais)

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que se embasa em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômico semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Este perito coloca-se à disposição quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente

Luiz Henrique T. Pinto
CRECI: 122.339-F – CNAI: 14.884
(HABILITADO EM 2011)

IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
005.024.0504-1	2018	01	01/01/2018

Situação: Ativa

Local do imóvel:
 AV BRIGADEIRO LUIS ANTONIO, 402 - AN 7 CONJ 72
 CEP 01318-000
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AV BRIGADEIRO LUIS ANTONIO, 402 - AN 7 CONJ 72
 CEP 01318-000

Contribuinte(s):
 CPF 231.608.108-87 FELIPE ALBANESE NETO

Mensagem:
 LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:		Dados cadastrais da construção:	
Área Incorporada (m²):	300	Área construída (m²):	99
Área não Incorporada (m²):	0	Área ocupada pela construção (m²):	240
Área total (m²):	300	Ano da construção corrigido:	1958
Testada (m):	6,00	Pedra da construção:	2-C
		Uso: garagem	

Demonstrativo de cálculo:

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES						BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÇÃO	99	2.067,00	0,3900	CONSTRUÇÃO	CONSTRUÇÃO	CONSTRUÇÃO	CONSTRUÇÃO	CONSTRUÇÃO	CONSTRUÇÃO	CONSTRUÇÃO	CONSTRUÇÃO	CONSTRUÇÃO	CONSTRUÇÃO
TERRENO INCORP.	300	4.237,00	0,0944	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
TERRENO NÃO INCORP.				TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA	DIREC/TAXA/REGRAS	IMPOSTO CALCULADO	FAT. IMPED.	DIREC/TAXA/REGRAS	IMPOSTO A PAGAR
172.212,00	0,010	-472,22	1.249,98	1,000000	-224,10	1.025,88

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA	DIREC/TAXA/REGRAS	IMPOSTO CALCULADO	FAT. IMPED.	DIREC/TAXA/REGRAS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

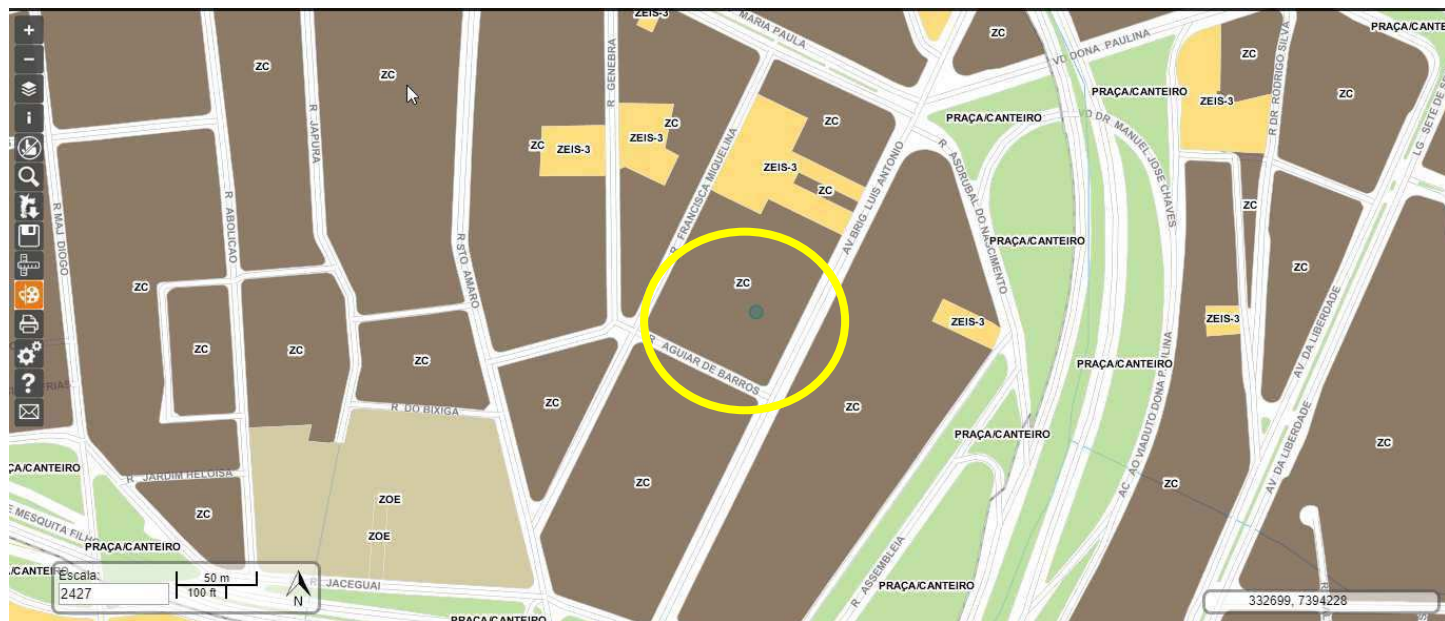
VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (DI + IT)	VALOR COMPENSADO SICR/CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAZÃO
1.025,88	0,00	0,00	1.025,88	09/12/2018

Data de Emissão: 19/06/2018
 Número do Documento: 1.2018.001081813-3
 Solicitante: LUIZ HENRIQUE TEIXEIRA PINTO (CPF 183.944.578-14)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 17/06/2018, em www.prefeitura.sp.gov.br

zoneamento (Zona de Centralidade – ZC



Este documento é uma reprodução fiel do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042082-72.2017.8.26.0100 e código 889B887.

WJM.18407754870

Este documento é o original do processo 1042083-15.2017.8.26.0100 e código 889B887. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1042083-15.2017.8.26.0100 e código 889B887. WJM.J18407754870

email

★ comunicado de data de vistoria - Processo 1042083-15.2017.8.26.0100

Enviado em: 10/06/2018 | 22:22

De: "Luiz Henrique T. Pinto" <lhpinto@uol.com.br>

Para: elaineccalves@hotmail.com lhpinto@uol.com.br

Autos do Processo : No. 1042083-15.2017.8.26.00145a. Vara Cível Central Ação: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais Requerente: Edifício Brigadeiro Requerida : Espólio de Felipe Albanese Neto Prezados Doutores, Tendo sido nomeado Perito Judicial nos Autos em epígrafe e o acesso do imóvel avaliando disponibilizado, venho por meio desta mensagem, em atendimento ao artigo 466 do §2 do Código de Processo Civil vigente, informar que a vistoria no imóvel será realizada na data de 14/06/2018, às 14:00 hrs Atenciosamente, Luiz Henrique T. Pinto Perito Judicial Avaliador Imobiliário & Real Estate Broker Creci 122.339 / Cnai 14.884 mobile +55(11)99479.7697 / (11)95281.7067 P.S. Peço a gentileza de acusar o recebimento do mesmo

★ RE: contato para agendamento de vistoria

Enviado em: 08/06/2018 | 15:19

De: "Luiz Henrique T. Pinto" <lhpinto@uol.com.br>

🔴 Prioridade alta

Para: marcelloalbanese@hotmail.com

Sr. Marcello,

Boa tarde, tudo bem ? Conforme conversamos no começo da semana, gostaria de agendar, tendo em vista a data de entrega do laudo que se aproxima, a visita de vistoria para dia 14 de junho de 2018, próxima quinta feira, as 14:00.

Como vcocê havia comentado, caso necessário, pode deixar a chave com o Sr. Francisco.

Agradeço a atenção e aguardo breve retorno com a confirmação para que eu feche a minha agenda para a data acima.

Atenciosamente,

Luiz Henrique T. Pinto
cel.+55(11)99479.7697 / (11)95281.7067

evolução dos cálculos

**14 - PESQUISA DE PREÇO
PARA AVALIAÇÃO
E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS**

Av. Brigadeiro Luis Antônio
Ed. Brigadeiro - cjto 72

TIPO	ENDEREÇO	Área m²	VALOR VENDA	Valor m2 VENDA
R1	Av. Brigadeiro Luis Antoni	85	300.000,00	3.529,41
R2	Av. Brigadeiro Luis Antoni	80	300.000,00	3.750,00
R3	Av. Brigadeiro Luis Antoni	80	350.000,00	4.375,00
R4	Av. Brigadeiro Luis Antoni	86	340.000,00	3.953,49

total imóveis 4 R\$ 15.607,90

VENDA - VM R\$ 3.901,98

ATC

IMÓVEL AVALIANDO- IA 74 R\$ 288.746,15

m²	Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Valor 0,5 % / ano	Depreciação por Tempo R\$	VALOR FINAL C/ DEPRECIÇÃO R\$
74	R\$ 288.746,15	1 ano	0,00	R\$ 0,00	R\$ 288.746,15
74	R\$ 288.746,15	5 anos	2,50	R\$ 7.218,65	R\$ 281.527,50
74	R\$ 288.746,15	10 anos	5,00	R\$ 14.437,31	R\$ 274.308,84
74	R\$ 288.746,15	20 anos	10,00	R\$ 28.874,62	R\$ 259.871,54
74	R\$ 288.746,15	30 anos	15,00	R\$ 43.311,92	R\$ 245.434,23
74	R\$ 288.746,15	40 anos	20,00	R\$ 57.749,23	R\$ 230.996,92

TG