
**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 14ª VARA CÍVEL
FORUM CENTRAL – SÃO PAULO - CAPITAL**

Processo nº: 1075691-09.2014.8.26.0100

Requerente: Condomínio Edifício Colorado

Requerido: YAEKO WADA e outros

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício

ANDREA OLIVERA, Perito Judicial nomeado nos autos à fl. 410, vem apresentar a Vossa Excelência o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do bem imóvel, a seguir;

ÍNDICE

- I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**
- III. VISTORIA DO IMÓVEL**
 - 3.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.2 CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA**
 - 3.3 BENFEITORIAS DO EDIFÍCIO**
 - 3.4 BENFEITORIAS DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO**
 - 3.5 NORMAS E METODOLOGIA**
- IV. PESQUISA DE ELEMENTOS**
 - 4.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO**
- V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**
 - 5.1 CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO IMÓVEL (V₁)**
- VI. CONCLUSÃO**
- VII. ENCERRAMENTO**

ANEXO I - Fundamentação e Precisão

ANEXO II – Documentação

- 1- Cadastro do Contribuinte
- 2- Matrícula do imóvel

ANEXO III - Notações, simbologia e convenções

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Consta na inicial que:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLORADO, inscrito no CNPJ sob o n. 14.919.405/0001-32, localizado nesta Capital, na Rua Conselheiro Furtado, nº. 208, Liberdade, São Paulo, CEP:01511-000, propõe a presente **AÇÃO DE COBRANÇA pelo PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, em face a **YAEKO WADA**, brasileira, casada, autônoma, portadora da cédula de identidade n. 3.612.587/SSP-SP, e inscrita no CPF sob o n. 246.803.758-84, e **TATSUO WADA**, japonês, casado, aposentado, portador da cédula de identidade n. 7.373.769 – DOPS – RE n. 873.248 e inscrito no CPF (MF) sob o n. 023.703.178- 76, residentes e domiciliados nesta Capital na Conselheiro Furtado, n. 208, apto 92, Liberdade, São Paulo, CEP 01511-000, pelas razões a seguir:

- Como condôminos que são do Condomínio Edifício Colorado, unidade 92, devem os Requeridos contribuir com as despesas correspondentes a fração ideal de sua unidade, referente ao rateio de despesas, obrigações pelas quais estes não vêm cumprindo, dificultando em decorrência, a administração do condomínio, que fica assim privada do numerário necessário.

- Após infrutíferas as tentativas amigáveis de solução da pendência, promove o condomínio, a presente ação para compelir os Requeridos ao pagamento do débito condominial, devidamente corrigido, conforme incluso demonstrativo das quotas condominiais em aberto, valores estes devidamente aprovados em Assembléias (doc. 02), conforme fazem provas as atas registradas no Cartório competente.

- Assim, não teve outra saída senão a distribuição da presente, restando em aberto, a importância de R\$ 4.693,64(quatro mil, seiscentos e noventa e três reais e sessenta e quatro centavos), referente ao período discriminado no Relatório de Débito atualizado (doc. 06).

- De acordo com o relatório em anexo (doc. 06), restam devidas as cotas ordinárias e extraordinárias em aberto, do Condomínio e demais taxas extras referentes aos meses de Março/2013, Novembro/2013 a Agosto/2014.
- Em planilha atualizada e apresentada nos autos à fl. 387/ 391, para a data de 03 de junho de 2022 o valo devido atualizado é de R\$ 96.796,98 (noventa e seis mil mil, setecentos e noventa e seis reais e noventa e oito centavos).
- À fl. 376 foi deferida a Penhora do imóvel indicado.
- O MM .Juiz de Direito deferiu a avaliação judicial requerida, tendo esta signatária honrada com sua nomeação para perito do juízo.

II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação visa apurar o valor de mercado do bem imóvel situado à Rua Conselheiro Furtado, nº 208, unidade nº 92, (matrícula nº 32.061) - Edifício Colorado, no 2º Subdistrito Liberdade - São Paulo – nesta Capital.

III. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada em **23 de setembro de 2022, às 12hr** no imóvel acima descrito, sendo acompanhada pelo Dr. Rafael – patrono do autor.

3.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Endereço	Rua Conselheiro Furtado, nº 208, unidade nº 92
Bairro	Liberdade
Cidade	São Paulo
Estado	São Paulo
Matricula N° 32.061	Cadastro do Contribuinte N° 005.040.0108-6
Tipo de Imóvel	Escritório Simples com elevador
Uso	Misto (Comercial/ Residencial)
Pavimentos da Edificação	12 pavimentos e térreo

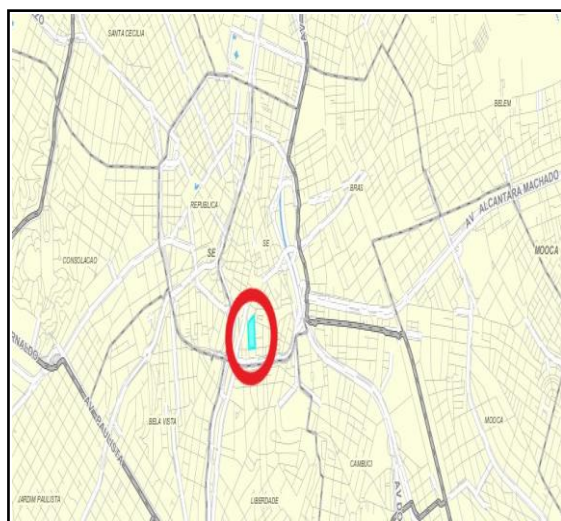
O imóvel periciando, está localizado na quadra formada pelas seguintes ruas a partir do interior do imóvel:

Frente Principal - Rua Conselheiro Furtado

Lado Direito - Rua dos Estudantes

Lado Esquerdo - Rua Cd. do Pinhal

Fundos - Rua da Glória



mapa da região e da quadra do imóvel

MELHORAMENTOS PUBLICOS

Acesso	Rua aberta
Transporte Coletivo	No local
Pavimentação	Asfáltica
Largura da Rua	De 8m a 12m
Topografia	Plana
Superfície	Seca
Infra-estrutura	Luz domiciliar, água encanada, eliminação pública, guias e sarjetas, rede de esgoto, rede de água e gás, telefonia
Densidade	Média
Aproveitamento	Comercial/ Residencial
Nível economico	Médio/baixo



Vista parcial da Rua Conselheiro Furtado na quadra do imóvel



Vista parcial da Rua Conselheiro Furtado na quadra do imóvel

TERRENO

O terreno onde foi construído o imóvel tem formato regular, topografia plana, solo firme e seco, com a frente ao nível da rua.

Conforme a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo o imóvel em questão situa-se na zona de uso **ZC** – Zona Centralidade

Verificou-se que conforme a **Planta da Quadra Fiscal da Municipalidade e Planta Genérica de Valores**, o imóvel objeto da ação esta localizado no **SETOR 005, QUADRA 040** , tendo como **IF (ÍNDICE FISCAL)** o valor igual a **R\$ 2.116,00** para o trecho em causa.



MAPA DE ZONEAMENTO

3.2 CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Para a determinação do valor unitário da unidade foi realizada pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

- TRATAMENTO POR FATORES

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

VT valor à vista: Quando necessário conversão do valor a prazo em valor à vista, aplicam-se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira

Ff redução de oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado

o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

FP padrão construtivo: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de **áreas reais** de construção em **áreas equivalentes**, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados **R8-N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON / SP**. O valor referencial para agosto de 2022 é de **R\$ 1.908,14/m²**.

FD depreciação: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

FL transporte: Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região. Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

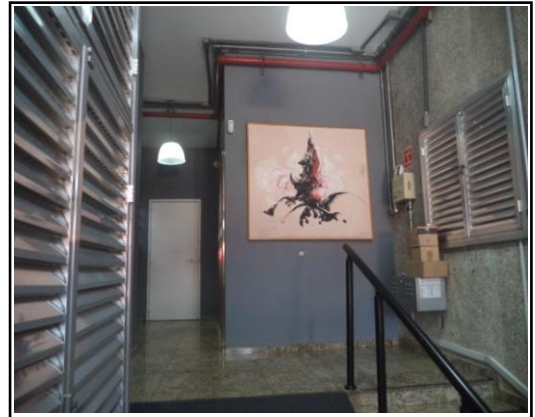
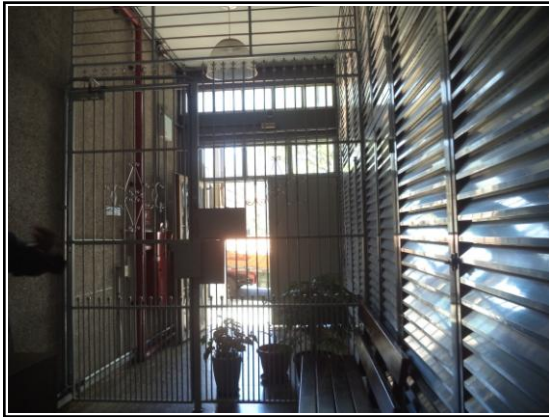
No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à **localização** devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

3.3 BENFEITORIAS DO EDIFÍCIO



Vista parcial da fachada do edifício

Condomínio	Edifício Colorado
Andares	12 pavimentos tipo e térreo
Unidades/andar	05 unidades por andar
Blocos	01
Vigas e Colunas	concreto
Estrutura	concreto
Portas	madeira/vidro
Caixilho	Alumínio/ ferro
Elevadores	02 elevadores – 06 Pessoas – 420Kg
Piso	granito/ pastilhas
Gradil	ferro/vidro
Portas Corta Fogo	01
Infraestrutura	-



Recepção e entrada do edifício



Hall dos elevadores e escada de serviço



Hall dos elevadores do 9º pavimento e corredor de distribuição

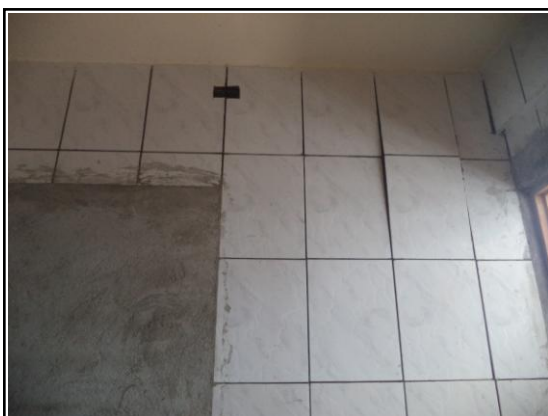
3.4 BENFEITORIAS DA UNIDADE CJ. N° 92

SALA

• Piso	cerâmico
• Paredes	argamassa pintada a latex/ em reforma
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	ferro, deslizante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-



Vista parcial da sala em reforma



Vista parcial da sala em reforma



Vista parcial da sala em reforma

O imóvel em estudo apresenta as seguintes dimensões:

- Área útil = 27,50m²
- Área comum = 13,33m²
- Área total = 40,83m²
- Fração ideal de terreno = 1,423%

INFORMAÇÃO DAS UNIDADES CADASTRADAS NA PREFEITURA SP

Informações dos lotes do condomínio

Setor: 005

Condomínio: 01

Fechar painel

Quadra: 040

INFORMAÇÕES DOS LOTES DO CONDOMÍNIO							
Lote	Digito	Codlog	Nome Logradouro	Núm.Porta	Complemento	Uso	Área.Cons
0105	1	076643	R CONS FURTADO	208	A8 APTO 84	Residencial	34
0106	1	076643	R CONS FURTADO	208	A8 APTO 85	Não residencial	36
0107	8	076643	R CONS FURTADO	208	A9 APTO 91	Não residencial	36
0108	6	076643	R CONS FURTADO	208	APTO 92	Não residencial	41
0109	4	076643	R CONS FURTADO	208	A9 APTO 93	Residencial	41
0110	8	076643	R CONS FURTADO	208	A9 APTO 94	Não residencial	41
0111	6	076643	R CONS FURTADO	208	A9 APTO 95	Não residencial	55
0112	4	076643	R CONS FURTADO	208	A10 APTO 101	Não residencial	36
0113	2	076643	R CONS FURTADO	208	APTO 102 10 AND.	Não residencial	34
0114	0	076643	R CONS FURTADO	208	A10 APTO 103	Não residencial	28
0115	9	076643	R CONS FURTADO	208	A10 APTO 104	Não residencial	34
0116	7	076643	R CONS FURTADO	208	A10 CONJ 105	Não residencial	55
0117	5	076643	R CONS FURTADO	208	A11 APTO 111	Não residencial	45

15 de 15 | 4 de 5

3.5 NORMAS E METODOLOGIA

Este trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais as técnicas e recomendações do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas** obedecendo, às diretrizes preconizadas pelas NBR 14653, como também harmonizou as diretrizes da NBR-NBR 14.724 às condições peculiares da cidade de São Paulo intitulada “ normas para avaliação de imóveis urbanos”.

Face às características do objeto da avaliação, o resultado final, será expresso pela apuração direta do valor de apartamentos . A metodologia e critério eleito foi :

- **Conjuntos Comerciais**

A metodologia utilizada, é o **Método Comparativo De Dados De Mercado**, que consiste em uma ampla pesquisa de elementos comparáveis os quais se encontram em oferta no mercado. Esta pesquisa poderá, ou não, determinar um processo de homogeneização, que visa corrigir fatores como, idade estimada, padrão construtivo, localização, número de vagas e eventualmente outros fatores.

DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO

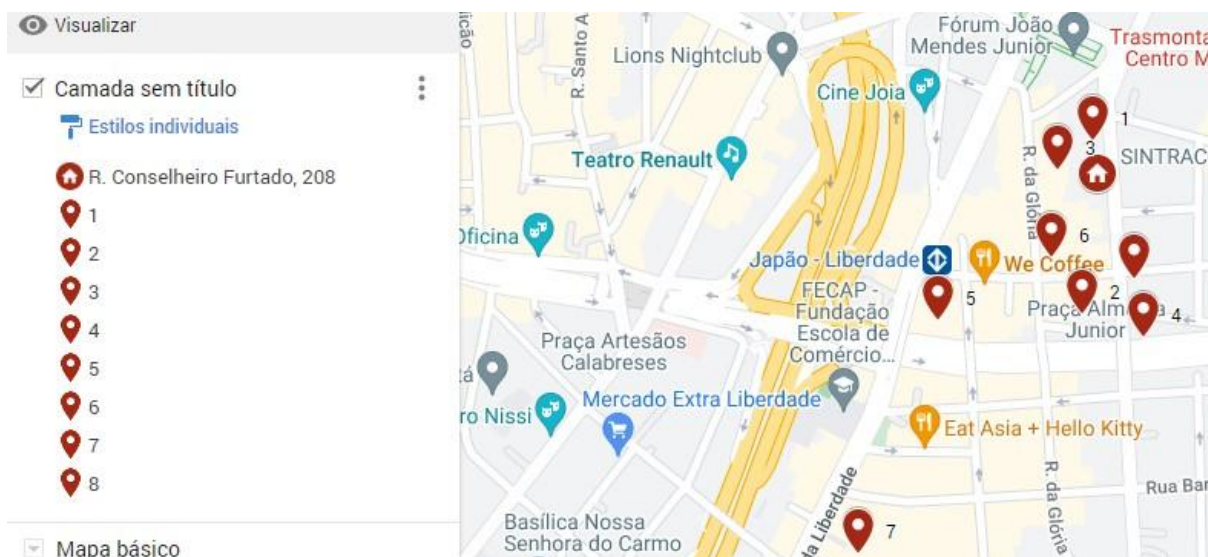
O Grau de Fundamentação e Precisão atingido foi o de **Grau II**, obedecendo à correta identificação dos elementos comparativos, sua semelhança com o bem avaliando, sua origem, confiabilidade, contemporaneidade, adotando-se tratamento por fatores para homogeneização da amostragem. O resultado indicado determinará o **Valor De Mercado** do bem avaliando, que se define por:

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente"

IV. PESQUISA DE ELEMENTOS

Em conformidade com o item 8.2.1 das Normas Técnicas obedecendo, às diretrizes preconizadas pelas NBR 14653.

O levantamento de dados de mercado obteve uma amostra representativa de imóveis na região que se assemelham ao imóvel em avaliação, tanto no padrão, metragem, zona e proposta arquitetônica, devidamente homogeneizados conforme item **3.2 CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA.**



Mapa de Localização dos Comparativos

Ele	Localização	Setor	Quadra	Zona	I.F.	Ofertante	Contato	Padrão Construção
1	Rua Conselheiro Furtado, 208, Liberdade, SP, SP	5	40	ZC	2.116,00	Conquistare Neg. In	(11)3316 1033	ESC/E / 52 anos / C
2	Rua Conselheiro Furtado, 263, Liberdade, SP, SP	5	45	ZC	2.010,00	Rafiza Curi	(11)97026 5103	ESC/E / 54 anos / C
3	Rua Conselheiro Furtado, 208, Liberdade, SP, SP	5	40	ZC	2.116,00	André L. Martins	(11)93146 5056	ESC/E / 52 anos / C
4	Rua Conselheiro Furtado, 263, Liberdade, SP, SP	5	45	ZC	2.010,00	Mix House	(11)99490 4406	ESC/E / 54 anos / C
5	Av. Liberdade, 45, Liberdade, SP, SP	5	39	ZC	2.672,00	JR Nadeo	(11)3106 9864	EMC/E / 54 anos / C
6	Rua da Glória, 332, Liberdade, SP, SP	5	51	ZC	2.212,00	Sansei Imóveis	(11)3399 3388	ESC/E / 55 anos / C
7	Rua Vergueiro, Liberdade, SP, SP	5	15	ZC	2.220,00	Remax Ape	(11)4171 8788	EMC/E / 50 anos / C
8	Rua Conselheiro Furtado, 208, Liberdade, SP, SP	5	40	ZC	2.116,00	OMA Imóveis	(11)3191 5061	ESC/E / 52 anos / C

ELEMENTO 01-

Endereço: Rua Conselheiro Furtado, 208

Bairro: Liberdade

Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 180.000
• Área	27,50m2
• Padrão	ESC/E / 52 anos / C
• Setor	005
• Quadra	040 IF R\$ 2.116,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Conquistare Neg. Imobiliários
• Fone	(11) 3316 1033



ELEMENTO 02-

Endereço: : Rua Conselheiro Furtado, 263

Bairro: Liberdade

Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 90.000,00
• Área	26,00m2
• Padrão	ESC/E / 54 anos / C
• Setor	005
• Quadra	045 IF R\$ 2.010,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Rafiza Curi
• Fone	(11) 97026 5103



ELEMENTO 03-

Endereço: Rua Conselheiro Furtado, 208

Bairro: Liberdade

Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 250.000,00
• Área	36,00m ²
• Padrão	ESC/E / 52 anos / C
• Setor	005
• Quadra	040 IF R\$ 2.116,00
• Zona	ZC
• Ofertante	André L. Martins
• Fone	(11) 93146 5056



ELEMENTO 04-

Endereço: Rua Conselheiro Furtado, 263

Bairro: Liberdade

Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$110.000,00
• Área	26,00m ²
• Padrão	ESC/E / 54 anos / C
• Setor	005
• Quadra	045 IF R\$ 2.010,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Mix House
• Fone	(11) 99490 4406



ELEMENTO 05-

Endereço: Av. Liberdade, 65

Bairro: Liberdade

Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 420.000,00
• Área	61,00m ²
• Padrão	EMC/E / 54 anos / C
• Setor	005
• Quadra	039 IF R\$ 2.672,00
• Zona	ZC
• Ofertante	JR Nadeo
• Fone	(11) 3106 9864



ELEMENTO 06-

Endereço: Rua da Glória, 332

Bairro: Liberdade

Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 175.000,00
• Área	32,00m ²
• Padrão	ESC/E / 55 anos / C
• Setor	005
• Quadra	051 IF R\$ 2.212,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Sansei Imóveis
• Fone	(11) 3399 3388



ELEMENTO 07-

Endereço: Rua Vergueiro

Bairro: Liberdade

Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 160.000,00
• Área	30,00m ²
• Padrão	EMC/E / 50 anos / C
• Setor	005
• Quadra	015 IF R\$ 2.220,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Remax Ape
• Fone	(11) 4171 8788



ELEMENTO 08-

Endereço: Rua Conselheiro Furtado, 208

Bairro: Liberdade

Cidade: São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 170.000,00
• Área	27,00m ²
• Padrão	ESC/E / 52 anos / C
• Setor	005
• Quadra	040 IF R\$ 2.116,00
• Zona	ZC
• Ofertante	OMA Imóveis
• Fone	(11) 3191 5061



4.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO e VALOR UNITÁRIO BÁSICO

El n°	Preço Tot. à Vista R\$	Ff	Área Util Original (m2)	Vagas de Garagem	Área Util Corrigida (m2)	VUB	CL	FOC	CD	Padrão CUB	CP	Soma Coef.	VU R\$/m2
1	180.000,00	0,90	27,50	0	27,50	5.890,91	0,0000	0,4776	-0,0335	4,1580	-0,1871	-0,2206	4.591,32
2	90.000,00	0,90	26,00	0	26,00	3.115,38	0,0527	0,4480	0,0304	3,7420	-0,0967	-0,0136	3.072,87
3	250.000,00	0,90	36,00	0	36,00	6.250,00	0,0000	0,4776	-0,0335	4,5730	-0,2609	-0,2944	4.410,13
4	110.000,00	0,90	26,00	0	26,00	3.807,69	0,0527	0,4480	0,0304	3,7420	-0,0967	-0,0136	3.755,73
5	420.000,00	0,90	61,00	0	61,00	6.196,72	-0,2081	0,3128	0,4757	5,7670	-0,4139	-0,1463	5.290,22
6	175.000,00	0,90	32,00	0	32,00	4.921,88	-0,0434	0,4336	0,0646	4,1580	-0,1871	-0,1659	4.105,17
7	160.000,00	0,90	30,00	0	30,00	4.800,00	-0,0468	0,3872	0,1921	4,7450	-0,2877	-0,1424	4.116,63
8	170.000,00	0,90	27,00	0	27,00	5.666,67	0,0000	0,4776	-0,0335	4,1580	-0,1871	-0,2206	4.416,54
Soma													33.758,61
Média													4.219,83
+30%													5.485,78
-30%													2.953,88

VALOR UNITÁRIO BÁSICO / M2

R\$ 4.220,00/m2
(Quatro mil, duzentos e vinte reais)

Data base/setembro/ 2.022

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Conforme vistoria realizada no imóvel e segundo suas características e padrão construtivo, o imóvel foi classificado como “escritório simples com elevador”, com custo de reprodução variando de **3,742 a 4,573 de H82N**. O valor do imóvel em questão é de **3,742 de H82N**, valor mínimo conforme o estado de conservação constatado em vistoria.

A idade da edificação na época de sua avaliação é aquela estimada em razão da obsolescência da construção avaliada, quando deve ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos, assim FOC para apartamento médio com elevador e idade aparente de 52 anos é de 0,4616.

5.1. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_I)

O Valor Total do Imóvel avaliando será obtido pela multiplicação direta de sua área útil pelo valor unitário, calculado pelo Método Comparativo, encontrado pela pesquisa anterior, dado pela seguinte expressão:

$$V_I = AUm^2 \times R\$/m^2$$

Au	⇒	Área Útil da unidade CJ. N° 92	=	27,50 m ²
Acg	⇒	Área Útil de Garagem = -*-	=	-
V_u	⇒	Valor Básico Unitário	=	R\$ 4.220.,00 / m ²

Substituindo-se na Equação Principal teremos :

$$V_I = 27,50m^2 \times R\$4.220,00/m^2$$

=

R\$ 120.000,00
(Cento e vinte mil reais)
em valor arredondado

VI. CONCLUSÃO

A pesquisa de elementos comparativos está em conformidade com o item 8.2.1 das Normas Técnicas obedecendo, às diretrizes preconizadas pelas NBR 14653.

No levantamento de dados de mercado se obteve uma amostra representativa de imóveis que se assemelham ao imóvel em avaliação, tanto no padrão, metragem, zona e proposta arquitetônica, devidamente homogeneizados conforme item **3.2 CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA.**

Conforme vistoria realizada no imóvel, segundo suas características, padrão construtivo e estado de conservação constatado, foi encontrado o valor abaixo.

Portanto , o valor do imóvel avaliado é de :

VALOR DO IMÓVEL
Rua Conselheiro Furtado, nº 208, unidade nº 92 (matrícula nº 32.061)
R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais)
DATA BASE / setembro/ 2.022

VII. ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 29 (vinte e nove) folhas, esta signatária se coloca á disposição das partes e deste R. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 28 de setembro de 2.022.

ANDREA OLIVERA
PERITO JUDICIAL

ANEXO I

LAUDO

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Indeferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
TOTAL					5

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

**ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO**

**- CADASTRO DO CONTRIBUINTE
- MATRICULA DO IMÓVEL**



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 005.040.0108-6

Local do Imóvel:

R CONSELHEIRO FURTADO, 208 - APTO 92
LIBERDADE ED COLORADO CEP 01511-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CONSELHEIRO FURTADO, 208 - APTO 92
LIBERDADE ED COLORADO CEP 01511-000

Contribuinte(s):

CPF 246.803.758-84 YAEKO WADA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	208	Testada (m):	16,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0142
Área total (m²):	208		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	41	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.404,00
- da construção:	2.789,00

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

- da área incorporada:	16.779,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	40.023,00
Base de cálculo do IPTU:	56.802,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/09/2022, em

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

Data de Emissão: 28/06/2022

Número do Documento: 2.2022.007456949-8

Solicitante: ANDREA OLIVERA (CPF 075.913.758-73)

fls. 402

419204 15/06/2022 13:53:11 1/2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

32.061

ficha

-1-

São Paulo, 14 de abril de 1981

O CONJUNTO COMERCIAL nº 92 no 9º andar do EDIFÍCIO COLORADO na rua Conselheiro Furtado, nº 208, no 2º subdistrito LIBERDADE, contribuinte nº 005.040.0108-6, com uma área total de 40,83m², sendo 27,50m² de área útil e 13,33m² de área comum e uma participação ideal no terreno e coisas de uso comum de 1,423% do seu todo.- PROPRIETÁRIA:- ORTENCIA DE CASTRO MARRANO, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada n/Capital, na rua Conselheiro Furtado, nº 208, - aptº 92, RG nº 647.071-SP e CPF nº 667.276.858-00.- TÍTULO AQUISITIVO:- TR: nº 70.345.- O ESC.AUT. *Claro Ambrósio*

R-1/32.061 Por escritura de 07/04/1981, do 1º Cartório de Notas d/Capital, a proprietária TRANSMITIU POR VENDA FEITA a BENEDITA CIOLFI, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada n/Capital, na rua Conselheiro Furtado, nº 208 aptº 93 RG nº 6.072.296-SP e CPF nº 442.985.878-00 (DEP.) pelo valor de R\$ 320.000,00, o imóvel d/matricula.- São Paulo 14 de abril de 1981.- O ESC.AUT. *Claro Ambrósio*

R. 02 - Em 18 de abril de 2002

Ref. prenotação n. 197.839, de 16 de abril de 2002

ADJUDICAÇÃO: Da Carta de Adjudicação expedida em 20 de novembro de 2001, aditada em 05 de março de 2002, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional do Tatuapé, desta Comarca da Capital, nos autos n. 008.01.005286-8, da ação de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de BENEDITA CIOLFI, CPF(MF) n. 136.535.888-71, ocorrido em 23 de março de 2001, consta que por sentença proferida em 17 de agosto de 2001, com trânsito em julgado em 13 de setembro de 2001, o imóvel, avaliado em R\$ 8.615,00 (oito mil seiscentos e quinze reais), FOI ADJUDICADO a herdeira filha **DORONICE CIOLFI**, RG n. 6.620.560-8-SSP/SP, CPF(MF) n. 442.985.878-00, brasileira, divorciada, funcionária pública aposentada, residente e domiciliada na Avenida Diederichsen n. 864, ap. 171 - Jabaquara, nesta Capital. Valor venal: R\$ 11.345,00. (Microfilme n. 197.839).

Lutz Carlos Costa
Lutz Carlos Costa
ESCREVENTE

Adriano Damásio
Adriano Damásio
Substituto do Oficial

continua no verso



Esta certidão foi assinada por: REGIANE SILVA DA LUZ - Escrevente - 15/06/2022 13:53:20

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

fls. 403

419204 15/06/2022 13:53:11 2/2

matrícula	ficha
32.061	01
	verso

R. 03 – Em 8 de janeiro de 2003

Ref. prenotação n. 204.628, de 27 de dezembro de 2002

VENDA E COMPRA: Conforme Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 20 de dezembro de 2002, fls. 019/021, livro n. 1.869, do 26º Tabelião de Notas desta Capital, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais), a **YAEKO WADA**, RG n. 3.612.587-SSP/SP, CPF(MF) n. 246.803.758-84, brasileira, autônoma, casada sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à edição da Lei n. 6.515/77, com **TATSUO WADA**, RG n. 7.373.769-DOPS – RE n. 873.248, CPF(MF) n. 023.703.178-76, japonês, aposentado, residentes e domiciliados na Rua da Glória n. 790, nesta Capital. Valor venal: R\$ 11.345,00. (Microfilme n. 204.628).

Edna da Silva
Edna da Silva
Escrevente

Adriano Damásio
Adriano Damásio
Substituto do Oficial

AV. 4 – Em 13 de junho de 2022

Ref. prenotação n. 419.204, de 07 de junho de 2022

PENHORA: Conforme Certidão expedida em 07 de junho de 2022, na forma do Provimento CGJSP.06/2009, pelo 14º Ofício Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, nos autos da Ação de Execução Civil n. 10756910920148260100, movida pelo EDIFÍCIO COLORADO, inscrito no CNPJ sob nº 14.919.405/0001-32, em face de KIL SOO PARK, inscrito no CPF sob nº 759.865.908-72; YAEKO WADA, inscrito no CPF sob nº 246.803.758-84; e TATSUO WADA, inscrito no CPF sob nº 023.703.178-76, procedemos à presente averbação para constar que o imóvel foi penhorado em 1º de fevereiro de 2022, em garantia de uma dívida no valor de R\$ 96.796,98 (noventa e seis mil, setecentos e noventa e seis reais e noventa e oito centavos), tendo sido nomeada depositária do bem, a coexecutada YAEKO WADA, qualificada. (Microfilme n. 419.204).

Selo Digital: 111450331000000101532022M

João Carlos Costa
João Carlos Costa
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ”
“ VIDE COTA NA PRÓXIMA FOLHA ”



Esta certidão foi assinada por: REGIANE SILVA DA LUZ - Escrevente - 15/06/2022 13:53:20

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico CompartilhadoPara verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/visualizar.asp?OfiHasg=8D660C92-57B4-4DB6-AA93-35683459B691>

fls. 404

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

CNS 11.145-0

matrícula

32061

ficha

02

São Paulo,

onr

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHs=8D660C92-57B4-4D96-AA93-356683459B601>

CERTIDÃO DIGITAL
FLAUZILINO ARAUJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. São Paulo, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial:	R\$ 38,17	Certidão expedida às 13:53:11 horas do dia 13/06/2022
Ao Estado:	R\$ 10,85	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Ao IPESP:	R\$ 7,43	Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em https://selo.digital.tjsp.jus.br
Ao Reg.Civil:	R\$ 2,01	Nº SELO: 1114503C30000001015321220.
Ao TJSP:	R\$ 2,62	CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDAS CONF.
Ao Município:	R\$ 0,78	ART.12, LEI 13.331/2002.
Ao MPSP:	R\$ 1,83	Prontuário nº 419204
Total:	R\$ 63,68	



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Esta certidão foi assinada por: REGIANE SILVA DA LUZ - Escrevente - 15/06/2022 13:53:20

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

ANEXO III

Notações, simbologia e convenções

A_t = área do terreno
 A_b = área das benfeitorias
 A_c = área das construções
 C_{apc} = coeficiente de aproveitamento calculado
 C_e = coeficiente de esquina ou frentes múltiplas
 C_f = coeficiente de frente
 C_p = coeficiente de profundidade
 C_L = coeficiente de localização
 C_B = custo de reedição da benfeitoria
 f = expoente da fórmula do coeficiente de frente
 F_{AM} = fator de ajuste ao mercado
 F_C = fator de comercialização
 F_c = fator de consistência do terreno
 F_{mp} = Fator de Melhoramentos Públicos
 F_{ob} = fator de obsolescência
 F_i = fator de fonte ou oferta
 F_{pr} = frente projetada do terreno
 F_p = frente principal do terreno
 F_r = frente de referência do terreno
 F_t = fator de topografia
 p = expoente da fórmula do coeficiente de profundidade
 P_e = profundidade equivalente
 P_m = profundidade recomendada para a zona
 P_{ma} = profundidade máxima recomendada para a zona
 P_{mi} = profundidade mínima recomendada para a zona
 V_t = valor total do terreno
 V_b = valor de custo total das benfeitorias
 V_i = valor do imóvel
 V_o = valor de oferta
 V_{vb} = valor de venda das benfeitorias
 V_u = valor básico unitário