

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO N.º 1035642-81.2018.8.26.0100

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI, Perita deste Juízo, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, tendo concluído seus trabalhos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através da juntada de seu,

Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel,

**LAUDO PERICIAL JUDICIAL
DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)

- Imóvel Avaliando:** Apartamento nº 1301 - 12º andar, do Edifício Planalto, situado na Rua Maria Paula, 279, Bloco Genebra - Bela Vista - São Paulo - SP.
- Objetivo:** Determinar o Valor de Mercado para Comercialização - **venda à vista.**
- Finalidade:** Perícia Judicial em Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, de número **1035642-81.2018.8.26.0100**, que tramita na 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo - Capital.
- Interessado:** Exmo Juiz da 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.
- Valor da Avaliação - venda à vista:** **R\$ 630.000,00 (Seiscentos e Trinta Mil Reais).**

São Paulo, 07 de Junho de 2022

Claudia Santini Portaluppi

Perita Judicial

CreciSP nº 132.410 - CRECI 2ª Região (Brasil) / CNAI 10.239
Fone: 11 99368-6208 - E-mail: claudia@imoveisportaluppi.com.br

ÍNDICE

1. Apresentação	3
2. Premissas	4
3. Metodologia Utilizada	5
4. Referências Normativas	6
5. Imóvel Avaliando	6
6. Vistoria	7
7. Contexto Urbano	9
8. Análise Mercadológica	9
9. Pesquisa de Mercado	9
10. Fatores de Correção	10
11. Tratamento de Dados	10
12. Intervalo de Discrepância	11
13. Determinação do valor de mercado	12
14. Avaliação	12
15. Valor Mínimo para Leilão	13
16. Relatório Fotográfico	14
17. Elementos Comparativos	23
18. Currículo da Avaliadora	25
19. Encerramento	26

1. APRESENTAÇÃO

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando, de matrícula nº **39.795**, em Processo Judicial de número **1035642-81.2018.8.26.0100**.

O presente **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª. Região).

Esta Perita Avaliadora de Imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis), sendo possuidora de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria, estando habilitada legalmente como **Avaliadora de Imóveis**.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está prevista na Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978 e regulamentada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Entende-se por “PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- Parecer Técnico: *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

- **Perícia:** Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2010, pacificando a matéria.

Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este trabalho segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2. PREMISSAS

Para fins de avaliação mercadológica, o imóvel objeto deste estudo foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos disponíveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos Documentos e informações apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis. Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este trabalho constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletando dados a partir de regiões assemelhadas, mais semelhantes possíveis do imóvel avaliando e, caso necessário, a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros), sendo facultado ao avaliador o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado, conforme norma ABNT 14.653-1.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação. Assim, os valores expressos ao final deste trabalho representam as informações genéricas dos operadores do mercado local e, principalmente, a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente. A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

4. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este trabalho está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Maria Paula, apartamento 1301, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 39.795 (4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo), nos seguintes termos:

“Apartamento nº 1301, localizado no 12º andar ou 13º pavimento do EDIFÍCIO PLANALTO, sito na Rua Maria Paula, nrs 243, 259, 279, no 17º sub-distrito BELA VISTA, situado na parte do condomínio denominado bloco EDIFÍCIO GENEBRA com área construída total de 131m², e área exclusiva de 96,00m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e coisas de propriedade e uso comum de 359 centésimos milésimos de seu todo.”

DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Cópia da Matrícula do Imóvel juntada nos autos do processo (págs. 343-358).

- Certidão Cadastral do Imóvel – IPTU – Contribuinte nº 006.053.0365-7.

Para efeito desta avaliação, será utilizada a área exclusiva registrada na matrícula do imóvel de 96,0 m².

6. VISTORIA

A vistoria foi iniciada no dia 17 de Maio de 2022 às 9h. Na data e hora agendada compareceram as partes para acompanhamento da vistoria, que também foi acompanhada pelo Sr. Tony, síndico do condomínio. O imóvel encontrava-se vazio e foi aberto por intermédio do Sr. Fidel, representante da parte Executada.

A avaliação foi elaborada com base na documentação do imóvel constante nos autos, bem como dados obtidos de terceiros por ocasião da pesquisa “in loco”, e de pesquisa de mercado realizada na região, sendo que todos os dados obtidos foram julgados “a priori” corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

A vistoria é realizada para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como, pavimentação, passeios, guias, sarjetas, rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia, tv a cabo, transportes coletivos, segurança pública, comércio, bancos, igrejas, escolas e coleta de lixo regular.

Trata-se de imóvel residencial vertical de padrão construtivo Médio com elevador, em edifício icônico da arquitetura Brasileira, projetado pelo construtor Artacho Jurado, inaugurado em 1956, com características residenciais, tombado pelo patrimônio histórico e cultural desde 2002. O Edifício Planalto é constituído de pavimento térreo mais 25 pavimentos elevados com 294 unidades habitacionais, servidos por 10 elevadores e escadaria de emergências, 1 pavimento subsolo de garagem para autos, área comum composta por um grande salão de festas na cobertura e rooftop, com área de terreno localizado em esquina, superfície aparentemente firme e seca, testada principal para a Rua Maria Paula.

DESCRIÇÃO: O imóvel avaliando corresponde ao apartamento de número 1301, no 12º andar – Bloco Genebra, com frente para a Rua Genebra. É composto originalmente de 1 entrada social, 1 despensa à esquerda da entrada, 1 sala, 1 dormitório, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 sacada coberta que serve quarto e sala, 1 terraço descoberto que acompanha toda a lateral do imóvel.

Seu estado geral pode ser considerado como Regular e Reparos Simples, em que a atividade de manutenção eventual mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais e serviços de manutenção e limpeza.

Observou-se, na data da vistoria, que a planta deste imóvel é única, diferente das plantas dos apartamentos da mesma prumada dos andares inferiores, que possuem a mesma área exclusiva útil de 96m², porém comportando mais um dormitório e área de serviço com dependências completas de empregada. Este apartamento, especificamente, possui planta com mesma área exclusiva de 96m², porém com o espaço descrito acima aberto, que corresponde a 32m², formando um terraço lateral. Segundo informações obtidas com o síndico do condomínio, sendo o prédio tombado pelo patrimônio histórico e cultural, esta área não pode ser coberta ou fechada. Assim, a planta deste imóvel é igual a dos apartamentos dos andares superiores do mesmo bloco, de 64m² úteis, porém os mesmos não apresentam esta área exclusiva com terraço lateral.

Segundo impressões obtidas na data da vistoria, por se tratar de prédio ícone da arquitetura brasileira, valorizam-se os aspectos originais da construção, como as sacadas em pastilhas rosa e branco formando desenho padrão, e o piso de taco original dos cômodos. O apartamento em estudo passou por reforma há alguns anos, não mantendo os aspectos originais da construção.

O Relatório Fotográfico e de Vistoria encontram-se no item 16 deste trabalho.

7. CONTEXTO URBANO

Situado atualmente no distrito da República, região Centro da cidade de São Paulo, em bairro comumente chamado de Bela Vista, o imóvel está edificado em local onde o uso predominante do solo caracteriza-se por “Residencial Vertical Médio / Alto Padrão”, apresentando em seu entorno praças, a sede da Câmara Municipal de São Paulo, igrejas, universidades, colégios, Fóruns, hospitais, hotéis, museus, teatros, restaurantes, lojas, bancos, o terminal de ônibus da Praça da Bandeira, entre outros. O imóvel está edificado em região no coração do Centro de São Paulo, ao lado do bairro da Sé, Consolação, Liberdade, Jardim Paulista, sendo procurado pela classe média.

O local onde o imóvel está estabelecido é administrado pela Prefeitura Regional da Sé, Setor 006, Quadra F053, classificado como “ZC - Zona de Centralidade”, de acordo com a Lei nº 16.402/16.

8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações coletadas de imobiliárias que atuam no bairro, o imóvel situa-se na Região Centro de São Paulo, com excelente localização, bem servida de comércio, serviços e transporte público. O centro de São Paulo vem passando por uma ressignificação principalmente pelo público jovem mais conectado, ligado à cultura e amante da vida urbana, que, aos poucos, começam a frequentar e morar nas Regiões Centrais. Ainda assim, é uma região que sofre pelo abandono, marcada por décadas de decadência, abrigando um grande número de cidadãos em situação de rua, e que padece também com a expansão da cracolândia, sendo uma região em que a sensação de falta de segurança é bem presente. Dentro do contexto atual, apresenta liquidez moderada, havendo grande número de imóveis em oferta com características semelhantes na região.

9. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 7 (sete) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, localização, padrão construtivo e estado de conservação semelhantes ao avaliando, dentro do mesmo edifício, em número suficiente para estabelecer valor médio por metro quadrado para a área privativa do imóvel.

Os imóveis selecionados seguem enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas no item 17:

Nrº	Bairro	Área Útil/ m2	Valor de Venda	R\$/m2
1	Bela Vista	96	600.000,00	6.250,00
2	Bela Vista	154	835.000,00	5.422,07
3	Bela Vista	96	660.000,00	6.875,00
4	Bela Vista	58	530.000,00	9.137,93
5	Bela Vista	50	460.000,00	9.200,00
6	Bela Vista	80	830.000,00	10.375,00
7	Bela Vista	52	380.000,00	7.307,69

10. FATORES DE CORREÇÃO

Fator Oferta (F.O.): A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) com coeficiente de 0,90 nos elementos em oferta, a fim de adequá-los ao valor de mercado, para compensar eventual desconto nas negociações.

Fator Localização (F.L.): Com o intuito de dirimir as diferenças verificadas na localização ou posição dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização.

Fator Depreciação: Os elementos de referência possuem características semelhantes concernentes a idade e estado de conservação comparados ao avaliando.

Fator Sacada (F.S.): A fim de dirimir as diferenças verificadas entre apartamentos que possuem sacada dos que não possuem no mesmo prédio, foi utilizado o fator sacada.

11. TRATAMENTO DE FATORES – HOMOGENEIZAÇÃO

Nrº	Bairro	R\$/m2	F.O.	F.L.	F.S.	R\$/m2 Tratado
1	Bela Vista	6.250,00	0,90	1,05	1,00	5.906,25
2	Bela Vista	5.422,07	0,90	1,00	1,00	4.879,86
3	Bela Vista	6.875,00	0,90	1,05	1,00	6.496,87
4	Bela Vista	9.137,93	0,90	1,03	1,00	8.470,86
5	Bela Vista	9.200,00	0,90	1,00	1,05	8.694,00
6	Bela Vista	10.375,00	0,90	1,00	1,05	9.804,37
7	Bela Vista	7.307,69	0,90	1,05	1,00	6.905,76

A média aritmética simples dos preços tratados por metro quadrado de área privativa dos 7 elementos de referência resulta em R\$ 7.308,27/m².

12. INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R\$ 7.308,27/m², se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

$$\text{R\$ } 7.308,27 / \text{m}^2 \times 1,30 = \text{R\$ } 9.500,71 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

$$\text{R\$ } 7.308,27 / \text{m}^2 \times 0,70 = \text{R\$ } 5.115,78 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

Nrº	Bairro	R\$/m2 Tratado
1	Bela Vista	5.906,25
3	Bela Vista	6.496,87
4	Bela Vista	8.470,86
5	Bela Vista	8.694,00
7	Bela Vista	6.905,76

Desta forma, verificou-se que os elementos de referência de número 2 e 6 devem ser excluídos.

Portanto, a média aritmética tratada dos preços tratados por metro quadrado de área privativa dos 5 elementos de referência, após aplicado o intervalo de discrepância, resulta em R\$ 7.294,74 / m².

Portanto:

96,00 m² (área exclusiva)

x R\$ 7.294,74 / m² (média tratada)

= R\$ 700.295,04

13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor alcançado pela média aritmética tratada = R\$ 700.295,04

A este valor, será aplicada uma desvalorização de 10% devido à planta peculiar do imóvel, portanto:

Valor do imóvel avaliando = 700.295,04 (-) 10%

Valor do imóvel avaliando após aplicação da desvalorização = 630.265,53

Logo, valor do imóvel avaliando, por arredondamento de mercado: **R\$ 630.000,00**

14. AVALIAÇÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, vistoria, além da análise e considerações de mercado da Perita Avaliadora de Imóveis, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, pode-se concluir, nesta data, que o **Valor de Mercado para venda à vista** do imóvel objeto deste trabalho é de:

R\$ 630.000,00 (Seiscentos e Trinta Mil Reais),

(Data Base: Junho/22)

Nas condições normais de mercado, considerando o imóvel livre de qualquer ônus e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação.

Obs.: O valor acima deve ser considerado como sendo o mais provável valor para venda do imóvel, podendo haver uma variação lícita em torno da estimativa de tendência central, sendo adotado para este estudo um campo de arbítrio de 10% para mais ou para menos, ou seja, R\$ 693.000,00 no limite superior ou R\$ 567.000,00 no limite inferior, de acordo com a norma ABNT NBR 14.653-2 de 2011 item 8.2.1.5.

15. VALOR MÍNIMO PARA LEILÃO

O valor de mercado do imóvel foi determinado com base nas condições normais de mercado e em comparação com imóveis semelhantes criteriosamente selecionados, sendo procedida a homogeneização dos dados obtidos.

No entanto, levando em consideração todo o exposto no trabalho realizado e a situação de alienação do imóvel, a boa prática avaliatória se utiliza da denominada “liquidação forçada”, prevista no item 3.30 da NBR 14653-1 da ABNT, conforme segue:

“3.30 - Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.”

Desta forma, e também em atendimento ao determinado nas páginas 366 do Processo Judicial, esta Perita Judicial, diante da conclusão do presente estudo, **sugere um percentual para fixação do preço mínimo para alienação do bem penhorado de até 70% do valor avaliado.**

16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO

Endereço: Rua Maria Paula, 279 apto 1301 – Condomínio Edifício Planalto			
Bairro: Bela Vista	Cidade: São Paulo	UF: SP	CEP: 01319-001 Telefone: -

Tipo de imóvel			
☐ Terreno (lote)	☒ Apartamento	☐ Escritório (sala)	☐ Loja
☐ Terreno (gleba)	☐ Casa	☐ Escritório (andar corrido)	
☐ Outro (especifique):			

Agrupamento no qual o imóvel está inserido			
☐ Condomínio de casas	☐ Conjunto habitacional (casas)	☒ Prédio de Apartamentos	
☐ Conjunto de unidades comerciais	☐ Loteamento		
☐ Outro (especifique):			

Uso do imóvel			
☒ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Institucional
☐ Misto (especifique):			
Zoneamento e Uso do Solo: ZC – Zona de Centralidade / Residencial Vertical Médio/Alto Padrão			

Idade e vida útil do imóvel	
Idade (anos): 50	Vida útil estimada (anos): 60

Matrícula do imóvel	
Número da Matrícula: 39.795	Cartório de Registro: 4º

Áreas do imóvel	
Área Total: 131,00 m2	Área Privativa: 96,00 m2

Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel		
☒ Rede de água	☒ Energia	☒ Iluminação pública
☒ Esgoto	☒ Telefone	☒ Transporte público
☒ Coleta de lixo	☒ TV a cabo	☒ Pavimentação

Características do terreno			
Topografia:	☒ Plana	☐ Ondulada	☐ Aclive
	☐ Outra (especifique):		
Forma:	☒ Regular	☐ Irregular	☐ Poligonal
	☐ Outra (especifique):		
Orientação:	☒ Norte	☐ Sul	☐ Leste
	☐ Outra (especifique):		
Solo:	☐ Arenoso	☐ Argiloso	☒ Rochoso
	☐ Outro (especifique):		
Vegetação:	☐ Mato	☐ Pomar	☐ Pasto
	☒ Nenhuma		
Proteção:	☐ Muro	☐ Cerca	☐ Divisa com prédio
	☒ Outra (especifique): Portaria 24h, portões eletrônicos e câmeras de segurança		
Situação:	☐ Meio de quadra	☒ Esquina	☐ Três frentes
	☐ Outra (especifique):		

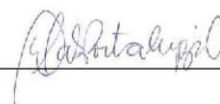
Características da edificação			
Padrão construtivo:	☐ Simples	☒ Médio	☐ Superior
	☐ Fino		
Estado de conservação:	☐ Nova	☐ Entre nova e regular	
	☐ Regular	☒ Entre regular e reparos simples	
	☐ Reparos simples	☐ Entre reparos simples a importantes	
	☐ Necessitando de reparos importantes	☐ Entre reparos importantes e sem valor	
Orientação:	☒ Nascente	☐ Poente	☐ Outra (especifique):
Edificação no terreno:	☐ Centro	☐ Frente	☒ Fundos
	☐ Lateral esquerda	☐ Lateral direita	☐ Outra (especifique):
Nº de pavimentos: 25	Andar: 12º		
Possui elevadores ?	☒ Sim	☐ Não	Quanto ? 10
Possui estacionamento coberto ?	☒ Sim	☐ Não	Quanto vagas? 0
☐ Playground	☐ Sala de Ginástica	☒ Jardim	☐ Churrasqueira
☐ Piscina	☐ Quadra	☒ Salão de festas	☐ Brinquedoteca

Data: 17/05/2022

Identificação: CLAUDIA PORTALUPPI

Fonte: Visita Presencial "In Loco"

Telefone: 11 99368-6208





Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 006.053.0365-7

Local do Imóvel:

R MARIA PAULA, 259 - A13 APTO 1301

CEP 01319-001

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MARIA PAULA, 259 - A13 APTO 1301

CEP 01319-001

Contribuinte(s):

CPF 054.999.768-72

ANDRE DE OLIVEIRA MAGALHAES

CPF 035.525.358-53

JOSE ZUANAZZI D LIA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):

1.450

Testada (m):

0,00

Área não incorporada (m²):

0

Fração ideal:

0,0035

Área total (m²):

1.450

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):

131

Padrão da construção:

2-C

Área ocupada pela construção (m²):

1.400

Uso: residência

Ano da construção corrigido:

1964

Valores de m² (R\$):

- de terreno:

8.440,00

- da construção:

2.981,00

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

- da área incorporada:

89.093,00

- da área não incorporada:

0,00

- da construção:

93.723,00

Base de cálculo do IPTU:

182.816,00

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.

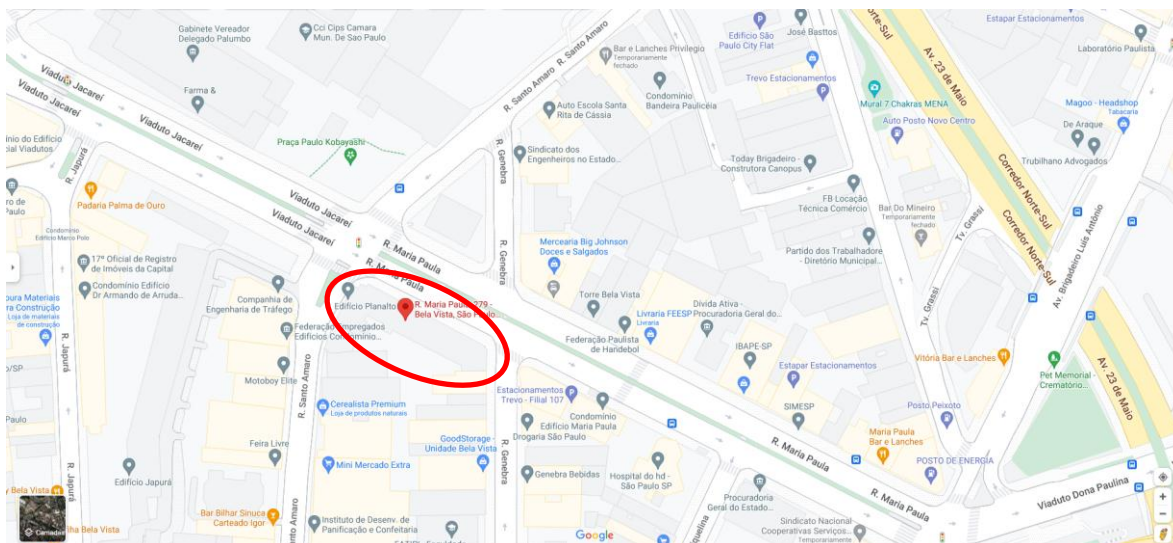
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/08/2022, em

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

Data de Emissão: 30/05/2022

Número do Documento: 2.2022.006044950-9

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



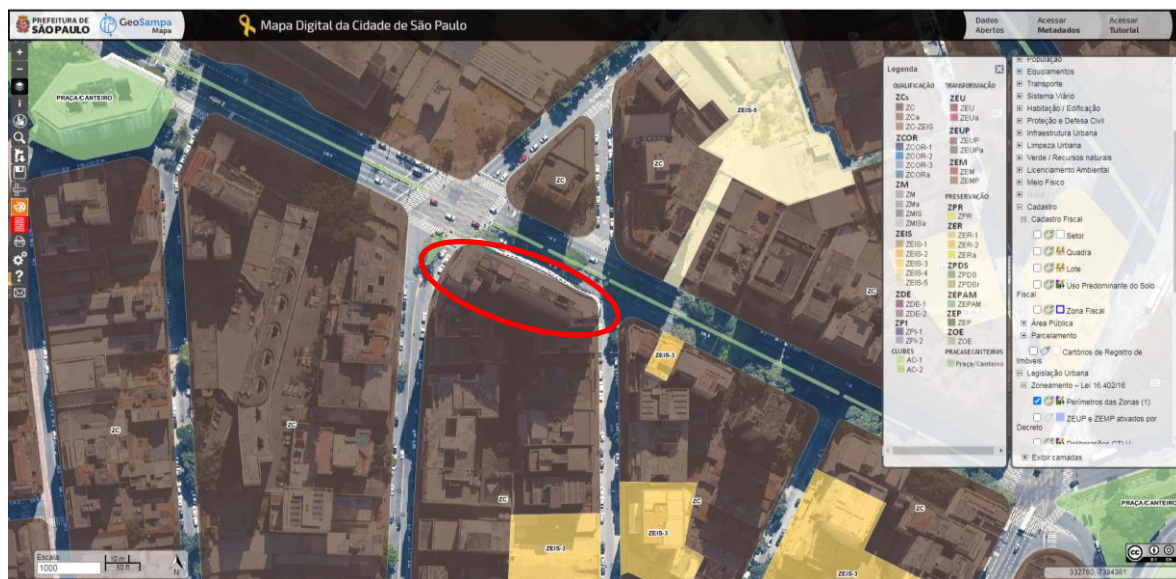
LOCALIZAÇÃO POR IMAGEM VIA SATÉLITE



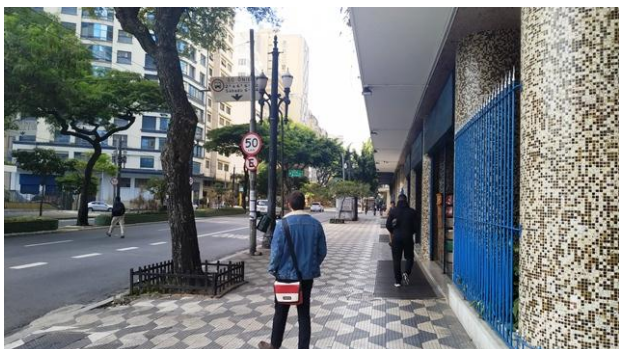
MAPA DE USO DO SOLO – Residencial Vertical Médio / Alto padrão



MAPA DE ZONEAMENTO – ZC



LOGRADOURO DE SITUAÇÃO – Rua Maria Paula, 279



Fachada do Edifício Planalto



Vista do Bloco Genebra – Frente para a Rua Genebra

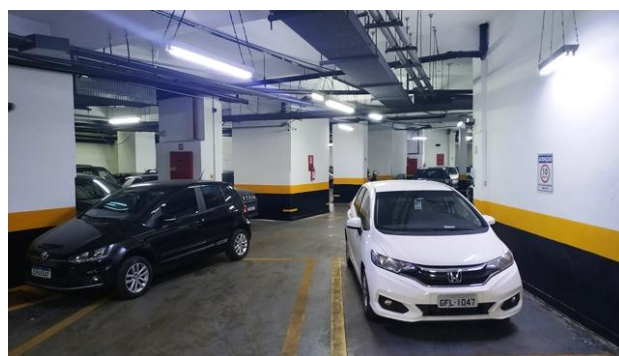
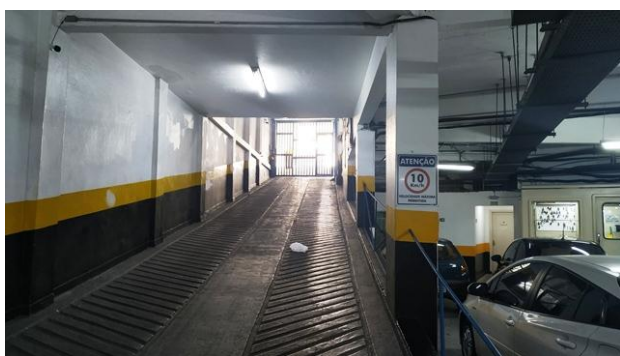
O apartamento 1301 possui terraço descoberto lateral, que o diferencia dos apartamentos inferiores, que possuem a mesma área exclusiva útil de 96m², dos apartamentos superiores, que possuem área exclusiva útil de 64m².



Hall de entrada e corredor de distribuição dos elevadores



Estacionamento Subsolo – 73 vagas com fila de espera para locação – entrada pela Rua Santo Amaro



Salão de Festas e Rooftop





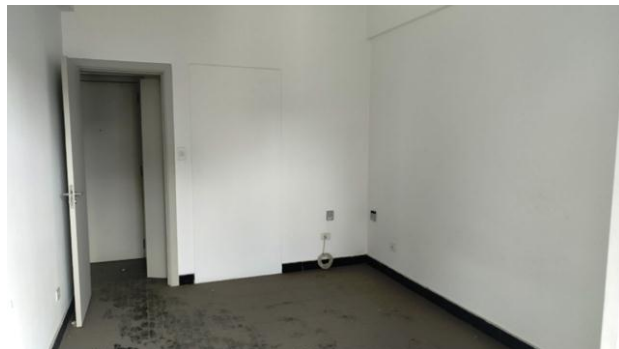
Aspectos do Apartamento 1301 - Hall de entrada social (O elevador serve 2 apartamentos por andar)



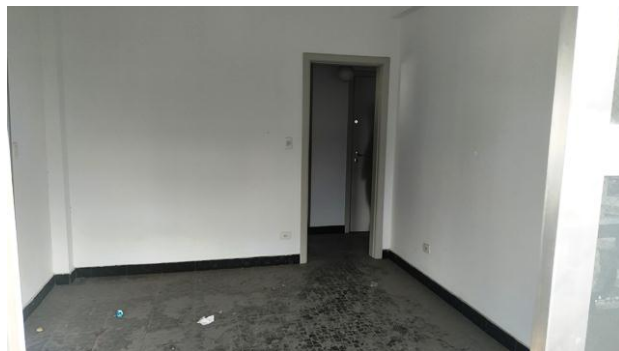
Entrada do apartamento



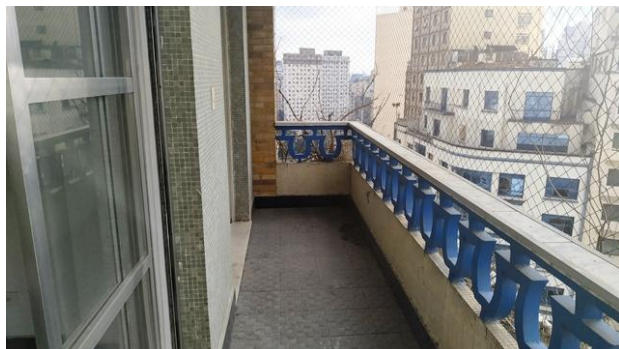
Dormitório



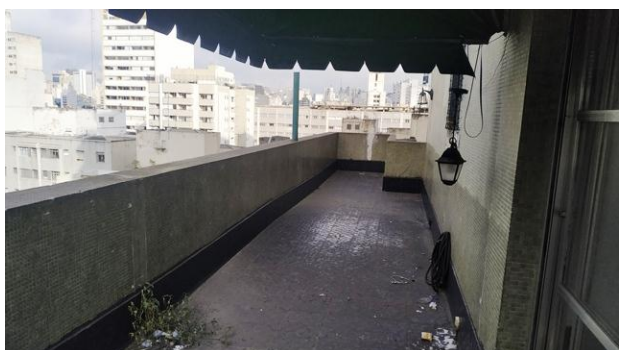
Sala



Sacada principal que serve quarto e sala



Terraço lateral



CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Banheiro



Cozinha



Área de serviços e acesso entrada de serviços



17. DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (Amostras)

Amostra 1

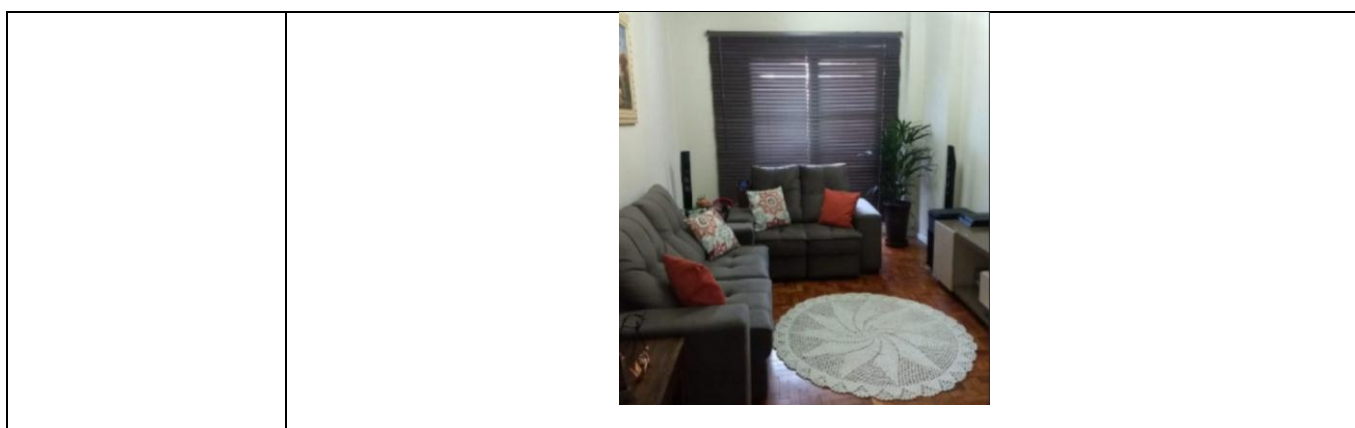
Endereço:	Rua Maria Paula, 279 - 3º andar – Bloco Genebra – Edifício Planalto			
Bairro:	Bela Vista	Cidade:	São Paulo	Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	2	Vagas: 0
Área privativa:	96 m2			
Situação:	Oferta			
Valor de Venda:	600.000,00	Data: Jun/2022	Fonte:	Marcos Pimenta Imóveis Corretor Leonardo 11 4210-3280
Imagem:				

Amostra 2

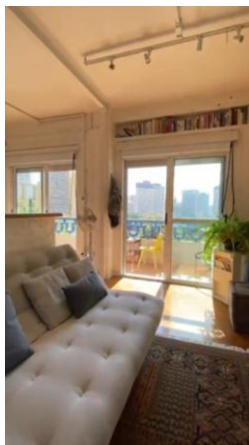
Endereço:	Rua Maria Paula, 279 - 14º andar – Edifício Planalto			
Bairro:	Bela Vista	Cidade:	São Paulo	Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	3	Vagas: 0
Área privativa:	154 m2			
Situação:	Oferta			
Valor de Venda:	835.000,00	Data: Jun/2022	Fonte:	Marcos Pimenta Imóveis Corretor Leonardo 11 4210-3280
Imagem:				

Amostra 3

Endereço:	Rua Maria Paula, 279 - 2º andar - Edifício Planalto			
Bairro:	Bela Vista	Cidade:	São Paulo	Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	2	Vagas: 0
Área privativa:	96 m2			
Situação:	Oferta			
Valor de Venda:	660.000,00	Data: Jun/2022	Fonte:	Imobili Imóveis Corretor Sérgio 11 99287-3382
Imagem:				



Amostra 4

Endereço:	Rua Maria Paula, 279 - 5º andar - Edifício Planalto			
Bairro:	Bela Vista	Cidade:	São Paulo	Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	1	0
Área privativa:	58 m2			
Situação:	Oferta			
Valor de Venda:	530.000,00	Data: Jun/2022	Fonte:	Refúgios Urbanos Imóveis Corretora Karen 11 98567-5664
Imagem:				

Amostra 5

Endereço:	Rua Maria Paula, 279 - Andar alto - Edifício Planalto			
Bairro:	Bela Vista	Cidade:	São Paulo	Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	1	Vagas: 0
Área privativa:	50 m2			
Situação:	Oferta			
Valor de Venda:	460.000,00	Data: Jun/2022	Fonte:	De Paula Imóveis 11 2091-9080
Imagem:				

Amostra 6

Endereço:	Rua Maria Paula, 279 - andar alto - Edifício Planalto			
Bairro:	Bela Vista	Cidade:	São Paulo	Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	2	0
Área privativa:	80 m2			
Situação:	Oferta			
Valor de Venda:	830.000,00	Data: Jun/2022	Fonte:	Lopes Maber Corretor Wilson 11 98541-9400
Imagem:				

Amostra 7

Endereço:	Rua Maria Paula, 279 – andar baixo – Edifício Planalto			
Bairro:	Bela Vista	Cidade:	São Paulo	Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	1	Vagas: 0
Área privativa:	52 m2			
Situação:	Oferta			
Valor de Venda:	380.000,00	Data: Jun/2022	Fonte:	Marcos Pimenta Imóveis Corretor Leonardo 11 4210-3280
Imagem:				

18. CURRÍCULO DA AVALIADORA

- Formação Profissional: Formada em Propaganda e Marketing pela Faculdade de Comunicação Social Cásper Líbero, especializada em Marketing Imobiliário. Corretora de Imóveis em 2012. Curso Técnico em Perícia / Avaliação Imobiliária em 2013.

- Experiência Profissional:

- **Corretora de Imóveis:** Atuando no ramo imobiliário na compra e venda de imóveis (residenciais, hotelaria e comerciais).

- **Avaliadora de Imóveis:** Inscrita no “CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis” do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, com certificado de especialização em “Avaliações Imobiliárias”.

Membro do “*Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias*” do CRECI-SP, elaborando avaliações para imóveis de interesse do TJSP - Tribunal Judicial do Estado de São Paulo.

- **Perita Judicial:** Habilitada e nomeada em diversas Varas Cíveis da Comarca de São Paulo.

- **Assistente Técnico Judicial:** Atuando em processos judiciais auxiliando e acompanhando a atuação de Peritos Judiciais.

19. ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 132.410 e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 10.239, assina e certifica este **Lauda Pericial de Avaliação Mercadológica** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 26 (Vinte e Seis) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo / SP, 07 de Junho de 2022.

Claudia Santini Portaluppi - Perita Judicial

Corretora de Imóveis - CRECI nº 132.410

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10239