

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL Nº 0013589-84.2013.8.26.0008

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos três de fevereiro de dois mil e vinte, a Perita **CARIN TATIANA CORBAS**, CRECI/SP nº: 180492/F e CNAI nº: 23468 foi nomeada pelo M.M Juiz de direito Rubens Pedreiro Lopes da 4ª vara cível do Foro Regional do Tatuapé, São Paulo – SP, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº 0013589-84.2013.8.26.0008.

I – HISTÓRICO

Aos quatro, cinco, seis e sete de fevereiro de dois mil e vinte, a Perita acima designada analisou os autos da ação judicial nº 0013589-84.2013.8.26.0008, processo digital do cartório da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, São Paulo – SP. Aos dez de fevereiro de dois mil e vinte protocolou as petições de aceite para nomeação da Perícia Judicial.

Em 14 de janeiro de dois mil e vinte e um, foi protocolada petição com agendamento das diligências.

No dia 18 de fevereiro de dois mil e vinte e um foi realizada a diligência de vistoria agendado para às 12:00 horas. O imóvel foi vistoriado "in Loco" por esta subscritora. Assim sendo, adentrei os locais, efetuei os devidos registros fotográficos e as verificações das medidas, conferi as metragens do imóvel, a idade do mesmo, o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 1 e 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

A avaliação do imóvel residencial corresponde ao Setor 102, Quadra 001 e Lote 0013. O terreno possui área total de 405,00m² e área construída de 400,00m² e área ocupada pela construção de 200,00m², conforme consta na Certidão de Dados Cadastrais do imóvel e área útil medida "*in loco*" de 604,53m².

O imóvel está registrado junto ao 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sob a matrícula de nº 86.033.

Endereço do imóvel: Rua Itiúba, nº185 – Vila Paulina – CEP: 03158-010, São Paulo - SP.

III - EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da marca Canon, modelo EOS Rebel T5i, de 24 mega pixels e Trena a laser Bosch GLM 40.

IV- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do imóvel o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para avaliar o imóvel residencial foi utilizado o **MÉTODO EVOLUTIVO**.

Para a realização do presente trabalho foi executada a medição dos ambientes pertencentes ao imóvel; avaliação visual e técnica referente ao imóvel.

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

V – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel no dia 18 de fevereiro de 2021 às 12:00hs, situado à Rua Itiúba, nº 185 – Vila Paulina – CEP: 03158-010, São Paulo – SP, visando elucidar a determinação de um Valor de Mercado de venda para o devido imóvel.

Independente do não fornecimento das cópias das plantas, foram realizadas todas as medições das edificações nos devidos locais.

Constatou-se que no local funciona uma ferramentaria, além de ser a residência do proprietário.

VI - FINALIDADE:

A finalidade do presente Laudo é a determinação do Valor de Venda do imóvel avaliando, localizado à Rua Itiúba, 185 – Vila Paulina – CEP: 03158-010, São Paulo - SP.

Este Laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Laudo de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

VII- PESQUISA:

A pesquisa foi realizada nos dias 19 e 20 de fevereiro de 2021, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1 e 2, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicos, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

VIII – DA METRAGEM DO IMÓVEL

QUADRO DE ÁREA		
Ambiente	Medidas lineares	Áreas (m²)
Piso Térreo		
Garagem aberta	9,659 x 4,987	48,169
Espaço 1	28,000 x 6,000	168,00
Espaço 2	28,000 x 2,867	80,276
Espaço 3	9,587 x 6,766	64,866
Edícula	2,849 x 9,625	27,422
Segundo Piso		
Ambiente 1	6,077 x 5,096	30,968
Dormitório	3,038 x 1,675	5,089
Banheiro	2,796 x 1,487	4,158
Terceiro Piso		
Espaço	5,290 x 10,353	54,767
Área externa 1	4,119 x 1,229	5,062
Banheiro	2,793 x 1,327	3,706
Área externa 2	6,549 x 17,109	112,047
TOTAL		604,530

Área real medida "In Loco" - 604,53m²

Área Construída conforme consta na Certidão de Dados Cadastrais IPTU- 400,00m²

Para efeito de cálculo na avaliação, será mantida a área construída, conforme medição feita *in loco*.

IX – DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

A numeração do imóvel é 185, o terreno mede 10,00m x 40,00m da frente aos fundos de um lado e 10,00m x 41,00m da frente aos fundos do outro lado, totalizando 405m², tem formato regular, terreno plano e área construída de 604,53m², conforme medição feita “*in loco*”, construído em 1986 (conforme matrícula: 86.033 do 6º Cartório de registro de imóveis de São Paulo).

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel caracterizado por um padrão médio construtivo e de acabamento e está em estado de conservação regular, desgastado pelo tempo e pelo uso. Sua construção data de 1993, conforme informação contida no IPTU. Possui atividade comercial, onde funciona uma indústria metalúrgica e é também a residência do Sr. João Carlos Presotto.

A casa tem 3 pavimentos e a visita interna foi realizada de maneira a vistoriar todas as dependências do imóvel, que constitui-se de:

Piso Térreo

- **Garagem:** A entrada da casa dá-se por um portão de ferro, onde na parte térrea encontra-se a garagem externa e com espaço para dois veículos. Paredes em alvenaria, piso em concreto.

- **Espaço 1:** Espaço amplo com pé direito elevado e portão de entrada em aço de enrolar, paredes e teto em alvenaria com pintura desgastada, piso em concreto, janelas em vidro e ferro, tipo basculante.

- **Espaço 2:** Paredes e piso em concreto, teto em telhas.

- **Espaço 3:** Aos fundos onde encontra-se uma churrasqueira em um espaço semicoberto. Chão, paredes e teto em concreto.

- **Edícula:** Assobradada onde funciona vestiário e banheiro. Piso cerâmico,

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

paredes em alvenaria e azulejo com acabamento em pintura, teto em telhas e janelas em vidro e ferro tipo basculante.

Segundo Piso

- **Ambiente com cozinha e dormitório integrados:** Porta em madeira, piso cerâmico, paredes e teto em alvenaria com acabamento em pintura, janelas em vidro e alumínio

- **Banheiro:** Porta em madeira, piso cerâmico branco, paredes em azulejo branco, teto em alvenaria com acabamento em pintura, janelas basculante em vidro e alumínio.

Terceiro Piso

- **Ambiente 1:** Espaço amplo e de construção inacabada, porta em madeira, piso e paredes em concreto, teto em telha e janela em vidro e alumínio.

- **Área externa 1:** Construção inacabada, piso, paredes, guarda corpo e teto em concreto.

- **Banheiro:** Porta em madeira, piso cerâmico branco, paredes em azulejo branco, teto em alvenaria, janelas basculante em vidro e alumínio.

- **Área externa 2:** Espaço amplo e totalmente aberto com piso e guarda corpo em concreto.

395
1

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

X – LOCALIZAÇÃO: Distrito Água Rasa

Prefeitura Regional: Mooca

Água Rasa é um distrito do município de São Paulo. Pertence tanto ao chamado Centro Expandido, na parte a oeste da Avenida Salim Farah Maluf, quanto à Área 4 (Leste), a leste da mesma via. O distrito recebeu este nome devido ao ribeirão Tatuapé.



Formação

O distrito originou-se de uma chácara que pertencia a João Mariano, vendida ao Padre Diogo Feijó, uma das figuras mais importantes do Império. A transação aconteceu em 1829. Feijó batizou a área como Chácara Paraíso e hoje a casa do padre, tombada, está no vizinho bairro do Jardim Anália Franco, na avenida que hoje leva o nome de seu proprietário.

Características

Administrativamente, a Água Rasa faz parte da Subprefeitura da Mooca. No censo de 2000 contava com uma população de 81.070 habitantes.

Tem 6,9 km² de superfície e é dividido por algumas grandes e largas avenidas, como a Salim Farah Maluf, a Sapopemba, Avenida Regente Feijó e a Avenida Vereador Abel Ferreira, fazendo com que se perca em grande extensão a noção de continuidade física do distrito.

O perfil urbano do distrito é razoavelmente homogêneo, tanto comercial quanto residencial. Porém, a maior parte do comércio situa-se nas grandes avenidas da região, deixando a maior parte dos lotes existentes entre essas avenidas, como áreas residenciais. O distrito tem um certo grau de verticalização nos bairros Água Rasa, Alto da Mooca e Vila Regente Feijó, bairros contíguos aos distritos da Mooca e Tatuapé respectivamente, com condomínios de médio e alto padrão, apesar da predominância de casas e sobrados de classe média. Não existem favelas no distrito.

No bairro da Quarta Parada, bairro contíguo aos distritos da Mooca, Belém e Tatuapé, está o Cemitério da Quarta Parada.

É no distrito que está localizada a sede do Sítio do Capão, construída de taipa e pilão, e alvenaria de tijolos datada do século XVIII. Era uma das residências do Padre Feijó. Foi tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat) em 1984.

Bairros

Água Rasa está dividida em 23 bairros:

Água Rasa, Alto da Mooca, Chácara Mafalda, Chácara Paraíso, Jardim Guanabara, Jardim Haddad, Jardim Itália, Jardim Silveira, Vila Bertioga, Vila Celeste, Vila Cláudia, Vila Clotilde, Vila Diva, Vila Graciosa, Vila Invernada, Vila Leme, Vila Libanesa, Vila Lúcia Elvira, Vila Oratório, Vila Paulina, Vila Regente Feijó, Vila Rio Branco, Vila Santa Clara

Infraestrutura

Água Rasa possui uma infra-estrutura semelhante à do Tatuapé e da Mooca. Os acessos viários são bons e há shopping centers ao redor. Por ser uma região antiga, está bem suprida de comércio e de serviços. As avenidas Salim Farah Maluf e Sapopemba escoam o tráfego da região, que também está próxima das avenidas Celso Garcia (Tatuapé) e Paes de Barros (Mooca). Para as compras, localizam-se nas imediações os shopping centers Anália Franco e Metrô Tatuapé. As ruas são arborizadas e o parque da Mooca fica nas proximidades.

Transporte

No distrito, não há estações de metrô, sendo a estação mais próxima a do Oratório, localizado na Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello no bairro Vila Ivone. Alguns pontos de ônibus são encontrados na rua do imóvel, em algumas ruas próximas e avenidas do distrito, que dão acesso às estações de metrô, centros dos bairros próximos e da cidade.

Bacia Hidrográfica

A região está localizada sobre a bacia do Rio Tietê, microbacia Córrego da Mooca

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Distritos Limítrofes

- Belém e Tatuapé (Norte).
- Vila Formosa (Leste)
- São Lucas (Sudeste).
- Vila Prudente (Sul, Sudoeste).
- Mooca (Oeste).

ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 7º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:

I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E CIRCUNVIZINHANÇAS

Tipo de ocupação e circunvizinhança

O entorno constitui-se por imóveis de uso residencial e comercial. A região é rodeada por imóveis residenciais do tipo casa e edifícios. A atividade comercial é variada.

Padrão das construções

O entorno caracteriza-se por imóveis com padrão popular e médio de acabamento.

Infraestrutura urbana

A região é abastecida de Rede elétrica, Água, Esgoto, Gás, Iluminação pública, Coleta de lixo e Transportes coletivos.

Características do logradouro de situação

Esta rua desenvolve-se leve declive, via única, asfaltada e em bom estado de conservação, possuindo guias, sarjetas, calçadas e iluminação pública.

MEIOS NORMAIS DE ACESSO

A chegada ao local procede-se por algumas vias como: Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, Av. Sapopemba, Av. Vereador Abel Ferreira, Av. Salim Farah Maluf, Av. do Estado, Av. Aricanduva, Av. Radial Leste, Av. Conselheiro Carrão, Av. Paes de Barros, entre outras.

O referido imóvel dista:

- 180 m da Av. Salim Farah Maluf
- 350 m da Av. Sapopemba
- 1,2 km da Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello
- 1,5 km da Estação de Metrô Oratório
- 1,7 km Av. Vereador Abel Ferreira
- 2,0 km da Av. Paes de Barros
- 2,0 km do Hospital e Maternidade Vitória
- 2,1 km da Estação de Metrô Vila Prudente
- 2,2 km do Shopping Anália Franco
- 2,3 km do Cemitério e Hospital Estadual Vila Alpina
- 2,5 km do Clube Recreativo CERET
- 2,6 km do Hospital e Maternidade São Cristóvão
- 3,2 km da Estação de Trem Ipiranga
- 3,6 km da Av. do Estado
- 4,0 km do Hospital e Maternidade São Luiz – Unidade Anália Franco
- 4,5 km da Av. Radial Leste e do Metrô Tatuapé
- 5,1 km da Av. Conselheiro Carrão
- 5,2 km do Metrô Carrão
- 7,7 km da Av. Aricanduva

XI – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda e locação.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do local onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim, toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

- 1) O imóvel, lote 0013, setor 102, quadra 001, matrícula 86.033, situa-se em um terreno de 405,00m², sua construção possui 3 pavimentos e tem área edificada de 604,53m², conforme medição feita "in loco". Está localizado na Rua Itiúba, nº 185 – Vila Paulina, São Paulo – SP, distrito de Água Rasa, SP. Está classificada como padrão médio.

- 2) Está em condições estruturais e físicas regulares e desgastado pelo tempo. O estado de conservação e manutenção dos revestimentos internos e externos da casa são ruins devido ao desgaste do tempo e uso.

- 3) O bairro é completo e possui em seu entorno: agências de correio, bancos, comércio variado, alguns pontos de feira livre, pontos de assistência social, escolas de educação infantil, ensino médio e fundamental, clubes esportivos, hospital, centros de saúde postos de UBS, postos da polícia civil e militar. Possui atividade comercial característica de bairros residenciais e seu nível econômico é classificado como médio.

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Em virtude do exposto acima, cabe afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, esta perita avaliadora chega à conclusão de que **para a venda do imóvel**, representa nesta data a importância de:

Valor do imóvel em fevereiro de 2021

R\$ 1.550.000,00
(UM MILHÃO QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Espero ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz, assim coloco-me a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, dou por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL, aos 28 de fevereiro de 2021.

CARIN TATIANA CORBAS

Perita Judicial Avaliadora
CRECI/SP nº: 180492/F
CNAI nº: 23468

403
(

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ANEXOS

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO II – VISTA AÉREA

ANEXO III – PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

ANEXO IV – MEMORIAL DE CÁLCULOS

ANEXO V – TABELA DE ROSS HEIDECKE

ANEXO VI – TABELA SINDUSCON / SP JANEIRO 2021

ANEXO VII – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**ANEXO VIII – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL -
IPTU 2021**

ANEXO IX – CERTIDÃO DO RGI

This map displays the São Paulo metropolitan area, highlighting numerous neighborhoods and key locations. The map is oriented with North at the top. Major roads are shown as thick lines, and smaller roads as thinner lines. Landmarks are marked with icons and text. The map includes the following neighborhoods and locations:

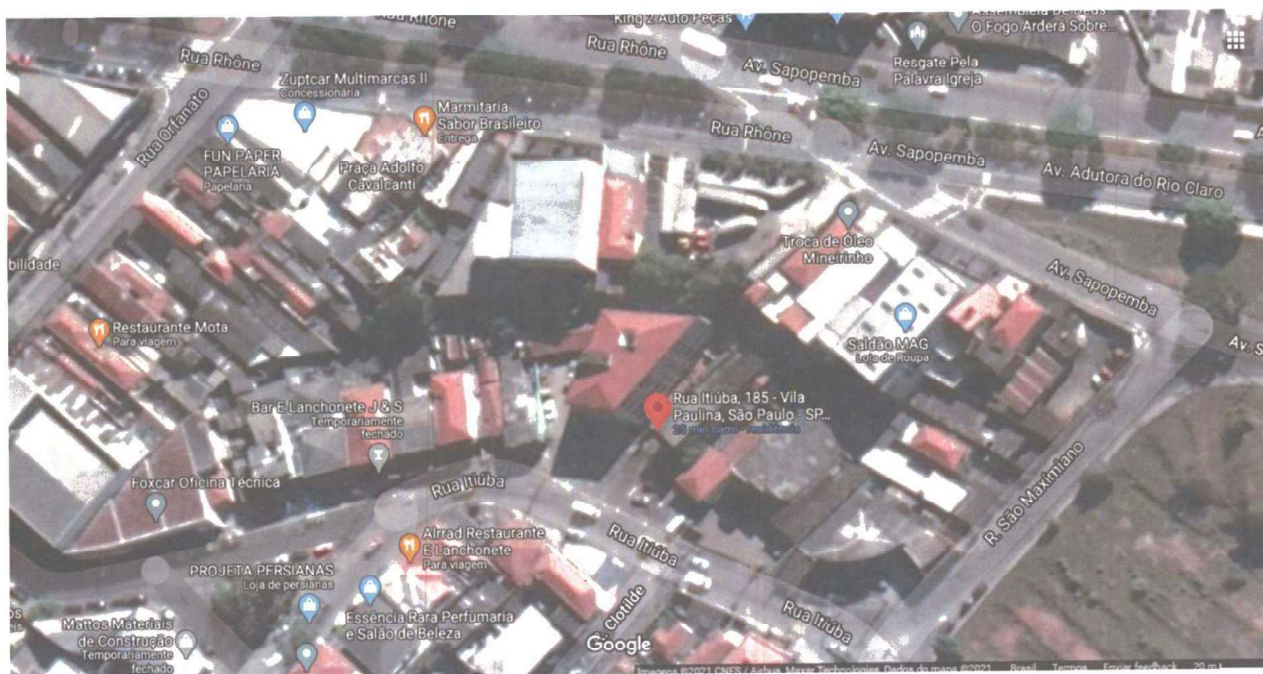
- Top Left:** Armazinhos Fernando, MOOCA, Hospital Villa-Lobos, FAVELA DO TAMANDUATÊ, VILA MONUMENTO, VILA SABESP, Mooca Plaza Shopping, Parque Independência, IPIRANGA, de São Paulo, HEL, RMIANO, ITO.
- Top Center:** AGUA RASA, VILA BERTIÓGA, VILA ORATORIO, VILA CANERO, VILA PRUDENTE, VILA ZELINA, VILA LUCIA, VILA PRUDENTE, JARDIM IBITIRAMA.
- Top Right:** VILA SANTO ESTEVÃO, Clube Recreativo CERET, Shopping Anália Franco, JARDIM TEXTIL, VILA MAFRA, VILA FERNANDES, Vila Formosa 2, JARDIM VILA FORMOSA, Vila Formosa 1, JARDIM PIQUEROBY, CHÁCARA BELENZINHO, SAPOEMBA, VILA MATIAS, JARDIM TANGO, JARDIM.
- Bottom Left:** VILA INVERNADA, Rua Itiúba, 185 - Vila Paulina, São Paulo - SP... 25 min carro - residência, VILA SANTA CLARA, VILA IVONE, VILA CARMEM, PARQUE TOMAS SARAIVA, VILA EMMA, VILA CLEONICE, VILA PRIMAVERA, JARDIM, VILA NOVA, VILA VIRGINIA, VILA FATIMA.
- Bottom Center:** VILA SANTA CLARA, VILA EMMA, VILA CLEONICE, VILA PRIMAVERA, JARDIM, VILA NOVA, VILA VIRGINIA, VILA FATIMA.
- Bottom Right:** VILA EMMA, VILA CLEONICE, VILA PRIMAVERA, JARDIM, VILA NOVA, VILA VIRGINIA, VILA FATIMA.

The map also shows various landmarks such as the Hospital Villa-Lobos, Mooca Plaza Shopping, Parque Independência, and the Cemitério Vila Alpina. The map is sourced from Google Maps.

1. For

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ANEXO II: Vista Aérea da Rua Itiúba, nº 185 – Vila Paulina – CEP: 03158-010, São Paulo - SP.



Rua Cubatão, 862 – Vila Mariana, São Paulo – SP – CEP: 04013-003
Tel: (11) 9.9990-1628 E-mail: carin@creci.org.br

405

ANEXO III: PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

A pesquisa refere-se à amostras com características similares ao imóvel avaliando em relação ao bairro e localização.

As amostras correspondem à terrenos efetivamente comercializados com valores atualizados. Com base na pesquisa elabora-se um quadro amostral.

QUADRO AMOSTRAL

Nº	LOCALIZAÇÃO	Valor R\$	Área do terreno / m²	Fonte	Telefone (011)
1	Vila Oratório	2.000.000,00	600,00	Antonio Carlos Gimenez	99942-7236
2	Chácara Mafalda	850.000,00	400,00	Pedro de Lima Neg. Imob.	2674-2222
3	Parque São Lucas	600.000,00	261,00	Leandro Zancra	91009-0211
4	Vila Formosa	800.000,00	200,00	Itamar Lima Imóveis	99642-1442
5	Vila Prudente	680.000,00	300,00	Imob. Vila Prudente	2915-8811
6	Vila Diva	400.000,00	328,00	VW Mantovani Neg. Imob.	2029-2999
7	Mooca	450.000,00	260,00	MK Imobiliária	2671-1186
8	Vila Invernada	480.000,00	256,00	VW Mantovani Neg. Imob.	2029-2999
9	Vila Prudente	480.000,00	280,00	DI Stasi Imob.	2965-7844
10	Vila Dari	520.000,00	250,00	SR Imóveis	4304-0743
11	Vila Alpina	380.000,00	250,00	Adm. Marassi	2143-2000
12	Vila Alpina	380.000,00	280,00	Vilela Imóveis	2211-1313
13	Vila Alpina	410.000,00	250,00	Brandi Empreend. Imob.	2346-2120
14	Vila Alpina	740.000,00	490,00	PHD Imóveis	4332-2222
15	Vila Alpina	850.000,0	437,00	Luiz Eduardo	94726-7397
16	Vila Alpina	400.000,00	281,00	Lenilda Clementino	2386-5155
17	Vila Alpina	1.300.000,00	766,00	Elaine Santana	99998-3642
18	Vila Alpina	370.000,00	210,00	Metropolis Brokers	3565-3530
19	Vila Alpina	1.270.000,00	600,00	Catita Imóveis	2672-6800
20	Vila Alpina	550.000,00	340,00	Castan Imóveis	2694-0655
21	Vila Alpina	700.000,00	200,00	Carbone Imóveis	2606-4000
22	Vila Alpina	850.000,00	437,00	Luiz Eduardo	94726-7397
23	Vila Alpina	550.000,00	306,00	Imobiliária Cinerama	4224-4688
24	Vila Formosa	1.700.000,00	500,00	Nipo Imóveis Ltda	2339-2354
25	Vila Celeste	600.000,00	525,00	Lopes	2262-9988
26	Vila Prudente	950.000,00	408,00	Camargo RBC Imob.	98603-1669
27	Vila Celeste	1.100.000,00	410,00	Imob. Vila Prudente	2915-8811
28	Vila Prudente	660.000,00	300,00	Catita Imóveis	2672-6800
29	Chácara Belenzinho	500.000,00	250,00	Pedro de Lima Neg. Imob.	2674-2222
30	Vila Prudente	700.000,00	300,00	Rossi Imóveis	2915-2222

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ANEXO IV - MEMORIAL DE CÁLCULOS

HOMOGENEIZAÇÃO: Neste caso não há necessidade de realizarmos homogeneização porque não existe uma riqueza de critérios. Tratamos as amostras somente por meio de critérios matemáticos.

TRATAMENTO MATEMÁTICO: Determina-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras dividindo-se o valor do imóvel por sua área.

Quadro Amostral - Pesquisa de Mercado – Terrenos 30 Amostras determinadas no Intervalo Aceitável da Metodologia

Nº	LOCALIZAÇÃO	Valor R\$	Área do terreno / m²	Média / m²
1	Vila Oratório	2.000.000,00	600,00	3.333,33
2	Chácara Mafalda	850.000,00	400,00	2.125,00
3	Parque São Lucas	600.000,00	261,00	2.298,85
4	Vila Formosa	800.000,00	200,00	4.000,00
5	Vila Prudente	680.000,00	300,00	2.266,67
6	Vila Diva	400.000,00	328,00	1.219,51
7	Mooca	450.000,00	260,00	1.730,76
8	Vila Invernada	480.000,00	256,00	1.875,00
9	Vila Prudente	480.000,00	280,00	1.714,29
10	Vila Darii	520.000,00	250,00	2.080,00
11	Vila Alpina	380.000,00	250,00	1.520,00
12	Vila Alpina	380.000,00	280,00	1.357,14
13	Vila Alpina	410.000,00	250,00	1.640,00
14	Vila Alpina	740.000,00	490,00	1.510,20
15	Vila Alpina	850.000,0	437,00	1.945,08
16	Vila Alpina	400.000,00	281,00	1.423,49
17	Vila Alpina	1.300.000,00	766,00	1.697,12
18	Vila Alpina	370.000,00	210,00	1.761,90
19	Vila Alpina	1.270.000,00	600,00	2.116,67
20	Vila Alpina	550.000,00	340,00	1.617,64
21	Vila Alpina	700.000,00	200,00	3.500,00
22	Vila Alpina	850.000,00	437,00	1.945,08
23	Vila Alpina	550.000,00	306,00	1.797,39
24	Vila Formosa	1.700.000,00	500,00	3.400,00
25	Vila Celeste	600.000,00	525,00	1.142,85
26	Vila Prudente	950.000,00	408,00	2.328,43
27	Vila Celeste	1.100.000,00	410,00	2.682,92
28	Vila Prudente	660.000,00	300,00	2.200,00
29	Chácara Belenzinho	500.000,00	250,00	2.000,00
30	Vila Prudente	700.000,00	300,00	2.333,33
			TOTAL:	60.765,26

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

MÉDIA ARITMÉTICA

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

$$MA = \frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 30 Amostras}}{30} = \frac{R\$ 60.765,26}{30} = R\$ 2.025,50 / m^2$$

Valor do Terreno = Área do terreno X MA

$$\text{Valor do Terreno} = 405,00m^2 \times R\$ 2.025,50 / m^2 = R\$ 820.327,50$$

MF = MA	+ 20%	R\$ 2.025,50 / m²	+ 20% = R\$ 2.430,60 / m²
	- 20%		- 20% = R\$ 1.620,40 / m²

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Quadro Amostral - Pesquisa de Mercado – Terrenos
18 Amostras determinadas no Intervalo Aceitável da Metodologia

Eliminam-se as amostras que estão fora do intervalo de tolerância, ou seja, as que possuem o valor do m² acima do limite máximo (R\$ 2.430,60 / m²) e abaixo do limite mínimo (R\$ 1.620,40 / m²). São eliminadas as amostras nº 1; 4; 6; 11; 12; 14; 16; 20; 21; 24; 25 e 27. A Média Final será calculada, nesta etapa, com base nas 18 amostras que ficaram dentro da variação aceitável.

Nº	LOCALIZAÇÃO	Valor R\$	Área do terreno / m²	Média / m²
1	Chácara Mafalda	850.000,00	400,00	2.125,00
2	Parque São Lucas	600.000,00	261,00	2.298,85
3	Vila Prudente	680.000,00	300,00	2.266,67
4	Mooca	450.000,00	260,00	1.730,76
5	Vila Invernada	480.000,00	256,00	1.875,00
6	Vila Prudente	480.000,00	280,00	1.714,29
7	Vila Dari	520.000,00	250,00	2.080,00
8	Vila Alpina	410.000,00	250,00	1.640,00
9	Vila Alpina	850.000,0	437,00	1.945,08
10	Vila Alpina	1.300.000,00	766,00	1.697,12
11	Vila Alpina	370.000,00	210,00	1.761,90
12	Vila Alpina	1.270.000,00	600,00	2.116,67
13	Vila Alpina	850.000,00	437,00	1.945,08
14	Vila Alpina	550.000,00	306,00	1.797,39
15	Vila Prudente	950.000,00	408,00	2.328,43
16	Vila Prudente	660.000,00	300,00	2.200,00
17	Chácara Belenzinho	500.000,00	250,00	2.000,00
18	Vila Prudente	700.000,00	300,00	2.333,33
			TOTAL:	34.058,18

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

MÉDIA FINAL

Soma-se o valor do metro quadrado do quadro amostral sanitizado e divide-se pelo número de amostras restantes.

$$MF = \frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 18 Amostras}}{18} = \frac{R\$ 34.058,18}{18} = R\$ 1.892,12 / m^2$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do terreno do Imóvel avaliando.

$$\begin{aligned} \text{Valor do terreno} &= \text{Área do terreno} \times MF \\ \text{Valor do terreno} &= 405,00m^2 \times R\$ 1.892,12 / m^2 = R\$ 766.308,60 \end{aligned}$$

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda do terreno, objeto deste Laudo de Avaliação é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 773.971,69
(Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite Superior: R\$ 851.368,86 (Variação até o máximo de 10%)
Limite Inferior: R\$ 696.574,52 (Variação até o máximo de 10%)

O valor adotado, dentro dos parâmetros alcançados para este terreno, é de:

R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

MÉTODO EVOLUTIVO PARA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

	ÁREA	VALOR DO M²	
TERRENO	405,00	1.892,12	
	ÁREA EDIFICADA	VALOR DO CUB	FATOR DE CORREÇÃO
BENFEITORIA	604,53M²	1.655,71	- 24,60%

CUB SINDUSCON- SP – JANEIRO / 2021 (ANEXO V)

A – VALOR DO TERRENO

VALOR DO TERRENO = R\$ 730.000,00

B – VALOR DAS BENFEITORIAS EM CONSTRUÇÕES

Áreas de construção da casa à Rua Itiúba, nº 185, sendo que a construção foi considerada de Padrão Normal pelo CUB Sinduscon-SP (ANEXO VI).

C – VALOR DA BENFEITORIA

BENFEITORIA = CUSTO x FATOR DE CORREÇÃO

CUSTO = (ÁREA EDIFICADA x CUB) x 1,10

CUSTO = (604,53m² X R\$ 1.655,71) x 1,10

CUSTO = R\$ 1.101.019,01

FATOR DE CORREÇÃO

BENFEITORIA =(Custo) x (Fator de depreciação pelo tempo de vida útil do imóvel)

BENFEITORIA = R\$ 1.101.019,01 – 24,60%

BENFEITORIA = R\$ 830.168,33

E – VALOR DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL = TERRENO + BENFEITORIA

VALOR DO IMÓVEL. = 750.000,00 + R\$ 631.984,91 = R\$ 1.580.168,33

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

F- CONCLUSÃO

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda desta Propriedade, é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.595.970,01 (Arredondamento até o máximo de 1%)

A- AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

TABELA DISPONÍVEL NA NBR 14.653-2 -AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

CONCLUSÃO:

**É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE O VALOR
MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL É:**

R\$ 1.550.000,00

(UM MILHÃO QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

LIMITE INFERIOR: R\$ 1.755.567,01

LIMITE SUPERIOR: R\$ 1.436.373,01

**- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES, DÍVIDAS, ENCARGOS E NAS CONDIÇÕES
EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO**

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ANEXO V:

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ANEXO VI: TABELA SINDUSCON / SP – JANEIRO / 2021

Sector de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Janeiro de 2021(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jan/20	130,32	0,34	0,34	4,15	138,22	0,43	0,43	4,39	119,61	0,24	0,24	3,90	137,42	0,00	0,00	2,88
fev/20	130,30	-0,01	0,33	3,82	138,22	0,00	0,43	4,39	119,66	-0,03	0,21	3,06	137,42	0,00	0,00	2,88
mar/20	130,43	0,09	0,43	3,74	138,22	0,00	0,43	4,39	119,66	0,24	0,45	2,85	137,42	0,00	0,00	2,88
abr/20	129,90	-0,41	0,02	3,07	137,03	-0,86	-0,43	3,49	120,15	0,24	0,69	2,48	137,42	0,00	0,00	2,88
mai/20	130,12	0,17	0,19	3,18	137,03	0,00	-0,43	3,49	120,67	0,43	1,13	2,75	137,42	0,00	0,00	2,88
jun/20	131,77	1,27	1,46	2,75	139,82	2,04	1,80	2,77	120,66	0,17	1,30	2,85	138,84	1,03	1,03	1,37
jul/20	133,09	1,00	2,48	2,90	141,45	1,16	2,78	2,96	121,82	0,76	2,10	3,01	139,84	0,58	1,62	1,62
ago/20	133,96	0,65	3,15	3,50	141,45	0,00	2,78	2,96	123,88	1,69	3,82	4,56	139,84	0,00	1,62	1,62
set/20	136,27	1,73	4,93	5,16	141,77	0,23	3,01	3,13	128,94	4,06	8,06	8,50	139,84	0,00	1,62	1,62
out/20	137,92	1,21	6,20	8,32	142,05	0,20	3,22	3,34	132,47	2,74	11,02	11,15	139,84	0,00	1,62	1,62
nov/20	139,24	0,95	7,21	7,22	142,05	0,00	3,22	3,22	135,57	2,34	13,82	13,84	139,84	0,00	1,62	1,62
dez/20	139,96	0,52	7,77	7,77	142,05	0,00	3,22	3,22	137,29	1,26	15,05	15,05	139,84	0,00	1,62	1,62
jan/21	141,53	1,12	1,12	8,80	142,05	0,00	0,90	2,78	140,99	2,70	2,70	17,87	139,84	0,00	0,00	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, janeiro de 2021

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	792,55	54,72
Material	810,55	42,15
Despesas Administrativas	45,30	3,13
Total	1.448,40	100,00

(*) Encargos Sociais: 145,67%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2021 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.421,07	0,97	R-1	1.738,00	0,71	R-1	2.094,26	0,55
PP-4	1.326,76	1,54	PP-4	1.655,71	1,09	R-8	1.704,86	1,01
R-8	1.267,71	1,67	R-8	1.448,40	1,12	R-16	1.844,60	1,31
PIB	977,28	1,14	R-16	1.408,03	1,16			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 6.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2021 em R\$/m²

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.676,14	1,20	CAL-8	1.779,62	1,19
CSL-8	1.451,12	1,24	CSL-8	1.586,45	1,22
CSL-16	1.938,35	1,30	CSL-16	2.089,19	1,27
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.540,87	0,79			
GI	822,20	1,21			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 6.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secom/SindusCon-SP

1

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ANEXO VII – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01 – Fachada



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto 02 – Garagem externa



Foto 03 - Garagem



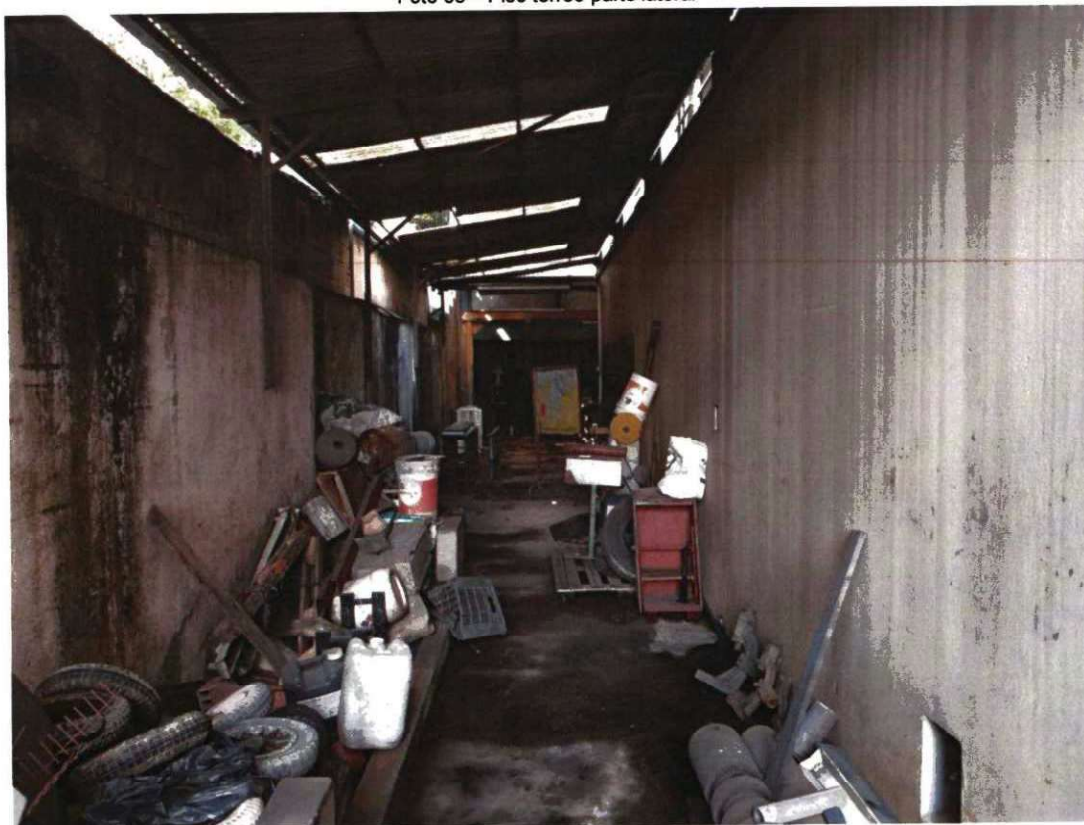
419
1

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto 04 – Piso térreo – indústria metalúrgica



Foto 05 – Piso térreo parte lateral



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto 06 – Piso térreo parte lateral

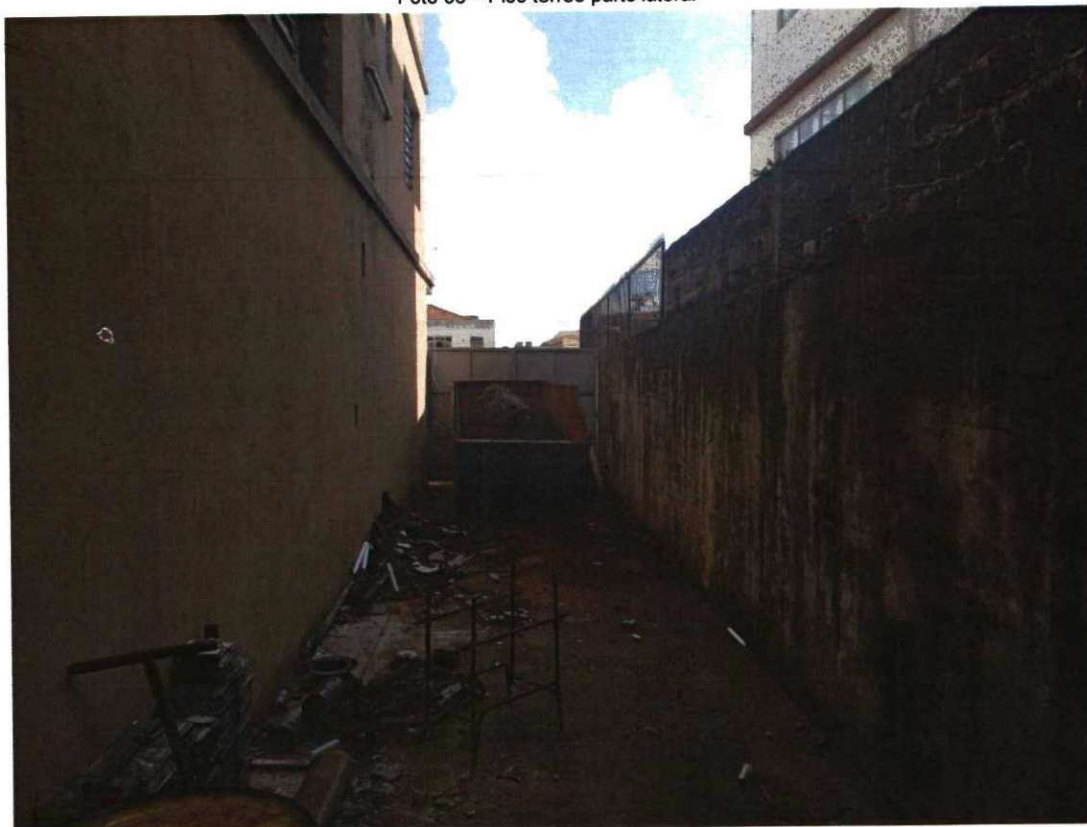
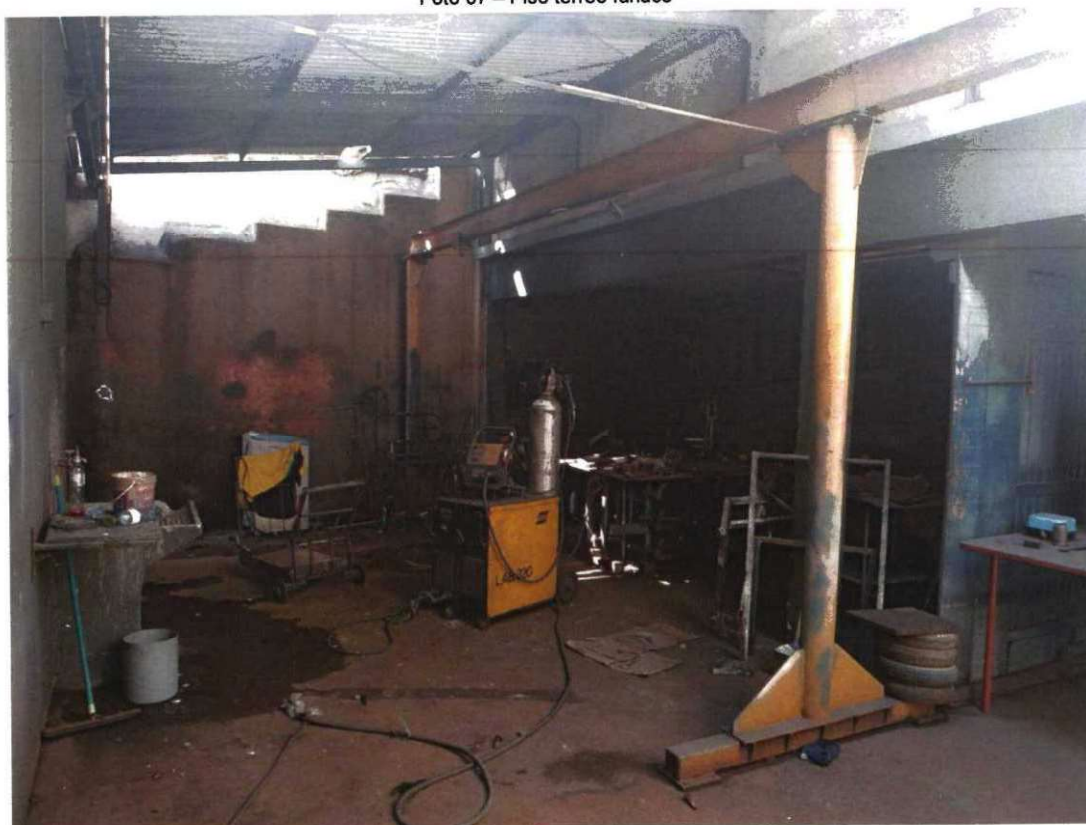


Foto 07 – Piso térreo fundos



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto 08 – Piso térreo fundos



Foto 09 – Segundo piso - Escritório

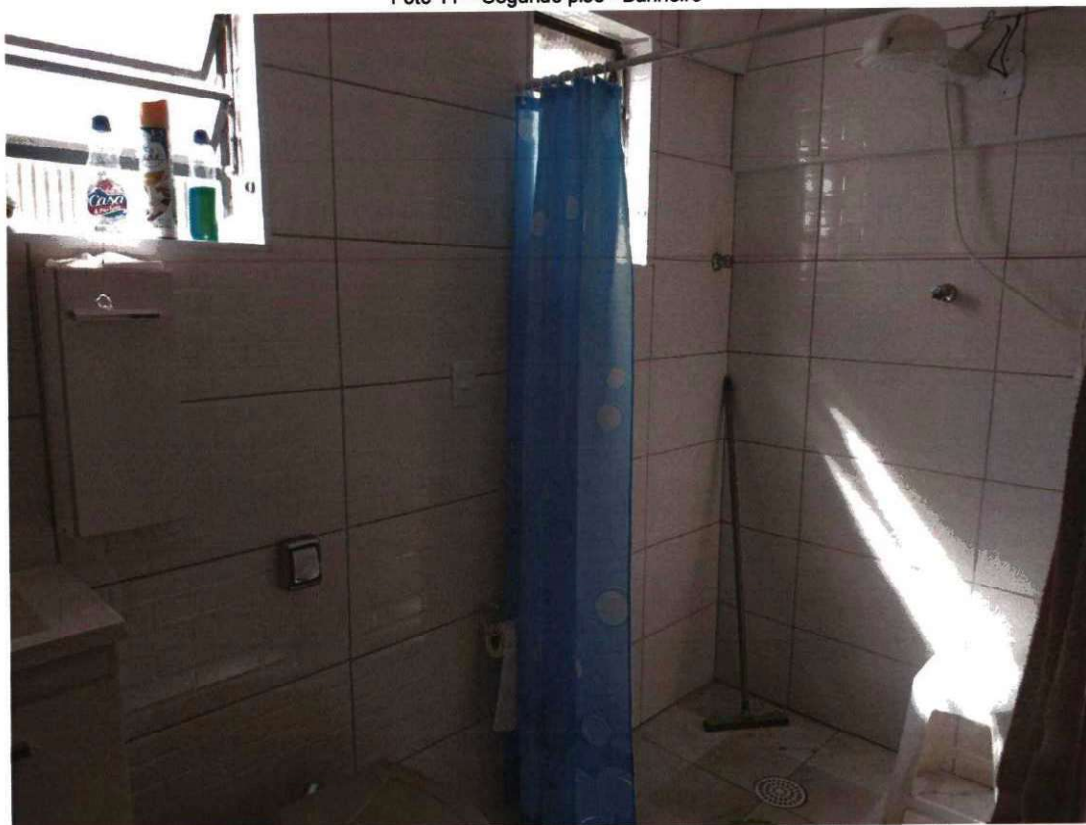


Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto 10 – Segundo piso Cozinha



Foto 11 – Segundo piso - Banheiro



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto 12 – Segundo piso - Quarto

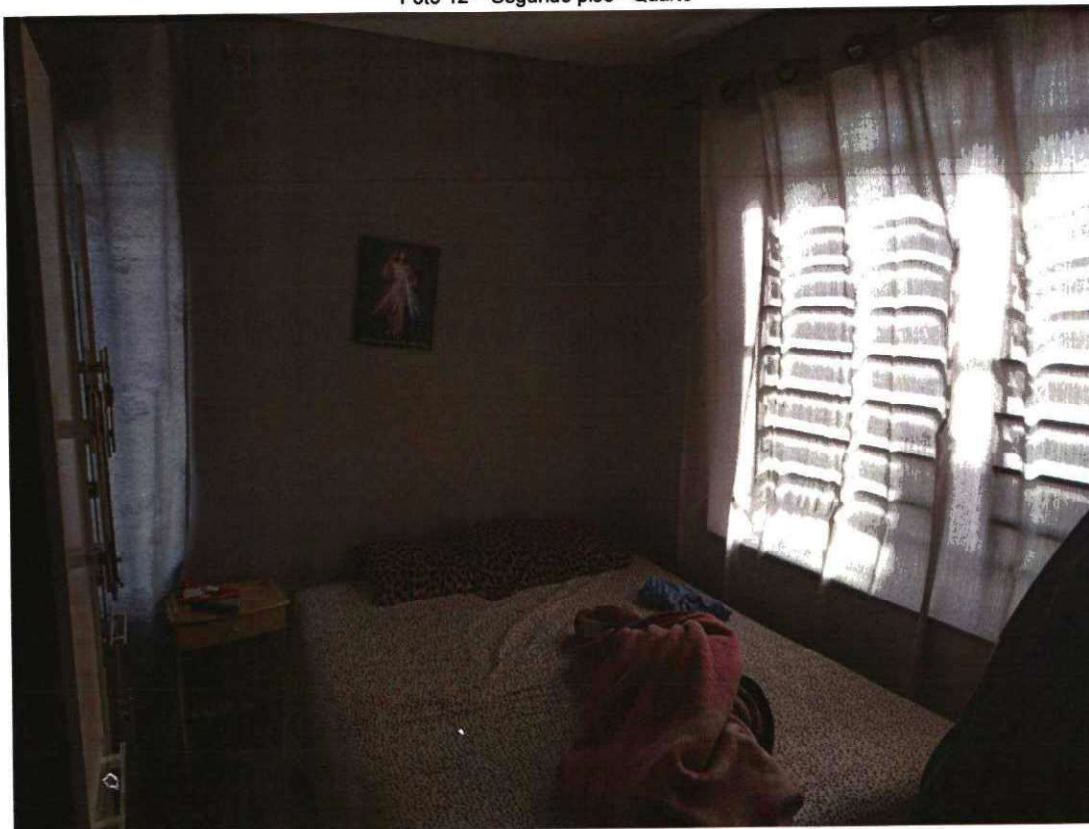
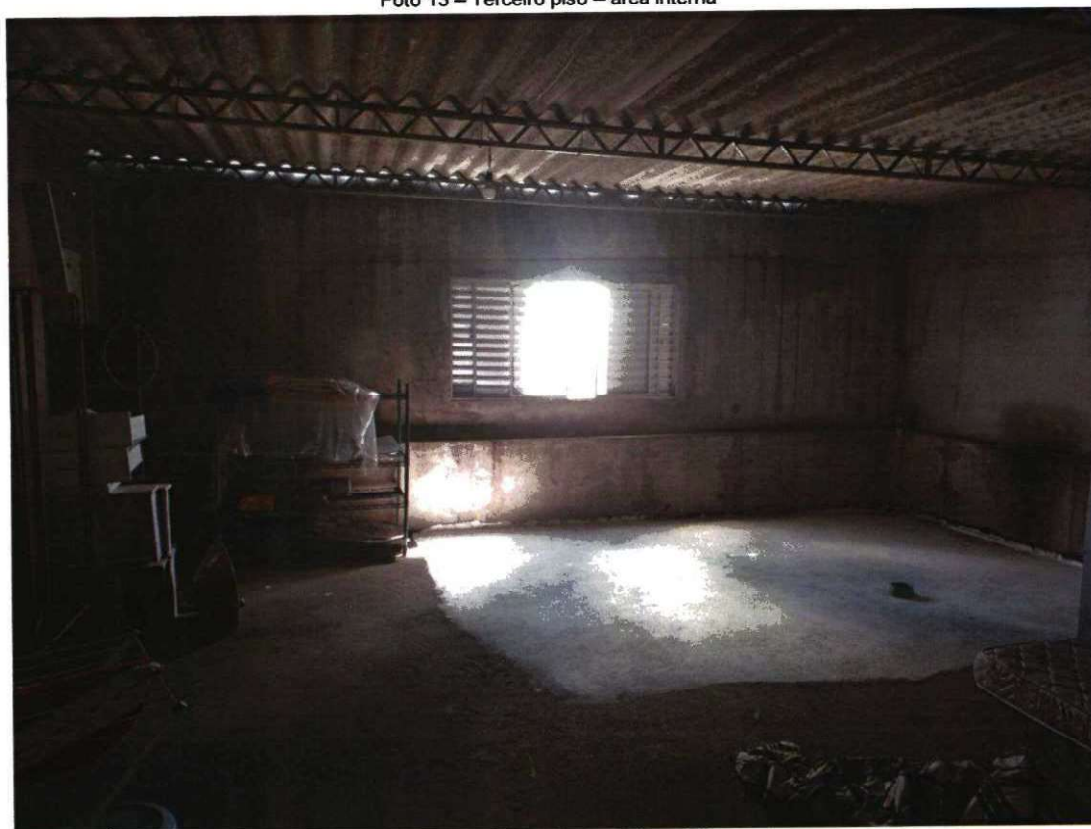


Foto 13 – Terceiro piso – área interna



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto 14 – Terceiro piso – área interna

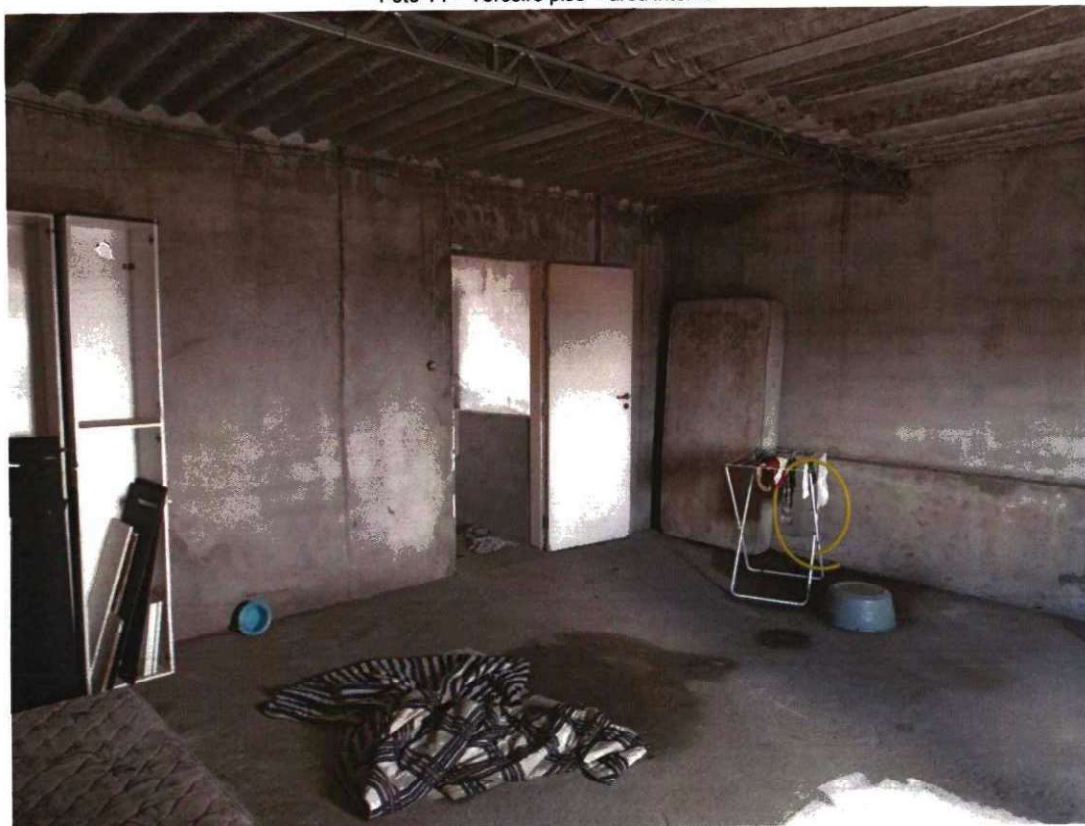


Foto 15 – Terceiro piso - Banheiro

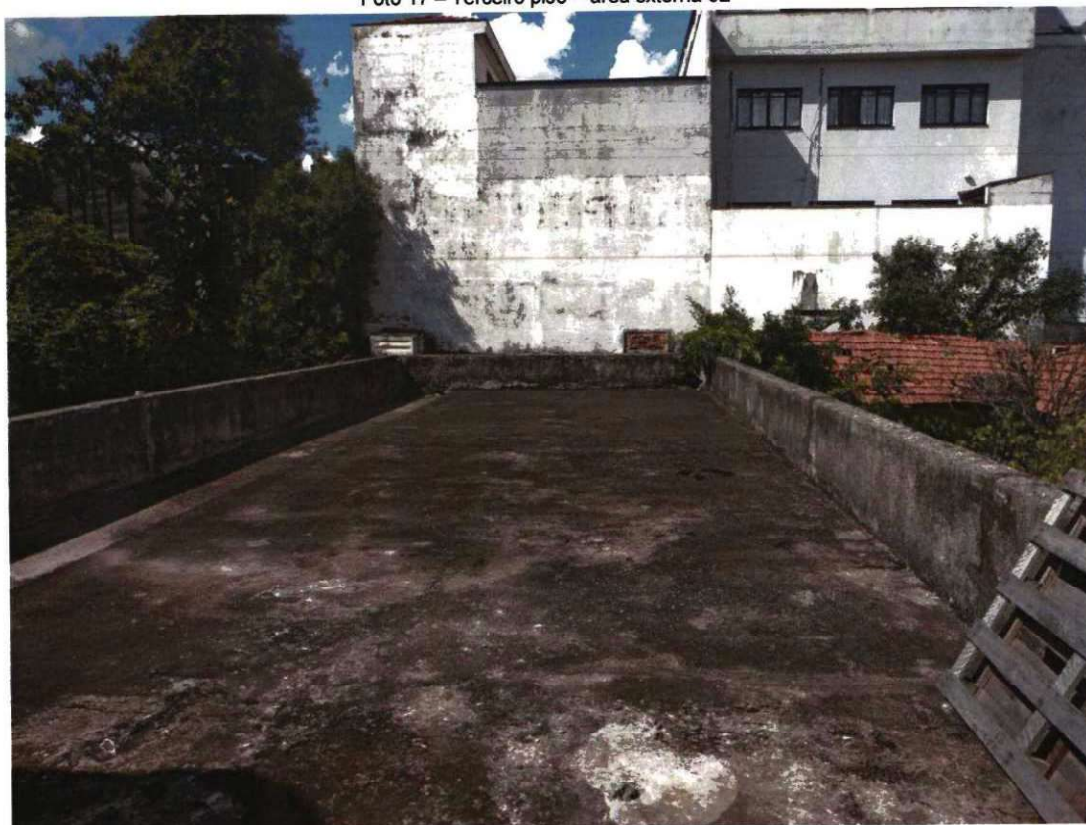


Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto 16 – Terceiro piso – área externa 01



Foto 17 – Terceiro piso – área externa 02



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto 18 – Edícula



Foto 19 – Edícula



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto 20 – Interior da edícula

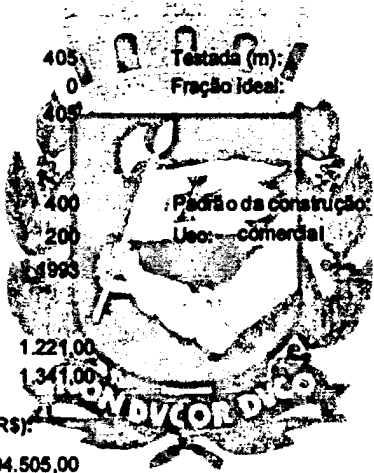


Foto 21 – Interior da Edícula - Banheiro



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ANEXO VIII – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU 2021

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
Cadastro do Imóvel: 102.001.0013-1			
Local do Imóvel: RITIUBA, 185 - JTO AO N 177 CEP 03158-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: RITIUBA, 185 - JTO AO N 177 CEP 03158-010			
Contribuinte(s): CPF 080.607.628-34 GIOVANNI DE MARTINE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):		405,00	
Área não incorporada (m²):		0,00	
Área total (m²):		405,00	
Dados cadastrais da construção:		Testada (m): 10,00 Fração Ideal: 1,0000	
Área construída (m²):		400,00	
Área ocupada pela construção (m²):		200,00	
Ano da construção corrigido:		1999	
Padrão da construção: 3-B Uso: comercial			
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:		1.221,00	
- da construção:		1.341,00	
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:		494.505,00	
- da área não incorporada:		0,00	
- da construção:		396.936,00	
Base de cálculo do IPTU:		891.441,00	
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 2020.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/04/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 13/01/2021 Número do Documento: 2.2021.000081703-0 Solicitante: Carin Tatiana Corbas (CPF 275.466.528-55)			

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
102.001.0013-1	2021	01	01/01/2021

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R ITIUBA, 185 - JTO AO N 177
CEP 03158-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ITIUBA, 185 - JTO AO N 177
CEP 03158-010

Contribuinte(s):
CPF 080.607.628-34 GIOVANNI DE MARTINE

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 405
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 405
Testada (m): 10,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 400
Área ocupada pela construção (m²): 200
Ano da construção corrigido: 1993
Padrão da construção: 3-B
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (m²)	VALOR M²	CONDIÇÃO	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO	400	CONDIÇÃO	1.341,00	0,7300	391.572,00 = (A)
TERRENO INCORP	405	TERRENO	1.221,00	1,0000	494.505,00 = (B)
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO			TERRENO NÃO INCORPORADO = (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA	DEBONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
391.572,00	0,015	-327,86	12.963,30	1,000000	0,00	12.963,30 = (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DEBONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00 = (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTATAÇÃO
12.963,30	0,00	0,00	12.963,30	06/02/2021

Data de Emissão: 19/02/2021
Número do Documento: 1.2021.000560294-0
Solicitante: Carin Tatiana Corbas (CPF 275.466.528-55)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 20/05/2021, em www.prefeitura.sp.gov.br

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ANEXO IX - CERTIDÃO DO RGI DO IMÓVEL

126
26

X Bate 574778 03/03/2018 16:15:13 1/2

PRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 25 de Abril de 19 86

IMÓVEL - Um terreno situado a Projetada Rua G, lote 11 da quadra D, na Vila Paulina, 26º Subdistrito Vila Prudente, medindo 10,00m de frente para a Projetada rua G, por 41,00m de frente aos fundos, de um lado, dividindo com o lote 10, 40,00m do outro lado, dividindo com o lote 12, tendo nos fundos 10,00m de largura dividindo com o lote 19, com uma área de 405,00 metros quadrados.--

PROPRIETÁRIO - GIOVANNI DE MARTINE, casado.--

DOCUMENTO ANTERIOR - Tr. 163196 do 11º R.L., em 12.09.45.--

CONTINUIDADE - 102.001.0013-1.--

OFICIAL *Antônio José da Silva Affonso*

av.1/M. 86.033 em 25 de abril de 1986.
A certidão de casamento de 17 de maio de 1963, do Cartório de Registro - Civil, do Bom Retiro - 15º Subdistrito, desta Capital, tomo nº 5.505, fls. 65 do 1º 37, e da escritura de 16 de setembro de 1985, do 28º Cartório de Lotas desta Capital, 1ª 224, fls. 34, constam que GIOVANNI DE MARTINE é casado com ROSA ARCHIERI DE MARTINE, sob o regime da comunhão de bens, desde 24 de junho de 1939.--

ANTÔNIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
Escritor de Cartório

av.2/M. 86.033 em 25 de abril de 1986.
Os autos recibo nº 471184 do arrolamento de 1953 e nº 144245 do arrolamento de 1966 ambos da Prefeitura do Município de São Paulo e da mesma escritura mencionada na av.1, consta que a Projetada rua G, mencionada nesta matrícula, atualmente denomina-se Rua Itiuba.--

ANTÔNIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
Escritor de Cartório

(continua no verso)

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

1427 Titulo

X 574778 03/03/2016 16:15:13 2/2

matrícula 86.033

ficha 01 verso

86.033 em 25 de abril de 1986.

aviso de imposto de 1966 sob nº 344.245 e da certidão de 11.04.1986, -
nº 057.440/86-7, ambas da Prefeitura do Município de São Paulo, e da
escritura mencionada na av.01, consta que no terreno objeto desta -
matrícula, foi construída uma casa que recebeu o nº 185 da rua Itiuba, com
área construída, Valor da Construção Cr\$16.253,78.-

ANTONIO JOSE DA SILVA AFFONSO
Escrivão Autorizado

86.033 em 25 de abril de 1986.

Na mesma escritura mencionada na av.01, os proprietários GIOVANNI DE -
MARTINI, RG 20.214.120-SP, tintureiro, e sua mulher ROSA ARCHIERI DE MAR -
TELLI, RG 3.234.604-SP, do lar, inscritos no CPF 080.607.628-34, casados -
no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, brasileiros, domici -
liados nesta Capital, a rua Newton Prado nº 523, transmitiram por venda -
a VALDEMAR ALBERTINI, RG 2.263.801-SP, CIO 045.669.558-34, casado no
regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com THEREZINHA PREZOTTO -
ALBERTINI, RG 4.959.953-SP, do lar, e JOÃO CARLOS PRESOLTO ou JOÃO CARLOS
PRESOTTO, RG 3.936.280-SP, CIO 247.570.398-91, casado no regime da comi -
unhão de bens, anteriormente a lei 6515/77, com SHIRLEY FANSONATO PRESOTTO,
RG 6.174.284-SP, do lar, todos brasileiros, domiciliados nesta Capital, a
rua Lúcio Cardoso nº 72, pelo preço de Cr\$80.000,00 hoje Cr\$80.000,00 o -
objeto desta matrícula.-

ANTONIO JOSE DA SILVA AFFONSO
Escrivão Autorizado

" FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA "
" VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA "

432
1

Perita Judicial
Carrn Tatiana Corbas

14.03.2013

928

X Nato 574778 03/03/2016 16:16:13 2/2

86.033

6^o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Pedido nº 574778

CERTIFICADO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída em forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICADO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES RECURSOS OU PESSOAIS REPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e refere a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICADO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, 03 de março de 2016.

Sergio Mateus Romero, Escrevente Autorizado (assinatura digital).

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002

Atenção: Para levar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XIV, item 12, letra d, e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Atende Lina de Vasconcelos, 2376, Vila Mariana - Tel: 5061-7473.

Alcav.	Estado:	Iprop:	Reg. Civil:	Grav.Just:	Min.Púb:	ISS:	Total:
R\$0,12	R\$7,99	R\$4,12	R\$1,48	R\$1,93	R\$1,35	R\$0,56	R\$15,55

Em atendimento de competência desta Serventia os seguintes Subdistritos: 12º SUBDISTRITO - CAMBUCI, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; 18º SUBDISTRITO - IPIRANGA que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e 26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE, que pertence a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 07/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, tornando a este Cartório em 01/01/1972: até a presente data.

433
(

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Mercadológico é composto de 45 (quarenta e cinco) folhas de formato A4, digitadas em um só lado, rubricadas pela avaliadora, que subscreve esta última, seguidas de 09 anexos.

Requer a juntada aos Autos para que se produza um só fim e efeito de Direito.

São Paulo - SP, 28 de fevereiro de 2021



CARIN TATIANA CORBAS

Perita Judicial Avaliadora
CRECI/SP nº: 180492/F
CNAI nº: 23468