

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

- Imóvel Avaliando:** Apartamento nº 74 - 7º andar, Edifício San Clemente, situado na Rua Califórnia, 673 - Cidade Monções - São Paulo - SP.
- Objetivo:** Determinar o Valor de Mercado para Comercialização - **venda à vista**.
- Finalidade:** Perícia Judicial em Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito, de número **1104483-26.2021.8.26.0100**, 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\$ 774.000,00 (Setecentos e Setenta e Quatro Mil Reais).**

São Paulo, 21 de Novembro 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	8
8. Análise Mercadológica	8
9. Pesquisa de Mercado	9
10. Fatores de Correção	9
11. Tratamento de Dados	10
12. Intervalo de Discrepância	10
13. Avaliação	11
14. Valor Mínimo para Leilão	11
15. Relatório Fotográfico	13
16. Elementos Comparativos	18
17. Currículo da Avaliadora	22
18. Encerramento	22

1. APRESENTAÇÃO

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando, de matrícula nº **194.206**, em Processo Judicial de número **1104483-26.2021.8.26.0100**.

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, 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.

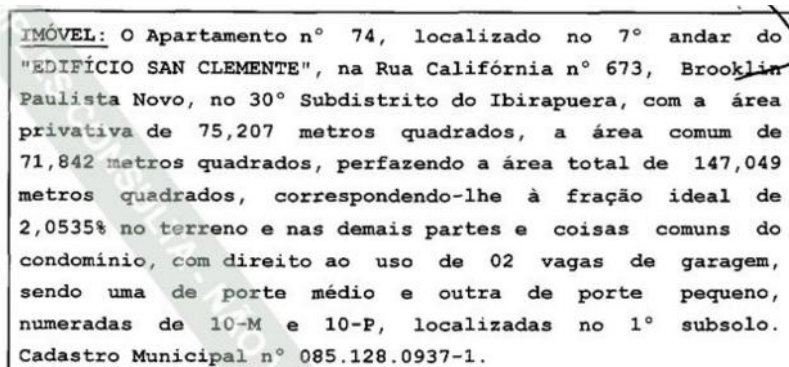
Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

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 Califórnia, 673 - apartamento 74, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 194.206 (15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo), nos seguintes termos:



IMÓVEL: O Apartamento nº 74, localizado no 7º andar do "EDIFÍCIO SAN CLEMENTE", na Rua Califórnia nº 673, Brooklin Paulista Novo, no 30º Subdistrito do Ibirapuera, com a área privativa de 75,207 metros quadrados, a área comum de 71,842 metros quadrados, perfazendo a área total de 147,049 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de 2,0535% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, com direito ao uso de 02 vagas de garagem, sendo uma de porte médio e outra de porte pequeno, numeradas de 10-M e 10-P, localizadas no 1º subsolo. Cadastro Municipal nº 085.128.0937-1.

DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Cópia da Matrícula do Imóvel juntada nos autos do processo (págs. 598-605).

- Certidão Cadastral do Imóvel – IPTU – Contribuinte nº 085.128.0937-1.

Para efeito desta avaliação, será utilizada a área privativa registrada na matrícula do imóvel de 75,2 m².

6. VISTORIA

A vistoria foi previamente comunicada nos autos em tempo hábil para ciência e intimação das partes, e foi realizada no dia 07 de Novembro de 2022 às 9h30. Na data e hora agendada nos autos, não compareceram as partes.

O imóvel encontra-se desocupado e fechado, não sendo autorizada a entrada desta signatária no mesmo na data e hora agendada, sendo, portanto, inviabilizada sua vistoria interna. **(A impossibilidade de vistoria interna está regulamentada no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 da ABNT).**

Sem prejuízo, foram obtidas informações na vistoria geral realizada no edifício, com o acompanhamento do Zelador, Sr. Souza, que colaborou com todas as informações solicitadas.

A avaliação foi elaborada com base nas informações e nos dados constantes nos autos, bem como aqueles 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 e informações obtidas na data da vistoria.

Trata-se de imóvel residencial vertical de padrão construtivo Médio com Elevador, em edifício com características residenciais, construído há aproximadamente 21 anos, torre única servida por 2 elevadores e escadas de emergência, constituído de pavimento térreo com portaria 24h e equipamentos de lazer como playground, jardim, piscina e salão de festas, mais 12 pavimentos elevados, sendo 48 unidades habitacionais distribuídas em 4 apartamentos por andar e mais 2 pavimentos subsolos de garagem para

autos. O terreno é localizado em meio de quadra, com superfície aparentemente firme e seca, testada principal para a Rua Califórnia.

DESCRIÇÃO: O imóvel avaliando corresponde ao apartamento de número 74 - lateral direita fundos. Trata-se de apartamento tipo, composto de entrada principal, living pra 2 ambientes com sacada, 2 dormitórios sendo 1 suíte, banheiro social, cozinha e área de serviços com banheiro, 2 vagas de garagem.

Foi informado pelo Sr. Souza que o imóvel encontra-se fechado há algum tempo, podendo seu estado geral ser considerado como **Regular e Reparos Simples**.

O Relatório Fotográfico e de Vistoria encontram-se no item 15 deste trabalho.

7. CONTEXTO URBANO

Cidade Monções, ou Jardim Prainha, como é chamado o entorno, é um bairro nobre localizado na Zona Sul da cidade de São Paulo. Neste ponto, possui predominância de imóveis residenciais verticais e horizontais, intercalados com comércio local, e também abriga a Sociedade Hípica Paulista.

É um bairro bem servido por comércio, serviços e transporte público, dotado de toda a infraestrutura urbana, delimitado por avenidas importantes como a Avenida Santo Amaro, Avenida dos Bandeirantes, Avenida Engº. Luis Carlos Berrini e Avenida Roberto Marinho.

O imóvel está edificado em local onde o uso predominante do solo caracteriza-se por ser “Residencial Vertical Médio/Alto Padrão”, administrado pela Prefeitura Regional de Pinheiros, distrito Itaim Bibi, Setor 085, Quadra F128, Lote 0937 e é classificado como “ZM – Zona Mista”, de acordo com a Lei nº 16.402/16.

8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações coletadas de operadores do mercado que atuam no bairro, o imóvel situa-se entre as regiões mais valorizadas da cidade, com boa procura pela

casas médias a alta. Dentro do contexto atual de mercado, apresenta liquidez moderada, havendo grande número de imóveis em oferta com características semelhantes na região e lançamentos a valores competitivos, com as mesmas características, porém em empreendimentos mais modernos que oferecem lazer completo e segurança, o que os torna mais atrativos.

9. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 10 (Dez) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, idade, localização, padrão construtivo e estado de conservação semelhantes ao avaliando, 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 16:

Nrº	Bairro	Área Útil/ m2	Valor de Venda	R\$/m2
1	Cidade Monções	75	870.000,00	11.600,00
2	Cidade Monções	75	880.000,00	11.733,33
3	Cidade Monções	86	960.000,00	11.162,79
4	Cidade Monções	86	875.000,00	10.174,41
5	Cidade Monções	86	980.000,00	11.395,34
6	Cidade Monções	74	910.000,00	12.297,29
7	Cidade Monções	77	900.000,00	11.688,31
8	Cidade Monções	70	802.000,00	11.457,14
9	Cidade Monções	83	900.000,00	10.843,37
10	Cidade Monções	70	829.000,00	11.842,85

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

Fator Localização (F.L.): Será utilizado para dirimir as diferenças entre localização ou posição dos elementos amostrais em relação ao imóvel avaliando.

Fator Vaga (F.V.): A fim de dirimir as diferenças verificadas entre apartamentos que possuem mais ou menos vagas de garagem comparados ao imóvel avaliando, foi utilizado o fator vaga com coeficiente de 5%.

11. TRATAMENTO DE FATORES – HOMOGENEIZAÇÃO

Nrº	Bairro	R\$/m2	F.O.	F.L.	F.V.	R\$/m2 Tratado
1	Cidade Monções	11.600,00	0,90	1,05	1,00	10.962,00
2	Cidade Monções	11.733,33	0,90	0,98	1,00	10.348,79
3	Cidade Monções	11.162,79	0,90	1,05	1,00	10.548,83
4	Cidade Monções	10.174,41	0,90	1,05	1,00	9.614,81
5	Cidade Monções	11.395,34	0,90	1,05	1,00	10.768,59
6	Cidade Monções	12.297,29	0,90	0,95	1,00	10.514,18
7	Cidade Monções	11.688,31	0,90	0,95	1,00	9.993,50
8	Cidade Monções	11.457,14	0,90	0,95	1,05	10.285,64
9	Cidade Monções	10.843,37	0,90	1,00	1,00	9.759,03
10	Cidade Monções	11.842,85	0,90	0,95	1,00	10.125,63

A média aritmética simples dos preços tratados por metro quadrado de área privativa dos 10 elementos de referência resulta em R\$ 10.292,10/m².

12. INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R\$ 10.292,10/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:

$$\text{R\$ } 10.292,10 / \text{m}^2 \times 1,30 = \text{R\$ } 13.379,73 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

$$\text{R\$ } 10.292,10 / \text{m}^2 \times 0,70 = \text{R\$ } 7.204,47 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

Desta forma, verificou-se que nenhum elemento de referência deve ser excluído.

Portanto, a média aritmética tratada dos preços tratados por metro quadrado de área privativa dos 10 elementos de referência, após aplicado o intervalo de discrepância, resulta em R\$ 10.292,10 / m².

Portanto:

75,2 m² (área privativa)

x R\$ 10.292,10 / m² (média tratada)

= R\$ 773.965,92 ou, por arredondamento de mercado,

R\$ 774.000,00

13. 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\$ 774.000,00 (Setecentos e Setenta e Quatro Mil Reais),

(Data Base: Novembro/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 à vista do imóvel, podendo haver uma variação lícita em torno da estimativa de tendência central, sendo adotado para este estudo um campo de arbítrio de 5% para mais ou para menos, considerado como negociação direta, sem qualquer custo de intermediação, diante interesses inerentes do próprio mercado.*

14. 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 657 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.**

15. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO

Endereço: Rua Califórnia, 673 apto 74 – Edifício San Clemente			
Bairro: Cidade Monções	Cidade: São Paulo	UF: SP	CEP: 04566-061 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: ZM – Zona Mista / Residencial Vertical Médio-Alto padrão			

Idade e vida útil do imóvel	
Idade (anos): 21	Vida útil estimada (anos): 60

Matrícula do imóvel	
Número da Matrícula: 194.206	Cartório de Registro: 15º

Áreas do imóvel	
Área Total: 147,04 m2	Área Privativa: 75,2 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		
	☐ Outra (especifique): Jardim		
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):		

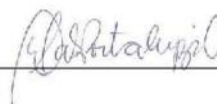
Características da edificação				
Padrão construtivo:	☐ Simples	☒ Médio	☐ Superior	☐ Fino
	☐ Luxo			
Estado de conservação:	☐ Nova	☐ Entre nova e regular		
	☐ Regular	☒ Entre regular e reparos simples		
	☐ Reparos simples	☐ Entre reparos simples a importantes		
	☐ Necessitando de reparos importantes	☐ 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: 15	Andar: 7º			
Possui elevadores ?	☒ Sim	☐ Não	Quanto ? 2	
Possui estacionamento coberto ?	☒ Sim	☐ Não	Quanto vagas? 2	
☒ Playground	☐ Sala de Ginástica	☒ Jardim	☐ Churrasqueira	
☒ Piscina	☐ Quadra	☒ Salão de festas	☐ Sauna	

Data: 07/11/2022

Identificação: CLAUDIA PORTALUPPI

Fonte: Visita Presencial "In Loco"

Telefone: 11 99368-6208





Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 085.128.0937-1

Local do Imóvel:

R CALIFORNIA, 673 - AP 74 VG 10M/10P
ED SAN CLEMENTE CEP 04566-061
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CALIFORNIA, 673 - AP 74 VG 10M/10P
ED SAN CLEMENTE CEP 04566-061

Contribuinte(s):

CPF 009.816.306-00 JOALDOMAR GOMES ALMEIDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.000	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0205
Área total (m²):	1.000		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	148	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	917	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2002		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.451,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	130.576,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	361.775,00
Base de cálculo do IPTU:	492.351,00

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.

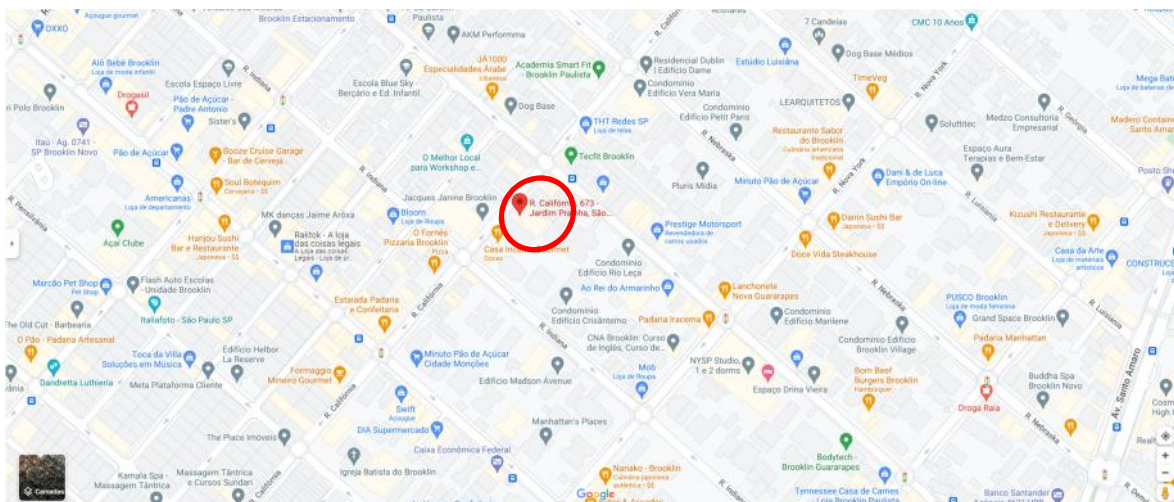
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/02/2023, em

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

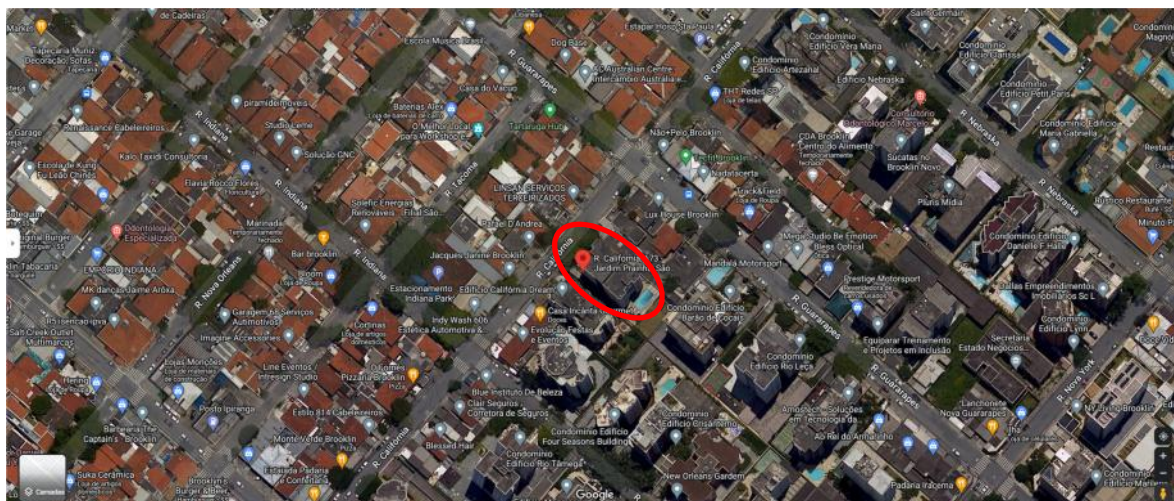
Data de Emissão: 18/11/2022

Número do Documento: 2.2022.014831574-5

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



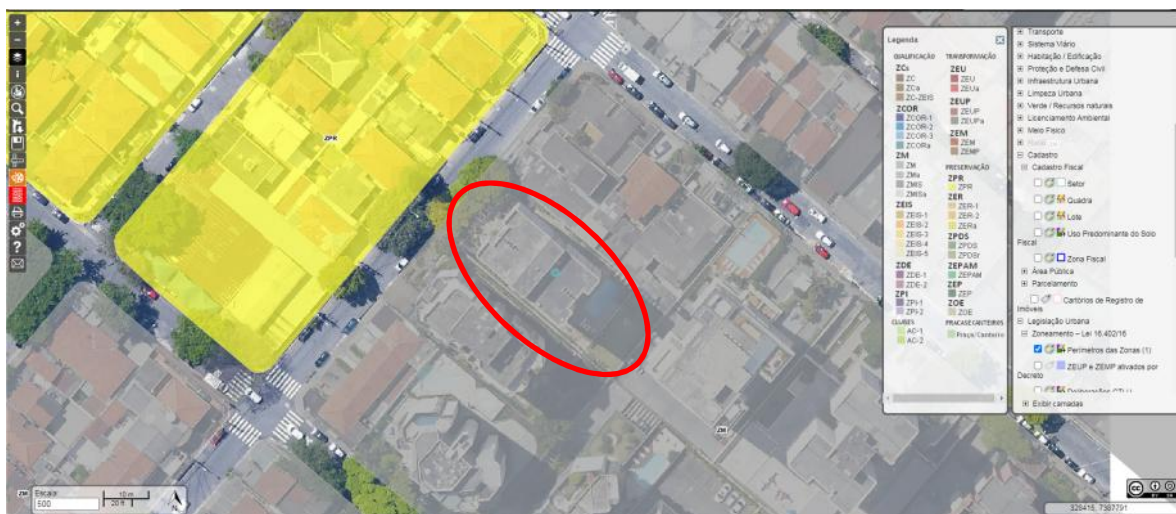
LOCALIZAÇÃO POR IMAGEM VIA SATÉLITE



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



MAPA DE ZONEAMENTO – ZM – Zona Mista



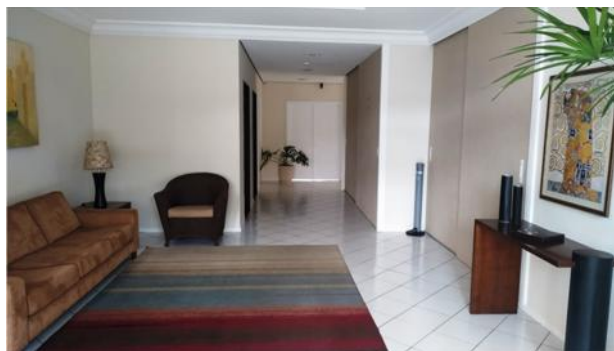
LOGRADOURO DE SITUAÇÃO – Rua Paim, 314



Fachada do Edifício San Clemente



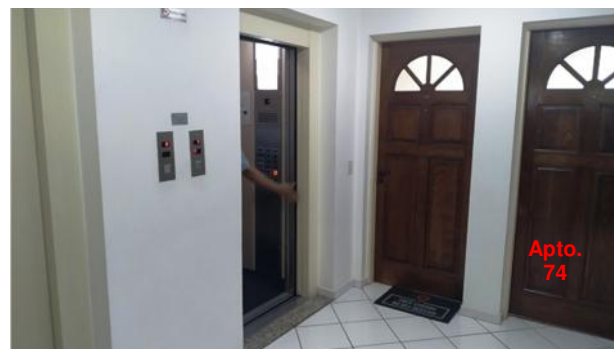
Portaria, Hall de entrada

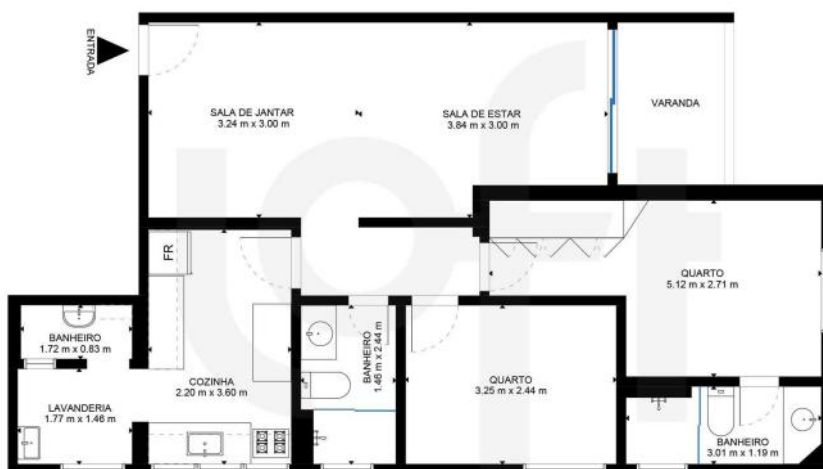


Acesso aos elevadores e Área de Lazer do Condomínio (salão de festas, piscina e playground)



Hall de Distribuição do 7º andar



Planta do Apartamento

Vagas de Garagem demarcadas – 1º subsolo

16. DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (Amostras)
Amostra 1

Endereço:	Rua Califórnia, 673 - 2º andar – unidade não informada – Edifício San Clemente				
Bairro:	Cid. Monções	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	2	Vagas:	2
Área privativa:	75 m2				
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	870.000,00	Data:	Nov/2022	Fonte:	Brooklin Consultora de Imóveis Sra. Helena 11 98408-1926
Imagem:					

Amostra 2

Endereço:	Rua Califórnia, 673 – apto 91 – Edifício San Clemente				
Bairro:	Cid. Monções	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	2	Vagas:	2
Área privativa:	75 m2				
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	880.000,00	Data:	Nov/2022	Fonte:	Brooklin Consultora de Imóveis Sra. Helena 11 98408-1926
Imagem:					

Amostra 3

Endereço:	Rua Califórnia, 693 – 3º andar – Edifício Califórnia Dream				
Bairro:	Cid. Monções	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	2	Vagas:	2
Área privativa:	86 m2				
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	960.000,00	Data:	Nov/2022	Fonte:	Fifty Negócios Imobiliários Sr. Diego 11 98225-5304
Imagem:					

Amostra 4

Endereço:	Rua Califórnia, 693 – 1º andar – Edifício California Dream				
Bairro:	Cid. Monções	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	2	Vagas:	2
Área privativa:	86 m2				
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	875.000,00	Data:	Nov/2022	Fonte:	Remax Sr. José Ricardo 11 95151-5189
Imagem:					

Amostra 5

Endereço:	Rua Califórnia, 693 – 2º andar – Edifício Califórnia Dream				
Bairro:	Cid. Monções	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	3	Vagas:	2
Área privativa:	86 m2				
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	980.000,00	Data:	Nov/2022	Fonte:	Fernando Filho Imóveis Sr. Fernando 11 98222-6005
Imagem:					

Amostra 6

Endereço:	Rua Padre Antônio José dos Santos, 530 – apto 124 – Condomínio Central Park				
Bairro:	Cid. Monções	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	2	Vagas:	2
Área privativa:	74 m2				
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	910.000,00	Data:	Nov/2022	Fonte:	Loft Imóveis 11 4020-2208
Imagem:					

Amostra 7

Endereço:	Rua Nova York, 609 – Andar Alto - Condomínio Manhattan's Place				
Bairro:	Cid. Monções	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	3	Vagas:	2
Área privativa:	77 m2				
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	900.000,00	Data:	Nov/2022	Fonte:	Loft Imóveis 11 4020-2208
Imagem:					

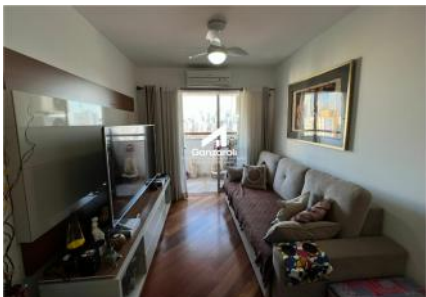
Amostra 8

Endereço:	Rua Padre Antônio José dos Santos, 388 – Andar Alto - Condomínio Central Park				
Bairro:	Cid. Monções	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	2	Vagas:	1
Área privativa:	70 m2				
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	802.000,00	Data:	Nov/2022	Fonte:	Olímpia House Sra. Luana 11 9405-1905
Imagem:					

Amostra 9

Endereço:	Rua Conceição de Monte Alegre, 767 – Andar intermediário - Condomínio Helbor Brooklin				
Bairro:	Cid. Monções	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	2	Vagas:	2
Área privativa:	83 m2				
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	900.000,00	Data:	Nov/2022	Fonte:	Arbo Imóveis Sr. Vinícius 11 99929-3012
Imagem:					

Amostra 10

Endereço:	Rua Guaraiuva, 553 – Andar alto - Condomínio Brooklin Village				
Bairro:	Cid. Monções	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Dormitórios:	2	Vagas:	2
Área privativa:	70 m2				
Situação:	Oferta				
Valor de Venda:	829.000,00	Data:	Nov/2022	Fonte:	Ganzaroli Imóveis Sra. Vanessa 11 95303-1011
Imagem:					

17. 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.

18. 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 22 (Vinte e Duas) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo / SP, 21 de Novembro de 2022.

Claudia Santini Portaluppi - Perita Judicial
Corretora de Imóveis - CRECI nº 132.410
Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10239