

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SÃO
PAULO

AUTOS DE Nº 0015017-17.2016.8.26.0002

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO CIVIL, requerida por
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX, em face de ELIZABETH
EMPREENHIMENTOS PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA.,
dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias,
vem apresentar suas conclusões, expressas no LAUDO anexo,
pelo qual, chegou ao valor avaliatório de R\$ 1.440.000,00 (UM
MILHÃO E QUTROCENTOS E QUARENTA MIL REAIS), para o
apartamento duplex de nº 81, localizado no 8º andar e na

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

cobertura, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs 07, 19, 20 e 01 (um) depósito, todos localizados nos 2º e 1º subsolos do "EDIFÍCIO PHOENIX", situado na Rua Marie Nader Calfat nº 684, antiga Rua do Ângulo nº 55, no Jardim Ampliação, Bairro do Morumbi, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 04 de maio de 2018.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

-SUMÁRIO-

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

2.1. Do local

- 2.1.1. Característica geral do imóvel
- 2.1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
- 2.1.3. Melhoramentos Públicos
- 2.1.4. Características da Região
- 2.1.5. Zoneamento

2.2. Do imóvel

- 2.2.1. Terreno
- 2.2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

3.1. Valor unitário

3.2. Calculo do valor unitário

IV. Avaliação

V. Conclusão

VI. Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO CIVIL, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX, em face de ELIZABETH EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA., autos de nº 0015017-17.2016.8.26.0002, em curso na 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - SP, conforme segue:

Trata-se do apartamento duplex de nº 81, localizado no 8º andar e na cobertura, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs 07, 19, 20 e 01 (um) depósito, todos localizados nos 2º e 1º subsolos do "EDIFÍCIO PHOENIX", situado na Rua Marie Nader Calfat nº 684, antiga Rua do Ângulo nº 55, no Jardim Ampliação, Bairro do Morumbi, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 74, foi nomeado como Perito Judicial pelo Meritíssimo Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos, e não apresentaram "rol" de quesitos para o caso em questão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II - VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local onde se situam os imóveis objetos da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso a Avenida Giovanni Gronchi.

2.1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

Os imóveis, objetos da presente Ação (apartamento duplex de nº 81, e mais 03 (três) vagas de garagem de nº 07, 19, 20 e 01 (um) depósito), estão situados na Rua Marie Nader Calfat nº 684, antiga Rua do Ângulo nº 55, no Jardim Ampliação, Bairro do Morumbi, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas vias: Rua do Ângulo, Rua Antônio Aggio e a respectiva Rua Marie Nader Calfat.

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento duplex de nº 81, localizado no 8º andar e na cobertura, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs 07, 19, 20 e 01 (um) depósito, todos localizados nos 2º e 1º subsolos do "EDIFÍCIO PHOENIX", situado na Rua Marie Nader Calfat nº 684, antiga Rua do Ângulo nº 55, no Jardim Ampliação, Bairro do Morumbi, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP possuem a seguinte situação:

SETOR: **170**

QUADRA: **062**

ZONA: **CL ZM3a 03**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 1.267,00/2018**

Rua Marie Nader Calfat nº684

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **170.062.0116-7**

Apto. duplex de nº 81, 03 (três) vagas de garagem de nº 07, 19, 20 e 01 depósito
do "CCONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX"

MATRÍCULA: **266.294 -**

Do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo, etc..

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o "EDIFÍCIO PHOENIX" é de fácil acesso e está servida por várias linhas regulares de ônibus.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, supermercados, "shopping center", dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente na Avenida Giovanni Gronchi.

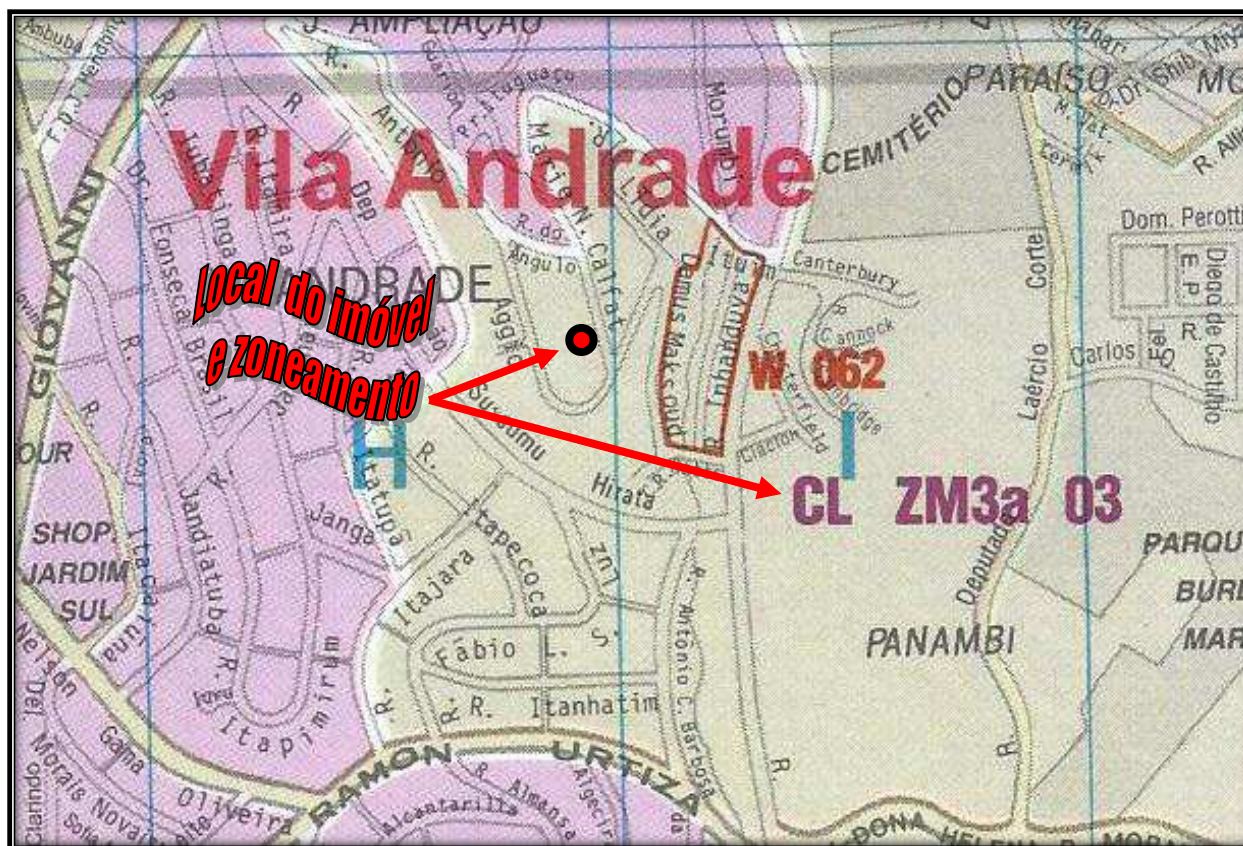
A destinação residencial está caracterizada por prédio de apartamentos residenciais, com padrões construtivos: médio, superior e fino.

2.1.5 - ZONEAMENTO: -

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona "CL ZM3a 03 - Zona Mista de Densidade Demográfica e Construtiva Altas"*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

CREA 0600590772

Fundos e Laterais = Não exigido(d)



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Campo Limpo - PRE-CL														
Quadro 04 do Livro XVII - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004														
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES														
Folha 1/2														
CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO		ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
			MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS		
												ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m	
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1/01 Jd. Vitória Régia e Jd. Monumbi	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão	
	ZER - ALTA DENSIDADE	ZER - 3/01 Super Quadra Monumbi	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)	
	ZM - MEDIA DENSIDADE	ZM-2/01-Vila Andrade	0,20	1,00	2,00	0,50 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZM-2/02 - Jardim Vitória Régia												
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a/01 Capão Redondo	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZM - 3a/02 Campo Limpo												
		ZM - 3a/03 Via Andrade												
		ZM - 3a/04 Vila das Belezas												
	ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR		ZCP - a/01 Vila América	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
			ZCP - a/02 Vila Suzana											
ZCP - a/03 Terminal Capelinha/ Esc. Técnica														
ZCP - a/04 Parque Aramba														
ZCP - a/05 Giovanni Gronchi														
ZCP - a/06 Parque Santana														
ZCP - a/07 V. Prel														
ZCP - b/01 Jd. Umarizal														
ZCL - a/01 Estr. de Itapeceira														
ZCL - a/02 Av. Comendador Santana/Av. Elias Moas														
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM - 01 Paraisópolis	(e)	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,90	estudo de cada caso pelo Executivo	9,00	estudo de cada caso pelo Executivo					
	ZEPAM - 02 Jd. Nelma													
MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCPp - 01 Jd. Only	(e)	2,00	2,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZCPp - 02 Jardim Catanduva	(e)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZCPp - 03 Jardim Bom Refúgio												
		ZCPp - 04 Jardim Macedônia												
		ZCPp - 05 Jardim Comercial	(e)	2,00	2,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZCPp - 06 Parque Independência	(e)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZCPp - 07 Felicidade da Vila												
		ZCPp - 08 Jardim Elga	(e)	2,00	2,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZCLp - 01 Trecho 2: Av. Carlos Lacerda	(e)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZCLp - 02 Trecho 2: Estrada de Itapeceira												
		ZCLp - 03 R. Serra Dois Irmãos												
		ZCLp - 04 Rua Guernsey												
		ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZMp - 01 Campo Limpo e Capão Redondo	(e)	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)

NOTAS:

a) ver artigo 192 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura

b) ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS

c) ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros

d) ver §1º e §2º do artigo 186 da Parte III desta Lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas

e) não se aplica o instrumento do PDE da Utilização Compulsória nessas zonas

f) respeitadas as disposições da Legislação Ambiental vigente

NOTAS:

- a) ver artigo 192 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
b) ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
c) ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
d) ver §1º e §2º do artigo 186 da Parte III desta Lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
e) não se aplica o instrumento do PDE da Utilização Compulsória nessas zonas
f) respeitadas as disposições da Legislação Ambiental vigente

2.2- DO IMÓVEL: -

2.2.1- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo "EDIFÍCIO PHOENIX", onde estão localizados o apartamento em estudo e as vagas de garagem, possui formato irregular e topografia em aclave, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 800,00 m², com a frente projetada para a via pública de 20,00 metros.

ÁREA: 800,00M²

(OITOCENTOS METROS QUADRADOS)

Cabe ao apartamento duplex de nº 81, localizado no 8º andar e na cobertura, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs 07, 19, 20 e 01 (um) depósito, todos localizados nos 2º e 1º subsolos do "EDIFÍCIO PHOENIX", a fração ideal de 0,1509 no terreno condominial.

2.2.2- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria aos imóveis em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado "EDIFÍCIO PHOENIX", composto por 01 (uma) torre, erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os seus devidos recuos e em nível superior da via pública, ou seja, da Rua Marie Nader Calfat.

O "EDIFÍCIO PHOENIX", onde se localizam os imóveis em epígrafe está composto por unidades habitacionais, garagem, lazer e portaria.

O "EDIFÍCIO PHOENIX" está servido de portão automático, interfone, salão de festas, escadarias, elevadores, medidor de água, medidor de luz e garagem.

O "EDIFÍCIO PHOENIX", que ao regime de condomínio regulamenta a lei está dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- DO EDIFÍCIO: -

O "EDIFÍCIO PHOENIX" compreende 02 (três) subsolos, 01 (um) andar térreo, 08 (oito) andares superiores e 01 (um) ático, os quais estão servidos por 02 (dois) elevadores.

Nos subsolos do condomínio encontram-se: poço de elevador, bombas para recalque, escadaria, extintores, hidrantes, portaria, medidores de água, luz e vagas de garagem.

No andar térreo do edifício encontram-se: escadarias, extintores, hidrantes, portaria, área de lazer, salão de festas.

Nos andares superiores do edifício encontram-se: as unidades habitacionais (sendo um apartamento duplex por andar), "hall" de circulação, extintores, hidrantes, poço de elevador, escadarias e dutos de ventilação.

No ático encontram-se: casa de máquinas dos elevadores, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

A portaria do "EDIFÍCIO PHOENIX" está situada próxima ao alinhamento público do prédio e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

(APARTAMENTO DUPLEX DE Nº 81, 03 (TRÊS) VAGAS
DE GARAGEM E 01 (UM) DEPÓSITO):

Na ocasião da vistoria nos imóveis, objetos de avaliações, cuja **Matrícula** é a de Nº 266.294, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, constatou-se que.

O apartamento duplex de nº 81, localizado no 8º andar e na cobertura do "EDIFÍCIO PHOENIX", encerra a área total construída de 583,15m², sendo 321,14m² de área privativa e 262,01m² de área comum., nesta já incluídas as áreas correspondentes a 01 depósito indeterminado e a 03 vagas de nºs. 07, 19 e 20, para a guarda de igual número de veículos de passeio, todos localizados nos 2º e 1º subsolos, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1509 no terreno do condominial.

ÁREA PRIVATIVA = 321,14 m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento duplex de nº 81, instrumento dos presentes autos, se encontrava necessitando de reparos simples a importantes, devido ao seu atual estado de conservação, onde apresentava vários pontos de infiltrações, e segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006), enquadra-se na referência (f) - Estado da Edificação: *Necessitando de Reparos Simples a Importantes.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O apartamento duplex de nº 81, localizado no 8º andar e na cobertura do "EDIFÍCIO PHOENIX" possui 03 (três) vagas de garagem e 01 (um) depósito.

O apartamento duplex de nº 81, localizado no 8º andar e na cobertura do "EDIFÍCIO PHOENIX", compreende:

01 (um) "living" com 02 (dois) ambientes, 01 (um) lavabo, 01 (um) terraço, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) escada interna que dá acesso aos segundo pavimento, 03 (três) dormitórios sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros, 01 (um) "closet", 01 (um) salão de festas com lareira, 01 (um) terraço com churrasqueira e piscina, 01 (um) quarto de empregada, 01 (um) banheiro de empregada e 01 (uma) área de serviços.

O imóvel avaliando se encontrava necessitando de reparos simples a importantes, e devido ao seu atual estado de conservação e uso e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento e, ainda de acordo com os dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo", o apartamento possui a idade de 23 (vinte e três) anos, podendo ser classificado no item "1.3.4 - Apartamentos Padrão - SUPERIOR" - limite máximo, com base no Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP -Versão 2002/2006.

Segue: Fotografias da Rua Marie Nader Calfat, no trecho em estudo, e aspectos gerais e externos do referido edifício:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



***VISTA DA RUA MARIE NADER CALFAT, NO TRECHO ONDE SE
SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



***VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA
RUA MARIE NADER CALFAT.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



***VISTA DO PORTÃO INTERNO QUE DÁ ACESSO À GARAGEM,
LOCALIZADA NO PRIMEIRO SUBSOLO DO CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO PHOENIX.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



***VISTA DO PORTÃO INTERNO QUE DÁ ACESSO A GARAGEM,
LOCALIZADA NO SEGUNDO SUBSOLO DO CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO PHOENIX.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento duplex de nº 81 do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX".

APARTAMENTO - 8º ANDAR

LIVING (com dois ambientes) :

PISO ===== assoalho de madeira.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.

TETO ===== laje revestida com forro e sanca de gesso,
com pintura látex.

PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada com acesso ao "hall"
de entrada social.

PORTA Nº 2 ===== balcão de alumínio anodizado e vidros,
com acesso ao terraço 1.

TERRAÇO I:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== pintura texturizada sobre massa corrida.

GRADIL ===== de alumínio anodizado, com vidros.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

SALA DE JANTAR:

PISO ===== assoalho de madeira.
 PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
 TETO ===== laje revestida com forro e sanca de gesso,
 com pintura látex.
 JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.

LAVABO:

PISO =====revestido com mármore.
 PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
 TETO ===== laje revestida com forro de gesso e pintura látex.
 PORTA ===== de madeira pintada.

ESCADA INTERNA (que dá acesso à cobertura)

Obs.: Estrutura de concreto revestida com madeira envernizada.

COZINHA (com armários embutidos):

PISO =====revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
 JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
 PORTA ===== de madeira pintada, com acesso à sala de jantar.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO =====revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
 JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
 PORTA ===== de madeira pintada.

QUARTO DE EMPREGADA:

PISO =====revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
 JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
 PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO DE EMPREGADA:

PISO =====revestido com cerâmica.
 PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.
 TETO ===== laje revestida com forro de gesso pintado.
 JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.
 PORTA ===== de madeira pintada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

DORMITÓRIOS (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com carpetes.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.

TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.

JANELA ===== persianas de alumínio anodizado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

"CLOSET" (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com carpetes.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.

TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.

JANELA ===== persianas de alumínio anodizado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIROS (com "box" de vidro):

PISO =====revestido com mármore.

PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com forro de gesso pintado.

JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

COBERTURA

SALÃO DE FESTAS (com lareira) :

PISO ===== revestido com pedra mineira.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA ===== tipo balcão de alumínio anodizado e vidros,
com acesso ao terraço II.

TERRAÇO II (com churrasqueira e piscina):

PISO =====revestido com pedra mineira.
PAREDES = revestida com massa corrida e pintura texturizada.
GRADIL ===== de alumínio anodizado, com vidros.

PISCINA:

Estrutura de concreto revestida com azulejos e "deck" revestido com madeira.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

BANHEIROS:

PISO =====revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.

JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

QUARTO (com armários embutidos):

PISO =====revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.

JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

As características de acabamento das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo - II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotou a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006".

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante à área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto à empresa do ramo imobiliário, bem como no próprio condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO:-

Para o cálculo do “qmf”, o Perito coletou 09 (nove) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006)".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.4 - Apartamento Padrão SUPERIOR - limite máximo, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,640.

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método de "Ross / Heidecke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

$$F_{OB} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação " I_e " e a vida referencial " I_r ".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 23 (vinte e três) anos e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (f) *Necessitando de Reparos Simples a Importantes*.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa- anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados no próprio "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX", onde se localiza o apartamento avaliando e em condomínio de edifícios vizinhos, portanto este signatário pôde considerar o fator de transposição, uma vez que os índices fiscais utilizados em cada um dos elementos pesquisados são diferentes, de acordo com a via publica e quadra, dados estes colhidos na "Planta Genérica de Valores de São Paulo";

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Conforme o "Estudo" do Professor Dante Guerrero, os fatores que poderão ser adotados são os seguintes:

➤ PLANTA BAIXA	: 0,85
➤ 1.º E 2.º ANDARES	: 0,90
➤ 3.º E 4.º ANDARES	: 0,95
➤ 5.º E 6.º ANDARES	: 1,00
➤ 7.º E 8.º ANDARES	: 1,10
➤ 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o imóvel em questão (apartamento duplex de nº 81), localizado no 8º andar e na cobertura do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX", foi adotado o fator = 1,10.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP – 2002/2006", no item 3.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00m² para cada vaga de garagem.

3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizou o programa "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança preestabelecidos em torno da média.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV -AVALIAÇÃO: -

-APARTAMENTO DUPLEX DE Nº 81 E MAIS 03 (TRÊS) VAGAS DE GARAGEM DE NºS 07, 19 E 20 E DEPÓSITO-

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{apto. duplex de nº 81 e 03 vagas}} = S \times q_{mf} \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. duplex de nº 81 e 03 vagas}} = 583,15\text{m}^2 = 321,14\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$

$$262,01\text{m}^2 \text{ de área comum,}$$

$$\text{incluindo as 03 (três)}$$

$$\text{vagas de garagem e depósito.}$$

Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 30,00m² sendo 10,00m² para cada vaga de garagem.

$$Q_{mf} = \text{R\$ } 4.283,37/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. duplex de nº 81 e 03 vagas e dep.}} = (321,14 + 30,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.283,37/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. duplex de nº 81 e 03 vagas e dep.}} = \text{R\$ } 1.439.811,99$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. duplex de nº 81 e 03 vagas}} = \text{R\$ } 1.440.000,00$$

(UM MILHÃO E QUATROCENTOS E QUARENTA MIL REAIS).
PARA ABRIL / 2018.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a **R\$ 4.283,37/M² (QUATRO MIL E DUZENTOS E OITENTA E TRÊS REAIS E TRINTA E SETE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**, favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

V -CONCLUSÃO:-

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o apartamento duplex de nº 81, localizado no 8º andar e na cobertura, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs 07, 19, 20 e 01 (um) depósito, todos localizados nos 2º e 1º subsolos do "EDIFÍCIO PHOENIX", situado na Rua Marie Nader Calfat nº 684, antiga Rua do Ângulo nº 55, no Jardim Ampliação, Bairro do Morumbi, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO CÍVEL, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX, em face de ELIZABETH EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA., autos de nº 0015017-17.2016.8.26.0002, em curso na 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - SP, corresponde a:

R\$ 1.440.000,00

***(UM MILHÃO E QUATROCENTOS E
QUARENTA MIL REAIS)***

PARA ABRIL DE 2018

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 35 (trinta e cinco) folhas digitalizadas, estando o laudo certificado digitalmente por este Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO
ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
ANEXO III - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO
DUPLEX DE Nº 81 E MAIS 03 (TRÊS) VAGAS
DE GARAGEM DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
PHOENIX", FORNECIDOS PELA "PMSP"
ANEXO IV - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE
LOCALIZA O "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
PHOENIX".

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no "site" do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 04 de maio de 2018.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2018		
SETOR : 170	QUADRA : 059	ÍNDICE DO LOCAL : 1.267,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO AGGIO			NÚMERO : 135		
COMP. : APT. 81 COBERTURA E 3 BAIRRO : JARDIM AMPLIAÇÃO, SANTO AMARO, SP					
CEP : 05713-420 UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.445,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	72,25
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento fino (-)		COEF. PADRÃO :		2,652 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,780	IDADE : 16 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	365,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	30,00 TOTAL M²: 395,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2	W.C. :	5
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
		SUPERIORES :		8	PISCINA :
		APTO/ANDAR :		2	SALÃO DE FESTAS :
					SUB-SOLOS :
					3
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,10	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 2.500.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		COELHO DA FONSECA IMÓVEIS			
CONTATO :		SRA. FATINA SAVIOLLI - CEL (11) 99932-0971			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-3745600			
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMERALD HILLS - COD. 452516					
AUH = ÁREA ÚTIL DO APT. : 350,00M² + ÁREA ÚTIL DAS VAGAS DE GARAGEM: 30,00/2 = 15,00M² = AUH = 365,00M²					
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, LAVABO, TERRAÇO, 4 DORMITÓRIOS SENDO 2 SUÍTES, SACADA, 3 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.164,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.182,30	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.959,70
PADRÃO Fp :	-22,31	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,80
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2018		
SETOR : 170	QUADRA : 062	ÍNDICE DO LOCAL : 1.359,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO AGGIO			NÚMERO : 385		
COMP.: APTO. 92 COBERTURA E 4BAIRRO : EJARDIM AMPLIAÇÃO, SANTO AMARO, SP>ADE : SAO PAULO - SP					
CEP : 05713-420 UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.200,00	TESTADA - (cf) m :	30,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO :		2,172 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,564IDADE : 34 anos	FRAÇÃO :	0,00TAXA :	0,00VAGAS COB.:	4 VAGAS DESCOB.:
0					
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	230,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	40,00 TOTAL M²:
270,00					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4 SUÍTES : 1	W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	SUPERIORES :	9
				PISCINA :	1
				APTO/ANDAR :	2
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	3
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,15	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 918.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		COELHO DA FONSECA IMÓVEIS			
CONTATO :		SRA. FATINA SAVIOLLI - CEL (11) 99932-0971			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-37456000			
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA LUIGI GRECO - COD. 52923					
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 210,00M² + ÁREA ÚTIL DAS VAGAS DE GARAGEM: 40,00/2 = 20,00M² = AUH = 230,00M²					
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, LAVABO, TERRAÇO, 4 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SACADA, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-48,64	FT ADICIONAL 01 :	-124,95	VALOR UNITÁRIO :	3.592,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	147,76	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.185,56
PADRÃO Fp :	619,20	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,165
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2018		
SETOR : 170	QUADRA : 059	ÍNDICE DO LOCAL : 1.344,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO AGGIO			NÚMERO : 441		
COMP.: APTO. 81 COBERTURA E 5 BAIRRO : LJARDIM AMPLIAÇÃO, SANTO AMARO, SP) ADE : SAO PAULO - SP					
CEP : 05713-420 UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	934,00	TESTADA - (cf) m :	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,70
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento fino (+)		COEF. PADRÃO :		3,480 CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K) :	0,789	IDADE : 18 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	424,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	50,00 TOTAL M²: 474,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4	W.C. :	6
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
		SUPERIORES :		8	PISCINA :
				APTO/ANDAR :	2
				SALÃO DE FESTAS :	
				SUB-SOLOS :	
				3	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,10	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.800.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS				
CONTATO :	SRA. FATINA SAVIOLLI - CEL (11) 99932-0971				TELEFONE : (11)-3745600
OBSERVAÇÃO :					
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLLINE D'ARGENT - COD. 53688					
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 399,00M² + ÁREA ÚTIL DAS VAGAS DE GARAGEM: 50,00/2 = 25,00M² = AUH = 424,00M²					
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, LAVABO, TERRAÇO, 4 DORMITÓRIOS SENDO 4 SUÍTES, SACADA, 4 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-68,10	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.943,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.181,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.546,46
PADRÃO Fp :	-1.147,69	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,596
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2018		
SETOR : 170	QUADRA : 194	ÍNDICE DO LOCAL : 1.361,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA FREDERICO GUARINON			NÚMERO : 488		
COMP. : APTO. 71 COBERTURA E 3 BAIRRO : LJARDIM AMPLIAÇÃO, SANTO AMARO, SP) ADE : SAO PAULO - SP					
CEP : 05713-460 UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	952,00	TESTADA - (cf) m :	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	47,60
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO :		2,172 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importante	
COEF. DEP. (k) :	0,478	IDADE : 36 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	235,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	30,00 TOTAL M²: 265,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	4
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
		SUPERIORES :		7	PISCINA :
				2	SALÃO DE FESTAS :
				2	SUB-SOLOS :
				2	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,10	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		COELHO DA FONSECA IMÓVEIS			
CONTATO :		SRA. FATINA SAVIOLLI - CEL (11) 99932-0971			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-3745600			
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERMONT - COD. 94771					
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 220,00M² + ÁREA ÚTIL DAS VAGAS DE GARAGEM: 30,00/2 = 15,00M² = AUH = 235,00M²					
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, LAVABO, TERRAÇO, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SACADA, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-50,26	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.638,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	700,26	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.915,41
PADRÃO Fp :	627,15	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,351
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2018	
SETOR : 170	QUADRA : 020	ÍNDICE DO LOCAL : 1.361,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA FREDERICO GUARINON		NÚMERO : 965	
COMP.: APTO. 111 COBERTURA E BAIRRO : EJARDIM AMPLIAÇÃO, SANTO AMARO, SP)ADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 05713-460 UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado	FACE : Sul
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO :	2,172
CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DEP. (k) :	0,516	IDADE : 38 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	3
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	235,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	30,00	TOTAL M²:	265,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	3
W.C. :	6	QUARTO EMPREGADAS :	1
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	11	APTO/ANDAR :	2
SUB-SOLOS :	3		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,15	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS		
CONTATO :	SRA. FATINA SAVIOLLI - CEL (11) 99932-0971		TELEFONE : (11)-3745600
OBSERVAÇÃO :			
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO SEGURO - COD. 96258			
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 220,00M² + ÁREA ÚTIL DAS VAGAS DE GARAGEM : 30,00/2 = 15,00M² = AUH = 235,00M²			
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, LAVABO, TERRAÇO, 4 DORMITÓRIOS SENDO 3 SUÍTES, SACADA, 4 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-52,90	FT ADICIONAL 01 :	-133,21
VALOR UNITÁRIO :			3.829,7
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	457,20	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			4.761,0
PADRÃO Fp :	660,16	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			1.243,0
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2018		
SETOR : 170	QUADRA : 196	ÍNDICE DO LOCAL : 1.481,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MARIE NADER CALFAT			NÚMERO : 250		
COMP.: APTO. 203 COBERTURA E BAIRRO : EJARDIM AMPLIAÇÃO, SANTO AMARO, SP>ADE : SAO PAULO - SP					
CEP : 05713-520 UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	26.000,00	TESTADA - (cf) m :	320,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	81,25
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento fino		COEF. PADRÃO :		3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,60	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	311,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	40,00 TOTAL M²: 351,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	3	W.C. :	6
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
		SUPERIORES :		21	PISCINA :
				APTO/ANDAR :	4
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	3
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,15	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		COELHO DA FONSECA IMÓVEIS			
CONTATO :		SRA. FATINA SAVIOLLI - CEL (11) 99932-0971			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-37456000			
EDIFÍCIO HORIZONTE, INT. DO CONDOMÍNIO PORTAL CIDADE - COD. 52045					
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 291,00M² + ÁREA ÚTIL DAS VAGAS DE GARAGEM: 40,00/2 = 20,00M² = AUH = 311,00M²					
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, LAVABO, TERRAÇO, 4 DORMITÓRIOS SENDO 3 SUÍTES, SACADA, 4 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-125,45	FT ADICIONAL 01 :	-150,99	VALOR UNITÁRIO :	4.340,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-74,50	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.507,40
PADRÃO Fp :	-482,50	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8086
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2018		
SETOR : 170	QUADRA : 196	ÍNDICE DO LOCAL : 1.481,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MARIE NADER CALFAT			NÚMERO : 250		
COMP.: APTO. 213 COBERTURA E BAIRRO : EJARDIM AMPLIAÇÃO, SANTO AMARO, SP					
CEP : 05713-520 UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	26.000,00	TESTADA - (cf) m :	320,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	81,25
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)		COEF. PADRÃO :		2,640 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,609	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	225,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²	30,00 TOTAL M²: 255,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	2	W.C. :	5
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
		SUPERIORES :		21	PISCINA :
				4	SALÃO DE FESTAS :
					SUB-SOLOS :
					3
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,15	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 960.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		COELHO DA FONSECA IMÓVEIS			
CONTATO :		SRA. FATINA SAVIOLLI - CEL (11) 99932-0971			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-37456000			
EDIFÍCIO COLINA, INT. DO CONDOMÍNIO PORTAL CIDADE - COD. 288465					
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 210,00M² + ÁREA ÚTIL DAS VAGAS DE GARAGEM: 30,00/2 = 15,00M² = AUH = 225,00M²					
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, LAVABO, TERRAÇO, 3 DORMITÓRIOS SENDO 2 SUÍTES, SACADA, 3 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-110,97	FT ADICIONAL 01 :	-133,57	VALOR UNITÁRIO :	3.840,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-80,71	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.514,75
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,915
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2018		
SETOR : 170	QUADRA : 062	ÍNDICE DO LOCAL : 1.267,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MARIE NADER CALFAT			NÚMERO : 684		
COMP.: APTO. 41 E 3 VGS. - EDIFÍCIO : JARDIM AMPLIAÇÃO, SANTO AMARO, SP					
CEP : 05713-520 UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	800,00	TESTADA - (cf) m :	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO :		2,172 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,681	IDADE : 23 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	191,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	30,00 TOTAL M²: 221,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	4
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	1
		SUPERIORES :		8	PISCINA :
				APTO/ANDAR :	1
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	2
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	0,95	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 790.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		COELHO DA FONSECA IMÓVEIS			
CONTATO :		SRA. FATINA SAVIOLLI - CEL (11) 99932-0971			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-37456000			
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX - OBS.: APTO. PRECISANDO DE REFORMA - COD. 99251					
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 176,00M² + ÁREA ÚTIL DAS VAGAS DE GARAGEM: 30,00/2 = 15,00M² = AUH = 191,00M²					
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, LAVABO, TERRAÇO, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SACADA, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	470,21	VALOR UNITÁRIO :	3.722,5
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-384,82	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.449,5
PADRÃO Fp :	641,67	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,195
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2018		
SETOR : 170	QUADRA : 062	ÍNDICE DO LOCAL : 1.267,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MARIE NADER CALFAT			NÚMERO : 684		
COMP.: APTO. 61 E 3 VGS. - EDIFÍCIO : JARDIM AMPLIAÇÃO, SANTO AMARO, SP					
CEP : 05713-520 UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	800,00	TESTADA - (cf) m :	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO : 2,172		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,68	IDADE : 23 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 3
				VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	191,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	30,00
				TOTAL M²: 221,00	
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	4
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	1
				PISCINA :	0
				APTO/ANDAR :	1
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	2
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 870.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		COELHO DA FONSECA IMÓVEIS			
CONTATO :		SRA. FATINA SAVIOLLI - CEL (11) 99932-0971			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-3745600			
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX - OBS.: APTO. PRECISANDO DE REFORMA - COD. 99558					
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 176,00M² + ÁREA ÚTIL DAS VAGAS DE GARAGEM: 30,00/2 = 15,00M² = AUH = 191,00M²					
APTO. COM SALA DE ESTAR/JANTAR, LAVABO, TERRAÇO, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SACADA, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	327,96	VALOR UNITÁRIO :	4.099,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-423,79	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.710,20
PADRÃO Fp :	706,65	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,149
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX X ELIZABETH EMPREEND. PARTIC. E DATA : TDA17/04/2018

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.267,00
☒ Obsolescência	Idade 23
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
☒ ALTURA PANORAMICA	1,10	Parcela de Benfeitorias

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA ANTÔNIO AGGIO ,135	6.164,38	4.959,77	0,8046
☒ 2	RUA ANTÔNIO AGGIO ,385	3.592,17	4.185,56	1,1652
☒ 3	RUA ANTÔNIO AGGIO ,441	5.943,40	3.546,46	0,5967
☒ 4	RUA FREDERICO GUARINON ,488	3.638,30	4.915,45	1,3510
☒ 5	RUA FREDERICO GUARINON ,965	3.829,79	4.761,04	1,2432
☒ 6	RUA MARIE NADER CALFAT ,250	4.340,84	3.507,40	0,8080
☒ 7	RUA MARIE NADER CALFAT ,250	3.840,00	3.514,75	0,9153
☒ 8	RUA MARIE NADER CALFAT ,684	3.722,51	4.449,57	1,1953
☒ 9	RUA MARIE NADER CALFAT ,684	4.099,48	4.710,29	1,1490

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

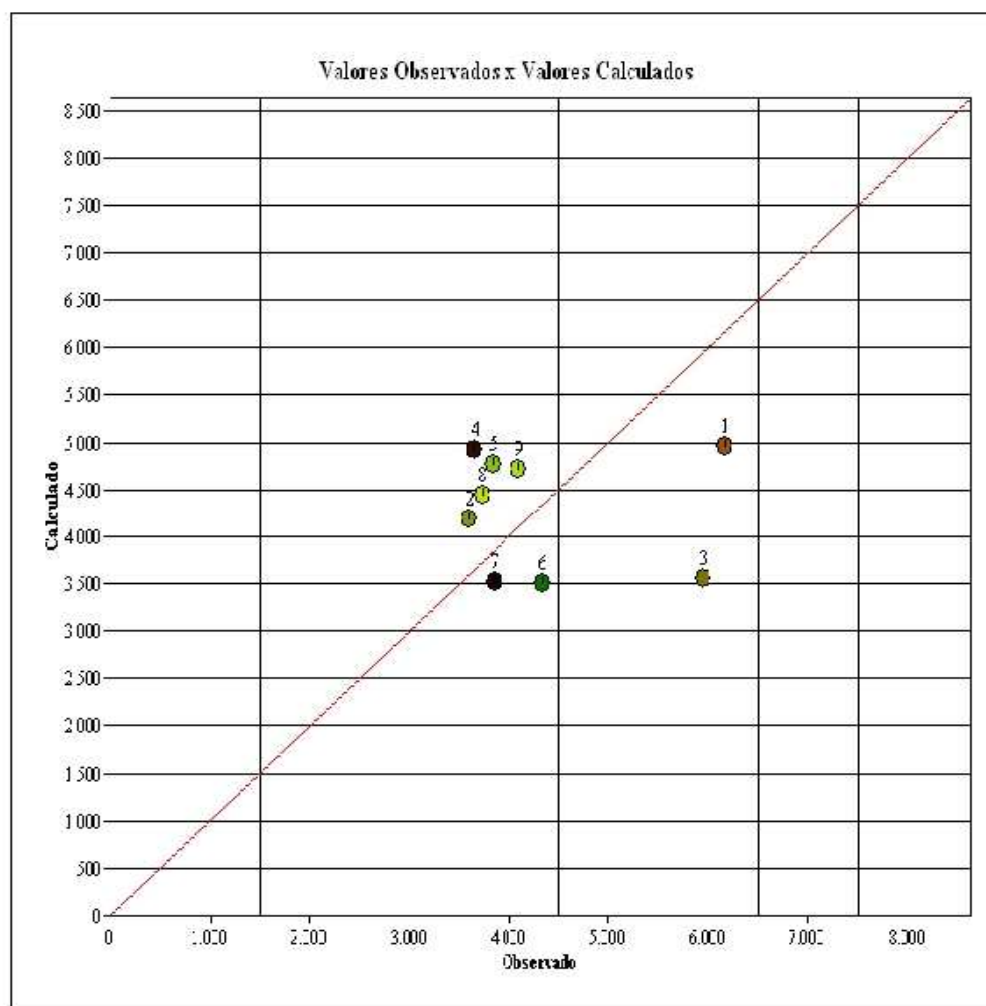
ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.164,38	4.959,77
2	3.592,17	4.185,56
3	5.943,40	3.546,46
4	3.638,30	4.915,45
5	3.829,79	4.761,04
6	4.340,84	3.507,40
7	3.840,00	3.514,75
8	3.722,51	4.449,57
9	4.099,48	4.710,29

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS									
DADOS DO AVALIANDO									
Tipo : Apartamento		Local : RUA MARIE NADER CALFAT 684 APTO. DUPLEX DE 81 JD. AMPLIAÇÃO.					Data : 17/04/2018		
Cliente : PROCC. 0015017-17.2016.8.26.0002									
Área terreno m² : 800,00		Edificação m² : 321,14			Modalidade : Venda				
Distribuição espacial									
VALORES UNITÁRIOS					VALORES HOMOGENEIZADOS				
Média Unitários : 4.352,32					Média Unitários : 4.283,37				
Desvio Padrão : 993,67					Desvio Padrão : 616,50				
- 30% : 3.046,62					- 30% : 2.998,36				
+ 30% : 5.658,01					+ 30% : 5.568,38				
Coeficiente de Variação : 22,8300					Coeficiente de Variação : 14,3900				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO									
Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3	
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3	
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II									
FORMAÇÃO DOS VALORES									
MÉDIA SANEADA (R\$): 4.283,37									
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.283,37000					VALOR TOTAL (R\$): 1.375.561,44				
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma					INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 3.996,29					INTERVALO MÍNIMO : 3.996,29				
INTERVALO MÁXIMO : 4.570,45					INTERVALO MÁXIMO : 4.570,45				
GRAU DE PRECISÃO									
GRAU DE PRECISÃO: III									

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

8º ANDAR

FOTO DE Nº 01



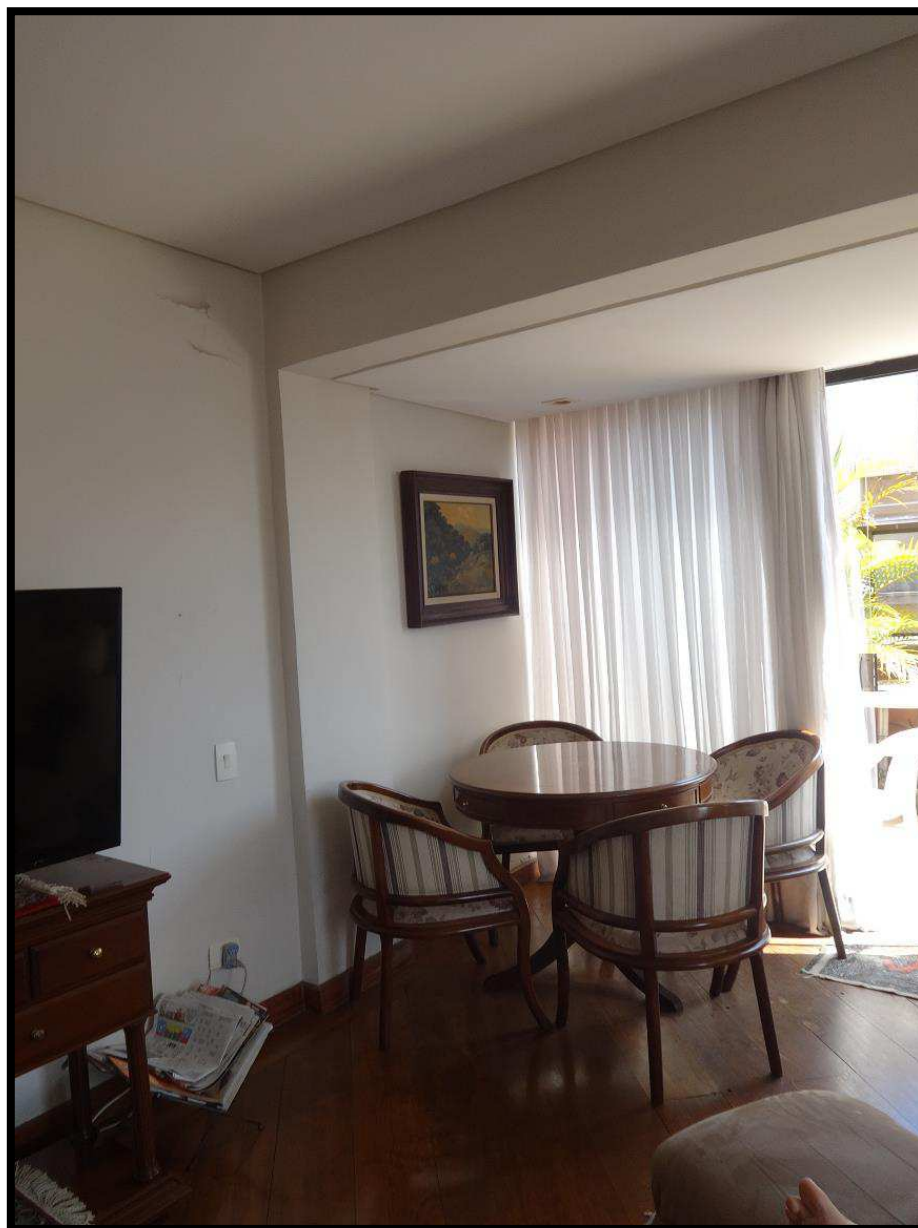
***VISTA DO "HALL" DE ENTRADA SOCIAL, QUE DÁ ACESSO AO
APARTAMENTO DUPLEX DE Nº 81 DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
PHOENIX"***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



VISTA DO "LIVING" FOCALIZANDO O PRIMEIRO AMBIENTE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



VISTA DO "LIVING" FOCALIZANDO O SEGUNDO AMBIENTE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04**VISTA DA SALA DE JANTAR.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



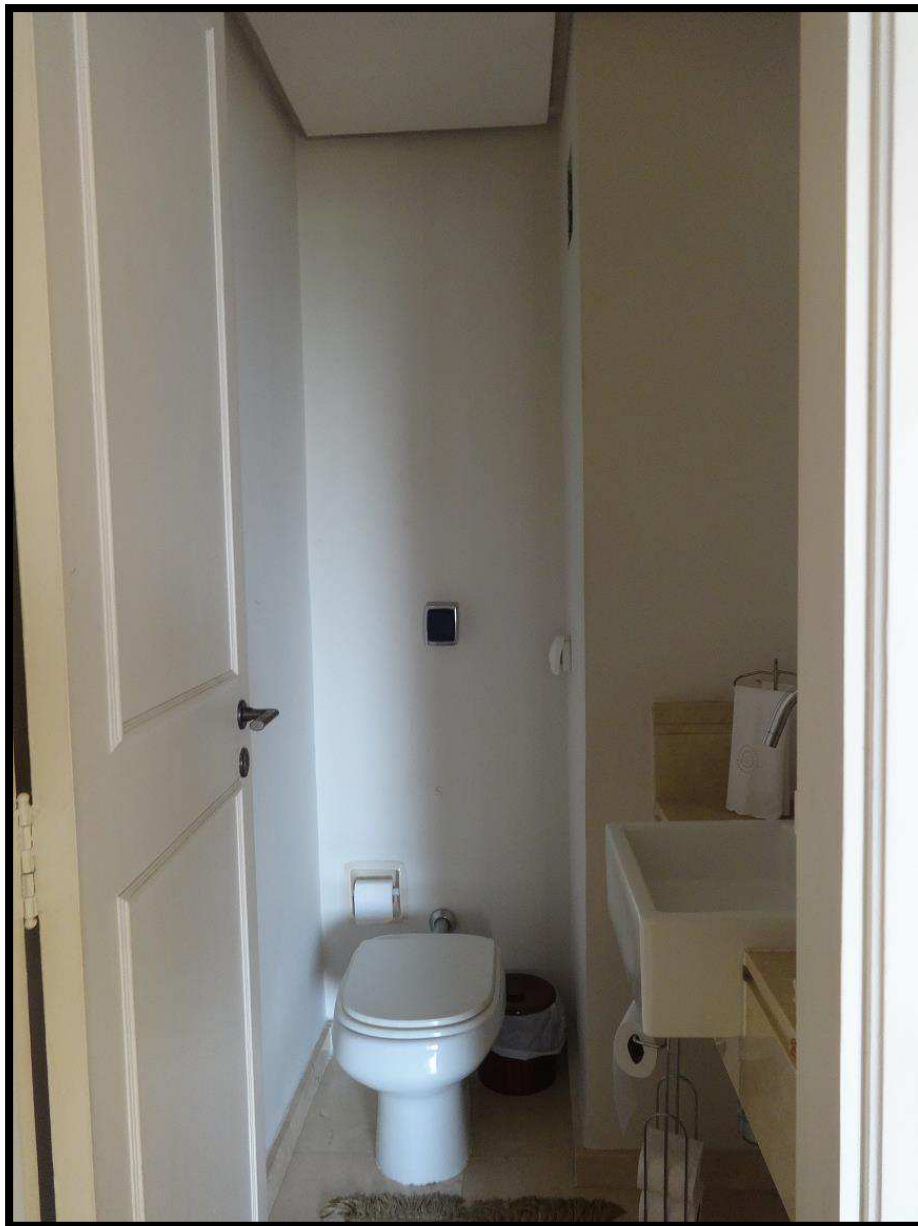
VISTA DO TERRAÇO I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



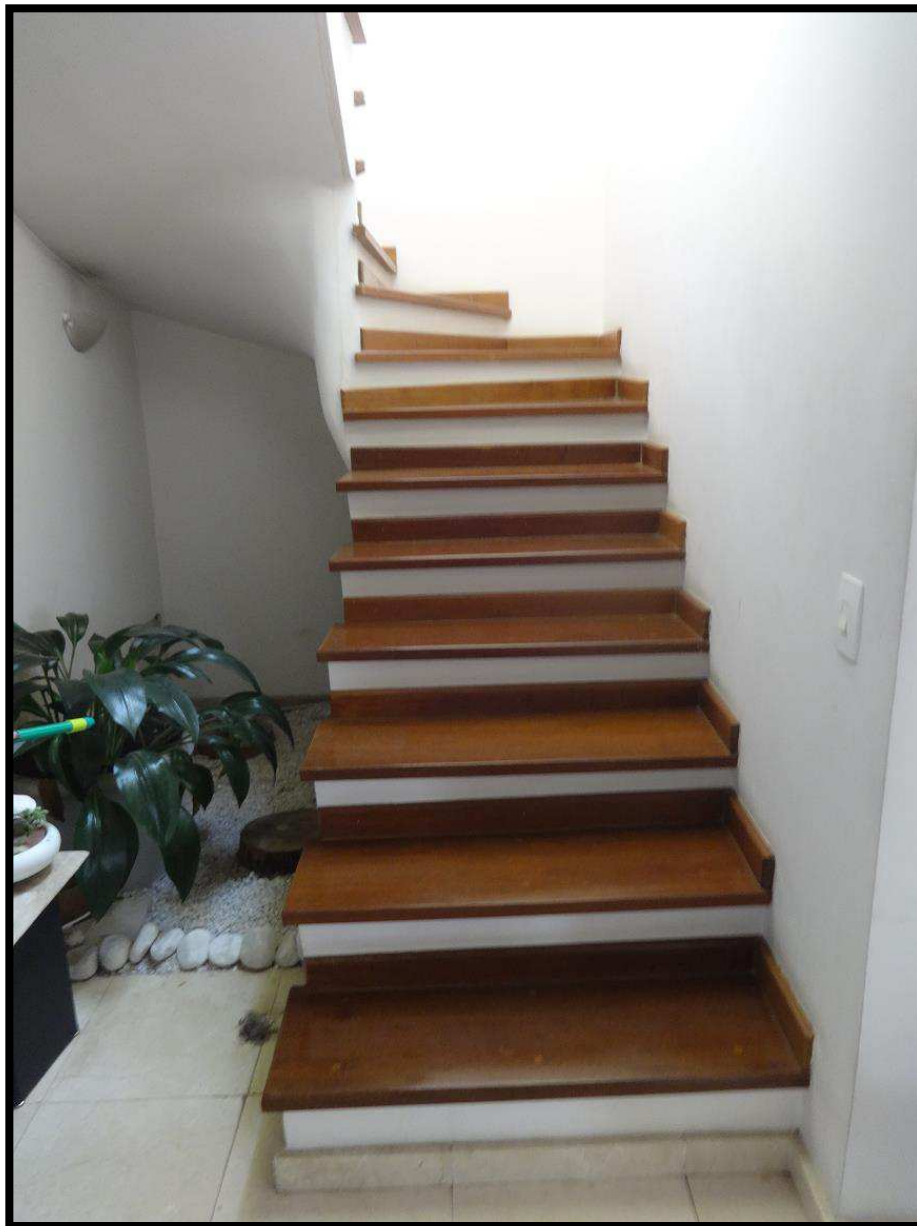
VISTA DO LAVABO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



VISTA DA ESCADA QUE DÁ ACESSO À COBERTURA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08



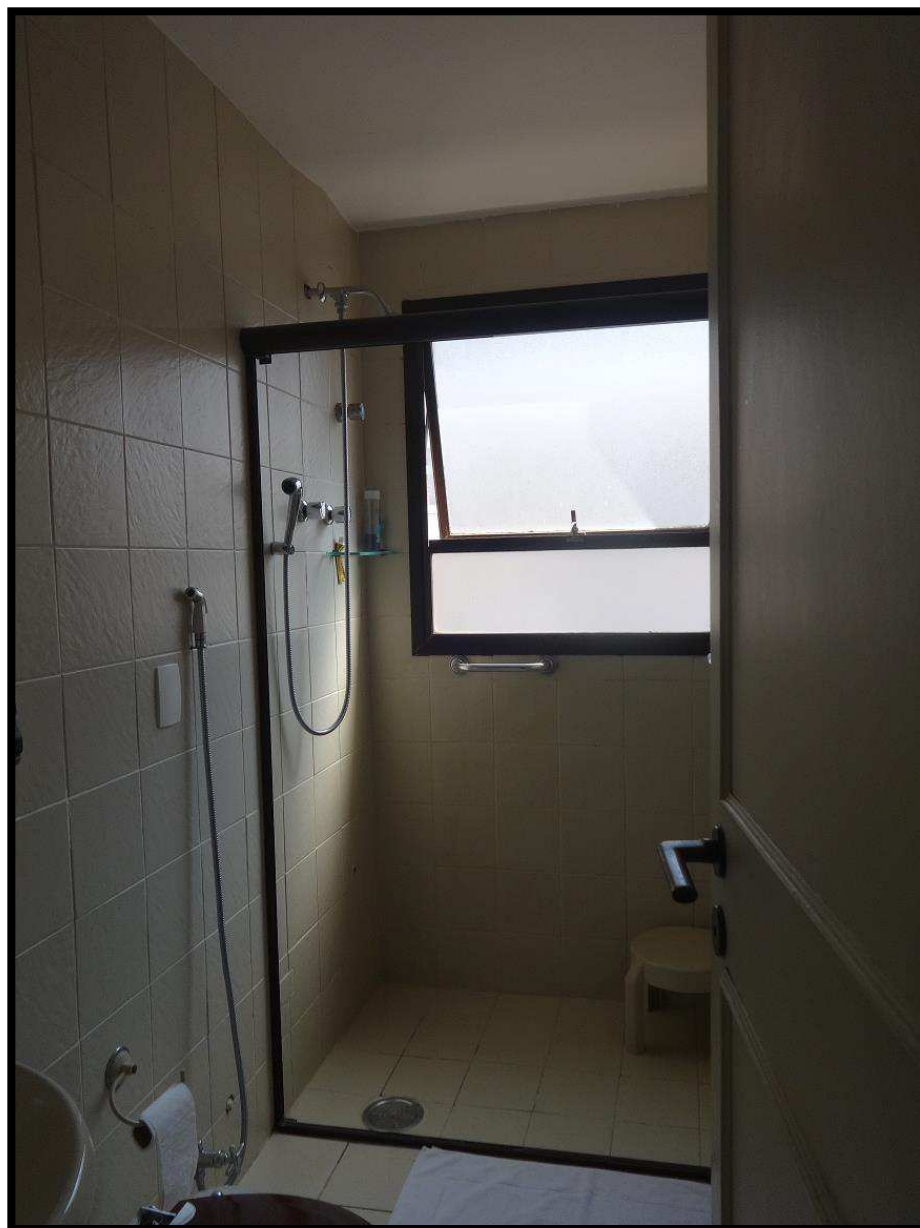
VISTA DO DORMITÓRIO I / ESCRITÓRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09



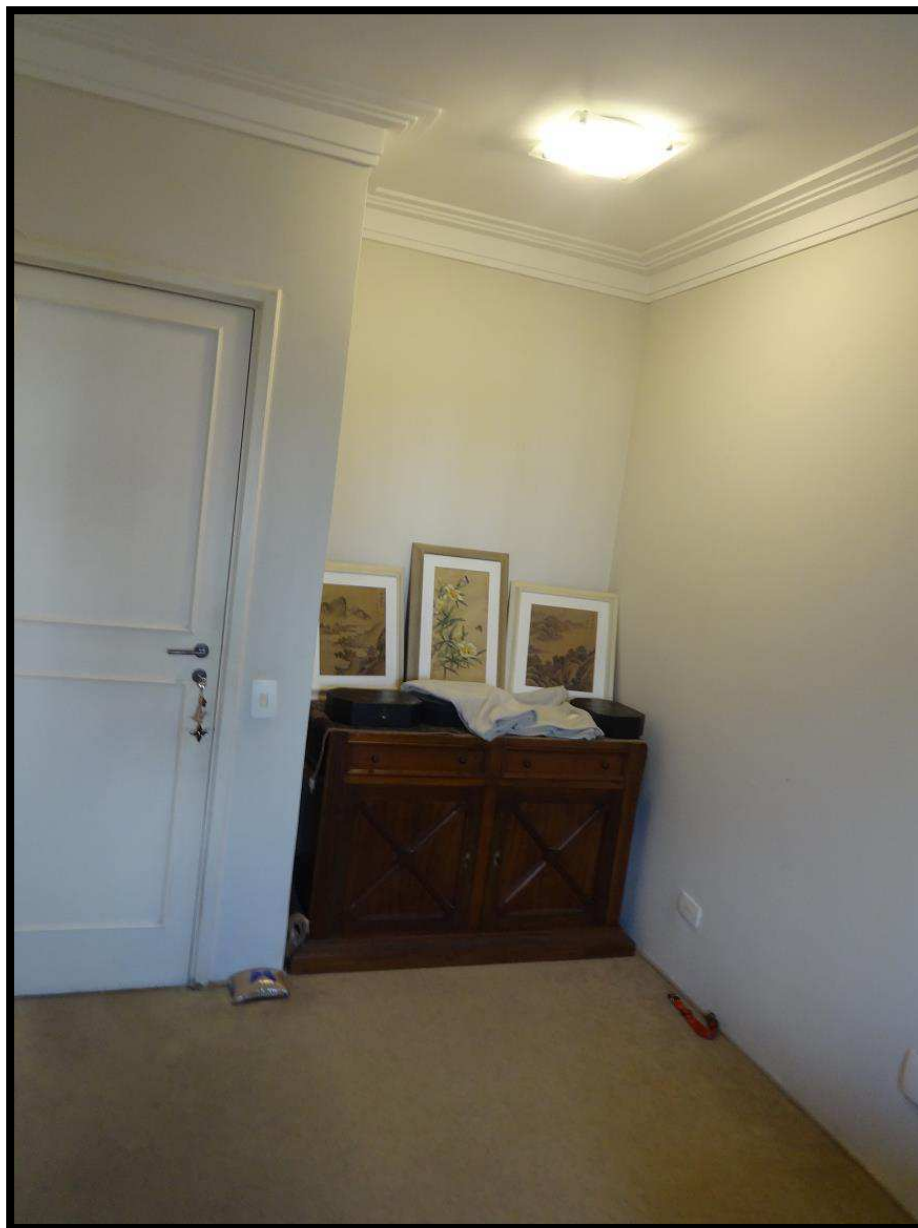
VISTA DO BANHEIRO I - SOCIAL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 10



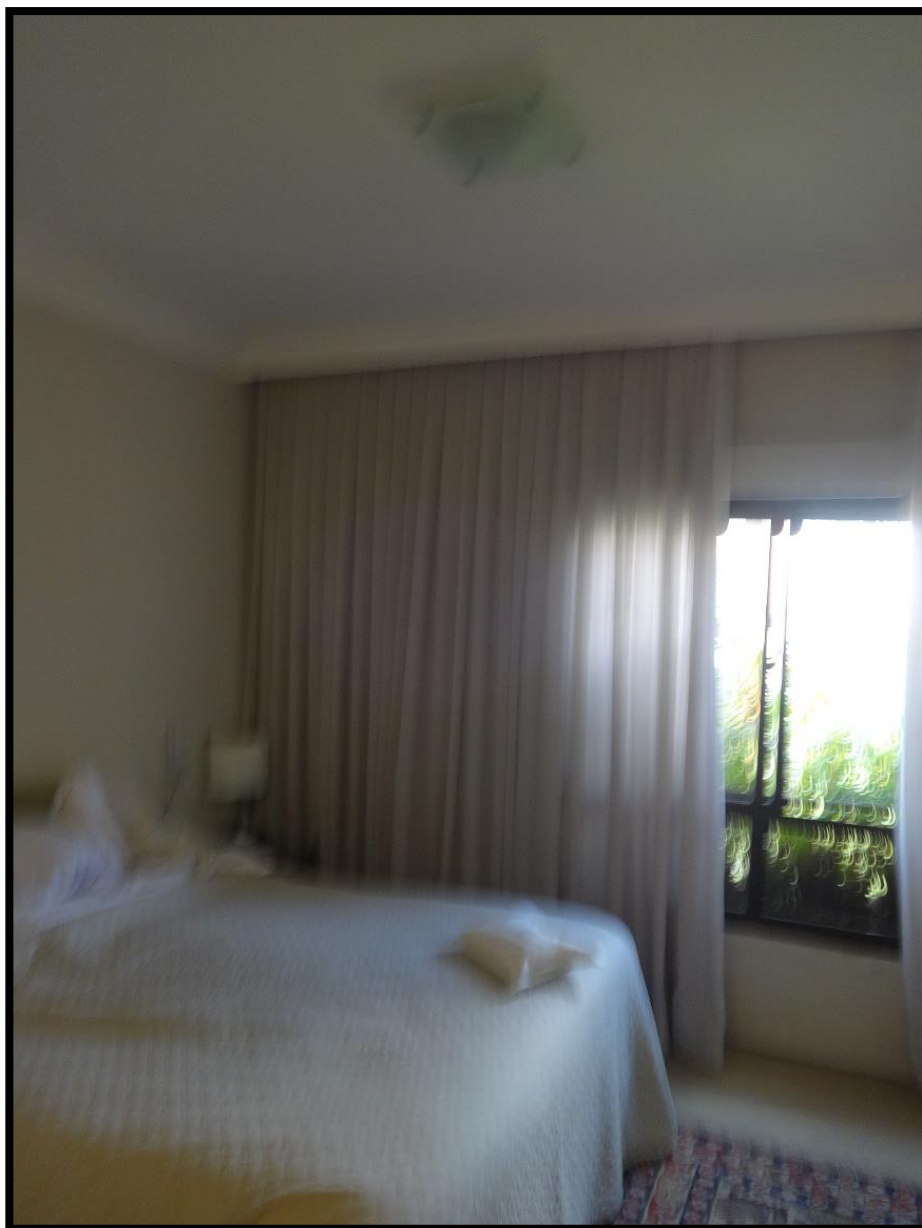
VISTA DO DORMITÓRIO II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 11



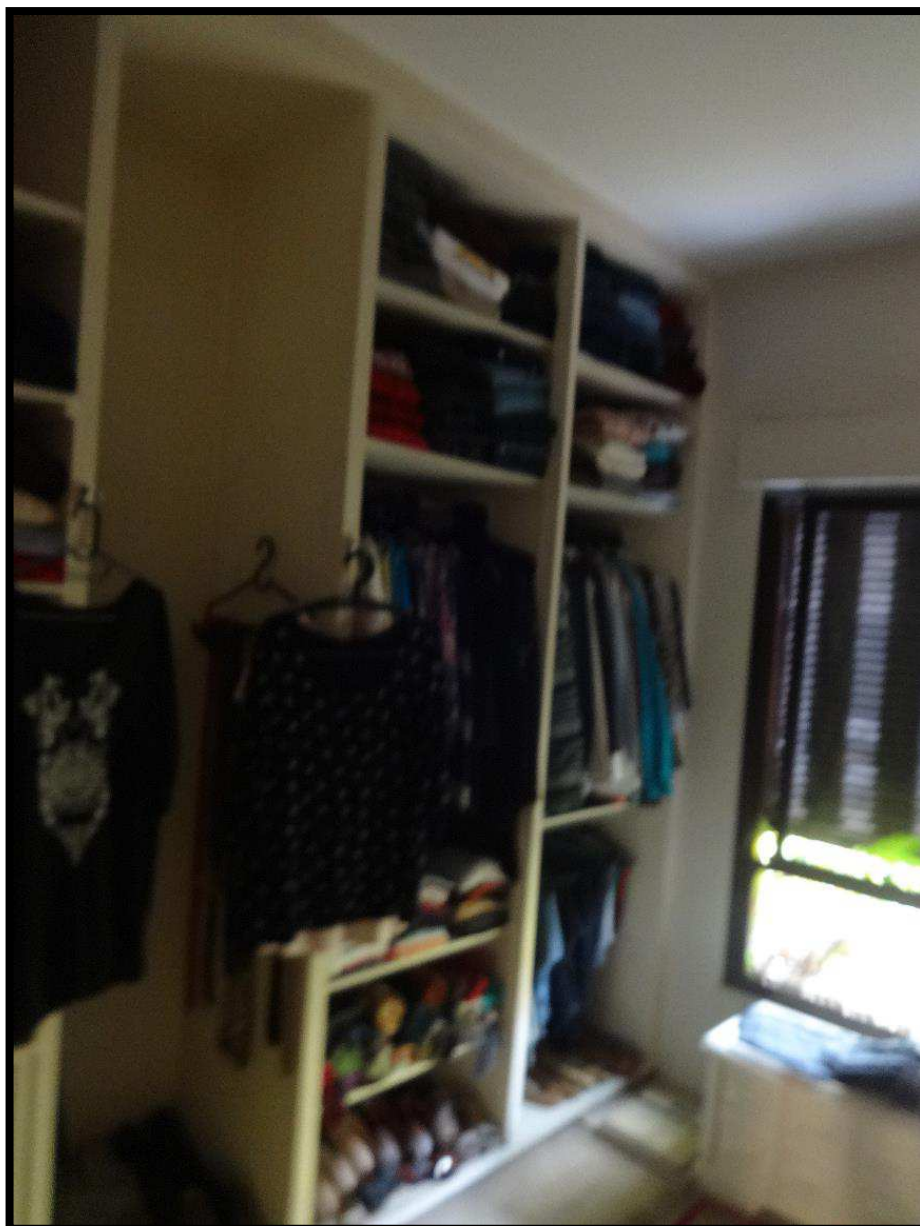
VISTA DO DORMITÓRIO III - SUÍTE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 12



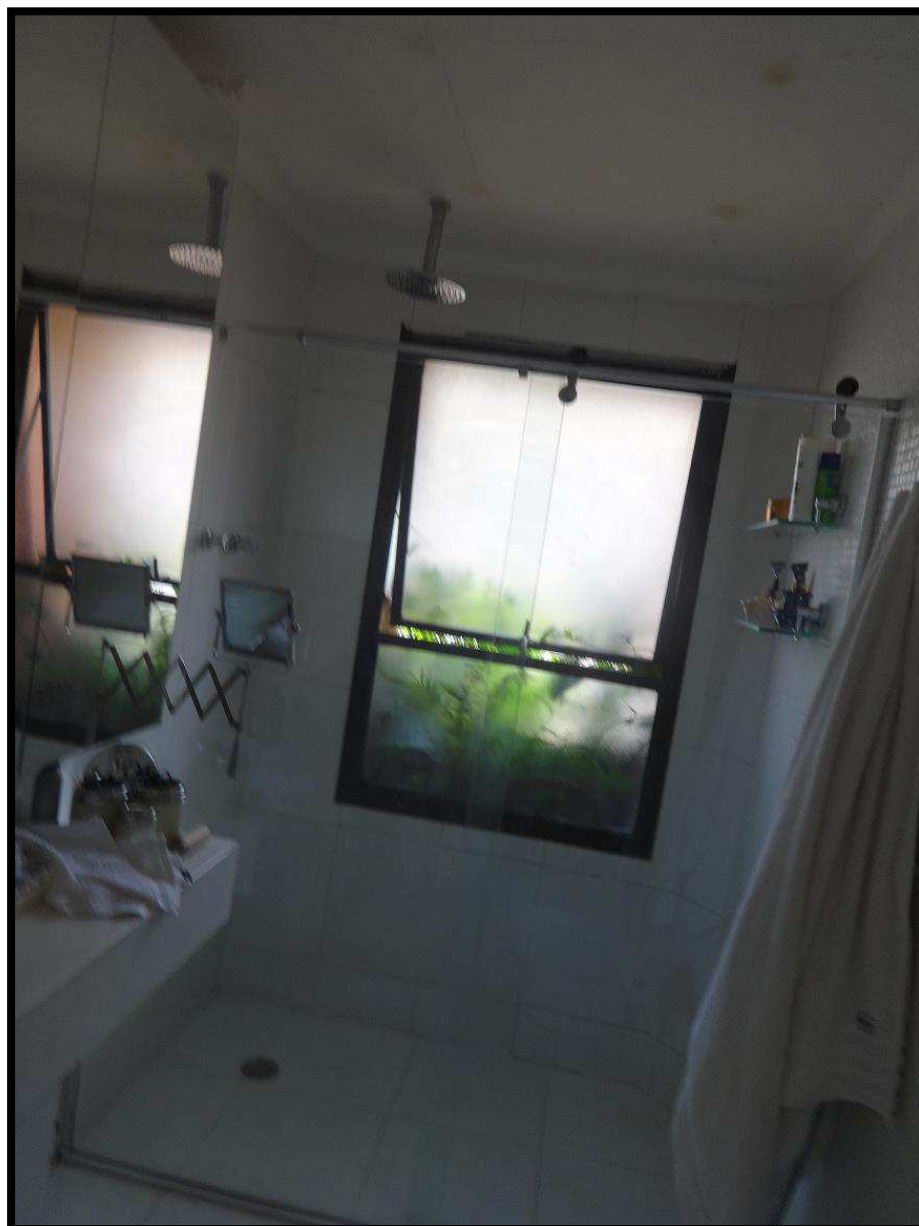
VISTA DO CLOSET.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 13



VISTA DO BANHEIRO II - SUÍTE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 14



VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 15



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 16



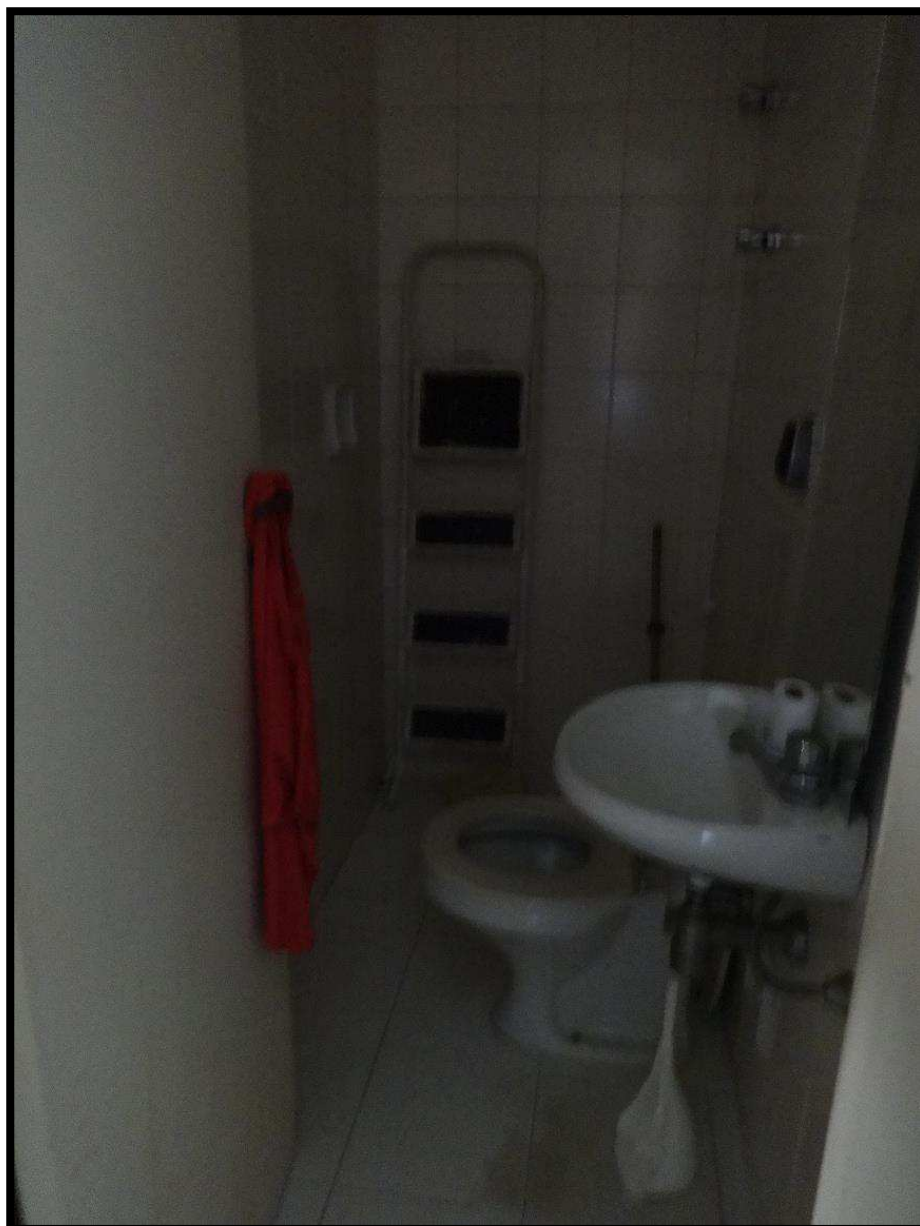
VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 17



VISTA DO BANHEIRO DE EMPREGADA.

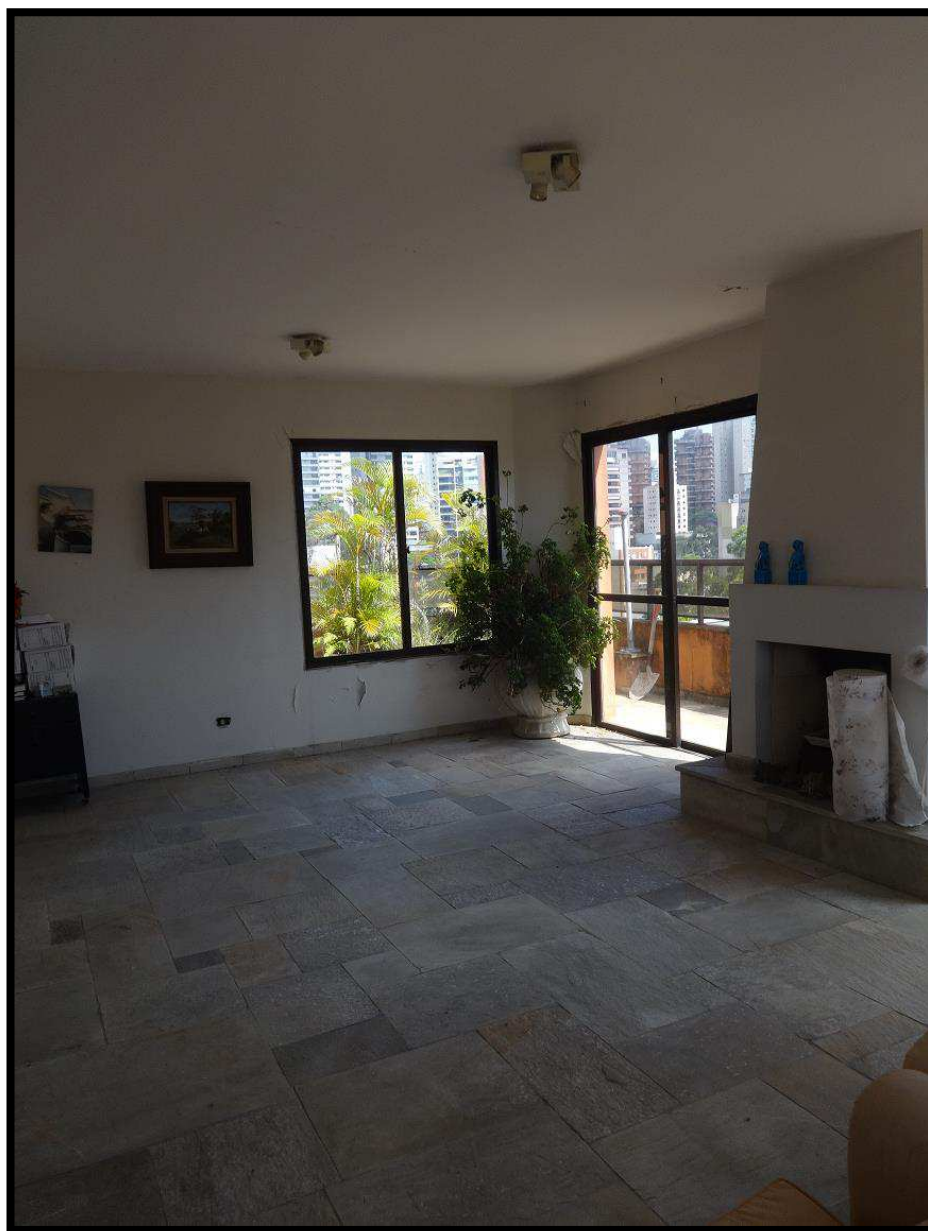
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

COBERTURA

FOTO DE Nº 18



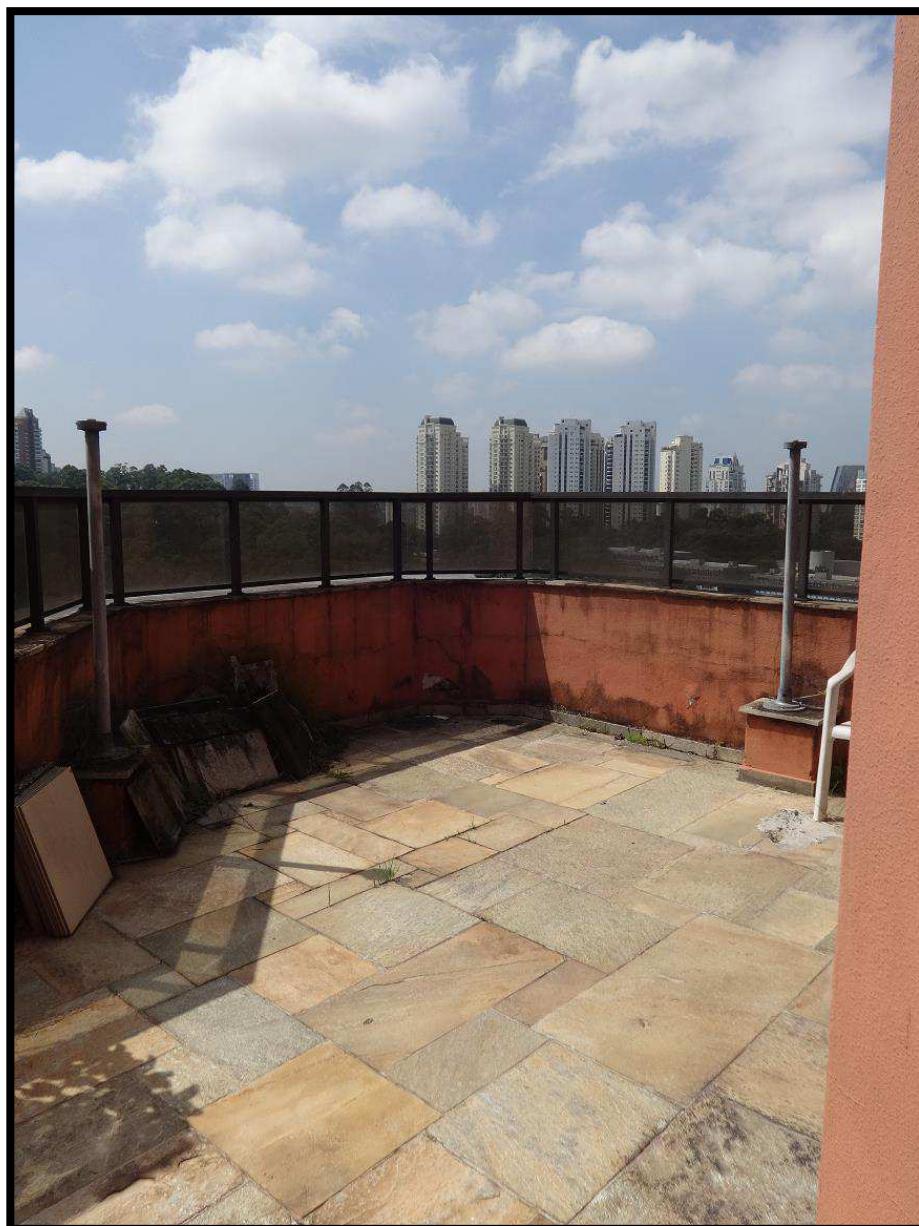
VISTA DO SALÃO DE FESTAS, FOCALIZANDO A LAREIRA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 19



VISTA DO TERRAÇO II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 20



VISTA DO TERRAÇO II, FOCALIZANDO O "DECK" DA PISCINA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 21



VISTA DO TERRAÇO II, FOCALIZANDO O "DECK" E PISCINA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 22



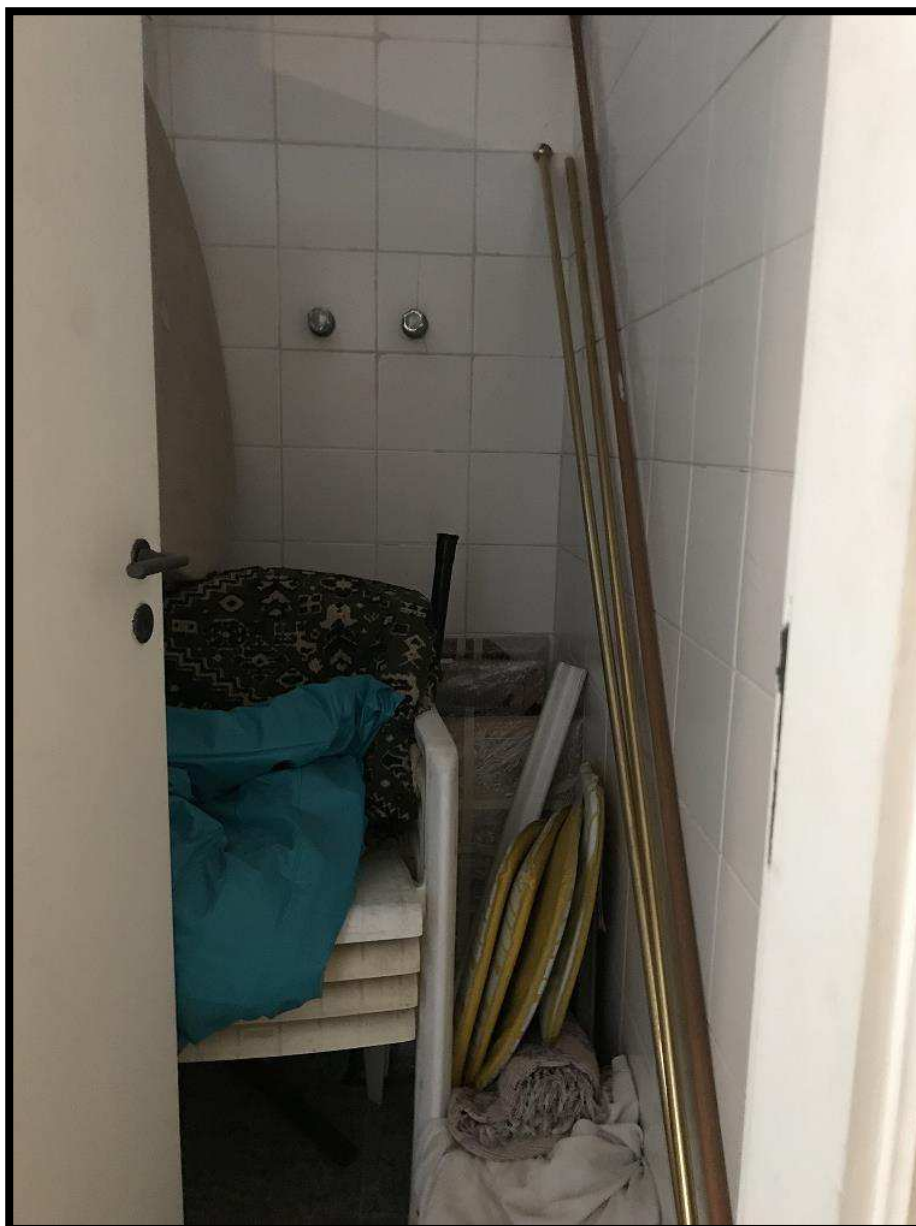
**VISTA DO TERRAÇO II, FOCALIZANDO A ÁREA DA
CHURRASQUEIRA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 23



VISTA DO BANHEIRO I, LOCALIZADO NA COBERTURA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 24



VISTA DO BANHEIRO II, LOCALIZADO NA COBERTURA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 25



VISTA DO QUARTO, LOCALIZADO NA COBERTURA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 26



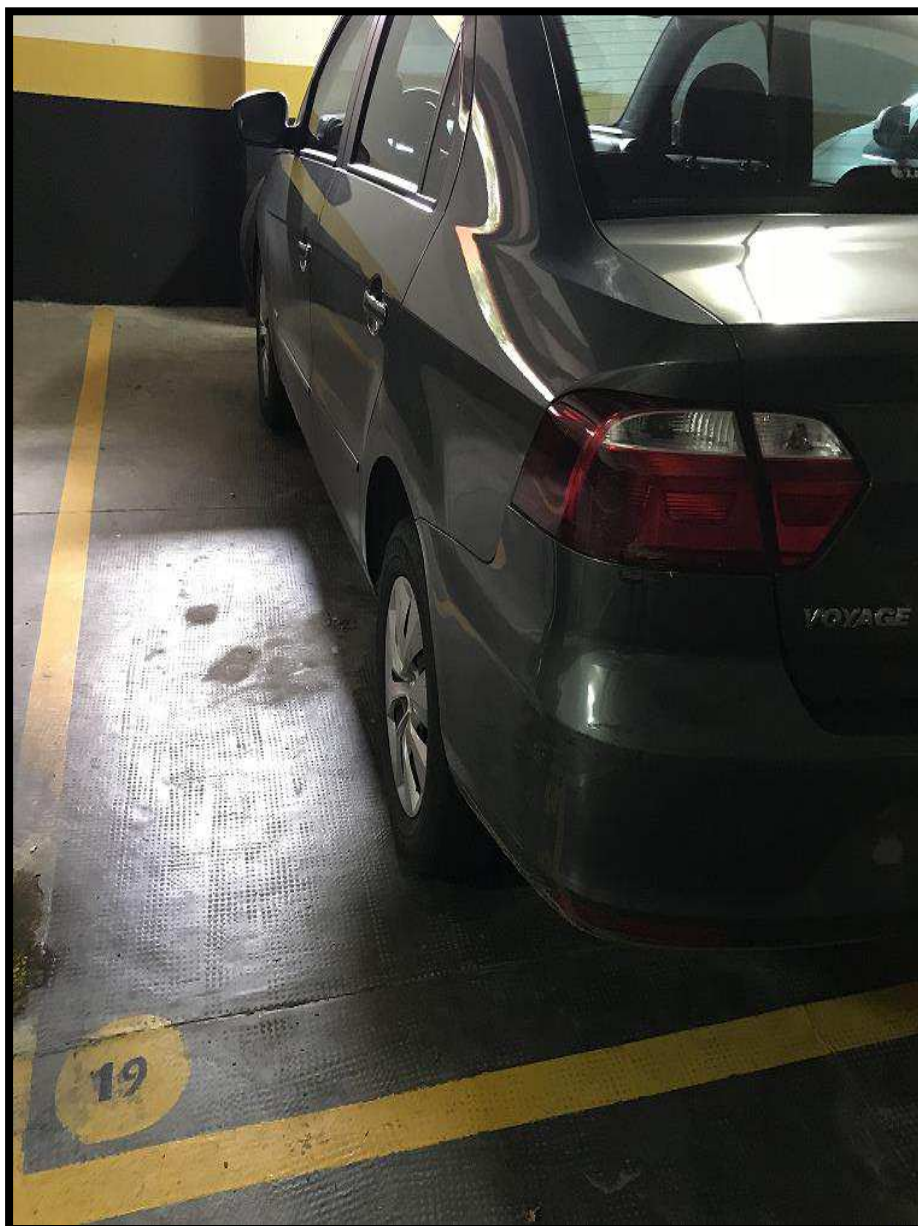
VISTA DA PRIMEIRA VAGA DE GARAGEM DE Nº 07.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 27



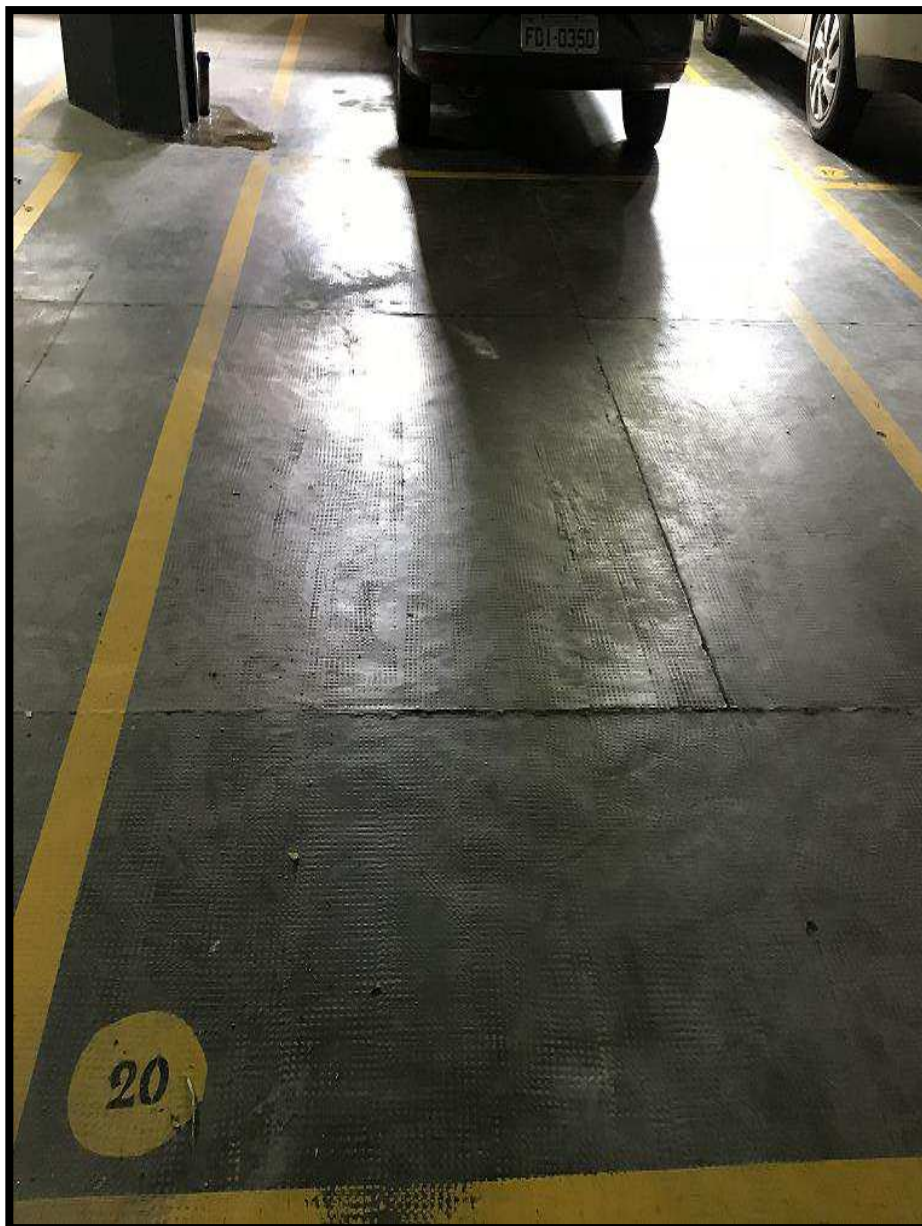
VISTA DA SEGUNDA VAGA DE GARAGEM DE Nº 19.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 28



VISTA DA TERCEIRA VAGA DE GARAGEM DE Nº 20.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO III

*DADOS CADASTRAIS DO
APARTAMENTO DUPLEX DE Nº 81 E MAIS
03 (TRÊS) VAGAS DE GARAGEM DO
"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX",
FORNECIDOS PELA "PMSP".*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do apartamento duplex de nº 81 e mais 03 (três) vagas de garagem do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX", fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
		Cadastro do Imóvel: 170.062.0116-1	
Local do Imóvel: R MARIE NADER CALFAT, 684 - AP 81 DUPLEX ED PHOENIX CEP 05713-520 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MARIE NADER CALFAT, 684 - AP 81 DUPLEX ED PHOENIX CEP 05713-520			
Contribuinte(s): CNPJ 44.383.875/0001-95 ELIZABETH EMPREEND PARTIC E COMERCIAL LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	800	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1509
Área total (m²):	800		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	584	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	412	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1995		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.267,00		
- da construção:	1.782,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	244.724,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	826.758,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.071.482,00		
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 2018.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/07/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO IV

*QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O
"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX".*

CREA 0600590772

[illegible]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



PIER PAOLO CARTOCCI
ADVOCACIA

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6.a VARA CÍVEL DO FÓRUM
REGIONAL SANTO AMARO-SP**

**AUSÊNCIA DE FUNDAMENTO LEGAL DO PEDIDO DE SUSPENSÃO DA
EXECUÇÃO**

**PROCESSO 0015017-17.2016.8.26.0002
CUMPRIMENTO DEFINITIVO DA SENTENÇA**

CONDOMÍNIO ED. PHOENIX, por seu advogado, nos autos do processo em epígrafe, vem requerer a juntada do cálculo atualizado da dívida condominial (anexo), bem como, **REITERA O LEILÃO DO IMÓVEL**, ante a contumaz dívida elevada do executado, conforme a matrícula atualizada do imóvel penhorado (anexada aos autos) para nova tentativa de leilão eletrônico.

**OS EXECUTADOS E SEUS FAMÍLIAS DEVEDORES, NA VERDADE TENTAM
CRIAR FACTOIDES PARA TENTAR JUSTIFICAR SUA CONTUMÁCIA
INADIMPLÊNCIA COM EXTREMA MÁ-FÉ**

Requer-se o prosseguimento do processo com a nomeação de leiloeiro eletrônico para alienação do imóvel penhorado nos autos, UMA VEZ QUE NÃO EXISTE PAGAMENTO OU DEPOSITO JUDICIAL CAPAZ DE OBSTAR OU ELIDIR A PRESENTE EXECUÇÃO.



PIER PAOLO CARTOCCI
ADVOCACIA

DO CÁLCULO ATUAL EXECUTADO

	R\$ 1.055.517,73
Saldo devedor da dívida condominial atualizado	
Conforme Planilha de cálculos anexa.	
DÉBITOS CONDOMINIAIS – ATUALIZADO EM 11/11/2024	
HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS – Sentença 10%	R\$ 105.551,77
CUSTAS PROCESSUAIS (CUSTAS INICIAIS + AVALIAÇÃO)	R\$ 4.610,00
SUBTOTAL – saldo devedor arbitrado em sentença	R\$ 1.165.679,50
MULTA EM EXECUÇÃO 10% - ART. 523, CPC	R\$ 105.551,77
SUBTOTAL – ATUALIZADO COM MULTA	R\$ 1.271.231,27
HONORÁRIOS ADV. EM EXECUÇÃO – ART 523, CPC	R\$ 105.551,77
SALDO DEVEDOR TOTAL ATUALIZADO EM 13/12/2019	R\$ 1.376.783,04
 Valor da avaliação imóvel -Fls. 689/690	 R\$ 1.661.666,31

Requer-se as científicações no Edital das execuções abaixo que constam da matrícula imobiliária anexa atualizada, objetivado proceder a alienação dos Direitos que os executados possuem sobre o imóvel de Matrícula nº 266.294 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Requer-se a intimação da PMSP em relação aos débitos de IPTUs, não pagos pelos executados, inscritas em dívidas ativas e com penhoras que alcançam o valor de R\$ 1.065.195,94, conforme às fls. 621/624 dos autos.

DAS EXECUÇÕES FISCAIS:

Processo nº 0054135-39.1000.8.26.0090 - Controle nº 054520/2010, em tramite na VARA DAS EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DA COMARCA DE VERGUEIRO/SP,-
Processo nº 0109965-30.0200.8.26.0090 - Controle nº 084367/2002, em tramite na VARA DAS EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DA COMARCA DE VERGUEIRO/SP,-
Processo nº 0117935-66.0500.8.26.0090 - Controle nº 118814/2005, em tramite na VARA



PIER PAOLO CARTOCCI
ADVOCACIA

DAS EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DA COMARCA DE VERGUEIRO/SP,-
Processo nº 0281837-93.0600.8.26.0090 - Controle nº 283795/2006, em tramite na VARA
DAS EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DA COMARCA DE VERGUEIRO/SP.

Requer-se determinar a intimação do credor hipotecário do extinto Banco Sudameris, atualmente indicado para administrar **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, 2235 e 2241, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04543-011.

Com a arrematação em leilão judicial, as demais penhoras deverão ficar sem efeito, asseverando que, as dívidas tributárias anteriores à praça por sub-rogação do preço, implicam em ausência de responsabilidade tributária do adquirente, na forma do art. 130, parágrafo único, e também por força do parágrafo único do art. 130 do CTN, a sub-rogação do crédito tributário anterior à praça deverá ser realizada sobre o preço pago, já que bem é adquirido em hasta pública.

Portanto, o crédito tributário anterior à arrematação deve se sub-rogar no preço pago, devendo ser abatido do pagamento efetuado pelo arrematante, não devendo constar da Carta de Arrematação. O arrematante assumirá integralmente os débitos fiscais, somente a partir da data em que o Juízo defere a arrematação e assina o respectivo auto (art. 903 do CPC), ou seja, apenas pelos débitos posteriores ao praxeamento. As dívidas não - Tributárias de natureza **propter rem** do condomínio, sub-roga-se no preço da arrematação. art. 901, §1º e art. 110, ambos do CPC, compatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança.

Em relação aos créditos não-tributários, ou seja, demais dívidas de natureza **propter rem**, por força do §1º do art. 908 do CPC, os créditos de natureza **propter rem** que recaem sobre o bem sub-rogam-se sobre o respectivo preço. Da mesma forma, o parágrafo único do art. 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho expressamente estabelece que ficarão sub-rogados no bem arrematado os débitos de natureza não tributária que constarem expressamente do edital.



PIER PAOLO CARTOCCI
ADVOCACIA

Desta forma, todos os débitos do IPTU, de condomínio e demais obrigações *propter rem* (tributárias e não-tributárias), anteriores à arrematação, e até a assinatura do Auto de Arrematação, data em que foi considerada perfeita, acabada e irretratável nos termos do art. 903 do CPC, deverão ser sub-rogados no preço pago pelo arrematante.

Requer-se derradeira tentativa de novo leilão judicial do apartamento penhorado nos atos pela empresa Megaleilões com preço mínimo de 50% valor da avaliação, nos termos do art. 891, parágrafo único do CPC, ensejando facilitar o interesse de novos proponentes para aquisição do imóvel, autorizando parcelamento da arrematação de 12/24 meses, tornando assim, mais atrativo o leilão.

P. DEFERIMENTO.

São Paulo, 06 de agosto de 2026.

PIER PAOLO CARTOCCI
– OAB/SP 101.941