

Documento 264

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

27/03/2025 21:35:39

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

1079791-94.2020.8.26.0100

Sequência Evento:

291

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

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

PROCESSO N.º 1079791-94.2020.8.26.0100

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

Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel.



CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

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

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

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

Imóvel Avaliando: Apartamento nº 52, do Edifício Alfenas, situado na Rua Augusta, 2550 – Jardim Paulista – São Paulo – SP.

Objetivo: Atualizar o Valor de Mercado para Comercialização - **venda à vista.**

Finalidade: Perícia Judicial em ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, de número **1079791-94.2020.8.26.0100** que tramita na 43ª Vara do Fórum 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\$ 606.000,00 (Seiscentos e Seis Mil Reais).**

São Paulo, 26 de Março de 2025

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



CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

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

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

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	9
9. Pesquisa de Mercado	9
10. Fatores de Correção	9
11. Tratamento de Dados	10
12. Intervalo de Discrepância	11
13. Avaliação	11
14. Valor Mínimo para Leilão	12
15. Relatório Fotográfico	13
16. Elementos Comparativos	19
17. Currículo da Avaliadora	22
18. Encerramento	23

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI****PERITA JUDICIAL**

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

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

1. APRESENTAÇÃO

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando de matrícula nº 93.492, em Processo Judicial de número **1079791-94.2020.8.26.0100**.

O presente **Lauda 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.*

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI****PERITA JUDICIAL**

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

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

- 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

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 apresentados ou consultados.

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.

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI****PERITA JUDICIAL**

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

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

3. METODOLOGIA UTILIZADA

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

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

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

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

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

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

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

4. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

5. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Augusta, 2550 apartamento 52, Cerqueira César, São Paulo/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 93.492 (13º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo), nos seguintes termos:

“Apartamento nº 52 localizado no 5º andar do EDIFÍCIO ALFENAS, situado na Rua Augusta nº 2.550 no 34º Subdistrito (Cerqueira César) desta cidade de São Paulo, com área útil de 84,78m², área de uso comum de 14,88m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 5,965%.”

DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Cópia da Matrícula do Imóvel juntada nos autos do processo (págs. 132-134).

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI****PERITA JUDICIAL**

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

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

- Certidão Cadastral do Imóvel – IPTU – Contribuinte nº 014.005.0116-4.

Para efeito desta avaliação, será utilizada a área útil informada na matrícula do imóvel de 84,78m².

6. VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 13/03/2025 às 9h. Na data e hora agendada, o imóvel encontrava-se desocupado e foi aberto pelo zelador do prédio, sendo que este acompanhou a vistoria interna do imóvel.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se o imóvel acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em ordem, sem comprometimento de sua habitabilidade. Encontra-se edificado em local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação asfáltica com guias e sarjetas, iluminação pública, energia elétrica, redes de água e esgoto, gás, rede telefônica, Tv a cabo, internet, transporte coletivo e serviços de coleta de lixo regular.

Trata-se de apartamento de uso misto, de padrão construtivo Médio, em edifício com características residenciais, construído há aproximadamente 60 anos. Muitas das unidades habitacionais do edifício foram adaptadas, sendo utilizadas como conjuntos comerciais.

Sobre o terreno, situa-se o Edifício Alfenas, terreno de meio de quadra composto de torre única, com testada no nível do logradouro, solo aparentemente seco e de boa consistência, com pavimento térreo, 7 pavimentos elevados, sendo 2 apartamentos por andar, loja no térreo com acesso independente da portaria principal do prédio, 1 elevador de acesso aos andares e escadaria. O edifício não possui estacionamento ou vagas de garagem para autos. O controle de acesso é realizado pela portaria em horário comercial, e através de interfone com comunicação direta com as unidades.

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI****PERITA JUDICIAL**

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

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

DESCRIÇÃO: O imóvel avaliando corresponde ao apartamento de número 52, no 5º Andar – fundos. Sendo originalmente um apartamento residencial padrão de 2 dormitórios, o imóvel está desocupado há alguns anos, sendo sua configuração atual de conjunto comercial, com recepção, copa, 3 banheiros, área de arquivo e espaço (sala principal) compartilhado de trabalho.

O Estado de Conservação do imóvel pode ser definido como Reparos Simples, quando requer intervenções em pontos localizados ou em trechos definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais, necessitando de serviços generalizados de manutenção e limpeza.

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

7. CONTEXTO URBANO

Situado no bairro de Cerqueira César, localizado ao sul da Avenida Paulista, atualmente classificado como distrito do Jardim Paulista, bairro nobre de São Paulo.

O imóvel encontra-se em rua movimentada, fachada para a Rua Augusta, localiza-se a uma quadra da Rua Oscar Freire, região de comércio nobre da capital. Sendo um dos bairros mais dinâmicos da cidade, a sua infraestrutura apresenta grande oferta de comércio e serviços, bem como cultura, entretenimento e lazer, sendo palco de uma vida noturna agitada, dispondo de bares, teatros, shoppings, igrejas, faculdades, colégios, escolas, hospitais, hotéis e grande concentração de flats de luxo, restaurantes variados, lojas, bancos e praças.

O imóvel está edificado em local onde o uso predominante do solo é classificado como “Comércio e Serviço Vertical”, administrado pela Prefeitura Regional de Pinheiros, Setor 014, Quadra F005, Lote 0116, zoneamento de acordo com a Lei nº 18.177/24 classificado como ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana.

8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações coletadas de operadores do mercado que atuam no bairro, o imóvel avaliando situa-se em região tradicional e nobre da cidade, com boa localização comercial, residencial e boa procura. Atualmente, percebe-se uma transformação da região, com muitos novos empreendimentos comerciais e residenciais no entorno, mais modernos, seguros, com vaga de garagem e opções de lazer. Diante do acima exposto, pode-se atribuir ao mesmo, liquidez baixa a moderada.

9. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 7 (Sete) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, localização e padrão construtivo semelhantes ao avaliando, em número suficiente para estabelecer valor médio por metro quadrado para a área útil 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	Cerqueira César	90	715.000,00	7.944,44
2	Cerqueira César	130	825.000,00	6.346,15
3	Bela Vista	105	700.000,00	6.666,66
4	Cerqueira César	78	750.000,00	9.615,38
5	Cerqueira César	71	700.000,00	9.859,15
6	Bela Vista	120	850.000,00	7.083,333
7	Cerqueira César	88	763.000,00	8.670,45

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 Vaga (F.V): Será adotado o fator vaga de garagem para descontar a diferença dos elementos amostrais possuidores de vaga de garagem com coeficiente de 0,90.

Fator Área (F.A.): O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de áreas maiores seja menor do que os preços por metro quadrado de áreas menores. Para diferenças de áreas até 30%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/4$. Para diferenças de áreas acima de 30%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/8$.

Fator Idade, Conservação e Padrão: Todos os elementos de referência apresentam-se praticamente com a mesma idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo, não sendo necessário aplicar tais fatores.

11. TRATAMENTO DE FATORES – HOMOGENEIZAÇÃO

Nrº	R\$/m2	F.O.	F.V.	F.A.	R\$/m2 Tratado
1	7.944,44	0,90	0,90	1,01	6.499,34
2	6.346,15	0,90	1,00	1,05	5.997,11
3	6.666,66	0,90	1,00	1,05	6.299,99
4	9.615,38	0,90	1,00	0,97	8.394,22
5	9.859,15	0,90	1,00	0,95	8.429,57
6	7.083,33	0,90	1,00	1,04	6.629,99
7	8.670,45	0,90	1,00	1,00	7.803,40

A média aritmética simples dos preços tratados por metro quadrado de área útil dos 7 elementos de referência resulta em R\$ 7.150,51/m².



CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

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

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

12. INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R\$ 7.150,51/m², se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

$$\text{R\$ } 7.150,51 / \text{m}^2 \times 1,30 = \text{R\$ } 9.295,66 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

$$\text{R\$ } 7.150,51 / \text{m}^2 \times 0,70 = \text{R\$ } 5.005,35 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

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

Portanto, média aritmética tratada dos preços tratados por metro quadrado de área útil dos 7 elementos de referência, após aplicado o intervalo de discrepância, resulta em R\$ 7.150,51 / m².

Portanto:

84,78 m² (área útil)

x R\$ 7.150,51 / m² (média tratada)

= **R\$ 606.220,23**

ou **R\$ 606.000,00** por arredondamento.

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:

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

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

R\$ 606.000,00 (Seiscentos e Seis Mil Reais),**(Data Base: Março/2025)**

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

***Obs.:** O valor acima deve ser considerado como sendo o mais provável valor para venda do imóvel, podendo haver uma variação lícita em torno da estimativa de tendência central, admitindo-se possível variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, (-10% ou +10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.*

14. VALOR MÍNIMO PARA LEILÃO

O valor de mercado do imóvel foi determinado com base nas condições 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 na página 136 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 60% do valor avaliado.**



CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

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

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

15. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO

Endereço: Rua Augusta, 2550 – Apto 52 – Edifício Alfenas			
Bairro: Jardim Paulista	Cidade: São Paulo	UF: SP	CEP: 1412-100 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): Apartamento está adaptado para conjunto comercial			
Zoneamento: ZEU – Zona Eixo da Estruturação e Transformação Urbana			

Idade e vida útil do imóvel	
Idade aparente (anos): 40	Vida útil estimada (anos): 60

Matrícula do imóvel	
Número da Matrícula: 92.492	Cartório de Registro: 13º

Áreas do imóvel		
Área Total: 99,66 m2	Área útil: 84,78 m2	Fração ideal: 5,965%

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	☐ Declive
	☐ Outra (especifique): desnível			
Forma:	☒ Regular	☐ Irregular	☐ Poligonal	☐ Triangular
	☐ Outra (especifique):			
Orientação:	☐ Norte	☒ Sul	☐ Leste	☐ Oeste
	☐ Outra (especifique):			
Solo:	☐ Arenoso	☐ Argiloso	☒ Rochoso	☐ Alagadiço
	☐ Outro (especifique):			
Vegetação:	☐ Mato	☐ Pomar	☐ Pasto	☒ Nenhuma
	☐ Outra (especifique):			
Proteção:	☐ Muro	☐ Cerca	☐ Divisa com prédio	☐ Nenhuma
	☒ Outra (especifique): Portão metálico elétrico com confinamento e câmeras de segurança.			
Situação:	☒ Meio de quadra	☐ Esquina	☐ Três frentes	
	☐ Outra (especifique):			

Características da edificação				
Padrão construtivo:	☐ Simples	☒ Médio	☐ Superior	☐ Fino
Estado de conservação:	☐ Nova	☐ Entre nova e regular		
	☐ Regular	☐ Entre regular e reparos simples		
	☒ Necessitando de 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: 7	Andar: Quinto			
Possui elevadores ?	☒ Sim	☐ Não	Quantos ? 1	
Possui estacionamento coberto ?	☐ Sim	☒ Não	Quantas vagas?	
Não possui área social e de lazer. Entrada de acesso aos condôminos na lateral direita do terreno. No Térreo há uma loja de uso independente do condomínio com acesso pela calçada. Apartamento adaptado para conjunto comercial desocupado.				

Data: 13/03/2025

Identificação: CLAUDIA PORTALUPPI

Fonte: Visita Presencial "In Loco"

Telefone: 11 99368-6208

Documento 265

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

27/03/2025 21:35:39

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

1079791-94.2020.8.26.0100

Sequência Evento:

291



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 014.005.0116-4

Local do Imóvel:

R AUGUSTA, 2550 - AN 5 AP 52

JD AMERICA EDIF ALFENAS CEP 01412-100

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R AUGUSTA, 2550 - AN 5 AP 52

JD AMERICA EDIF ALFENAS CEP 01412-100

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):

250

Testada (m):

7,33

Área não incorporada (m²):

0

Fração ideal:

0,0596

Área total (m²):

250

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):

100

Padrão da construção:

2-C

Área ocupada pela construção (m²):

200

Uso: residência

Ano da construção corrigido:

1966

Valores de m² (R\$):

- de terreno:

15.813,00

- da construção:

3.429,00

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

- da área incorporada:

306.298,00

- da área não incorporada:

0,00

- da construção:

75.438,00

Base de cálculo do IPTU:

381.736,00

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 2025.

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

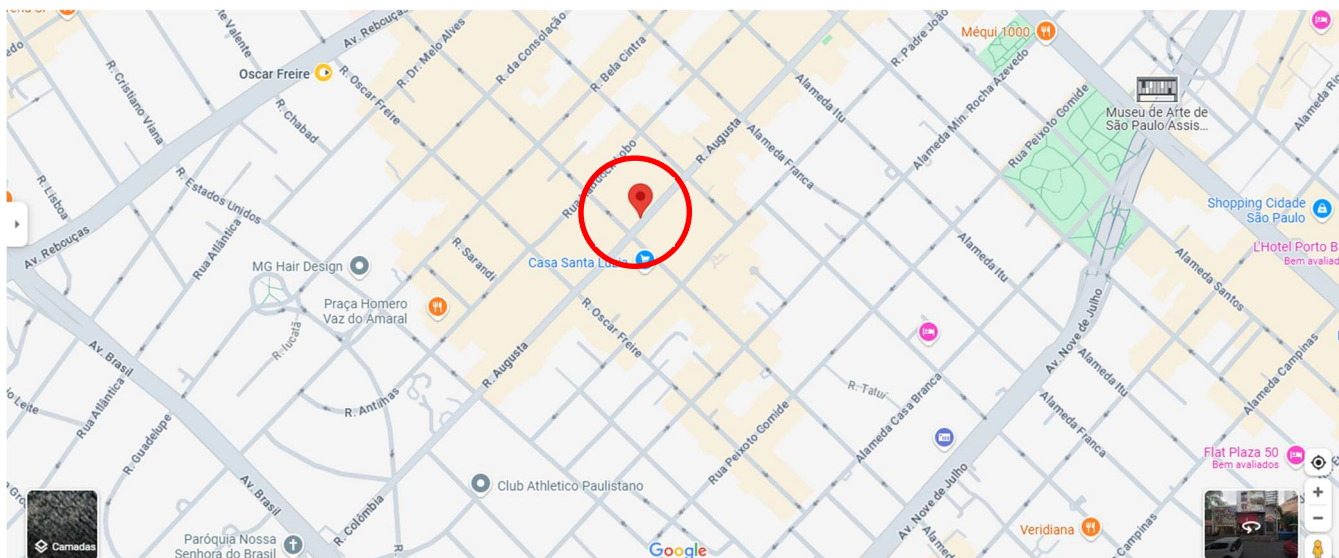
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/06/2025, em

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

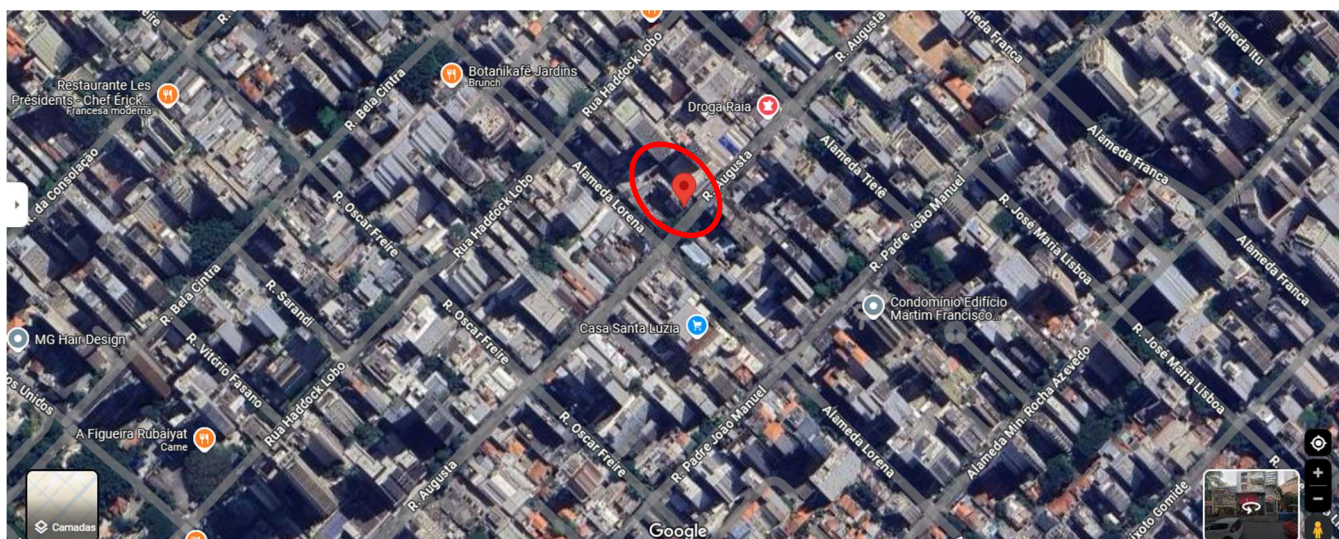
Data de Emissão: 24/03/2025

Número do Documento: 2.2025.000821672-5

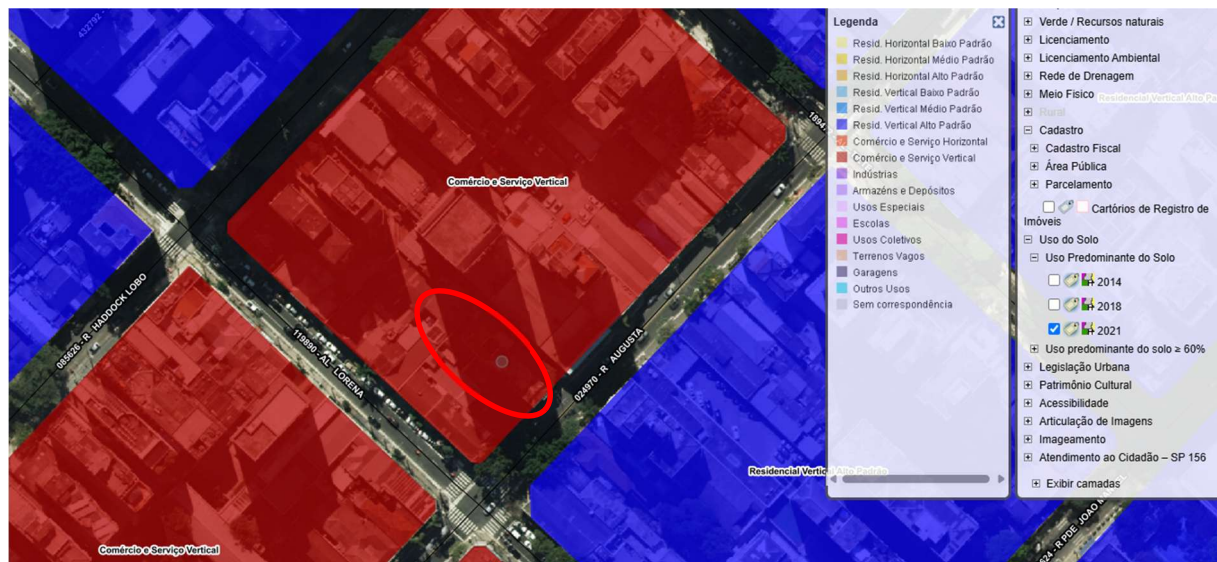
MAPA DE LOCALIZAÇÃO



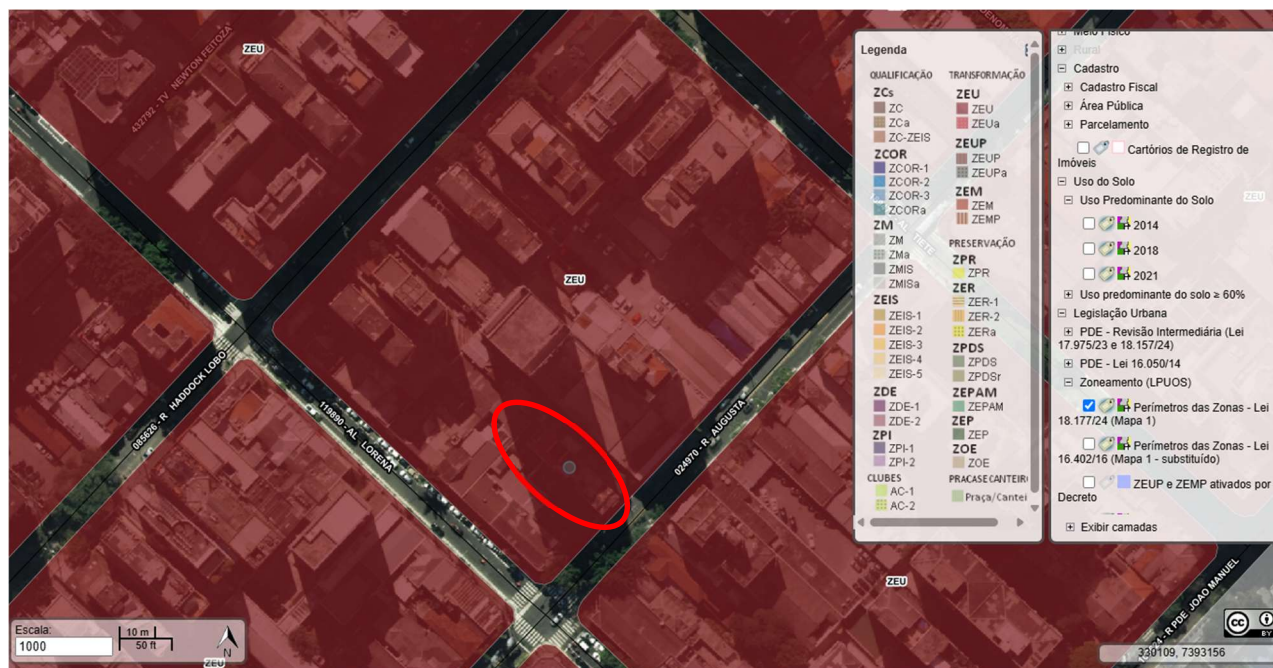
LOCALIZAÇÃO POR IMAGEM VIA SATÉLITE



MAPA DE USO DO SOLO – Comércio e Serviços Vertical



MAPA DE ZONEAMENTO – ZEU



LOGRADOURO DE SITUAÇÃO – Rua Augusta, 2550



FACHADA – Edifício Alfenas



Vista interna da entrada e Elevador



Aspectos do Imóvel

Apartamento 52



Entrada



Recepção



Área de Serviço



Copa



Banheiro 1



Banheiro 2 - Corredor

Documento 266

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

27/03/2025 21:35:39

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

1079791-94.2020.8.26.0100

Sequência Evento:

291



Arquivo



Sala Principal Compartilhada



Sala Principal Compartilhada



Sala Principal Compartilhada



Banheiro da Sala Principal



Corredor do Andar

16. DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (Amostras)**Amostra 1:**

Imagem:				
				

Amostra 2:

Endereço:		Rua Augusta, 2895 – Condomínio Drogasil – Apto não informado		
Bairro:	Cerqueira César	Cidade:	São Paulo	Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Vagas:	-	
Área útil:	130 m2	Característica:	Edifício Residencial	
Situação:	Oferta			
Valor de Venda:	825.000,00	Data: Mar/2025	Fonte:	Quinto Andar 11 4020-1955
Imagem:				



CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

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

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

Amostra 3:

Endereço:	Rua Augusta, 1117 – Condomínio Augustus – Apto não informado			
Bairro:	Bela Vista	Cidade:	São Paulo	Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Vagas:	-	
Área útil:	105 m2	Característica:	Edifício Residencial	
Situação:	Oferta			
Valor de Venda:	700.000,00	Data: Mar/2025	Fonte:	TECAD Adm. de Imóveis 11 3133-2107
Imagem:				

Amostra 4:

Endereço:	Rua Padre João Manuel, 829 – Condomínio Ed. Cristina – Apto não informado					
Bairro:	Cerqueira César	Cidade:	São Paulo		Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Vagas:				
Área útil:	78 m2	Característica:	Edifício Residencial			
Situação:	Oferta					
Valor de Venda:	750.000,00	Data:	Mar/2025	Fonte:	Quinto Andar 11 4020-1955	
Imagem:						



CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

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

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

Amostra 5

Endereço:					Rua Augusta, 1916 – Condomínio Ed. Belia - apto não informado						
Bairro:		Cerqueira César		Cidade:		São Paulo		Estado:		SP	
Tipo:		Apartamento		Vagas:		-					
Área útil:		71 m2		Característica:		Edifício Residencial					
Situação:		Oferta									
Valor de Venda:		700.000,00		Data:		Mar/2025		Fonte:		Valentina Caran Imóveis 11 3178-4633	

Imagem:



Amostra 6

Endereço:	Rua Frei Caneca, 773 – Condomínio Ed. Jatobá - apto não informado			
Bairro:	Bela Vista	Cidade:	São Paulo	Estado: SP
Tipo:	Apartamento	Vagas:	-	
Área útil:	120 m2	Característica:	Edifício Residencial	
Situação:	Oferta			
Valor de Venda:	850.000,00	Data: Mar/2025	Fonte:	Century 21 Imóveis Sra. Katia 11 99873-8555

Imagem:





CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

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

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

Amostra 7

Endereço:	Rua Augusta, 1977 – Condomínio Ed. Fontoura - apto não informado					
Bairro:	Cerqueira César	Cidade:	São Paulo		Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Vagas:				
Área útil:	88 m2	Característica:	Edifício Residencial			
Situação:	Oferta					
Valor de Venda:	763.000,00	Data:	Mar/2025	Fonte:	Adbens Adm de Bens Sra. Maya 11 93502-9291	
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.



CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

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

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

- **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 **Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 23 (Vinte e três) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo / SP, 26 de Março de 2025

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