

SUMÁRIO

RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL	2
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
MÉTODO	4
INFORMAÇÕES DO BAIRRO	5
LOCALIZAÇÃO E INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)	6
INFORMAÇÕES DO CONDOMÍNIO E FOTOS DO IA E CONDOMÍNIO	7
IMÓVEL REFERENCIAL I (R₁)	12
IMÓVEL REFERENCIAL II (R₂)	13
IMÓVEL REFERENCIAL III (R₃)	14
IMÓVEL REFERENCIAL IV (R₄)	15
IMÓVEL REFERENCIAL V (R₅)	16
IMÓVEL REFERENCIAL VI (R₆)	17
TABELA DE PONTUAÇÃO	18
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	19
CONCLUSÃO	20
CONTATOS EFETUADOS E ANEXOS	21

RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Rua Moacir Miguel da Silva, 366 – casa nº 39 – do Condomínio Residencial Alameda dos Eucaliptos – Jardim Bonfiglioli - CEP 05595-000 – Zona Oeste da Cidade de São Paulo/SP

Data da vistoria do imóvel avaliando: 30/03/2017.

VALOR AVALIADO (arredondado): R\$ 817.000,00 (oitocentos e dezessete mil reais).

Se trata de uma casa – tipo sobrado – geminada de um lado – finalidade residencial – dentro de um condomínio horizontal – com imóveis não homogêneos.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES



Rua Moacir Miguel da Silva, 366 – Jardim Bonfiglioli - São Paulo - SP

Trata-se de avaliação para fins judiciais. Não foi solicitado a este signatário que realizasse a análise documental do referido imóvel, bem como, dos confrontantes.

Objetiva a presente perícia a vistoria de um imóvel, tipo casa sobrado, geminada de um lado, com finalidade residencial, situado no Bairro Jardim Bonfiglioli - Butantã, na Zona Oeste do Município da Cidade de São Paulo - no Estado de São Paulo, devido a uma ação Classe – Assunto: Procedimento Comum – Despesas Condominiais, periciado - avaliado.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

MÉTODO

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, 06 (seis) imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, foi possível pontuá-lo, conforme demonstrado na **COLETA DE DADOS**. Apliquei neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrar o valor do imóvel em questão.

Interessados	COND RESIDENCIAL ALAMEDA DOS EUCALIPTOS x ADILSON BESSA DA ROCHA e outro
IA - Imóvel em Avaliação	Casa nº 39 – Condomínio Residencial Alameda dos Eucaliptos – Rua Moacir Miguel da Silva, 366 – Jardim Bonfiglioli - Butantã – São Paulo/SP
R₁ - Imóvel Referencial I	Casa – sobrado 187m ² - Referenciado Condomínio Al dos Eucaliptos
R₂ - Imóvel Referencial II	Casa – sobrado 178m ² - Referenciado Condomínio Al dos Eucaliptos
R₃ - Imóvel Referencial III	Casa – sobrado 180m ² - Referenciado Condomínio Al dos Eucaliptos
R₄ - Imóvel Referencial IV	Casa – sobrado 180m ² - Referenciado Condomínio Al dos Eucaliptos
R₅ - Imóvel Referencial V	Casa – sobrado 178m ² - Referenciado Condomínio Al dos Eucaliptos
R₆ - Imóvel Referencial VI	Casa – sobrado 150m ² - Rua Gastão do Rego Monteiro

LOCALIZAÇÃO E INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

O imóvel está situado no lado esquerdo, de quem entra pelo portão nº 1, do Condomínio Residencial Alameda dos Eucaliptos. Trata-se de uma casa tipo sobrado, geminada de um lado, com acesso lateral (esquerdo de quem olha de frente para a mesma), com três pavimentos, sendo que no pavimento do nível da rua do condomínio, está a entrada coberta por terraço, com espaço para dois veículos, acesso ao imóvel pelo corredor com piso frio, acesso à sala e cozinha, sala para visitas e refeições, com piso laminado, pintura nas paredes com látex e uma ampla janela, cozinha com equipamentos, mesa para refeições, piso frio, azulejada(original da obra), lavabo com piso frio e azulejado, lavanderia com piso frio e azulejada, amplo dormitório tipo suíte com armários. No pavimento inferior a este piso, acessado por escada, um pequeno quintal com espaço para um depósito ou churrasqueira. No pavimento superior ao nível da rua, acessado por escada interna, três dormitórios, piso laminado, armários e janelas. Sendo que o dormitório frontal, não estava aberto, não tive acesso. Não foi referenciado se existe suíte. Um banheiro social, piso frio, azulejado e box. Com área privativa de 111,47m², área comum de 65,7381m², perfazendo área total de 177,2081m².

A fração ideal do imóvel avaliando é de 0,8515% do total de terreno e área construída do Condomínio.

A edificação foi construída em 1982, ano da construção corrigido, conforme Certidão dos Dados Cadastrais do Imóvel – PMSP.

Seu cadastro junto a Prefeitura do Município de São Paulo, é nº 101.577.0621-3 (SQL).

O valor venal para cálculo do IPTU, no exercício de 2017, é R\$ 252.628,00.

Não houve valor atribuído para pagamento do IPTU, no exercício de 2017.

Constam débitos, nos registros da Secretaria Municipal de Finanças, da Prefeitura do Município de São Paulo.

O valor para base de cálculo do ITBI, em 03/04/2017, é de R\$ 382.354,00.

A via onde está localizada a edificação, está numa área de Zoneamento ZM (Zona Mista) e ZC (Zona de Centralidade). Via de trânsito moderado.

As informações foram obtidas pessoalmente junto a Prefeitura Município de São Paulo – Prefeitura Regional do Butantã, e site da mesma.

As informações de metragem descritas, estão gravadas na matrícula nº 50.677, registrada no 18º Oficial de Registros de Imóveis – da Cidade de São Paulo/SP.

INFORMAÇÕES SOBRE O CONDOMÍNIO E FOTOS

O condomínio, onde está situado o imóvel avaliando, tem duas entradas, Portão nº 1, entrada principal, frente para a Rua Moacir Miguel da Silva, com guarita e banheiro, cancelas, portões, acesso de veículos e pedestres. Portão nº 2, frente para a Av. Engº Heitor Antônio Eiras Garcia, por onde entram só pedestres, também com guarita e banheiro. Monitorado por câmeras. Oferece infraestrutura de lazer e segurança. É composto por 111 casas. Tem 8 (oito) espaços considerados praças, salão para reuniões, playground, campo de futebol, quadra poliesportiva, churrasqueira, piscinas para adultos e crianças. Tem refeitório com banheiro para os funcionários, e depósito – almoxarifado. Disponibilizam 11 (onze) vagas para veículos de visitantes. Todas as residências têm espaço para dois veículos. 15% das casas, é abastecida por gás de rua. As demais, utilizam botijões de gás. Trabalham no condomínio, 1 zelador e 12 funcionários, entre porteiros, jardineiro e auxiliar de serviços gerais. Estima-se que 15% do espaço onde está o condomínio, é composto por áreas verdes. O local onde está o condomínio, tem fácil acesso ao transporte público municipal e intermunicipal, dista no máximo 400m até a Rodovia Raposo Tavares. E, através da Av. Engº Heitor Antônio Eiras Garcia, o ponto de ônibus, está no máximo a 50 metros do portão nº 2.

FOTOS DO IA E DO CONDOMÍNIO



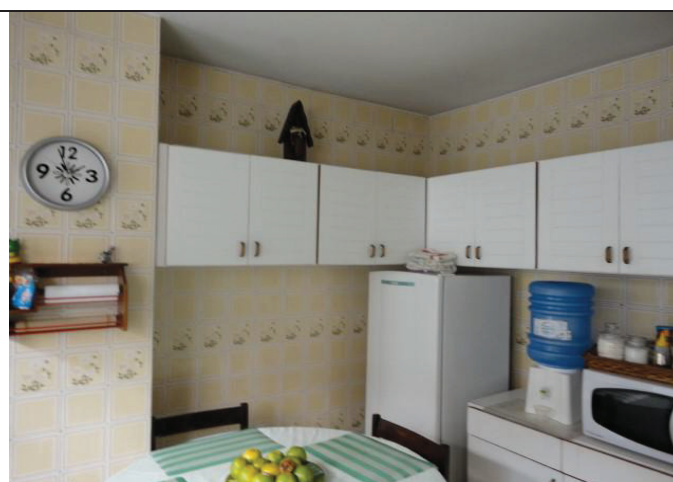
Entrada da casa nº 39 com duas vagas cobertas



Vista parcial da sala para dois ambientes



Lavabo



Vista parcial da cozinha



Vista parcial do 2º dormitório com armários



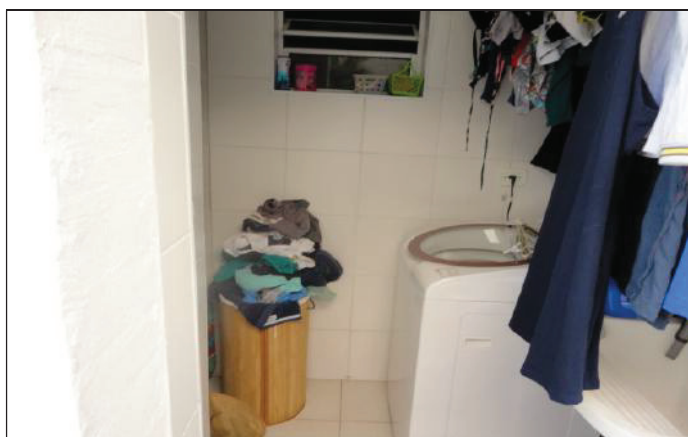
Vista parcial do 3º dormitório com armários



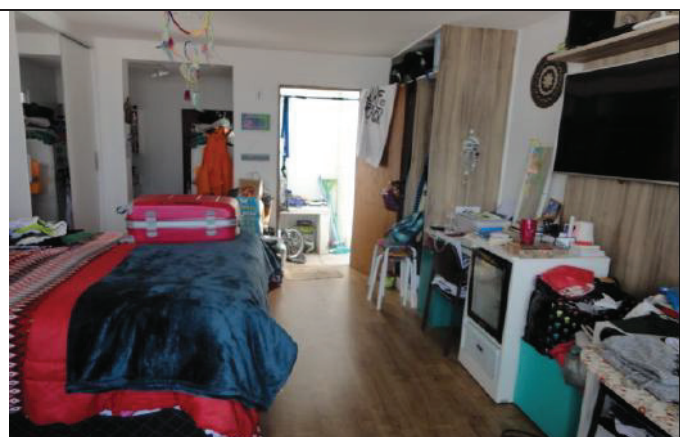
Porta do dormitório principal – não tive acesso



Banheiro social – pavimento superior



Lavanderia – piso térreo



4º dormitório/suíte com armários – adaptado - térreo



Pequeno quintal abaixo do nível da rua - fundos



Espaço para depósito / churrasqueira no quintal



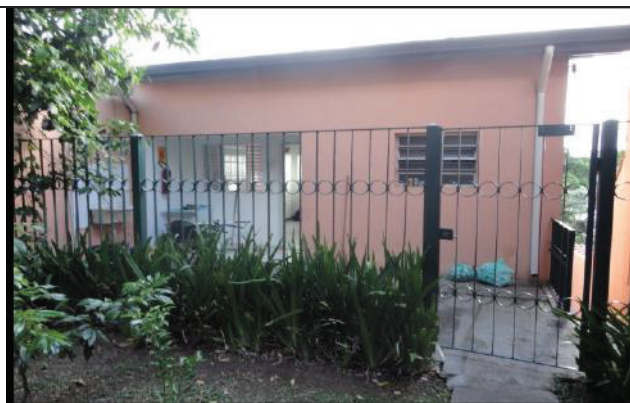
Portão nº 1 do Condomínio



Piscinas para adultos e crianças



Playground e acesso ao salão de reuniões



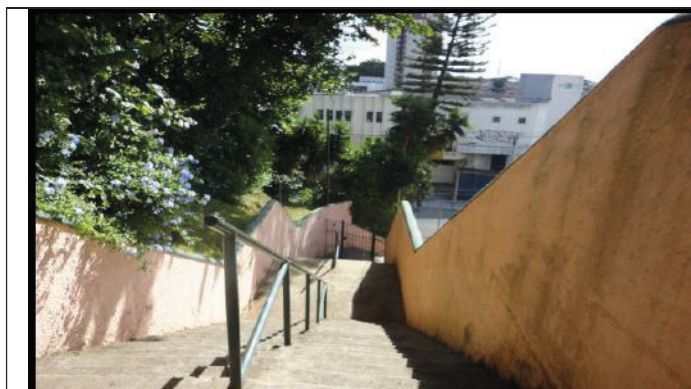
Refeitório dos funcionários/ acesso ao almoxarifado



Churrasqueira - quadra e campo



Área verde – um dos oito espaços informados



Escadas com acesso ao Portão nº 2



Guarita com banheiro – Portão nº 2

IMÓVEL REFERENCIAL I (R1)

Venda R\$ 950.000,00

A.T. 125m²

A.C. 187m²

Referência JB 28079

Excelente sobrado em condomínio totalmente isolado, 3 suítes, ampla sala 2 ambientes, copa, repleto de armários, metragem excelente, espaço com churrasqueira, entrada lateral, 2 vagas de garagem, condomínio com lazer, piscinas, playground, salão de festas, churrasqueira, quadra de esportes, em bairro com toda infraestrutura de comércio e bancos, fácil acesso às marginais e rodoanel, à 10 minutos do metrô Butantã.

Krisos Imobiliária – CRECI 1067 – Sr. Danilo – Gerente Comercial – CRECI 50.159 – Cel: 99627-0074.

Rua Amélia Correa Fonte Guimarães, 271 – Jd. Guedala – São Paulo/SP. Tel: 3723-2200. (01/04/17)



Vista Parcial do imóvel.

Preço do m² = R\$ 5.080,21

IMÓVEL REFERENCIAL II (R₂)

Venda R\$ 890.000,00

A.T. 125m²

A.U. 178m²

Referência: JB 28004

Sobrado em condomínio fechado com 178m² de área construída com 04 dorms (sendo 02 suítes e a master com hidro e com armários), cozinha com armários, lavabo, banheiro social, dependência de empregada, banheiro de serviço, quintal, churrasqueira, depósito e 02 vagas. Condomínio com piscina e quadra poliesportiva. Excelente localização próximo à USP.

Krisos Imobiliária – CRECI 1067 – Sr. Danilo – Gerente Comercial – CRECI 50.159 – Cel: 99627-0074.

Rua Amélia Correa Fonte Guimarães, 271 – Jd. Guedala – São Paulo/SP. Tel: 3723-2200. (01/04/17-pessoalmente)



Vista parcial da unidade referida

Preço do m² = R\$ 5.000,00

IMÓVEL REFERENCIAL III (R3)

Venda R\$ 1.380.000,00

A.T. 125m²

A.C. 180m²

Referência: 10 - www.zapimoveis.com.br

Sobrado de condomínio com piscina no quintal!! Oportunidade, sobrado de 3 dormts, 1 suite, repleto de armários, com piscina no quintal, condomínio com lazer completo, segurança 24 horas, lazer completo, miolo do Jardim Bonfiglioli, com fácil acesso as vias principais como Raposo Tavares, Eliseu de Almeida, Francisco Morato, Marginais Pinheiros e Tiête.

Informações obtidas com Sr. Hilton – Cel: 99937-3881 (01/04/17-pessoalmente)

Florida Imóveis – CRECI 6083 – Pça. Isai Leiner, 18 – Jardim Bonfiglioli – São Paulo/SP – Tel: 2714-8500.



Vista parcial do imóvel

Preço do m² = R\$ 7.666,67

IMÓVEL REFERENCIAL IV (R4)

Venda R\$ 945.000,00

A.T. 125m²

A.U. 180m²

Rua Moacir Miguel da Silva – Jardim Bonfiglioli

3 quartos 3 banheiros 3 vagas

<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-casa-em-condominio-2929250422.html>



Vista da parcial da casa

Preço do m² = R\$ 5.250,00

IMÓVEL REFERENCIAL V (R5)

Venda R\$ 950.000,00

A.T. 125m²

A.U. 178m²

Referência: SO 0711 - <https://www.vivareal.com.br>

Rua Moacir Miguel da Silva, 366

4 dormitórios – 1 suíte

3 banheiros

2 vagas



Vista parcial do imóvel

Preço do m² = R\$ 5.337,08

IMÓVEL REFERENCIAL VI (R6)

Venda R\$ 850.000,00

A.T. 148,50m²

A.U. 150m²

Referência V1124 www.munikimoveis.com.br

SOBRADO MUITO CONSERVADO, COM 10 ANOS DE CONSTRUÇÃO, TERRENO DE 5,5 DE FRENTE POR 27,00M DE FUNDO, ÁREA ÚTIL 150,00M, CORREDOR LATERAL FECHADO COM POLICARBONATO E QUINTAL COM TOLDO RETRÁTIL, ARMÁRIOS PLANEJADOS EM DUAS SUÍTES, COZINHA E LAVANDERIA, 03 SUÍTES, 02 VAGAS, EXCELENTE LOCALIZAÇÃO NO JARDIM BONFIGLIOLI, IPTU R\$ 1.500,00 ANUAL. Não está em condomínio.

Munik Imóveis – CRECI 2452 – Praça Francisco Nardy Filho, 110 – Jardim Bonfiglioli – São Paulo/SP.

Tel: 3731-2066 Sr. Roberto (05/04/17- pessoalmente)



Vista do imóvel referenciado

Preço do m² = R\$ 5.666,67

Imóvel Avaliando (IA) e Edificação estão classificados no quadro de COLETA DE DADOS a seguir:

TABELA DE PONTUAÇÃO

	IA	IP		IA	IP
1 - LOCALIZAÇÃO			11 - ESCADAS / ELEVADORES		
- Meio de Quadra		100*	(ITEM 11 NÃO CONSIDERADO)		070
- Meio de Quadra com 2 Entradas	x	110			090
- De esquina		120			100*
- Com 2 esquinas		130			110
					120
2 - NATUREZA DO TERRENO			12 - ANDAR DO APARTAMENTO		
- Seco	x	100*	(ITEM 12 NÃO CONSIDERADO)		100*
- Alagadiço		070			090
- Brejoso		060			080
- Sujeito a enchentes		050			070
					060
3 - TOPOGRAFIA			13 - AR CONDICIONADO		
- Inclinado para o fundo			- Sistema Central		120
- Até 0,50m		080	- Existe Instalação Individual		100*
- Superior a 0,50m		070	- Não Existe	x	080
- Superior a 1,50m		060			
- Plano			14 - NÍVEL DE SEGURANCA		
- Nível do logradouro	x	100*	- Portaria		090
- Abaixo até 0,50m		090	- Portaria com Câmeras/Gaiola		100*
- De 0,50 a 1,00m		080	- Portaria / Câmeras / Cancelas	x	110
- Superior a 1,00m		070	- Sistemas Sofisticados		120
- Acima do logradouro					
- Entre 0,50 a 1,00m		110	15 - CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL		
- Entre 1,00 a 1,50m		120	- Acabamento acima do Padrão		120
- Superior a 1,50m		130	- Acabamento Padrão	X	100*
			- Necessita de Pintura		080
4 - REDE DE ÁGUA			- Necessita (Não teve acesso)		060
- Rede no imóvel	x	100*			
- Rede dentro de 100m		090	16 - SERVIÇOS E COMÉRCIOS		
- Rede entre 100 a 300m		080	- Possui completo	x	100*
- Poço / cisterna		070	- Não possui todos		090
- Não existe rede / poço		060	- Não possui		080
5 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA			17 - ÁREA VERDE EXISTENTE/CONDOMÍNIO		
- Rede com luz	x	100*	- Não possui		060
- Rede sem luz		090	- Possui até 10% do terreno		070
- Rede com luz acima de 100m		080	- Possui até 20% do terreno	x	080
- Não existe rede próxima		070	- Possui até 30% do terreno		090
			- Mais de 30% e com bosque		100*
6 - PAVIMENTAÇÃO					
- Asfalto	x	100*	18 - FRACÃO DO TERRENO / ESCRIT.		
- Paralelepípedo		090	- Até 1%	X	100*
- Cascalho		080	- Até 2%		110
- Terra		070	- Até 3%		120
			- Superior a 3%		130
7 - REDE DE ESGOTO					
- Existe na Edificação	x	100*	19 - GERADOR PRÓPRIO NO CONDOMÍNIO		
- Existe dentro de 100m		080	- Não Possui	X	090
- Existe superior a 100m		070	- Possui		100*
- Não existe		060			
			20 - GÁS		
8 - CALCADA / PASSEIO			- Gasoduto		100*
- Existe conservada	X	100*	- G.L.P. Externo		090
- Existe em más condições		090	- G.L.P. Interno	X	080
- Não existe		080			
			21 - ESTADO DE CONSERV. DA CASA		
9 - REDE TELEFÔNICA FIXA			- Novo		100*
- Existe disponível com TV a cabo	X	100*	- Bom	x	090
- Existe não disponível com TV a cabo		090	- Regular		080
- Não existe		080	- Ruim		070
10 - TRANSP. PÚB. / COLETIVO			LOCAL DO IMÓVEL	IA	PONTUAÇÃO
- Existe em frente	x	100*	- Nobre		*IP = 1900
- Disponível dentro de 100m		090	- Classe Média	x	(100%)
- Disponível dentro de 400m		080	- Comercial		
- Disponível superior a 500m		070	- Pobre		IA = 1840
			- Comunidade		

Conforme NBR nº 14.653/2 da ABNT e sugestões do IBAPE/SP de 1995

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Foi aplicada a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS** para encontrar a **MÉDIA** entre os chamados **IMÓVEIS DE REFERÊNCIA**, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO**.

Conforme Tabela de Pontos, pesquisa de preços na região, os imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao hipotético *Imóvel Paradigma*, assim se representam com suas virtudes ou pontos negativos em seus perfis:

Assim, a média entre os referenciais é:

Imóvel	Preço do Imóvel	M ²	Preço por M ²
R ₁	R\$ 950.000,00	187	R\$ 5.080,21
R ₂	R\$ 890.000,00	178	R\$ 5.000,00
R ₃	R\$1.380.000,00	180	R\$ 7.666,67
R ₄	R\$ 945.000,00	180	R\$ 5.250,00
R ₅	R\$ 950.000,00	178	R\$ 5.337,08
R ₆	R\$850.000,00	150	R\$5.666,67
			R\$ 34.000,63

Média
M²

R\$ 5.666,77

O Imóvel Paradigma é igual a 1.900 pontos (100%) = R\$ 5.666,77

O Imóvel Avaliando é igual a 1.840 pontos (96,84%) = R\$ 5.487,70

Valor do IA – Imóvel Avaliando = R\$ 5.487,70 x 178m² = **R\$ 976.810,60**

CONCLUSÃO

Atendendo a NBR nº 14.653-2 da ABNT, foram aplicados fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações, para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

Trata-se de uma avaliação que atende a referida Norma, realizada para fins comerciais, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização semelhantes. Deve-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado imobiliário, está desaquecido, conforme informações obtidas junto as imobiliárias, e divulgado amplamente pelas mídias.

Diante do exposto, no mercado imobiliário, o Imóvel em questão tem preço aproximado de:

R\$ 976.810,60

Porém, além dos fatores pontuados, deve-se considerar o tempo aparente da construção, conforme tabela de Ross-Heidecke (idade aparente = 17 anos + estado de conservação b = Entre novo e regular).

Assim sendo, se 65 anos é o tempo de vida útil de uma casa de alvenaria, e a idade aparente do imóvel em questão, representa 26% do tempo de vida útil, o fator de depreciação em relação ao seu tempo de construção e estado de conservação, é de 16,40%.

Considerando o fator de Ross-Heidecke, mencionado, o imóvel tem como avaliação, a importância de R\$ 816.613,67.

Valor arredondado R\$ 817.000,00 (oitocentos e dezessete mil reais).

São Paulo, 06 de abril de 2017.



José Montanha Filho
CRECI 84539 / CNAI 4037
Perito Judicial

CONTATOS EFETUADOS E ANEXOS

Sites:

www.prefeitura.sp.gov.br
 www.krisos.com.br
 www.floridaimoveis.com.br
 www.imovelweb.com.br
 www.vivareal.com.br
 www.munikimoveis.com.br

Contato Pessoal:

Prefeitura Regional do Butantã – PMSP – Departamento de Cadastro

Florida Imóveis – CRECI 6083

Praça Isai Leiner, 18 – Jardim Bonfiglioli – São Paulo/SP. Tel: 2714-8500

Sr. Hilton – Cel: 99937-3881 – Departamento de Vendas

Krisos Imobiliária – CRECI 1067

Rua Amélia Correa Fonte Guimarães, 271 – Jardim Guedala – São Paulo/SP. Tel: 3723-2200

Sr. Danilo – CRECI 50.159 – Gerente Comercial – Cel: 99627-0074

Av. Comendador Alberto Bonfiglioli, 715 – Jardim Bonfiglioli – São Paulo/SP. Tel: 3732-2600

Munik Imóveis – CRECI 2452

Praça Francisco Nardy Filho, 110 – Jardim Bonfiglioli – São Paulo/SP. Tel: 3731-2066

Sr. Roberto (05/04/17)

Documentos anexos:

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – PMSP – IPTU 2017

Consulta IPTU 2017 – Edital da Emissão Geral – PMSP 2017

IPTU – Débitos do Exercício Atual e Anteriores – PMSP 2017

Dívida Ativa – Consulta Detalhada – PMSP 2017

ITBI – Valor Venal de Referência – PMSP 2017

Cartões das 3(três) imobiliárias mencionadas - 1(uma) folha

Autorização para fotografar o Condomínio

Autorização para fotografar a casa

Tabela Ross-Heidecke – 4(quatro) folhas

Quadra Fiscal - PMSP

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 101.577.0621-3

Local do Imóvel:

R MOACIR MIGUEL DA SILVA, 366 - CASA 39
BUTANTA COND R A EUCALIPTOS CEP 05595-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MOACIR MIGUEL DA SILVA, 366 - CASA 39
BUTANTA COND R A EUCALIPTOS CEP 05595-000

Contribuinte(s):

CPF 073.910.487-04 ADILSON BESSA DA ROCHA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	25.856	Testada (m):	113,46
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0086
Área total (m²):	25.856		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	178	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	5.492	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		



Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.141,00
- da construção:	1.241,00

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

- da área incorporada:	113.462,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	139.166,00
Base de cálculo do IPTU:	252.628,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/07/2017, em

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

Data de Emissão: 03/04/2017
Número do Documento: 2.2017.000463976-1
Solicitante: JOSE MONTANHA FILHO (CPF 516.086.428-87)



Secretaria Municipal da Fazenda (SF)



Consulta IPTU 2017 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 101.577.0621-3

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	*****
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	16/01/2017
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2017
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Prefeituras Regionais	Ver NOTA 1
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	Ver NOTA 1
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	Ver NOTA 1
Número de Parcelas	Ver NOTA 1
Valor do IPTU por parcela (R\$)	Ver NOTA 1

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2017

R MOACIR MIGUEL DA SILVA
00366 CASA 39
BUTANTA COND R A EUCALIPTOS
05595-000

Nota 1

Imóvel sem valor a pagar para o IPTU de 2017.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2017.



Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Contribuinte: 101.577.0621-3

IPTU Débitos Exercício Atual

01-NADA DEVE PAGAR, CONTRIBUINTE ISENTO.

>>>>>> ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTE
ANTERIORES <<<<<<

IPTU Débitos Exercícios Anteriores

EXER.	NOTIF.	VALOR	----	PRESTAÇÕES	--	MENSAGEM
				--		
13	01		1 2 3 4	5 6 7 8 9	10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
12	01		1 2 3 4	5 6 7 8 9	10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
11	01		1 2 3 4	5 6 - - -	--	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
10	01		1 2 3 4	5 6 7 8 9	10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
09	01		1 2 3 4	5 6 7 8 9	10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1

OBS1 - CONSULTAR EM

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/dividaativaweb/menu.htm>***** ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTE
ANTERIORES *****Nova Pesquisa

AUTORIZAÇÃO

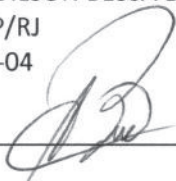
Ref: Processo nº 1005388-35.2013.8.26.0704

Eu, abaixo qualificado, proprietário da casa nº 39, no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALAMEDA DOS EUCALIPTOS, situado à Rua Moacir Miguel da Silva, 366 – CEP 05595-000 – Jardim Bonfiglioli – São Paulo/SP, autorizo o Sr. José Montanha Filho, Perito Judicial, CRECI SP nº 84539 e CNAI 4037, a fotografar áreas internas da unidade acima mencionada, para atender exigências Judiciais, constantes no processo referenciado.

São Paulo, 30 de Março de 2017.

() Nome Legível: ADILSON BESSA DA ROCHA
 RG nº 1.894.943 SSP/RJ
 CPF nº 073.910.487-04

ASSINATURA _____



() nome Legível: JUREMA TEIXEIRA DA ROCHA
 RG nº 9.263.822 SSP/SP
 CPF nº 073.910.487-04

ASSINATURA _____

Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

- Aprendendo a utilizar a Tabela Ross-Heidecke:

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: **Novo, Entre novo e regular, Regular, Entre regular e reparos simples, Reparos simples, Entre reparos simples e importantes, Reparos importantes e Entre reparos importantes e sem valor**, classificados pelos códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**.

Na segunda tabela, na sua primeira coluna, temos a **IDADE EM % DE VIDA**, onde encontramos o percentual de vida útil de um bem avaliando, numa escala de **2% a 100%**, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70

64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

- Como utilizamos a tabela?

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobirmos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

Exemplo prático:

Se a vida útil de um apartamento é estimada em 60 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 25 anos, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

60 anos ----- 100

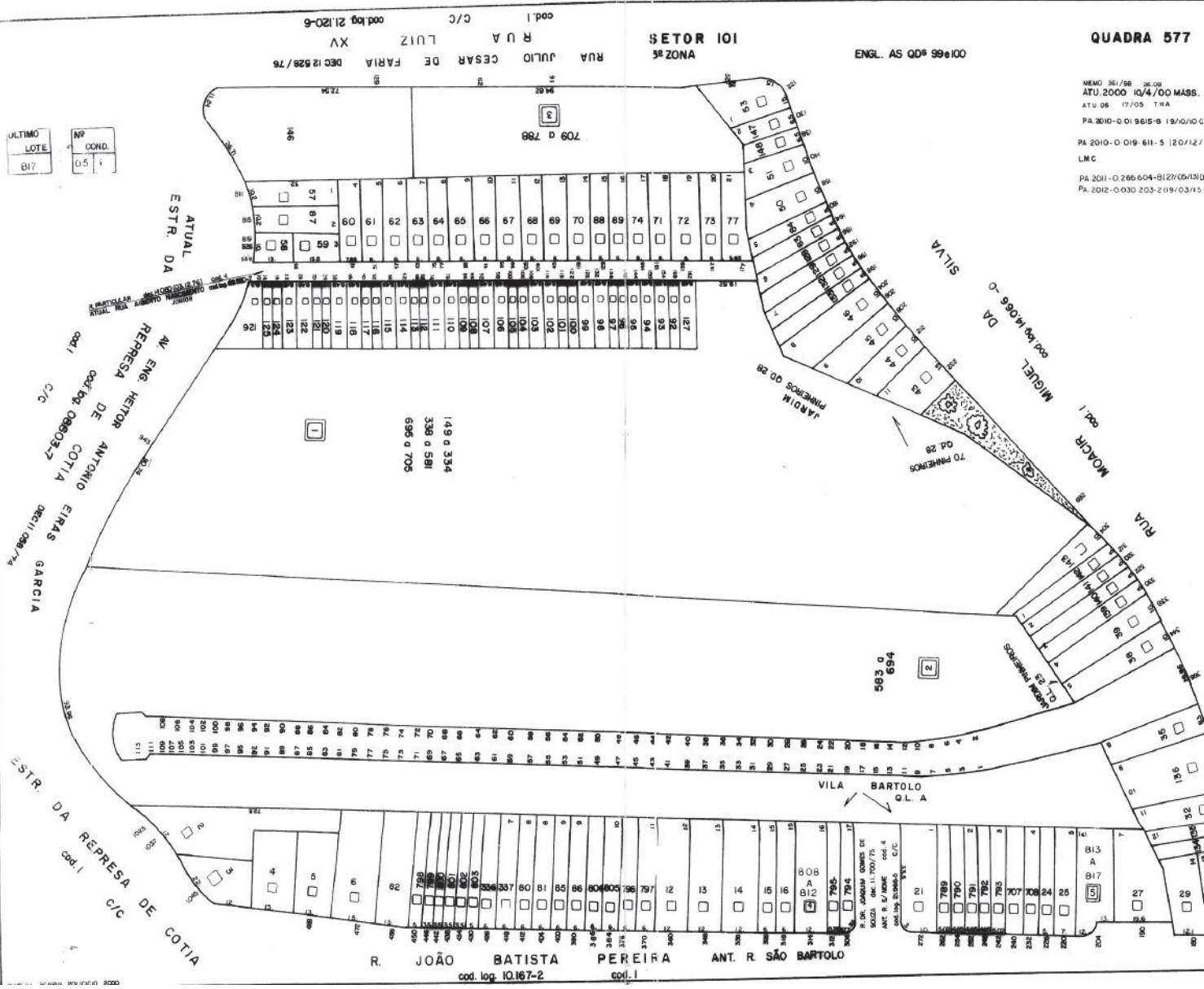
25 anos ----- x

Assim podemos afirmar, que um apartamento com 25 anos de construído, já atingiu **41,67%*** da sua vida útil.

Cotejando com seu estado de conservação, eleito pelo Avaliador, no alto da tabela (Códigos: A, B, C, D, E, F, G e H), identifica-se o percentual de depreciação a ser adotado.

OBS. No exemplo acima o percentual encontrado* deve ser arredondado para **42%** (Vide Tabela)

Prof. Marcos Mascarenhas



QUADRA 577

MEMO 35/58 74/55
 ATU 2000 10/4/00 MASS.
 ATU 05 17/03 TMA
 PA 2010-0 019 611-5 19/0/NO CARC
 PA 2010-0 019 611-5 12/0/12/10 I
 LMC
 PA 2011-0 266 604-B127/05/13/01
 PA 2012-0 030 203-2119/03/15/03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIANAPARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 07/04/2017 às 14:54. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005388-35.2013.8.26.0704 e código E72DF4.



Procuradoria Geral do Município

Início - Secretarias - Procuradoria Geral do Município / Dívida Ativa

**DÍVIDA ATIVA - Consulta Detalhada de Débitos
IPTU/CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA/TRSD
OS VALORES ABAIXO SÃO VÁLIDOS ATÉ 3/4/2017
Nº do Contribuinte : 101.577.0621-3**

N. da Dívida	Situação	Notificação	Exercício	Tipo de crédito	Valor R\$	Encargos R\$
628.946.0/08-0	AJUIZADO	200501	2005	TLIX-TRSD	435,40	44,45
510.512.9/11-3	AJUIZADO	10	2009	IPTU	3.266,73	327,58
556.975.3/14-1	AJUIZADO	10	2010	IPTU	2.548,34	621,36
556.975.3/14-1	AJUIZADO	10	2011	IPTU	1.376,44	0,00
556.975.3/14-1	AJUIZADO	10	2012	IPTU	2.200,66	0,00
569.732.8/16-8	AJUIZADO	10	2013	IPTU	2.059,57	332,21

[Pagina Anterior](#) | [Próxima Página](#)

VALOR TOTAL..... 13.212,74
TOTAL DE DÉBITOS..... 6

Observação importante: Em caso de realização de depósito judicial em garantia, da guia de depósito deverá constar o CNPJ nº 46.395.000/0001-39 do Município de São Paulo. Evite contratempos.

[Imprimir](#)

[Nova Consulta](#)

Copyright Expediente SAC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI, liberado nos autos em 07/04/2017 às 14:54. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005388-35.2013.8.26.0704 e código E72DF4.



Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) * Data

SQL	Valor	Endereço
101.577.0621.3	382.354,00	R MOACIR MIGUEL DA SILVA, 00366 CASA 39 BUTANTA 05595-000



FLÓRIDA
IMÓVEIS

" O cliente em 1º lugar"

Hilton
Deptº de Vendas
2714-8500 - Ramal 129
Cel.: 9 9937-3881
e-mail: hiltonfloridaimoveis@gmail.com

Praça Isai Leiner, 18
Jardim Bonfiglioli - São Paulo - SP
CEP 05592-140 - CRECI Nº 6083-J

Fone/fax: 2714-8500
Site: www.floridaimoveis.com.br
floridaimoveisvendas@gmail.com



Krisos
IMOBILIÁRIA
CRECI J-1067

Danilo
Gerente Comercial
CRECI 50.159
Cel: 11 99627.0074
danilo.tunes@krisos.com.br

11 3723.2200 | www.krisos.com.br | R. Amélia Correa Fonte Guimarães, 271
Jd. Guedala | São Paulo | SP



MUNIK
CRECI J-2 452-1
I M Ó V E I S

Telefone: (11)3731-2066

ROBERTO
Praça Francisco Nardy Filho, 110 - CEP 05593-070 - São Paulo - SP
www.munikimoveis.com.br - munikimoveis@munikimoveis.com.br

AUTORIZAÇÃO

Ref: Processo nº 1005388-35.2013.8.26.0704

Eu, abaixo qualificado(a), representante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALAMEDA DOS EUCALIPTOS, situado à Rua Moacir Miguel da Silva, 366 – CEP 05595-000 – Jardim Bonfiglioli – São Paulo/SP, autorizo o Sr. José Montanha Filho, Perito Judicial, CRECI SP nº 84539 e CNAI 4037, a fotografar áreas comuns internas e externas do Condomínio acima mencionado, para atender exigências Judiciais, constantes no processo referenciado.

São Paulo, 30 de março de 2017.

Nome Legível: BRIGIDO BISPO DE AZEVEDO

RG nº 607.606.46-0

CPF nº

Assinatura 

- () Síndico(a)
 Zelador(a)
() Porteiro(a)

Telefone da Portaria: 3735-3171