

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

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

- Imóvel Avaliando:** Conjunto nº 94, localizado no 9º andar do Edifício Parque Arouche, situado na Rua Bento Freitas, 178.
- Objetivo:** Determinar o Valor de Mercado para Comercialização - venda à vista.
- Finalidade:** Perícia Judicial em Ação de Execução de Título Extrajudicial de número 1107905-82.2016.8.26.0100 que tramita na 43ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo - Capital.
- Interessado:** Exmo Juiz da 43ª Vara Cível da Comarca de São Paulo.
- Valor da Avaliação:** **R\$ 190.000,00 (Cento e Noventa Mil Reais).**

**Claudia Santini Portaluppi**  
Corretora de Imóveis Avaliadora  
CreciSP nº 132.410 - CRECI 2ª Região (Brasil) / CNAI 10.239  
R. Manuel Mendes Fernandes, casa 2, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP.  
Fone: 11 99368-6208 - E-mail: claudia@imoveisportaluppi.com.br

São Paulo/SP, 13 de Outubro de 2017

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

**Excelentíssimo Sr Juíz da 43ª Vara Cível do  
Foro Central da Comarca de São Paulo - SP**

**Claudia Santini Portaluppi**, Corretora de Imóveis Avaliadora, com registro no CRECISP da 2ª Região (Brasil) sob o nº 132.410 e CNAI 10239, Rua Manuel Mendes Fernandes, 2, São Paulo, SP, na qualidade de Perita Avaliadora Imobiliária nomeada por V.Exa., vem apresentar o presente laudo de avaliação mercadológica.

**1. APRESENTAÇÃO**

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando, cuja matrícula está encartada em fls. 65/66, em Processo Judicial de número 1107905-82.2016.8.26.0100.

O presente **Laudo Pericial** (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 como Avaliadora de Imóveis.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada e regulamentada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Entende-se por “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,

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- **Parecer Técnico:** *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

- **Perícia:** *Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.*

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2010, pacificando a matéria.

Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este trabalho segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

## **2. PREMISSAS**

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 no local.

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

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 Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

### **3. METODOLOGIA UTILIZADA**

Para o presente trabalho, utilizou-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 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, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

**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.

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

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

Tal análise leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

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

#### **4. REFERÊNCIAS NORMATIVAS**

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

#### **5. IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel avaliando, de propriedade de **Wanderlei Bammann de Carvalho e Deise Imaculada Cacao de Carvalho**, está localizado na Rua Bento Freitas, 178 Cj 94 – Consolação – São Paulo - SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 56.830 (5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo), nos seguintes termos:

*“CONJUNTO nº 94, localizado no 9º andar do Edifício Parque Arouche, situado a Rua Bento Freitas, 178, no 7º Subdistrito-Consolação, cabendo-lhe a fração ideal de*

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

1,05422% no terreno e nas demais coisas de uso e propriedade comuns, com área útil de 33,61m<sup>2</sup>, e comum de 9,59m<sup>2</sup>, área construída de 43,20m<sup>2</sup>.”

Para efeito de avaliação, será considerada a área construída de 44m<sup>2</sup>, conforme consta na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU.

**DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA**

- Cópia da Matrícula do Imóvel nº 56.830 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (anexada nos autos do processo judicial fls. 65 e 66).

- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2017 (Anexo 1 do presente laudo).

**6. VISTORIA**

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 perfeita ordem.

**(A impossibilidade de vistoria interna está regulamentada no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 da ABNT).**

A vistoria foi iniciada no dia 19 de Setembro de 2017, acompanhada pelo Sr. Wanderlei - proprietário do imóvel, que colaborou com a abertura do mesmo para vistoria interna e forneceu informações a respeito da unidade.

**DESCRIÇÃO:** O imóvel avaliando corresponde ao conjunto de número 94, no nono andar do condomínio vertical comercial denominado Edifício Parque Arouche, composto de 1 torre, com pavimento térreo, 10 pavimentos elevados e garagem para autos no subsolo, com testada no nível do logradouro, solo aparentemente seco e de boa consistência.

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

Trata-se de imóvel comercial vertical de padrão médio, em edifício com características comerciais, construído há aproximadamente 43 anos. Após reforma, o imóvel foi incorporado aos conjuntos 95 e 96, todos com matrículas independentes, formando o escritório onde funciona a empresa **Tergec Terceirização e Gerenciamento Contábil Ltda**, em rua de grande movimento e bem servida de comércio. Seu estado de conservação apresenta-se como Regular, quando a existência de atividade de manutenção permanente o mantém com boa aparência e condições próximas ao de novo.

De acordo com informações fornecidas no local na data da vistoria, atualmente o conjunto 94 é composto por parte da recepção do escritório, copa, uma sala inteira ao lado da copa e parte da sala de reuniões.

O Relatório Fotográfico e de Vistoria encontram-se no Anexo 1.

**7. CONTEXTO URBANO**

Situado no Bairro da República / Vila Buarque, na zona Central da Cidade de São Paulo, faz parte do “Centro Histórico” da capital. O imóvel encontra-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação com guias e sarjetas, iluminação pública, energia elétrica, redes de água, gás e esgoto, rede telefônica, Tv a cabo, internet, transporte coletivo e serviços de coleta de lixo. Possui cadastro fiscal classificado como zona Residencial Vertical de Médio / Alto padrão, quadra F060, no Distrito da República, entre zonas de Comércio e Serviço e Residencial e Comércio/Serviço, sendo administrado pela Subprefeitura Regional Sé.

O entorno conta com grande oferta de comércio e serviços em geral com alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres, praças (destacando-se a Praça da República e Largo do Arouche), igrejas, teatros (destacando-se o Teatro Municipal), bibliotecas, restaurantes, bancos etc.

O local onde o imóvel está estabelecido é classificado como ZCPb - Zona de Centralidade Polar b, de acordo com o mapa de Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208**8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Conforme informações coletadas de operadores do mercado que atuam no bairro, o imóvel situa-se entre as regiões mais valorizadas do centro histórico de São Paulo. Dentro do contexto atual de mercado, apresenta liquidez moderada, havendo grande número de imóveis em oferta com características semelhantes na região.

**9. PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 6 (Seis) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas no Anexo 2:

Nrº	Bairro	Área Construída/ m2	Valor de Venda	R\$/m2
1	Vila Buarque	44	240.000,00	5.454,00
2	Vila Buarque	60	285.000,00	4.750,00
3	República	65	277.000,00	4.261,00
4	República	58	210.000,00	3.620,00
5	Vila Buarque	38	175.000,00	4.605,00
6	Vila Buarque	102	440.000,00	4.314,00

- Fonte dos dados das amostras: Especificados no Anexo 2.

**10. TRATAMENTO DE FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO**

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 para adequá-los ao valor de mercado, a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

No entanto, em razão do baixo valor nominal das unidades em oferta, arbitrou-se pelo coeficiente 0,95 para o fator de comercialização para os imóveis em oferta, o que significa que os valores encontrados na pesquisa admitem uma margem de negociação menor.

Nrº	Valor - R\$/m2	Fator Oferta	Valor tratado - R\$/m2
1	5.454,00	0,95	5.181,30
2	4.750,00	0,95	4.512,50
3	4.261,00	0,95	4.047,95
4	3.620,00	0,95	3.439,00
5	4.605,00	0,95	4.374,75
6	4.314,00	0,95	4.098,30

- Fonte dos dados das amostras: Especificados no Anexo 2.



**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**11. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO****1) Cálculo da Média Aritmética:**

<b>Média Aritmética =</b>	<b>Somatório dos valores pesquisados</b>
	<b>Número de valores pesquisados</b>

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 25.653,80}}{6}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 4.275,63 /m}^2$$

**2) Cálculo da Média Ponderada:**

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> inferiores à R\$ 3.848,07 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 4.703,19 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nrº	Valor - R\$/m2	Fator Oferta	Valor tratado - R\$/m2
2	4.750,00	0,95	4.512,50
3	4.261,00	0,95	4.047,95
5	4.605,00	0,95	4.374,75
6	4.314,00	0,95	4.098,30

<b>Média Ponderada =</b>	<b>Somatório dos valores pesquisados, após ponderação.</b>
	<b>Número de valores pesquisados, após ponderação.</b>

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 17.033,50}}{4}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 4.258,37 /m}^2$$

**3) Cálculo da Média Homogeneizada:**

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nrº	Valor - R\$/m2	Fator Oferta	Valor tratado - R\$/m2
2	4.750,00	0,95	4.512,50
3	4.261,00	0,95	4.047,95
5	4.605,00	0,95	4.374,75
6	4.314,00	0,95	4.098,30

<b>Média Homogeneizada =</b>	<b>Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização</b>
	<b>Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização</b>

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 17.033,50}}{4}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 4.258,37 /m}^2$$

Logo:

$$\text{Valor médio do m}^2 = \text{R\$ 4.258,37 /m}^2$$

**12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{Área construída do imóvel avaliando} \times \text{Valor médio tratado do m}^2$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = 44 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 4.258,37/m}^2$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{R\$ 187.368,28}$$

Logo, valor do imóvel avaliando, por arredondamento de mercado:

**Valor do imóvel avaliando:**

**R\$ 190.000,00**

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208**13. CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, vistoria do imóvel, dados e documentos disponibilizados, além da análise e considerações da Perita Avaliadora de Imóveis, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se nesta data que o **Valor de Mercado** para venda à vista do imóvel objeto deste trabalho é de:

**R\$ 190.000,00 (Cento e Noventa Mil Reais),**

considerando o imóvel livre de qualquer ônus e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, admitindo-se uma variação de até 10% (Dez por cento) para cima ou para baixo (+ 10% ou – 10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

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 26 (Vinte e Seis) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo / SP, 13 de Outubro de 2017.

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

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

---

# Anexo 1

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Ficha de Vistoria
- Mapas de localização
- Fotos
- Documentação

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208**FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b> Rua Bento Freitas, 178 – cj 94 – Edifício Parque Arouche			
<b>Bairro:</b> Vila Buarque	<b>Cidade:</b> São Paulo	<b>UF:</b> SP	<b>CEP:</b> 01220-000 <b>Telefone:</b> 3331-0297

**Tipo de imóvel**

<input type="checkbox"/> Terreno (lote)	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/> Escritório (sala)	<input type="checkbox"/> Loja
<input type="checkbox"/> Terreno (gleba)	<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Escritório (andar corrido)	
<input type="checkbox"/> Outro (especifique):			

**Agrupamento no qual o imóvel está inserido**

<input type="checkbox"/> Condomínio de casas	<input type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas)	<input type="checkbox"/> Prédio de Apartamentos
<input checked="" type="checkbox"/> Edifício de Escritórios	<input type="checkbox"/> Loteamento	
<input type="checkbox"/> Outro (especifique):		

**Uso do imóvel**

<input type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Institucional
<input type="checkbox"/> Misto (especifique):			
<b>Zoneamento:</b> Zona de Centralidade Polar b - ZCPb			

**Idade e vida útil do imóvel**

<b>Idade (anos):</b> 43	<b>Vida útil estimada (anos):</b> 70
-------------------------	--------------------------------------

**Matrícula do imóvel**

<b>Número da Matrícula:</b> 56.830	<b>Cartório de Registro:</b> 5º
------------------------------------	---------------------------------

**Áreas do imóvel**

<b>Área Construída:</b> 44,00 m2	<b>Área útil:</b> 33,61 m2	<b>Fração ideal:</b> 1,05422%
----------------------------------	----------------------------	-------------------------------

**Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel**

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte público
<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação

**Características do terreno**

<b>Topografia:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
<b>Forma:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
<b>Orientação:</b>	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input checked="" type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
<b>Solo:</b>	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input checked="" type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Outro (especifique):			
<b>Vegetação:</b>	<input type="checkbox"/> Mato	<input type="checkbox"/> Pomar	<input type="checkbox"/> Pasto	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhuma
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
<b>Proteção:</b>	<input type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Divisa com prédio	<input type="checkbox"/> Nenhuma
	<input checked="" type="checkbox"/> Outra (especifique): Portão eletrônico e Portaria 24h			
<b>Situação:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			

**Características da edificação**

<b>Padrão construtivo:</b>	<input type="checkbox"/> Simples	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Fino
<b>Estado de conservação:</b>	<input type="checkbox"/> Nova	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Entre nova e regular	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples
	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples a importantes	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e sem valor
<b>Orientação:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Nascente	<input type="checkbox"/> Poente	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):	
<b>Edificação no terreno:</b>	<input type="checkbox"/> Centro	<input type="checkbox"/> Frente	<input checked="" type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):
	<input type="checkbox"/> Lateral esquerda	<input type="checkbox"/> Lateral direita		
<b>Nº de pavimentos:</b> 10	<b>Andar:</b> 9º			
<b>Possui elevadores ?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<b>Quantos ?</b> 2	
<b>Possui estacionamento coberto ?</b>	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não	<b>Quantas vagas?</b> 0 – vagas escrituradas	
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Jardim	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	
<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Quadra	<input type="checkbox"/> Salão de festas	<input type="checkbox"/> Brinquedoteca	

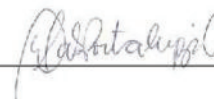
Data: 19/09/2017

Identificação: CLAUDIA PORTALUPPI

Fonte: Visita Presencial "In Loco"

Telefone: 11 99368-6208

Local: Rua Manuel Mendes Fernandes, 2

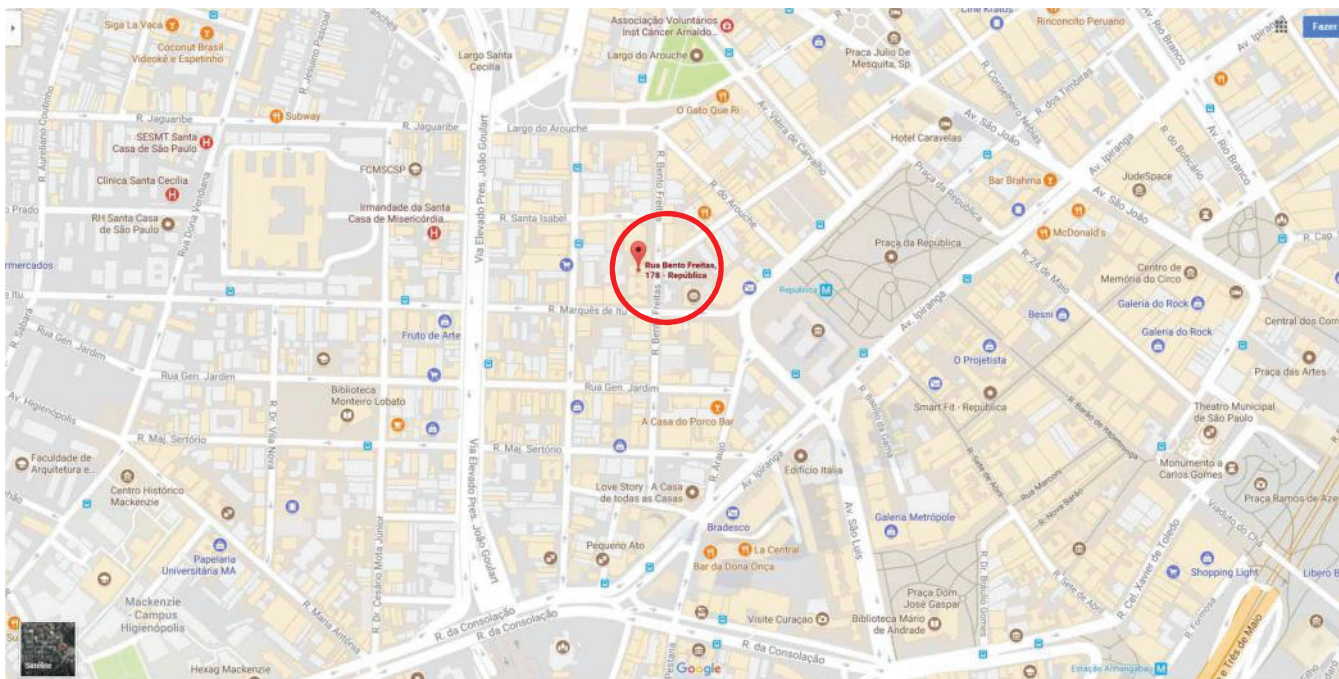


**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



**LOCALIZAÇÃO POR IMAGEM VIA SATÉLITE**



**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

**MAPA DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO**



Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SÉ - PRE-SÉ  
 QUADRO 04 do Livro IX - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004  
 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS				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	ZER1-01	(h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (g)	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDEIRA A ZER	ZCLz-I e ZCLz-II	(h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM1-01 e ZM1-02		0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	9,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM2-01 e ZM2-02		0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM3a-01 a ZM3a-06		0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE (i)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZM3b-01 a ZM3b-05		2,00										
	ZONA CENTRALIDADE POLAR	ZCPa-01 a ZCPa-03		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)
ZCPb-01 a ZCPb-06			2,00	4,00										
ZONA CENTRALIDADE LINEAR	ZCLb		0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), quadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.												

**NOTAS:**

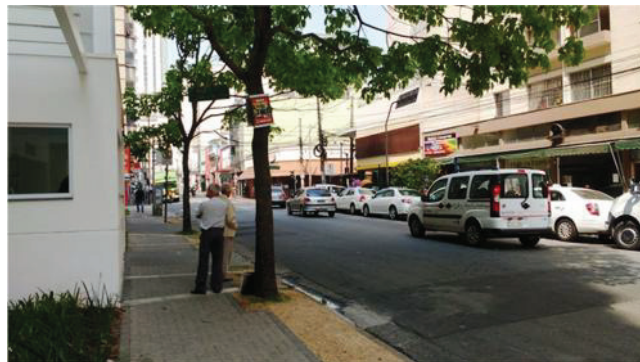
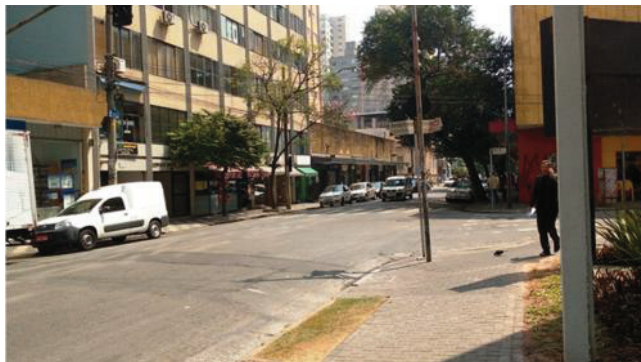
- a) ver artigo 192 da parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
- b) ver artigo 185 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- c) ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais 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) Observar as restrições contratuais de loteamento quando estas forem mais exigentes que as definidas neste quadro.
- f) as atividades permitidas na ZCLz - I são as constantes do §1º do art. 21 deste livro e na ZCLz-II são as constantes do quadro 05 da parte III desta Lei.
- g) A taxa de permeabilidade mínima de 0,30 aplica-se aos lotes integrantes da ZER 1-01 e aos lotes contidos no perímetro do Bairro Tombado do Pacaembú
- h) o número máximo de habitações por m² é igual a 0,0042 na ZER1-01 e nas ZCLz-I e ZCLz-II
- i) ver § 1º do art. 20 deste livro para a restrição de gabarito na ZM3a-06

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

**LOGRADOURO DE SITUAÇÃO – Rua Bento Freitas, 178**



Fachada do Imóvel



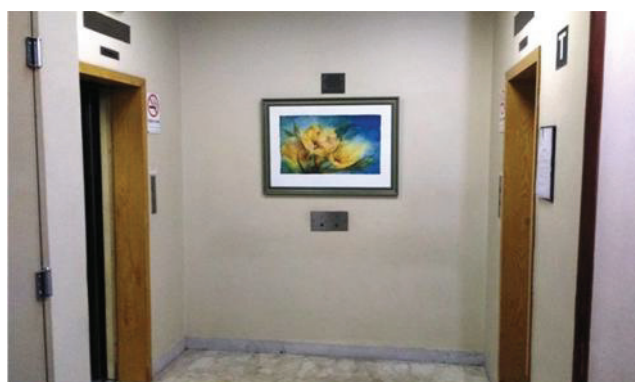
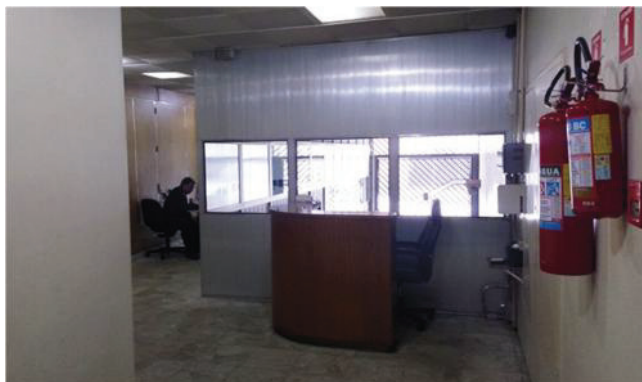
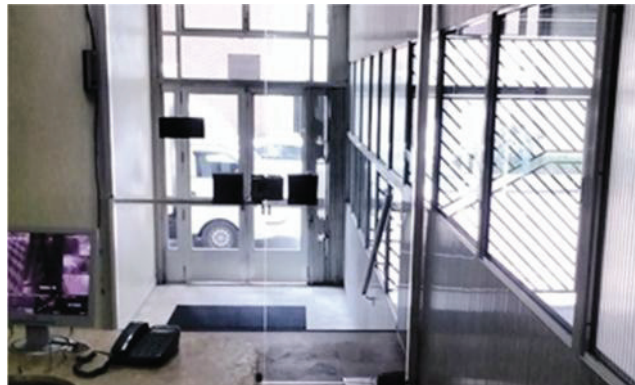


**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

**Aspectos da Entrada do Edifício**



**Nono Andar (Elevadores e Escadaria)**

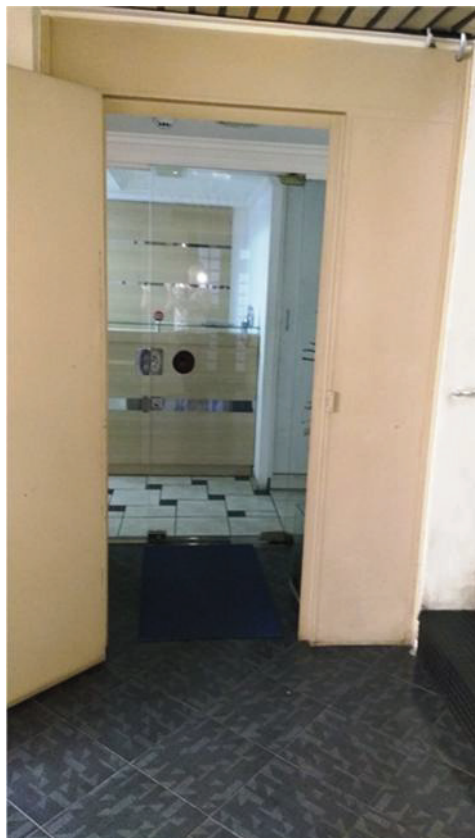


**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

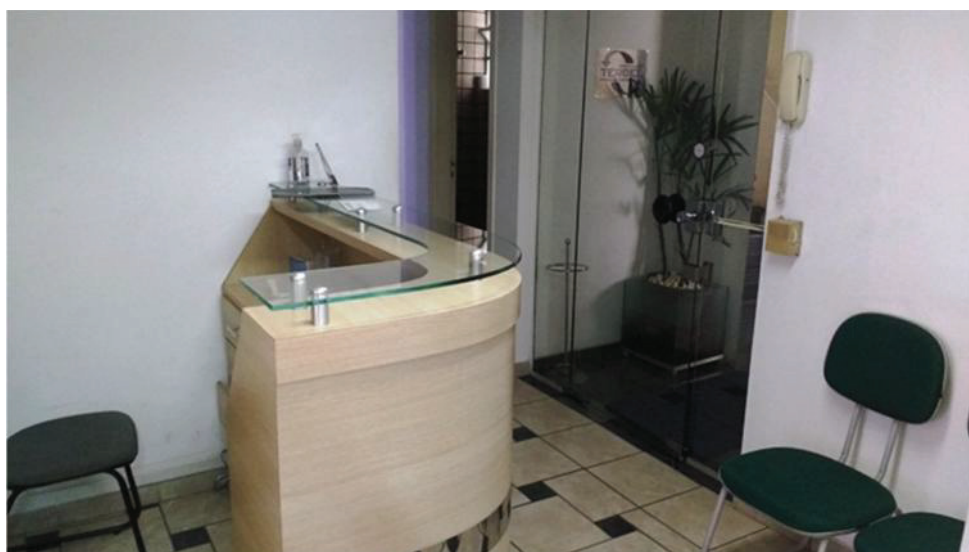
PERITA JUDICIAL

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

**Imagens do Conjunto 94**



**Entrada do Escritório da Tergec – Conjunto 94 compreende parte da recepção**

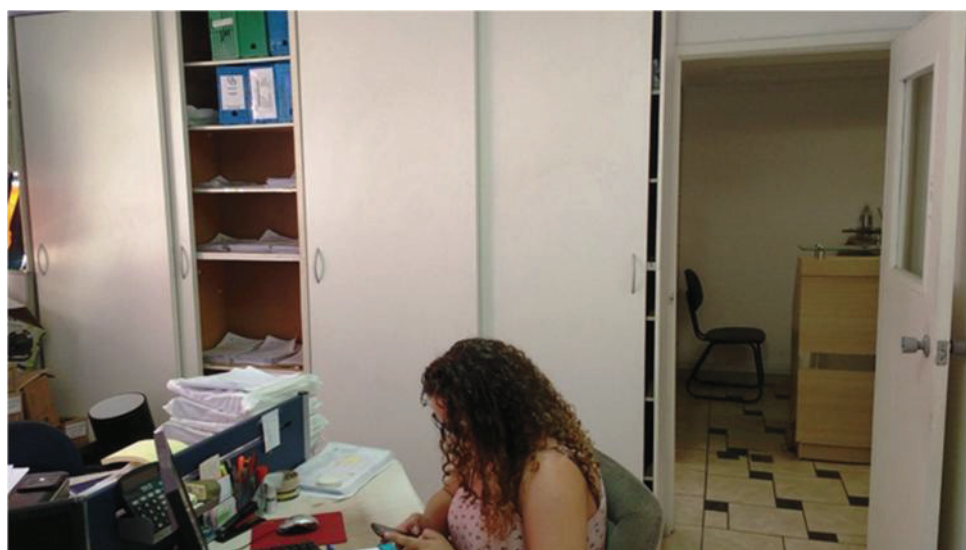
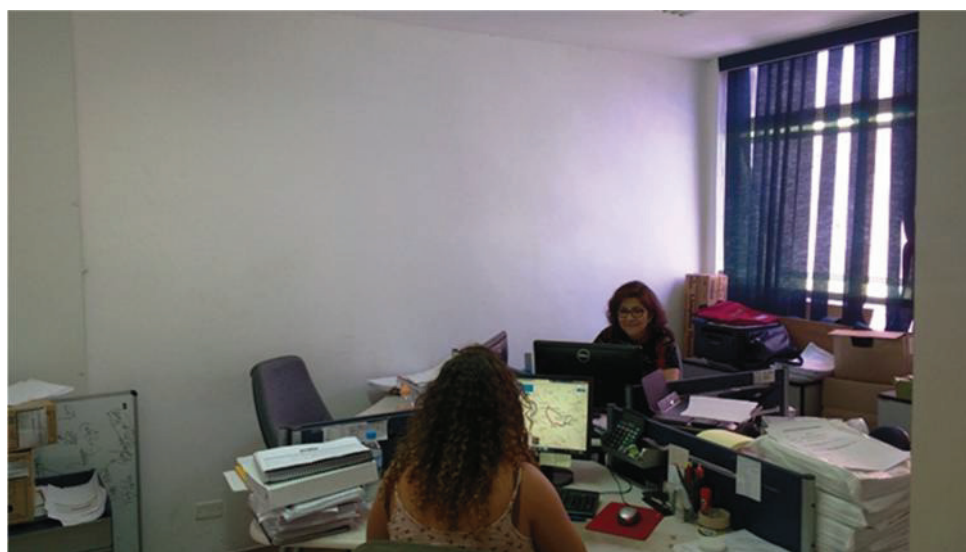


**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

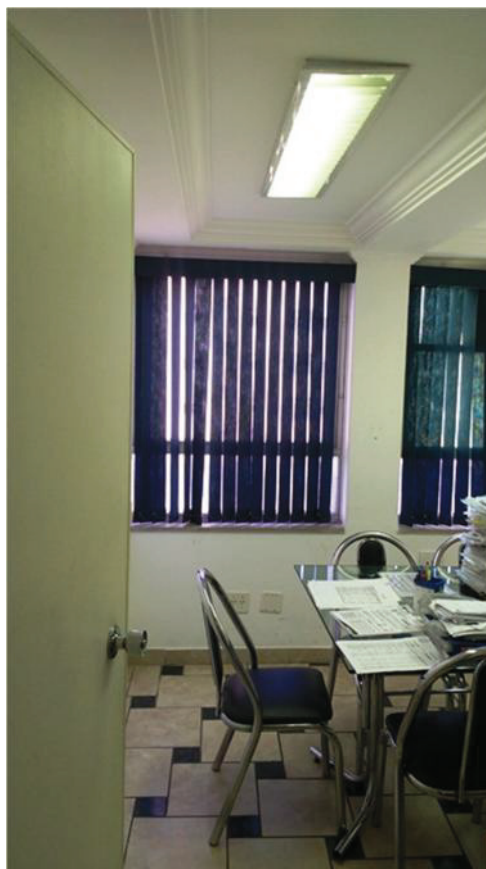
Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Da entrada olhando para a esquerda, copa e salas que compreendem o conjunto 94



**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

Parte da sala de reuniões que compreende o conjunto 94



Copa

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

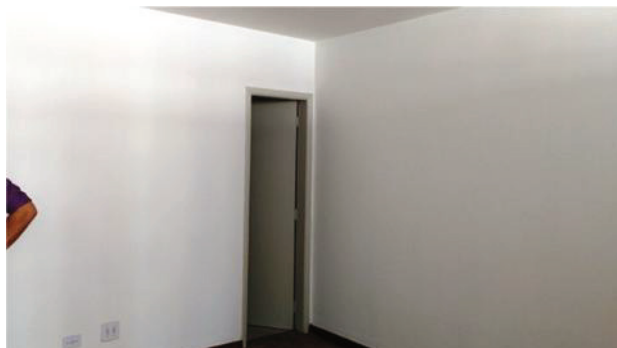
**Continuação do Escritório (conjuntos 95 e 96)**

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

Imagens de conjunto de final 4 (unidade 54 do mesmo condomínio) original do prédio para parâmetro



**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017****Cadastro do Imóvel: 007.060.0694-1****Local do Imóvel:**R BENTO FREITAS, 178 - 9A APTO 94  
VILA BUARQUE CEP 01220-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana**Endereço para entrega da notificação:**R BENTO FREITAS, 178 - 9A APTO 94  
VILA BUARQUE CEP 01220-000**Contribuinte(s):**CPF 908.356.388-04 DEISE IMACULADA CACOMO DE CARVALHO  
CPF 274.759.308-82 WANDERLEI BAMMANN DE CARVALHO**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	585	Testada (m):	16,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0105
Área total (m²):	585		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	44	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	350	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1974		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	3.649,00
- da construção:	2.007,00

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

- da área incorporada:	35.863,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	45.038,00
Base de cálculo do IPTU:	80.901,00

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 2017.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/12/2017, em

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

**Data de Emissão:** 19/09/2017

**Número do Documento:** 2.2017.001333853-1

**Solicitante:** CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI (CPF 269.790.618-52)

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

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

---

## Anexo 2

### DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)



**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208**Amostra 1**

<b>Endereço:</b>	Rua Bento Freitas, 178 – unidade 23			
<b>Bairro:</b>	Vila Buarque	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b> SP
<b>Tipo:</b>	Sala Comercial	Sem garagem		
<b>Área Construída:</b>	44m2			
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Edifício Comercial	
<b>Valor de Venda:</b>	240.000,00	<b>Data:</b> Out/17	<b>Fonte:</b>	Tchô Empreendimentos Imobiliários 11 2371-5855 - Rose CRECISP 22238J www.tchoimoveis.com.br

**Amostra 2**

<b>Endereço:</b>	Rua Bento Freitas, 162 – Edifício Bento Freitas			
<b>Bairro:</b>	Vila Buarque	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b> SP
<b>Tipo:</b>	Sala Comercial	Sem garagem		
<b>Área útil:</b>	60m2			
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Edifício Comercial	
<b>Valor de Venda:</b>	285.000,00	<b>Data:</b> Out/17	<b>Fonte:</b>	Nathy Imóveis - Edna 11 3774-5902 CRECISP 28093J www.nathyimoveis.com.br

**Amostra 3**

<b>Endereço:</b>	Rua Vinte e Quatro de Maio – 4º andar – Número não informado			
<b>Bairro:</b>	República	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b> SP
<b>Tipo:</b>	Sala Comercial	Sem garagem		
<b>Área útil:</b>	65m2			
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Edifício Comercial	
<b>Valor de Venda:</b>	277.000,00	<b>Data:</b> Out/17	<b>Fonte:</b>	A2 Imóveis - Newton 11 2679-0199 CRECISP 22796J www.a2imoveis-sp.com.br

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - Crecisp nº 132.410  
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208**Amostra 4**

<b>Endereço:</b>	Praça da República, 376 – 7º andar			
<b>Bairro:</b>	República	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b> SP
<b>Tipo:</b>	Sala Comercial	Sem garagem		
<b>Área útil:</b>	58m2			
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Edifício Comercial	
<b>Valor de Venda:</b>	210.000,00	<b>Data:</b> Out/17	<b>Fonte:</b>	Adaplan Imóveis – Ricardo 11 2189-26000 CRECISP 04515J www.adaplanimoveis.com.br

**Amostra 5**

<b>Endereço:</b>	Rua Marques de Itu, 775 – 1º Andar			
<b>Bairro:</b>	Vila Buarque	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b> SP
<b>Tipo:</b>	Sala Comercial	Sem garagem		
<b>Área útil:</b>	38m2			
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Edifício Comercial	
<b>Valor de Venda:</b>	175.000,00	<b>Data:</b> Out/17	<b>Fonte:</b>	Metrópole Paulista Imóveis 11 3104-3242 - Alex CRECISP 131990F www.metropolepaulistaimoveis.com

**Amostra 6**

<b>Endereço:</b>	Rua Major Sertório, 88 – Cj 602			
<b>Bairro:</b>	Vila Buarque	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>Estado:</b> SP
<b>Tipo:</b>	Sala Comercial	Sem garagem		
<b>Área útil:</b>	102m2			
<b>Situação:</b>	Oferta	<b>Característica:</b>	Edifício Comercial	
<b>Valor de Venda:</b>	440.000,00	<b>Data:</b> Out/17	<b>Fonte:</b>	Bairro Nobre Imobiliária 11 2157-1122 - Jonathas CRECISP 26160J www.bairronobre.com.br