

Ronaldo Sabatini
Engenheiro Civil

SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
SÃO PAULO - SP

Processo: 0021877-32.2010.8.26.0006
Execução de Título Extrajudicial

Devedor: Canvas Recuperação de Crédito Petros Fundo de Investimento
Mercado Crédito Privado

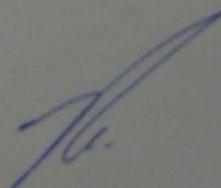
Devedor(a): Flashbel Comercial de Cosméticos Ltda.

RONALDO SABATINI, Perito Judicial, nomeado nos autos em epígrafe que se processa perante este r. Juízo e neste cartório do 2º Ofício Cível, após vistorias, diligências, estudos, pesquisas e cálculos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões fundamentadas no seguinte:

Laudo de Avaliação

SUMÁRIO

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
II - HISTÓRIA	3
II.A - LOCALIZAÇÃO	3
II.B - CARACTERÍSTICAS GERAIS	4
II.C - MELHORAMENTOS PÚBLICOS	5
II.D - CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO	6
II.E - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
II.E.A - TERRENO	8
II.E.B - ÁREAS COMUNS	8
II.E.C - UNIDADE AVALIANDA	9
III - METODOLOGIA	10
III.A - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	11
III.B - TRATAMENTO POR FATORES	12
III.C - MÉTODO ROSS/HEIDECKE	13
IV - AVALIAÇÃO	14
IV.A - PESQUISA DE MERCADO	14
IV.B - HOMOGENEIZAÇÃO	21
IV.C - GRAU DE PRECISÃO	26
IV.D - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	27
V - CONCLUSÃO	29
V.A - VALOR DE MERCADO	29
V.B - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	30
VI - RESPOSTA AOS QUESITOS	32
VI.A - QUESITOS DO EXEQUENTE	32
VII - ENCERRAMENTO	36
ANEXO I - ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA	
ANEXO II - DOCUMENTAÇÕES	
ANEXO III - ART	



I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo Técnico refere-se a uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, promovida por Canvas Recuperação de Crédito Petros Fundo Investimento Multimercado Crédito Privado, em face de Flashbel Comercial de Cosméticos Ltda., em curso nesta 2ª Vara Cível do Foro Regional Penha - SP.

O objetivo deste Laudo de Avaliação é determinar o valor de mercado para o imóvel sito na Rua Caçaquera, nº 546, apartamento nº 81, localizado no 9º andar ou 8º andar do edifício Filadélfia, no 27º Subdistrito - Tatuapé, São Paulo - SP, matriculado sob o nº 145.590 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

II - VISTORIA

Este Signatário realizou a vistoria no imóvel observando todos os seus aspectos físicos, a localização, infraestrutura urbana, atividades existentes no terreno, equipamentos comunitários, entre outros fatores para a mais precisa avaliação de seu valor de mercado.

Os trabalhos se iniciaram no dia 05/09/18 às 8h30, quando o subscritor obteve êxito na vistoria do imóvel, com ciência às partes por petição nos autos.

Isto posto, objetivando a apuração do valor de mercado do imóvel objeto da ação, este Signatário começa a avaliá-lo.

II.A - LOCALIZAÇÃO

A quadra onde se localiza o imóvel, objeto da ação, é delimitada pelas vias: Rua Gelásio Pimenta, Rua Curupá e Rua dos Povoadores, conforme imagem de localização via satélite do "Google Maps":

6296
1



II.B - CARACTERÍSTICAS GERAIS

A rua Caçaquera, na porção onde se localiza o imóvel, é plana, possui leito carroçável aproximado de 8,00 metros e calçada de 2,00 metros de ambos os lados. A região em questão possui característica mista, apresentando imóveis comerciais e residenciais de padrão médio e inferiores.

Foram encontrados, nos entornos do imóvel, estabelecimentos comerciais para prestação de serviços e comércios amplamente diversificados, compostos por salões, lojas, mercados, restaurantes, lanchonetes, bares, postos de gasolina e serviços gerais que atendem a região local, além de linhas de transporte público coletivo.

No trecho em causa, observa-se a predominância horizontal, como mostra a perspectiva via satélite do "Google Earth", a seguir:

1297
8



II.C - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

De acordo com o artigo 32, § 1º do Código Tributário Nacional, para os efeitos do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, entende-se como zona urbana, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos aplicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, avaliados na via do imóvel objeto e constatados como existentes:

Item	Melhoramento
I	Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais
II	Abastecimento de água
III	Sistema de esgotos sanitários
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar
V	Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado

1238
8

Ademais, a via possui pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica com encaminhamento para distribuição domiciliar, rede de telefonia, rede de TV a cabo e encanado.

II.D - CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o Uso e Ocupação do Solo em São Paulo, o imóvel situa-se na denominada Zona ZM – Zona Mista da Prefeitura Municipalidade.



Pela Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016, **Quadro 4 – Usos Permitidos** para a Zona, a Zona Mista – ZM, permite todos os usos dentro da categoria de uso "Residencial", subcategoria de uso "R", com exceção do grupo de atividades "R2v-4".

Permite, também, todos os usos dentro da categoria de uso "Não Residencial", subcategoria de uso "nRa", com exceção do grupo de atividades "nRa-6".

Nas subcategorias de uso "nR1", "nR2", "nR3", "Ind-1a", "Ind-1b", todos os usos são permitidos.

Na subcategoria "Ind-2", nenhum uso é permitido.

Outrossim, a referida lei apregoa em seu Art. 5º que as zonas correspondem às zonas de ocupação do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, de uso e ocupação do solo, estabelecidos nos quadros desta lei.

Os parâmetros da zona onde está localizado o imóvel objeto estão reproduzidos na tabela abaixo, cópia parcial do "Quadro 3 - Parâmetros de Ocupação" da Lei:

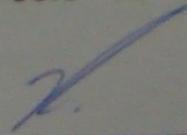
Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
	C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
III	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA

Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme as disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 da lei.

II.E - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 145.590 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, possui a seguinte descrição:

"APARTAMENTO Nº 81, localizado no 9º pavimento ou 8º andar do EDIFÍCIO FILADELFIA", situado à Rua Caçaquera, nº 546, no 27º Subdistrito - ATUAPE, com a área real privativa de 89,3950m²., área real de uso comum de 4029m²., mais a área comum de 40,2100m²., correspondente a duas (02) vagas ou espaços no estacionamento localizado no sub-solo do edifício,



1740
1742

quando 191,0079m². de área real construída, cabendo-lhe no terreno a fração equivalente a 5,4239%."

II.E.A - TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia plana e apresenta solo permanentemente firme e seco com edificação, obedecendo às leis e posturas municipais vigentes.

II.E.B - ÁREAS COMUNS

O "Edifício Filadélfia" é constituído de uma torre com 10 andares, sobressolo e piso térreo, acessados por dois elevadores e escada de uso comum.

Possui perímetro murado, portal na entrada ao residencial, cabine de segurança e recepção, sistema de monitoramento através de câmeras, periferia coordenada, áreas de circulação, hall social e de elevadores, piscina, salão de festas e área de churrasqueira. As áreas comuns se apresentam conforme detalhado a seguir:

Áreas de Circulação: Possuem piso cerâmico, rodapé cerâmico e paredes pintadas a látex sobre massa corrida. Na área próxima à entrada para a área da piscina e churrasqueira, as paredes possuem revestimento em pedra natural.

Hall dos Elevadores: Possui piso em granito, rodapé em granito e paredes pintadas a látex sobre massa corrida ou gesso.

Área da Piscina: Possui piso em pedra natural, rodapé em pedra natural e paredes pintadas a látex sobre massa corrida. O fechamento frontal é em alvenaria revestida e gradil metálico.

Salão de Festas: Para dois ambientes, possui piso em granito, rodapé em granito, paredes e teto a látex sobre massa corrida ou gesso. Dispõe de bancada em granito com pia e caixilhos metálicos com fechamento em vidro.

Ronaldo Sabatini

Área da Churrasqueira: Possui piso cerâmico, rodapé cerâmico e paredes sobre massa corrida. Dispõe de bancada em granito com pia, fechamento em alvenaria revestida e gradil metálico, além de uma churrasqueira e um fogão a lenha em alvenaria de blocos cerâmicos não revestidos. A área totalmente coberta tem teto a látex sobre massa corrida ou gesso.

II.E.C - UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 81, localizado no 9º pavimento ou 8º andar, constante de sala, sacada, banheiro, circulação, três dormitórios, cozinha, área de serviço ou lavanderia, pertence, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Residenciais", publicado pelo IBAPE/SP e na ótica do subscritor, à classe 1 - RESIDENCIAL, grupo 1.3 - APARTAMENTO, padrão 1.3.4 - Superior - Com elevador. O imóvel se apresenta conforme detalhado a seguir:

Hall dos Elevadores: Possui piso em porcelanato, rodapé em MDF, paredes a látex sobre massa corrida e com revestimento amadeirado e teto a látex sobre massa corrida ou gesso.

Sala: Para dois ambientes, de estar e de jantar, possui piso em porcelanato, rodapé em MDF, paredes a látex sobre massa corrida e, quando não conflitarem, revestidas com pedras naturais ou com papel de parede. O teto é a látex sobre massa corrida ou gesso e a porta que dá acesso à sacada tem o caixilho metálico com fechamento em vidro.

Sacada: Possui piso cerâmico, rodapé cerâmico, paredes e teto a látex sobre massa corrida e fechamento frontal em alvenaria revestida mais guarda-corpo metálico.

Circulação: Possui piso, paredes e teto como a sala, além de revestimento amadeirado em parede.

Dormitórios: Em número de três, sendo uma suíte, possuem piso em madeira, rodapé em MDF, paredes a látex sobre massa corrida ou revestidas com

de parede e teto como a sala. As portas são de madeira envernizada e as
são metálicas.

Banheiros: Possuem piso cerâmico, paredes revestidas por azulejos
a três ou mais cores e teto a látex sobre massa corrida ou gesso.
de pia lavatório, bacia sanitária com caixa acoplada, chuveiro e janela com
metálico acabado em vidro.

Cozinha: Possui piso cerâmico, paredes revestidas por cerâmica a três ou
cores, teto a látex sobre massa corrida ou gesso. Dispõe de bancada em
com pia e janela com caixilho metálico acabado em vidro.

Área de serviço ou lavanderia: Possui piso cerâmico, paredes a látex
sobre massa corrida ou com revestimento cerâmico de uma cor e teto a látex sobre
massa corrida ou gesso.

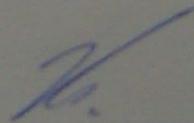
Banheiro social ou lavabo: Possui piso cerâmico, rodapé em MDF,
paredes a látex sobre massa corrida ou com revestimento em papel de parede e
teto a látex sobre massa corrida ou gesso. Dispõe de pia lavatório, bacia sanitária
com caixa acoplada e janela em vidro.

O imóvel possui idade real de 25 anos e este Signatário classificou, segundo
Quadro 1 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP,
estado de conservação na referência "E - Necessitando de reparos simples".

III - METODOLOGIA

Na presente avaliação, são adotadas as definições constantes da NBR
1353-2 e, no que não conflitarem, as da Norma para Avaliação de Imóveis
Urbanos do IBAPE/SP.

Para a determinação do valor de um imóvel, a Norma recomenda que, na
escolha do método, devem ser analisados: a natureza do bem avaliando, a



...da avaliação e os dados de mercado disponíveis. A partir daí, a escolha entre 5 métodos:

- Método Comparativo Direto – Itens 8.2.1 e 8.3.2 da NBR 14653-2
- Método Involutivo – Item 8.2.2 da NBR 14653-2
- Método da Renda – Item 8.2.3 da NBR 14653-2
- Método Evolutivo – Item 8.2.4 da NBR 14653-2
- Método da Quantificação do Custo – Item 8.3.1 da NBR 14653-2

III.A - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Na existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando, a metodologia mais adequada a ser aplicada na avaliação do bem em questão, segundo a NBR 14653-2, é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**.

Item 8.1.1 da NBR 14653-2: "Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o **método comparativo direto de mercado**, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001."

Item 8.2.1 da NBR 14653-1: "**Método comparativo direto de dados de mercado** – Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Pelo **Método Comparativo Direto**, determina-se o valor do imóvel pela comparação com outros similares, a partir da pesquisa de valores (preços de venda) de imóveis de características semelhantes e situados nas proximidades. Esses valores pesquisados devem ser ofertados ou devem ter sido contratados em data próxima àquela do evento em tela, não servindo, também, valores resultantes de "acordos".

Para trazer as características dos imóveis pesquisados o mais próximo possível das características do avaliando, utiliza-se de fatores como: localização, idade, conservação, depreciação, especulação, entre outros.



...isto posto, para apurar o valor médio unitário do imóvel, este Signatário
...elementos amostrais nas imobiliárias próximas ao local. Para cada caso,
...todos os elementos coletados, somente aqueles similares ao imóvel objeto
...selecionados.

Após a verificação de cada elemento "in loco" e a adequada análise, adota-
...como método balizador deste Laudo Pericial o **Comparativo Direto**.

III.B - TRATAMENTO POR FATORES

Para transpor os valores dos elementos comparativos para a condição do
...imóvel avaliando, segundo a NBR 14653-2, deve-se basear em fatores
...estabelecidos indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais
...conhecidas. A Norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de
...homogeneização deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de
...avaliações, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhe deram
...sejam anexados ao laudo de avaliação.

Item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2: "O tratamento por fatores é aplicável a uma
...mostra composta por dados de mercado com características mais próximas
...possíveis do imóvel avaliando."

A Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP considera como
...fatores principais:

- Fator Oferta
- Fator Localização
- Fatores de Forma (Testada, Profundidade, Área ou Múltiplas Frentes)
- Fatores Padrão Construtivo e Depreciação

Há também os fatores complementares cujo uso não é obrigatório. Em
...situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser
...fundamentados e validados.

As fórmulas dos fatores, de acordo com a Norma, devem ser aplicadas na
de somatório, após a consideração do fator oferta.

Desta forma, adota-se no presente trabalho o **Tratamento por Fatores**.

III.C - MÉTODO ROSS/HEIDECKE

Para a determinação da depreciação de edificações e conseqüentemente a
depreciação do valor econômico, coeficientes devem ser aplicados ao valor do novo
para a obtenção do valor depreciado.

Neste trabalho, valer-se-á do **método Ross/Heidecke**, baseando-se no
do IBAPE/SP: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", atualizado no
de 2017.

O método leva em conta a idade do imóvel, o estado de conservação e o
para o cálculo do obsolescimento.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é
determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

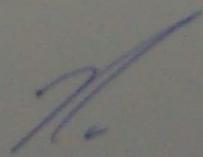
Foc = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R = Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em
porcentagem do valor de reprodução

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente de Ross/Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - E_C) \times \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{I_E}{I_R} + \left(\frac{I_E}{I_R} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$



1306
85

Onde:

K = coeficiente de Ross/Heidecke

D_c = Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em

porcentagem

I_e = Idade da edificação na época de sua avaliação, em anos

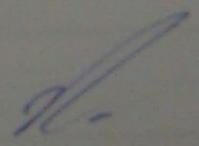
V_e = Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende da sua

IV - AVALIAÇÃO

IV.A - PESQUISA DE MERCADO

Na busca de imóveis ofertados próximos à região do avaliando, este avaliador explorou as imobiliárias locais, escolhendo os elementos de características mais similares possíveis às do imóvel objeto e os que se localizassem ao redor.

Os dados de mercado foram coletados de forma criteriosa, onde 06 elementos comparativos foram obtidos e examinados um a um com base em pesquisa de mercado e análise técnica:



Ciãncia

1307 / 06

Ronaldo Sabatini
Engenheiro Civil

ELEMENTO 01



[Handwritten signature]

Rua Caçaquera, 546 - 7º andar

Preço:	Apartamento	Bairro:	Tatuapé
Área:	054	Quadra:	150
Valor:	ZM	I.F.:	1.367,00 / 18

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 640.000,00		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Classificação:	Superior	Idade:	25 anos
Área Útil:	89,40 m ²	Dormitórios:	2
Garagem:	0,00	Suítes:	1
Edícula:	0,00	Banheiros:	1
Total:	1,00	Vagas Cobertas:	2
Comum:	0,00	Vagas Descobertas:	0
Salas de Festas:	1	Piscinas:	1
Subsolo:	0	Elevadores:	2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Intermediária:	Special Imóveis	Contato:	Sr. Adilson
Endereço:	Rua Acuruí, 482	Telefone:	(11)2672-7200

Ciência

Ronaldo Sabatini
Engenheiro Civil

1308
5

ELEMENTO 02



Rua Padre Diogo Nunes, 46 - 12º andar

Preço:	Apartamento	Bairro:	Tatuapé
Área:	054	Quadra:	122
Valor:	ZM	I.F.:	2.774,00 / 18

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 645.000,00		

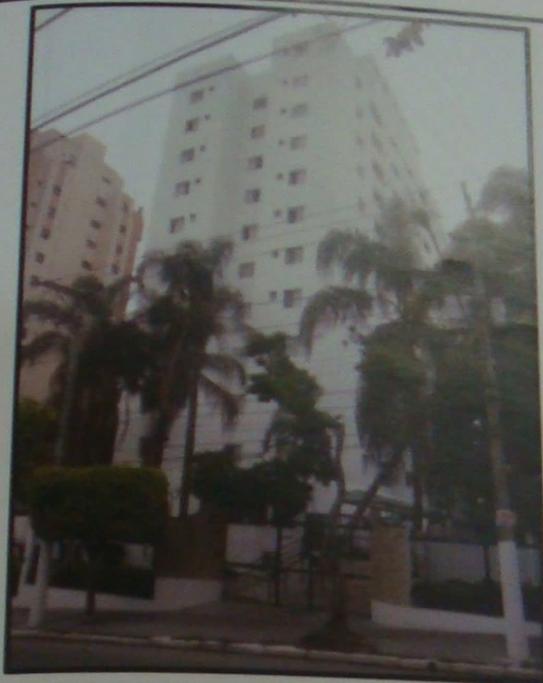
DADOS DA CONSTRUÇÃO

Estado:	Médio	Idade:	30 anos
Área Útil:	96,00 m ²	Dormitórios:	3
Garagem:	0,00	Suítes:	1
Edícula:	0,00	Banheiros:	1
Total:	1,00	Dorm. Empregada:	0
Comum:	0,00	Vagas Cobertas:	1
Salão de Festas:	1	Piscinas:	1
Ground:	1	Elevadores:	2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Corretora:	Lello Imóveis	Contato:	Sra. Sula
Endereço:	Rua Apucarana, 1406	Telefone:	(11) 2090-3055

ELEMENTO 03



[Handwritten signature]

Rua Acuruí, 26 - 9º andar

Endereço:	Apartamento	Bairro:	Tatuapé
	054	Quadra:	159
	ZC	I.F.:	1.772,00 / 18

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
	R\$ 550.000,00		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Acabamento:	Médio	Idade:	35 anos
Área Útil:	96,00 m ²	Dormitórios:	3
Garagem:	0,00	Suítes:	1
Edícula:	0,00	Banheiros:	1
Total:	1,00	Dorm. Empregada:	1
Comum:	0,00	Vagas Cobertas:	1
Salão de Festas:	1	Piscinas:	1
Playground:	1	Elevadores:	2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Relatária:	Proprietária	Contato:	Sra. Márcia
Endereço:	No local	Telefone:	(11) 99955-7451

Ciância

Ronaldo Sabatini
Engenheiro Civil

13/10/06

ELEMENTO 04



Rua Vale Formoso, 80 - 10º andar

Endereço:	Apartamento	Bairro:	Tatuapé
	054	Quadra:	127
	ZC	I.F.:	1.406,00 / 18

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
	R\$ 1.050.000,00		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Edifício:	Superior	Idade:	5 anos
Área Útil:	118,00 m ²	Dormitórios:	3
Garagem:	0,00	Suítes:	1
Edícula:	0,00	Banheiros:	1
Total:	1,00	Dorm. Empregada:	1
Comum:	0,00	Vagas Cobertas:	3
Salão de Festas:	1	Piscinas:	1
Ground:	1	Elevadores:	2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Corretora:	Ricardo Costa Imóveis	Contato:	Sr. José Plínio
Endereço:	Pe. Landell de Moura	Telefone:	(11) 2268-2646

Ciência

Ronaldo Sabatini
Engenheiro Civil

1311
20/5

ELEMENTO 05



Rua Nova Jerusalém, 1089 - 2º andar

Apartamento

Bairro:

Tatuapé

056

Quadra:

173

ZM

I.F.:

1.414,00 / 18

DADOS ECONÔMICOS

Venda

Natureza:

Oferta

R\$ 490.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Médio

Idade:

5 anos

Util:

73,00 m²

Dormitórios:

3

Garagem:

0,00

Suítes:

1

Edícula:

0,00

Banheiros:

1

Total:

1,00

Dorm. Empregada

0

Comum:

0,00

Vagas Cobertas:

2

de Festas: 1

Piscinas:

1

ground: 0

Elevadores:

2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Aliária:

Corretor autônomo

Contato:

Sr. Rodrigo

reço:

No local

Telefone:

(11) 4858-3365

1312
2
0

ELEMENTO 06



Handwritten signature or initials.

Rua Nova Jerusalém, 1089 - 15º andar

Endereço:	Apartamento	Bairro:	Tatuapé
	056	Quadra:	173
	ZM	I.F.:	1.414,00 / 18

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
	R\$ 550.000,00		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Estado:	Médio	Idade:	5 anos
Área Útil:	73,00 m ²	Dormitórios:	3
Garagem:	0,00	Suítes:	1
Edícula:	0,00	Banheiros:	1
Total:	1,00	Dorm. Empregada:	0
Comum:	0,00	Vagas Cobertas:	2
Salão de Festas:	1	Piscinas:	1
Playground:	0	Elevadores:	2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Intermediária:	Corretor autônomo	Contato:	Sr. Rodrigo
Endereço:	No local	Telefone:	(11) 4858-3365

IV.B - HOMOGENEIZAÇÃO

A aplicação de fatores matemáticos para o tratamento dos preços observados se deu da seguinte forma:

1) **Fator Área:** adotando como balizador a área real privativa de cada unidade e considerando 2 vagas para estacionamento, foi obtido uma estimativa para o valor individual de cada vaga, através de pesquisa nas imediações, R\$ 40.000,00, para a redução do valor de oferta, no caso de unidades com maior número de vagas ou aumento do valor de oferta no caso de unidades com menor número de vagas:

Elemento	Valor Ofertado	Vagas	Valor estimado por vaga	Valor Ofertado com correção para 2 vagas
1	R\$ 640.000,00	2	R\$ 40.000,00	R\$ 640.000,00
2	R\$ 645.000,00	1	R\$ 40.000,00	R\$ 685.000,00
3	R\$ 550.000,00	1	R\$ 40.000,00	R\$ 590.000,00
4	R\$ 1.050.000,00	3	R\$ 40.000,00	R\$ 1.010.000,00
5	R\$ 490.000,00	2	R\$ 40.000,00	R\$ 490.000,00
6	R\$ 550.000,00	2	R\$ 40.000,00	R\$ 550.000,00

2) **Fator Oferta:** também conhecido como Fator Fonte, Fator Especulação e Fator Elasticidade de Preços, tem a função de descontar aumentos de valores gerados pela especulação de mercado nos elementos comparativos. Pela impossibilidade de sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido):

Elemento	Valor Ofertado com correção para 2 vagas	Área Útil	Fator Oferta	Valor unitário descontado o fator oferta
1	R\$ 640.000,00	89,40 m ²	0,90	R\$ 6.442,95/m ²
2	R\$ 685.000,00	96,00 m ²	0,90	R\$ 6.421,88/m ²
3	R\$ 590.000,00	96,00 m ²	0,90	R\$ 5.531,25/m ²
4	R\$ 1.010.000,00	118,00 m ²	0,90	R\$ 7.703,39/m ²
5	R\$ 490.000,00	73,00 m ²	0,90	R\$ 6.041,10/m ²
6	R\$ 550.000,00	73,00 m ²	0,90	R\$ 6.780,82/m ²

1314
8

3) **Fator Localização:** também conhecido como Fator Transposição, em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. É expresso com base na relação entre o índice fiscal do avaliando e o do elemento amostral:

$$F_L = \frac{I.F_{Avaliando}}{I.F_{Amostra}}$$

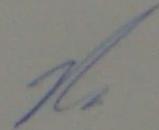
Não é recomendado a aplicação de Fatores de Localização superiores a 2,0 e inferiores a 0,5.

O Índice Fiscal do imóvel objeto da avaliação é de R\$ 1.367,00/m². A aplicação dos fatores resultou nos seguintes valores:

Elemento	Valor unitário descontado o fator oferta	Índice Fiscal	Fator Localização	Valor unitário descontado o fator localização
1	R\$ 6.442,95/m ²	R\$ 1.367,00/m ²	1,00	R\$ 6.442,95/m ²
2	R\$ 6.421,88/m ²	R\$ 2.774,00/m ²	0,50	R\$ 3.164,64/m ²
3	R\$ 5.531,25/m ²	R\$ 1.772,00/m ²	0,77	R\$ 4.267,05/m ²
4	R\$ 7.703,39/m ²	R\$ 1.406,00/m ²	0,97	R\$ 7.489,71/m ²
5	R\$ 6.041,10/m ²	R\$ 1.414,00/m ²	0,97	R\$ 5.840,30/m ²
6	R\$ 6.780,82/m ²	R\$ 1.414,00/m ²	0,97	R\$ 6.555,43/m ²

4) **Fator Padrão Construtivo:** expresso com base na relação entre os coeficientes do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, tomando em consideração a classificação dos imóveis quanto ao acabamento construtivo:

$$F_{PC} = \frac{P_{CAvaliando}}{P_{CAmostra}}$$



Como já descrito no tópico II.E.C deste trabalho, a unidade avalianda pertence à classe 1 - RESIDENCIAL, grupo 1.3 - APARTAMENTO, padrão 1.3.4 Superior - Com elevador, sendo balizada pelo valor médio do intervalo:

1315
28

APARTAMENTO

1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
	Com elevador	1,260	1,470	1,680
1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
	Com elevador	1,692	1,926	2,160
1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
	Com elevador	2,172	2,406	2,640
1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,49		

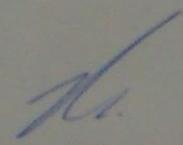
Os elementos 1 e 4 possuem padrão construtivo superior e os demais, padrão construtivo médio, segundo a ótica deste subscritor:

Elemento	Valor unitário descontado o fator oferta	$P_{C\text{Médio}}$	Fator Padrão Construtivo	Valor unitário descontado o fator padrão construtivo
1	R\$ 6.442,95/m ²	2,406	1,00	R\$ 6.442,95/m ²
2	R\$ 6.421,88/m ²	1,926	1,25	R\$ 8.022,34/m ²
3	R\$ 5.531,25/m ²	1,926	1,25	R\$ 6.909,75/m ²
4	R\$ 7.703,39/m ²	2,406	1,00	R\$ 7.703,39/m ²
5	R\$ 6.041,10/m ²	1,926	1,25	R\$ 7.546,66/m ²
6	R\$ 6.780,82/m ²	1,926	1,25	R\$ 8.470,75/m ²

5) **Fator Obsolescência:** leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross/Heidecke, descrito no tópico do presente trabalho.

O fator será a relação entre o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação do imóvel avaliando e o do imóvel amostral:

$$FOC = \frac{FOC_{Avaliando}}{FOC_{Amostra}}$$



O avaliando se enquadra no padrão 1.3.4 – Superior, na referência “E – necessitando de reparos simples” de estado de conservação e tem idade igual a 6 anos, portanto:

$I_R = 60$ anos
 $R = 20\%$
 $E_c = 18,10\%$
 $K = 0,577$
 $F_{oc} = 0,662$

O mesmo levantamento de dados foi feito para os elementos amostrais, reproduzido na tabela a seguir:

Elemento	Depreciação (E_c)	Vida Referencial (I_R)	Idade da Edificação (I_E)	Coefficiente Residual (R)
1	18,1%	60 anos	25 anos	20%
2	18,1%	60 anos	30 anos	20%
3	18,1%	60 anos	35 anos	20%
4	18,1%	60 anos	5 anos	20%
5	18,1%	60 anos	5 anos	20%
6	18,1%	60 anos	5 anos	20%

Daí, a aplicação do método obteve os seguintes resultados:

Elemento	Valor unitário descontado o fator oferta	Coefficiente de Hoss/Heidecke (K)	Fator Obsolescência (F_{oc})	Valor unitário descontado o fator obsolescência
1	R\$ 6.442,95/m ²	0,577	1,00	R\$ 6.442,95/m ²
2	R\$ 6.421,88/m ²	0,512	1,09	R\$ 6.973,19/m ²
3	R\$ 5.531,25/m ²	0,441	1,20	R\$ 6.624,24/m ²
4	R\$ 7.703,39/m ²	0,782	0,80	R\$ 6.175,07/m ²
5	R\$ 6.041,10/m ²	0,782	0,80	R\$ 4.842,57/m ²
6	R\$ 6.780,82/m ²	0,782	0,80	R\$ 5.435,54/m ²

Finalmente, a aplicação dos fatores é feita na forma de somatório, após a incidência do fator oferta:

$$Vu = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Ciência

1317

Onde:

- V_u = Valor unitário básico homogeneizado
- V_o = Valor de oferta (após aplicação do fator oferta)
- F_n = Fatores de homogeneização
- n = Número de fatores utilizados

Resultando em:

Elemento	Valor unitário descontado o fator oferta	Fator Acumulado	Valor Homogeneizado	Valor Saneado
1	R\$ 6.442,95/m ²	1,00	R\$ 6.442,95/m ²	R\$ 6.442,95/m ²
2	R\$ 6.421,88/m ²	0,83	R\$ 5.316,42/m ²	R\$ 5.316,42/m ²
3	R\$ 5.531,25/m ²	1,22	R\$ 6.738,55/m ²	R\$ 6.738,55/m ²
4	R\$ 7.703,39/m ²	0,77	R\$ 5.961,40/m ²	R\$ 5.961,40/m ²
5	R\$ 6.041,10/m ²	1,02	R\$ 6.147,34/m ²	R\$ 6.147,34/m ²
6	R\$ 6.780,82/m ²	1,02	R\$ 6.900,08/m ²	R\$ 6.900,08/m ²

Após, realizou-se o cálculo da média saneada, do desvio-padrão e do coeficiente de variação através da seleção dos elementos válidos pelo Critério de Chauvenet, onde todas as amostras foram consideradas válidas:

Média Saneada	R\$ 6.251,12/m ²
Desvio Padrão	R\$ 576,87/m ²
Coeficiente de Variação	9,23%
Limite Inferior	R\$ 4.375,78/m ²
Limite Superior	R\$ 8.126,46/m ²

Assim, o valor unitário básico homogeneizado de **R\$ 6.251,12/m²** (seis mil, cento e cinquenta e um reais e doze centavos por metro quadrado) foi adotado e considerado por este Signatário.

IV.C - GRAU DE PRECISÃO

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \bar{X} - tc \times \left(\frac{S}{\sqrt{n-1}} \right)$$

$$Ls = \bar{X} + tc \times \left(\frac{S}{\sqrt{n-1}} \right)$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo de confiança

Ls = Limite superior do intervalo de confiança

tc = Valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e $(n - 1)$ graus de liberdade.

A aplicação das equações sobre os valores dos elementos amostrais obtidos obteve os seguintes resultados:

Média Saneada	R\$ 6.251,12/m ²
Desvio Padrão	R\$ 576,87/m ²
Limite inferior do intervalo de confiança	R\$ 6.080,37/m ²
Limite superior do intervalo de confiança	R\$ 6.421,88/m ²
Amplitude do intervalo de confiança	5,46%

Isto posto, como a amplitude do intervalo de confiança de 5,46% é menor que 30%, de acordo com a tabela "Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores" da NBR 14653-

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

A classificação do resultado deste laudo de avaliação atingiu **Grau III** de precisão.

IV.D - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para fins de enquadramento do laudo no grau de fundamentação, deve-se considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, conforme a tabela **de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores** da 14653-2, onde:

- Atendimento a cada exigência do Grau I = 1 ponto
- Atendimento a cada exigência do Grau II = 2 pontos
- Atendimento a cada exigência do Grau III = 3 pontos

Descrição	Grau		
	III	II	I
1 Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3

1320
8

Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

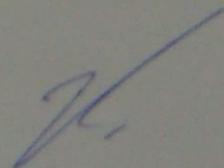
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

TOTAL DE PONTOS = 08

Assim, o somatório de pontos deve atender à tabela "Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de avaliação por fatores" da NBR 14653-2:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Portanto, a classificação do enquadramento deste laudo de avaliação atingiu o Grau II de Fundamentação.



V - CONCLUSÃO

V.A - VALOR DE MERCADO

Com base no valor unitário básico homogeneizado obtido no item IV.B, de R\$ 6.251,12/m² (seis mil, duzentos e cinquenta e um reais por metro quadrado), o valor total do imóvel será dado pela fórmula:

$$V_t = V_u \times A$$

Onde:

V_t = Valor total do imóvel

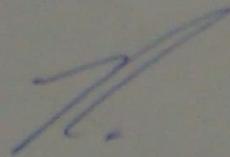
V_u = Valor unitário básico homogeneizado

A = Área do imóvel = 89,40 m²

O que resultou, em números redondos, no valor total do imóvel:

R\$ 558.850,25
(Quinhentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e cinquenta reais e vinte e cinco centavos)

Valor para outubro de 2018



1322
8

V.B - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

A Norma NBR 14653-1 define Liquidação Forçada como a "condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de negociação pelo mercado."

Isto é, deve-se considerar, no valor de liquidação forçada, os entraves para a comercialização, como: liquidez, absorção pelo mercado, público alvo para a negociação do bem, tempo e trâmites para a posse do imóvel, comissão paga pelo comprador, entre outros.

Por conseguinte, fatores **facilitadores para a negociação do bem** devem ser analisados:

$$F_c = 100\% - F_v - F_a$$

Onde:

F_c = Fator Comercialização

F_v = Fator Venda Forçada = 13% devido às condições de pagamento e possibilidade de negociação + 5% devido à comissão paga pelo comprador em venda forçada = 18%

F_a = Fator Aluguel = 2%, considerando tempo médio de 4 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal equivalente a 0,5% do valor de mercado do imóvel:

$$F_a = \frac{0,5\% \times \text{Valor de mercado} \times 4 \text{ meses}}{\text{Valor de mercado}} = 2\%$$

Substituindo-se os valores:

$$F_c = 100\% - 18\% - 2\%$$

001-877-32. 2010.8.26.0006 e o código de barras

1324
X

VI - RESPOSTA AOS QUESITOS

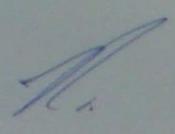
VIA - QUESITOS DO EXEQUENTE

1) Descreva totalmente o apartamento nº 81, localizado no 8º andar do "Apt. Filadélfia", situado à Rua Caçaquera, nº 546, Tatuapé-SP, objeto da lide, incluindo benfeitorias e áreas comuns existentes.

Resposta: Item II.E do presente laudo.

2) Informe quais são os tipos de usos permitidos para o imóvel e qual é o uso permitido para a região.

Resposta: Item II.D do presente laudo.



3) Tendo em vista que o imóvel foi comprado em 13.10.2014 por R\$ 266.666,66 (sendo R\$ 266.666,66 pela propriedade nua e R\$ 133.333,33 pelo contrato), queira o Sr. Perito informar qual a variação do índice FipeZap para o bairro do Tatuapé, para imóveis do mesmo tipo, bem como informar qual será o valor do imóvel, multiplicando-se o valor de compra citado acima pela variação acumulada pelo índice FipeZap.

Resposta: A Fipe não mais divulga informações por bairro ou distrito nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap.

O último dado disponível para o Índice FipeZap residencial é setembro de 2018 (informações de outubro só serão disponibilizadas no início de novembro).

Utilizando como base o Índice FipeZap Residencial – Venda para a cidade de São Paulo e 3 dormitórios, a variação entre outubro de 2014 e setembro de 2018 foi de aproximadamente +8,35%.

O cálculo de referência é realizado dividindo-se o índice do mês e ano final desejado pelo índice do mês e ano inicial desejado. Em seguida, subtrai-se 1 do resultado para obtenção da variação acumulada no período.

No caso em tela, o número índice médio (cidade de São Paulo e 3 municípios) para setembro/2018 é 211,43 e para outubro/2014 é 195,13. Quando-se toma um pelo outro, e subtraindo-se 1 do resultado, obtém-se o percentual de variação anteriormente (+8,35%). Vale dizer que essa variação é baseada em cálculo médio com base em anúncios da Internet (verossímeis ou não) e não reflete com precisão a dinâmica de imóveis específicos em regiões específicas da cidade, além do método não ser preconizado pela Norma NBR 14653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

Conquanto, multiplicando-se o valor do imóvel, vendido em outubro de 2014 por R\$ 400.000,00, pela variação do índice obtida de +8,35%, o resultado é o valor de R\$ 433.400,00.

4) Determine o valor de mercado do imóvel por meio de critérios tecnicamente apropriados, que levem em consideração o valor unitário de imóveis semelhantes ao objeto da perícia. Qual o método de avaliação aplicado na perícia? Por quê?

Resposta: Item III do presente laudo.

5) Informar se os dados comparativos utilizados foram obtidos por meio de informações de vendas efetivadas. No caso de uso de valores de ofertas, qual o tratamento dado para equalizar os valores.

Resposta: Os dados comparativos utilizados foram obtidos por meio de informações de ofertas. O tratamento de equalização dos valores encontra-se no item IV.B do presente laudo.

6) Informar o Grau de Fundamentação e de Precisão do seu Laudo de avaliação, segundo a NBR 14653-2 – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.

Resposta: Itens IV.C e IV.D do presente laudo.

7) Com base no que foi verificado e descrito, pergunta-se:

a) Qual é o valor de mercado do imóvel pelo método comparativo? Quais fatores de ponderação adotados para esse cálculo?

1326
1320

Reposta: Item V.A do presente laudo.

- b) Qual é o valor de venda forçada do imóvel pelo método comparativo? e os fatores de ponderação adotados para esse cálculo?

Reposta: Item V.B do presente laudo.

- c) Na pesquisa comparativa efetivada para obtenção de preço unitário do imóvel, quantas e quais fontes foram consideradas?

Reposta: Item IV.A do presente laudo.

- d) Foram realizados negócios nos últimos 12 (doze) meses envolvendo imóvel de características semelhantes na região? Se sim, pode informar preço unitário por m² nessas transações?

Reposta: Prejudicada a resposta ao presente quesito, eis que as imobiliárias locais não autorizam a divulgação de dados de vendas bem como de informações pessoais de seus clientes.

Ademais, em contato com o 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, para contemplar uma pesquisa dessa abrangência, seria necessário emitir certidão de propriedade de **todos** os apartamentos localizados ao redor do imóvel, com o custo aproximado de R\$ 51,00 por documento, gerando um valor considerável desarrazoado em vista da quantidade de imóveis na região, mesmo assim com a certeza de que as certidões emitidas abrangeriam imóveis que foram vendidos nos últimos 12 meses ou que tivessem as mesmas características do imóvel, além deste custo não estar contemplado nos honorários periciais.

- e) Qual o valor das acessões (construções) existentes, levando em consideração o estado de conservação, existência de projeto da edificação, planejamento, técnica na construção, destinação, efetivo uso, etc.?

ciência

Ronaldo Sabatini
Engenheiro Civil

1328

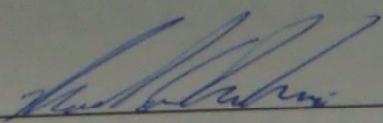
25 LO

VII - ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 36 (trinta e seis) folhas de papel
escrito, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última
particularmente assinada, acompanhada dos respectivos anexos.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição deste
juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 22 de outubro de 2.018.



RONALDO SABATINI
Perito Judicial

Ronaldo Sabatini
Engenheiro Civil
CREA-SP: 5069983501

França - CEP

h00min

to Multimer

França,

atos d
to Pet
ue pro
ipto. 8
São
ar ig
) sup
e 20

11

Qualquer dúvida, favor entrar em contato com o advogado responsável pelo processo.

Ciência

Ronaldo Sabatini
Engenheiro Civil

1328
X

LO

França - CEP

0h00min

to Multime

França

utos

to Pe

ue pr

ipto.

i. Sã

ar i

0 s

e 2

ANEXO I

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

13/11/14



Foto 9: Vista parcial da cozinha



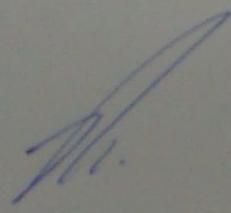
Foto 10: Vista parcial da área de serviço

[Handwritten signature]

1336
8

ANEXO II

DOCUMENTAÇÕES



1337
32



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 054.150.0111-5

Endereço do Imóvel:
CASAQUERA, 546 - AP 81 E 2 VG
ANTONINA EDIFÍCIO FILADELFIA CEP 03412-030
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
CASAQUERA, 546 - AP 81 E 2 VG
ANTONINA EDIFÍCIO FILADELFIA CEP 03412-030

Contribuinte(s):
CPF: 410.127.908-00 FILIPE RAFAEL DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	851	Testada (m):	19,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0542
Área total (m²):	851		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	192	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	753	Uso: residência	
Área da construção corrigido:	1995		

Valores de m² (R\$):

Terreno:	1.367,00
Construção:	2.067,00

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

Área incorporada:	98.452,00
Área não incorporada:	0,00
Construção:	313.523,00
Valor de cálculo do IPTU:	411.975,00

000-8177-30, 2010.8.26.0006 e o código 06000000031070

13392
10

...ura sp.gov.br

PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Procuradoria Geral do Município

Procuradoria Geral do Município / Dívida Ativa

DÍVIDA ATIVA - Consulta Simplificada de Débitos IPTU/CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA/TRSD

Nº do Contribuinte : 054.150.0111-5

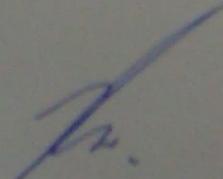
Não há dívidas inscritas para o número: 054.150.0111-5

Imprimir

Nova Consulta

Copyright | SIGRC |

PREFEITURA DE
SÃO PAULO



0001:877-30-2010 8 26 0006 e o código 0600000030000



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Mobiliários

Número: 0023843 - 2018

CPF Base: 410.127.908-00

Nome: FILIPE RAFAEL DA SILVA

Data: 18/10/2018

Válida até: 18/04/2019

- Abrangidos:
- Imposto Sobre Serviços - ISS
 - Taxa de Fiscalização de Localização, Instalação e Funcionamento
 - Taxa de Fiscalização de Anúncio - TFA
 - Taxa de Fiscalização de Estabelecimento - TFE
 - Taxa de Serviços Básicos de Serviços de Saúde - TBS (incidência a partir de Jan/2011)
 - Imposto Sobre Transmissão de Bens Móveis - ITBI

Exclusões Tributárias:

Reservado o direito de a Fazenda Municipal aceitar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo decorrentes de apuradas ou que se venham a apurar a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento. Relativa a pendências administrativas pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa inscritas junto à Procuradoria Geral do Município é certificado que a situação Fiscal do Contribuinte supra, referente a débitos mobiliários inscritos e não inscritos na Dívida Ativa abrangidos por esta certidão, até a presente data é **REGULAR**.

Esta certidão é válida desde que condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias-fazenda, onde poderá ser visualizado o presente documento.

REGULAR

Este documento foi emitido com base na Portaria Conjunta SPC/STN nº 14, de 12 de abril de 2011, Instrução Normativa SPC/STN nº 1, de 8 de abril de 2013, Portaria SPC/STN nº 2008, Portaria SPC nº 114, de 14 de agosto de 2010.

Este documento é válido somente no período de 18/10/2018 (data de emissão) até 18/04/2019 (data e data de validade).

Assinatura: 2008001

Esta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda <http://www.prefeitura.sp.gov.br>



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

Número: 0000363808-2018
Número do Contribuinte: 054 150.0111-5
Endereço do Contribuinte: INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Endereço do Imóvel: R. CACAQUERA, 00546, AP 81 E 2 VG, VILA ANTONINA - CEP: 03412-030
Data de Emissão: 24/07/2018
Data de Validade: 20/01/2019

É reservado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer débitos de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período compreendido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria referentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é **REGULAR**.

A validade desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/. Qualquer rasura invalidará este documento.

SITUAÇÃO FISCAL REGULAR

Esta certidão foi emitida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto nº 11.000, de 11 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 05 de janeiro de 2012.

Emitida às 14:09:03 horas do dia 18/10/2018 (hora e data de Brasília)

Código de Autenticidade: E219FE3F

Esta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda <http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf>

1342

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9.º REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

145.598

81

São Paulo, 02 de

MAIO

de 1996

IMÓVEL: - APARTAMENTO Nº 81, localizado no 9º pavimento ou 8º andar do "EDIFÍCIO FILADELFIA", situado à Rua Casaguera, nº 565, no 27º Subdistrito - TATUAPÉ, com a área real privativa de 87,3950m², área real de uso comum de 61,4029m², mais a área comum de 48,2100m², correspondente a duas (02) vagas ou espaços no estacionamento localizado no sub-solo do edifício, totalizando 191,0079m², de área real construída, cabendo-lhe no terreno a fração ideal equivalente a 5,4239%.

PROPRIETÁRIA: - FERMATA SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO LTDA, estabelecida nesta Capital, à Rua Honório Maia, nº 448, Tatuapé, CGC/MF 54.458.458/0001-51.

REGISTROS ANTERIORES: - R.5, feito em 04/05/92, na matrícula nº 16.608, e R.1, feito em 04/05/92, nas matrículas nºs. 131.572 e 131.573 (Especificação condominial registrada sob nº 6, em 08/02/96, na matrícula nº 147.846), deste Registro.

C. CONTRIBUINTE: - 054.150.0072-1 e 054.150.0066-6 (maior área).

REPARTIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
Reisison Yeda Tadashi - Substituto

R.1/145.598 Em 02 de maio de 1996

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, datado de 12 de abril de 1.996, a proprietária, já qualificada, VENDEU o imóvel, pelo valor de R\$120.329,16, a HERMENEGILDO BELUZO FILHO, técnico químico, e sua mulher ANA MARIA BENEDECTE BELUZO, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, RG números 2.631.366-BSP/SP e 4.732.459-BSP/SP, CPF/MF números 064.823.548-49 e 245.961.838-16, respectivamente, residentes e domiciliados à Avenida Marcondes de Brito, nº 976, nesta Capital. - A vendedora apresentou a CND do INSS - PCND número 199/96 - 739.298, Série "F", expedida em 15 de fevereiro de 1.996, pela Agência da Região Fiscal da Penha, desta Capital, e a CGTF, número 008548, expedida em 24/11/1.995, pela DRF-SP
continua no verso

1343
X

matrícula
145.590

ficha
01
v.º 40

02/RF-PENHA, as quais ficam arquivadas neste Cartório.
1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes de Silva
Escritor

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

R.2/145.590 Em 02 de maio de 1996
Pelo instrumento particular mencionado no
R.1. HERMENEGILDO BELUZO FILHO, e sua mulher ANA MARIA
BENEDECTE BELUZO, já qualificados, DERAM EM HIPOTECA ao
BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, com sede nesta Capital, a
Praça Antonio Prado, nº 6, CGC/MF 61.411.633/0001-87, o
imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$70.000,00,
pagável através de 180 prestações mensais, segundo o Plano
de Reajustamento - P.C.R. e Sistema de Amortização - Tabela
Price, com juros anuais, às taxas nominal de 11,3866% e
efetiva de 12,0000%, sendo de R\$938,81 o valor total da 1ª
prestação, que vencerá no dia 12/05/1.996; e demais
condições constantes do título.

Joarany Lopes de Silva
Escritor

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CAPITAL
Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

Av.3/145.590 Em 28 de março de 2008
Da Carta de Adjudicação expedida em 03 de
março de 2.008, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do
VIII Foro Regional - Tatuapé, desta Capital, e elementos
obtidos no Centro de Processamento de Dados desta Serventia,
em convênio com a Municipalidade de São Paulo, verifica-se
que o imóvel objeto da presente matrícula é tributado
atualmente através do CONTRIBUINTE Nº 054.150.0111-5.

Joarany Lopes de Silva - Escritor
Antonio Fernandes Pinto - Escritor

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CAPITAL
Francisco Raymundo - Oficial
José Renato de Freitas Nalini - Substituto
José Mauricio Sampaio Castro - Esc. Autorizado

R.4/145.590 Em 28 de março de 2008
Da Carta de Adjudicação mencionada na Av.3,
extraída dos autos da ação de EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA (Processo
continua na ficha 02

1344

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

145.590

02

São Paulo, 28 de março de 2008

R.º 523.08.2005.006023-1), movida pelo BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, já qualificado, contra HERMENEGILDO BELUZO FILHO e sua mulher ANA MARIA BENEDECTE BELUZO, já qualificados, verifica-se que de conformidade com o Auto de Adjudicação lavrado aos 29.11.2007, O IMÓVEL foi ADJUDICADO ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, já qualificado, pelo valor de R\$129.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes de Sá - Escrivente
 Antonio Fernando Pinto - Escrivente

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 José Maurício Sampaio Castro - Escr. Autorizado

Av. 5/145.590

Em 28 de março de 2008

Fica ~~CANCELADA~~ A HIPOTECA objeto do R.2, desta matrícula, em virtude da adjudicação do imóvel objeto do R.4 da presente.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes de Sá - Escrivente
 Antonio Fernando Pinto - Escrivente

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 José Maurício Sampaio Castro - Escr. Autorizado

Av. 6/145.590

Em 01 de setembro de 2008

Do requerimento datado de 01 de Agosto de 2008 e da Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 05.10.1998, conforme extrato da Ata lavrada nas fls 41/51 do Livro de Atas das Assembléias Gerais número 08, registrada sob número 159.134, em 13.12.1998, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A alterou a denominação para BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes de Sá - Escrivente
 Antonio Fernando Pinto - Escrivente

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Regina M. de S. Zambeli - Escr. Autorizada

Av. 7/145.590

Em 01 de setembro de 2008

Do requerimento mencionado na Av. 6, e da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 31.08.2006, registrada sob n.º 339.305/06-0, em 29.12.2006, na Junta continua no verso

1345

145.590 02

Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, foi incorporado pelo BANCO SANTANDER BANESPA S/A, com sede nesta Capital, à Rua Amador Bueno de Veiga, número 474, Santo Amaro, CNPJ/MF nº 90.400.585/0001-42, o qual passou a suceder-lo em todos os seus direitos e obrigações.

Joarany Lopes de Souza - Escrevente
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
 Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nairni - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

Av.8/145.590 Em 01 de setembro de 2008
Do requerimento mencionado na Av.06, e da Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada aos 30 de Abril de 2.007, registrada sob o número 339.415/07-1, em 12.09.2007, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, publicada no Diário Oficial deste Estado, edição de 15.09.2007, verifica-se que o BANCO SANTANDER BANESPA S/A teve sua razão social alterada para BANCO SANTANDER S/A

Joarany Lopes de Souza - Escrevente
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
 Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nairni - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

R.9/145.590 Em 06 de janeiro de 2009
Pela escritura datada de 04 de Dezembro de 2.008, do 3º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2.504, fls. 003/008, o BANCO SANTANDER S/A, já qualificado, VENDEU O IMÓVEL, pelo valor de R\$130.500,00, a MÁRCIO BRAGA, brasileiro, funcionário público, RG nº 3.280.542-SSP/SP, CPF/MF nº 006.901.908-83, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com MÉRCIA DE CARVALHO BRAGA, brasileira, do lar, RG nº 8.276.166-SSP/SP, CPF/MF nº 829.287.468-20, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Coronel Mendonça, nº 186, Chácara Santo Antônio. Tendo sido apresentadas as Certidões Previdenciárias, mencionadas no título, as quais ficaram arquivadas no Tabelião de Notas.

Joarany Lopes de Souza - Escrevente
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
 Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nairni - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

continua na página 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

145.590

03

São Paulo,

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

18 de janeiro de 2010

R.10/145.590 Em 18 de janeiro de 2010
Pelo instrumento particular, com força de
escritura pública (contrato nº 102374172162), datado de 05 de
Janeiro de 2010, **MARCIO BRAGA** e sua mulher **MÉRCIA DE
CARVALHO BRAGA**, já qualificados, VENDERAM O IMÓVEL, pelo
valor de R\$260.000,00, a **EMERSON AMAURI FIORE**, RG nº
22.468.463-2-SSP/SP, CPF/MF nº 164.227.798-36, vendedor e sua
mulher **ADRIANA DOS SANTOS FIORE**, RG nº 24.179.215-0-SSP/SP,
CPF/MF nº 166.261.228-08, fonoaudióloga, ambos brasileiros,
casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência
da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à
Rua Cel Pedro Dias de Campos, nº 91, Aptº 63.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raimundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degetalia M de S. Zambelli - Escr Autorizada

R.11/145.590 Em 18 de janeiro de 2010
Pelo instrumento particular mencionado no
R.10, **EMERSON AMAURI FIORE** e sua mulher **ADRIANA DOS SANTOS
FIORE**, já qualificados, ALIENAMAM FIDUCIARIAMENTE, na forma
estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, O IMÓVEL A CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário
Sul, Quadra 04, Lotes 03/04, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04,
pelo valor de R\$130.000,00, a ser pago no prazo de 120 meses,
por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de
acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais
condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel
para fins de venda em Leilão Público (Artigo 24, VI da Lei
9.514/97) é de R\$260.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raimundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degetalia M de S. Zambelli - Escr Autorizada

Av.12/145.590 Em 25 de fevereiro de 2014
Pelo Instrumento Particular datado de 14 de
outubro de 2013, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada,
autorizou o CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA registrada

continua no verso

0071877-32.2010.8.26.0006 e o código 66000000321890

1347

matrícula
145.590

ficha

03

SOB n° 11, nesta matrícula. PROTOCOLO N° 469.211 de
20/01/2014.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenita M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

R.13/145.590 Em 13 de outubro de 2014
Pela escritura datada de 26 de setembro de 2014, do 27º Tabelião de Notas da Capital-SP, livro 2.158, fls. 329/331, **EMERSON AMAURI FIORE**, administrador de empresas, e sua mulher **ADRIANA DOS SANTOS FIORE**, administradora de empresas, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Caçaquera, nº 546, apto 81, **VENDERAM** a **FILIPPE RAFAEL DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de recursos humanos, RG nº 49.345.390-8-SSP/SP, CPF/MF nº 410.127.908-00, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua São Florêncio, nº 1.500, apto 102, bloco 06, a **NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, pelo valor de R\$266.666,66. PROTOCOLO N° 486.422 de 07/10/2014.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenita M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

R.14/145.590 Em 13 de outubro de 2014
Pela escritura mencionada no R.13, **EMERSON AMAURI FIORE** e sua mulher **ADRIANA DOS SANTOS FIORE**, já qualificados, **VENDERAM** a **MARCIA VALERIA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, gerente financeira, RG nº 25.422.769-7-SSPSP, CPF/MF nº 198.498.178-10, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua São Florêncio, nº 1.500, apto 102, bloco 06, o **USUFRUTO DO IMÓVEL**, pelo valor de R\$133.333,33.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenita M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

continua na ficha 04

[Handwritten signature]

0001877-32 2010 8 26 0006 e o código 060000003018945

1348
8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

145.590

04

São Paulo,

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código (CNS) Nº 11.377-9
24 de junho de 2016

Av. 15/145.590 Em 24 de junho de 2016
Pelo mandado expedido em 30 de maio de 2016,
pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional VI -
Penha de França desta Capital, nos autos da ação de Execução
de Título Extrajudicial - Contratos Bancários (Processo nº
0021877-32.2010.8.26.0006), movida por **CANVAS RECUPERAÇÃO DE
CRÉDITO FETROS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO
PRIVADO**, com endereço nesta Capital, na avenida Brigadeiro
Faria Lima, nº 1355, 3º andar, Jardim Paulistano, CNPJ/MF nº
20.815.620/0001-96. **CÓRREAS:** 1) **FLASHBEL COMERCIAL DE
COSMÉTICOS LTDA;** 2) **MURIEL DO BRASIL INDÚSTRIA DE COSMÉTICOS
LTDA;** 3) **PAULO SILVA BOLDARIM;** 4) **PEDRO KIYOSHI ISHIZAWA;** 5)
MARCIA VALÉRIA DA SILVA, solteira, maior, empresária, já
qualificada; 6) **CATERINA SILVA BOLDARIM;** 7) **TEOBALDO BOLDARIM
NETO;** e 8) **EDGARD SILVA BOLDARIM, O IMÓVEL DESTA MATRÍCULA,**
de titularidade de **FILIPES RAFAEL DA SILVA** (sua propriedade) e
MARCIA VALÉRIA DA SILVA (usufruto), **FOI PENHORADO**, nos termos
da r. decisão proferida aos 23/05/2016, e em conformidade com
o artigo 790, III, do Código de Processo Civil, para garantia
da causa no valor de R\$7.141.687,96.- **Protocolo nº 532.262 de
16/06/2016.-**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
José Rogério de Freitas Nalini - Substituto
Suzelândia M. de S. Zambeli - Esc. Autorizada