

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

PROCESSO: 1005044-54.2013.8.26.0704/01
CLASSE – ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BEVERLY HILLS
EXECUTADO: RICARDO ZANCHETTA BRISO e outro

JOSÉ MONTANHA FILHO, corretor e avaliador de imóveis, inscrito no CRECI SP sob nº 84539 e no CNAI sob nº 4037, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo.

Nestes Termos,
P. E. Deferimento,

São Paulo, 10 de outubro de 2016.



José Montanha Filho
CRECI 84539 / CNAI 4037
Perito Judicial

SUMÁRIO

RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL	2
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
MÉTODO	4
INFORMAÇÕES DO BAIRRO	5
LOCALIZAÇÃO E INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)	6
FOTOS DO IA E CONDOMÍNIO	7
IMÓVEL REFERENCIAL I (R₁)	11
IMÓVEL REFERENCIAL II (R₂)	12
IMÓVEL REFERENCIAL III (R₃)	13
IMÓVEL REFERENCIAL IV (R₄)	14
IMÓVEL REFERENCIAL V (R₅)	15
IMÓVEL REFERENCIAL VI (R₆)	16
TABELA DE PONTUAÇÃO	17
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	18
CONCLUSÃO	19
CONTATOS EFETUADOS E ANEXOS	20

RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Rua Dr. José de Andrade Figueira, 200 – Apto 212 – CEP 05709-010 – Vila Suzana – Butantã/Campo Limpo – São Paulo/SP.

Data da vistoria do imóvel avaliando: 08/02/2016

VALOR AVALIADO (arredondado): R\$ 955.000,00 (novecentos e cinquenta e cinco mil reais).

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES



Rua Dr. José de Andrade Figueira, 200 – Vila Suzana – Butantã/C Limpo – São Paulo - SP

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

Objetiva a presente perícia a vistoria de um imóvel, tipo apartamento, com finalidade residencial, situado no Bairro Vila Suzana – divisa do Butantã/Campo Limpo, na Zona Oeste/Sul do Município da Cidade de São Paulo - no Estado de São Paulo, devido a uma ação Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, periciado/condomínio – avaliado por semelhança de metragem.

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

MÉTODO

Após identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, 06 (seis) imóveis, foi possível pontuar o imóvel **AVALIANDO**, conforme demonstrado na **COLETA DE DADOS**. Apliquei neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrar o valor do imóvel em questão.

Interessados	Cond Edifício Beverly Hills x Ricardo Zanchetta Briso e outro
IA - Imóvel em Avaliação	Apto 212 – 21º and – Cond Edifício Beverly Hills – Rua Dr. José de Andrade Figueira, 200 – Vila Suzana – Butantã/C Limpo – São Paulo/SP
R₁ - Imóvel Referencial I	Apto – 136m ² - Condomínio Edifício Beverly Hills
R₂ - Imóvel Referencial II	Apto – 136m ² - Condomínio Edifício Beverly Hills
R₃ - Imóvel Referencial III	Apto – 136m ² - Condomínio Edifício Beverly Hills
R₄ - Imóvel Referencial IV	Apto – 300m ² - Condomínio não identificado
R₅ - Imóvel Referencial V	Apto – 104m ² - Condomínio não identificado
R₆ - Imóvel Referencial VI	Apto – 153m ² - Condomínio não identificado

INFORMAÇÕES DO BAIRRO – VILA SUZANA – BUTANTÃ/C LIMPO



O Bairro (Vila Suzana) está situado na divisa dos Distritos do Butantã e Campo Limpo, Zona Oeste e Sul da Cidade de São Paulo – SP.

É provido de toda a infraestrutura necessária. Existem nas proximidades Postos de Gasolina, Bancos, Agência dos Correios, Hospitais, Posto de Saúde, Restaurantes, Transportes Público local e Intermunicipal, Prestadores de Serviços, Comércio, Hotéis, Escolas Públicas e Particulares.

O principal acesso ao Condomínio é pela Rua Dr. Luiz Migliano, vindo da Av. Prof. Francisco Morato, está nas proximidades do Portal do Morumbi. Pode também ser acessado pelas Av. Giovanni Gronchi e Dr. Guilherme Dumont de Villares. Existem outras alternativas.

LOCALIZAÇÃO E INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

O imóvel está situado no 21º andar, do Condomínio Edifício Beverly Hills, situado na Rua Dr. José de Andrade Figueira, 200 – Vila Suzana – Butantã/C Limpo - São Paulo/SP. O Condomínio é composto por 1 (uma) torre, além do térreo, tem vinte e um pavimentos e um pavimento (subsolo) de garagem coberto. Dois elevadores atendem os pavimentos. Oferece área de lazer com duas piscinas, quadra, sala de ginástica, sala de reuniões, churrasqueira, brinquedoteca, playground, sauna e poço artesiano. Segurança com guarita, gaiola e câmeras. O apartamento é tipo cobertura/duplex, na parte inferior tem quatro dormitórios, sendo um com suíte, sala de jantar e visita com lareira e sacada, sanitário social, lavabo, cozinha, lavanderia e banheiro/quarto para empregada, escada de acesso a parte superior, onde tem uma piscina, churrasqueira, sauna e sanitário (**toda a descrição acima, foi fornecida pelo zelador Sr. Aderivaldo, pois não tive acesso a unidade, fechada há anos**), está na parte da frente do Edifício, com área privativa de 233,47m², tem quatro vagas de garagem, local determinado, e área comum de 238,119 m², perfazendo área total de 471,589 m², conforme consta no registro do Imóvel.

Conforme relato do zelador, o imóvel está fechado há mais de 10(dez) anos, e pelo seu conhecimento, necessita de reforma.

A fração ideal do imóvel avaliando é de 3,6173% do total de terreno e área construída do Condomínio.

A edificação foi construída em 1992, ano da construção corrigido, conforme Certidão dos Dados Cadastrais do Imóvel – PMSP.

Seu cadastro junto a Prefeitura do Município de São Paulo, é nº 171.167.0496-4 (SQL).

O valor venal para cálculo do IPTU, no exercício de 2016, é R\$ 877.855,00.

O valor atribuído para pagamento do IPTU, no exercício de 2016, é R\$ 9.275,30. Podendo ser pago em 10 (dez) parcelas ou R\$ 8.811,54 para pagamento a vista.

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

O valor para base de cálculo do ITBI, em 09/10/2016, é de R\$ 1.319.841,00.

A via onde está localizada a edificação, tem 14 m de largura, é considerada local, está numa área de Zoneamento ZC (zona Centralidade) e, a edificação consta como regular nos registros da Prefeitura.

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

As informações de metragem descritas, estão gravadas na matrícula nº 131.745, registrada no 18º Oficial de Registros de Imóveis – da Cidade de São Paulo/SP.

FOTOS DO CONDOMÍNIO - NÃO TIVE ACESSO A UNIDADE



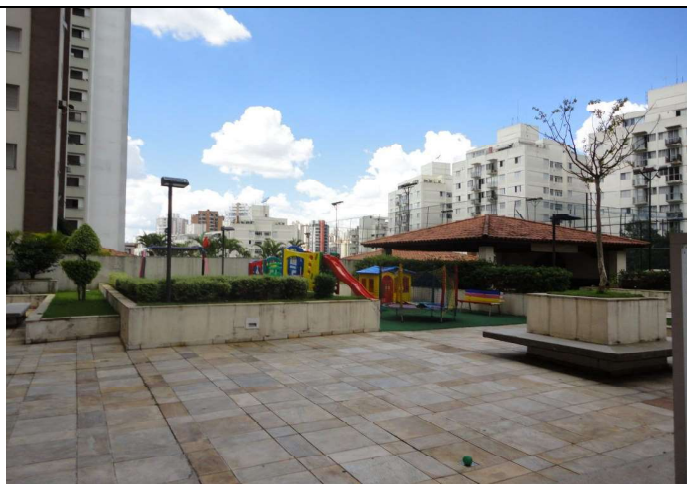
Entrada Principal do Condomínio



Sala de visitas no hall de entrada do Condomínio



Bancos fixos na área externa do Condomínio



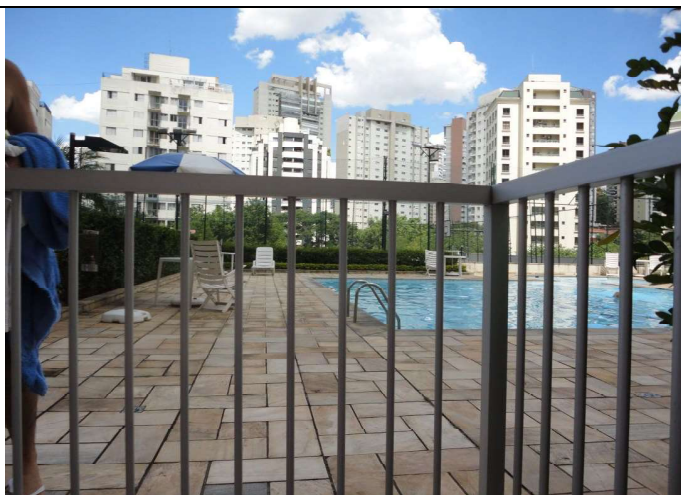
Play Ground



Churrasqueira



Quadra Poliesportiva



Piscina do Condomínio



Sala de Ginástica no Condomínio



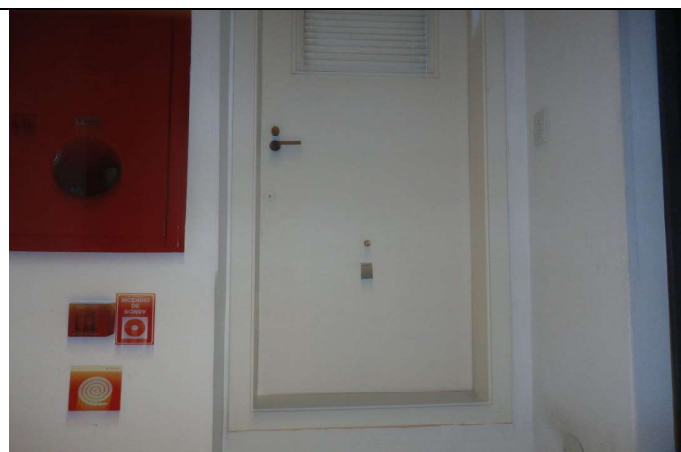
4 Vagas do apto nº 212 Avaliando



Um dos Elevadores do Condomínio



Entrada e saída de veículos



Porta de acesso ao apartamento avaliando (212)

O zelador reside no condomínio, apartamento no pavimento térreo. Trabalha com mais 5 (cinco) funcionários.



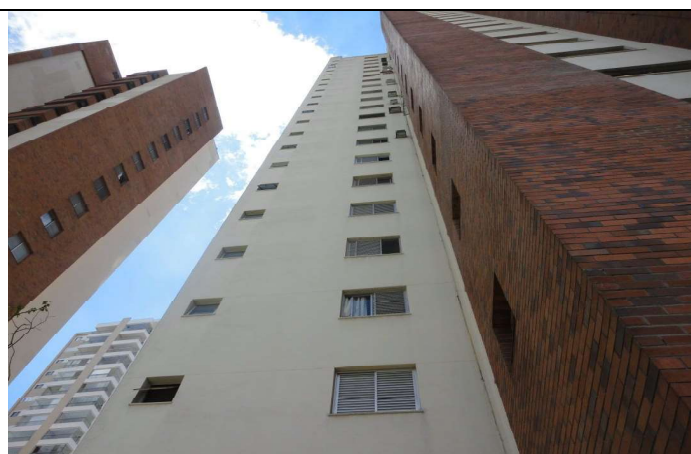
Vista externa da cobertura a direita



Vista frontal do Condomínio Beverly Hills



Vista parcial da Rua e Fachada do Condomínio



Vista interna da lateral do Condomínio

IMÓVEL REFERENCIAL I (R₁)

Apto com 136 m², no Condomínio Edifício Beverly Hills, situado na Rua Dr. José de Andrade Figueira, 200 – Vila Suzana – Butantã/C Limpo – São Paulo/SP, está à venda por R\$ 745.000,00.

A Sra. Maria Escudeiro – corretora de imóveis – CRECI 84.721, com quem falei em 27/09/16, pessoalmente, disponibilizou a referência do imóvel no site da imobiliária.

Imóveis no Morumbi – CRECI 023041 J – Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233 – Lj 04 – Morumbi/SP.

Tel: 3740-5555. www.imoveisnomorumbi.com.br

Apartamento Padrão no Condomínio Edifício Beverly Hills.

Lindo, espaçoso e c/ lazer completo!
Localização: Região do Morumbi



R\$ 745.000

Finalidade:	Venda	Apartamento Padrão
Quartos:	4	Ref.: 69506
Suítes:	1	Lindo, amplo, ensolarado, com bela varanda, closet e três vagas.
Vagas:	3	
Área útil:	136m	
Área total:	260m	
Condomínio:	R\$ 1.080,00	
IPTU:	R\$ 402,00	



Imóvel no Ed Cond B Hills

Preço do m² = R\$ 5.477,94

Não identificaram o apartamento e pavimento.

IMÓVEL REFERENCIAL II (R₂)

Apto com 136 m², no Condomínio Edifício Beverly Hills, situado na Rua Dr. José de Andrade Figueira, 200 – Vila Suzana – Butantã/C Limpo – São Paulo/SP, está à venda por R\$ 750.000,00.

A Sra. Maria Escudeiro – corretora de imóveis – CRECI 84.721, com quem falei em 27/09/16, pessoalmente, disponibilizou a referência do imóvel no site da imobiliária.

Imóveis no Morumbi – CRECI 023041 J – Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233 – Lj 04 – Morumbi/SP.

Tel: 3740-5555. www.imeisnomorumbi.com.br

Apartamento Padrão no Condomínio Edifício Beverly Hills.

Encantador, bem localizado e c/ lazer completo! Localização: Região do Morumbi



R\$ 750.000

Finalidade: Venda Apartamento Padrão

Quartos: 3 Ref.: 78656

Suítes: 1 Lindo, ensolarado, amplo, com bela

Vagas: 2 varanda, duas vagas e bela varanda.

Área útil: 136m

Condomínio: R\$ 1.050,00

IPTU: R\$ 400,00



Imóvel no Cond Ed B Hills

Preço do m² = R\$ 5.514,71

Não identificaram o apartamento e pavimento.

IMÓVEL REFERENCIAL III (R₃)

Apto com 136 m², no Condomínio Edifício Beverly Hills, situado na Rua Dr. José de Andrade Figueira, 200 – Vila Suzana – Butantã/C Limpo – São Paulo/SP, está à venda por R\$ 750.000,00.

A Sra. Maria Escudeiro – corretora de imóveis – CRECI 84.721, com quem falei em 27/09/16, pessoalmente, disponibilizou a referência do imóvel no site da imobiliária.

Imóveis no Morumbi – CRECI 023041 J – Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233 – Lj 04 – Morumbi/SP.

Tel: 3740-5555. www.imeisnomorumbi.com.br

Apartamento Padrão no Condomínio Edifício Beverly Hills.

Lindo, espaçoso e bem localizado! Localização: Região do Morumbi



R\$ 750.000

Finalidade: Venda

Quartos: 4

Suítes: 2

Vagas: 2

Área útil: 136m

Área total: 260m

Condomínio: R\$ 1.050,00

IPTU: R\$ 360,00

Apartamento Padrão

Ref.: 73689

Lindo, amplo, claro, com bela varanda, armários e ótima distribuição.



Cond Edif B Hills

Preço do m² = R\$ 5.514,71

Não identificaram o apartamento e pavimento.

IMÓVEL REFERENCIAL IV (R₄)

Apto com 300 m², localizado na Vila Suzana – tipo COBERTURA. A venda por R\$ 1.600.000,00.

A Sra. Patrícia Rozon – Gerente Comercial - CRECI 54.506, com quem falei pessoalmente em 27/09//16, disponibilizou a referência do imóvel, no site da imobiliária.

Jardim Sul Imóveis – CRECI 17.427 J - Telefone: 3773 3303 - www.jsi.com.br

Cobertura
Vila Suzana
 4 dormitórios 4 suites
 300m² área útil

por apenas:
R\$ 1.600.000,00
 consulte nossos planos

Os preços e condições anunciados são fornecidos pelos Proprietários podendo ser alterado a qualquer momento.

Ligue Grátis | Atendimento Offline | Ligamos para você | Gostou deste imóvel? solicite mais informações

Dados do Imóvel | Acabamento | Infraestrutura | Mapa

Código: 009134

Preço do m² = R\$ 5.333,33

Não identificaram o Condomínio e apartamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO HENRIQUE SANTANA LIMA, liberado nos autos em 11/10/2016 às 15:33 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005044-54.2013.8.26.0704 e código D1D904

IMÓVEL REFERENCIAL V (R₅)

Apto com 104 m², localizado na Vila Suzana – tipo COBERTURA. A venda por R\$ 505.000,00.

A Sra. Patrícia Rozon – Gerente Comercial - CRECI 54.506, com quem falei pessoalmente em 27/09//16, disponibilizou a referência do imóvel, no site da imobiliária.

Jardim Sul Imóveis – CRECI 17.427 J - Telefone: 3773 3303 - www.jsi.com.br



Apartamento em São Paulo

Cobertura

Vila Suzana

3 dormitórios **1** suite

104m² área útil

por apenas:
R\$ 505.000,00
consulte nossos planos

Os preços e condições anunciados são fornecidos pelos Proprietários podendo ser alterado a qualquer momento.

Ligue Grátis **Atendimento Offline** **Ligamos para você** **Gostou deste imóvel? solicite mais informações**

Dados do Imóvel Acabamento Infraestrutura Mapa

Código: 011056

Preço do m² = R\$ 4.855,77

Não identificaram o Condomínio e apartamento.

IMÓVEL REFERENCIAL VI (R₆)

Apto com 153 m², localizado na Vila Suzana – tipo COBERTURA. A venda por R\$ 790.000,00.

A Sra. Patrícia Rozon – Gerente Comercial - CRECI 54.506, com quem falei pessoalmente em 27/09//16, disponibilizou a referência do imóvel, no site da imobiliária.

Jardim Sul Imóveis – CRECI 17.427 J - Telefone: 3773 3303 - www.jsi.com.br

FOTOS clique para ampliar

Apartamento em Sao Paulo

Cobertura

Vila Suzana

3 dormitórios **2** suítes

153m² área útil

por apenas:
R\$ 790.000,00
consulte nossos planos

Os preços e condições anunciados são fornecidos pelos Proprietários podendo ser alterado a qualquer momento.

Ligue Grátis **Atendimento Offline** **Ligamos para você** **Gostou deste imóvel? solicite mais informações**

Dados do Imóvel Acabamento Infraestrutura Mapa

Código: 011326

Preço do m² = R\$ 5.163,40

Não identificaram o Condomínio e apartamento.

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

TABELA DE PONTUAÇÃO			
1 - LOCALIZAÇÃO	IA	IP	
- Meio de Quadra	x	100*	
- Meio de Quadra com 2 Entradas		110	
- De esquina		120	
- Com 2 esquinas		130	
2 - NATUREZA DO TERRENO	IA	IP	
- Seco	x	100*	
- Alagadiço		070	
- Brejoso		060	
- Sujeito a enchentes		050	
3 - TOPOGRAFIA	IA	IP	
- Inclinado para o fundo			
- Até 0,50m		080	
- Superior a 0,50m		070	
- Superior a 1,50m		060	
- Plano			
- Nível do logradouro	x	100*	
- Abaixo até 0,50m		090	
- De 0,50 a 1,00m		080	
- Superior a 1,00m		070	
- Acima do logradouro			
- Entre 0,50 a 1,00m		110	
- Entre 1,00 a 1,50m		120	
- Superior a 1,50m		130	
4 - REDE DE ÁGUA	IA	IP	
- Rede no imóvel	x	100*	
- Rede dentro de 100m		090	
- Rede entre 100 a 300m		080	
- Poço / cisterna		070	
- Não existe rede / poço		060	
5 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA	IA	IP	
- Rede com luz	x	100*	
- Rede sem luz		090	
- Rede com luz acima de 100m		080	
- Não existe rede próxima		070	
6 - PAVIMENTAÇÃO	IA	IP	
- Asfalto	x	100*	
- Paralelepípedo		090	
- Cascalho		080	
- Terra		070	
7 - REDE DE ESGOTO	IA	IP	
- Existe na Edificação	x	100*	
- Existe dentro de 100m		080	
- Existe superior a 100m		070	
- Não existe		060	
8 - CALCADA / PASSEIO	IA	IP	
- Existe conservada	X	100*	
- Existe em más condições		090	
- Não existe		080	
9 - REDE TELEFÔNICA FIXA	IA	IP	
- Existe disponível com TV a cabo	X	100*	
- Existe não disponível com TV a cabo		090	
- Não existe		080	
10 - TRANSP. PÚB. / COLETIVO	IA	IP	
- Existe em frente		100*	
- Disponível dentro de 100m		090	
- Disponível dentro de 400m		080	
- Disponível superior a 500m / não tem	x	070	
11 - ESCADAS / ELEVADORES	IA	IP	
- Somente Escadas		070	
- Único Elevador		090	
- Social e Serviço	x	100*	
- Três Elevadores		110	
- Quatro Elevadores ou +		120	
12 - ANDAR DO APARTAMENTO	IA	IP	
- 10º andar ou para cima	x	100*	
- 7º ou 8º ou 9º andar		090	
- 4º ou 5º ou 6º andar		080	
- 1º ou 2º ou 3º andar		070	
- Térreo		060	
13 - AR CONDICIONADO	IA	IP	
- Sistema Central		120	
- Existe Instalação Individual		100*	
- Não Existe	x	080	
14 - NÍVEL DE SEGURANCA	IA	IP	
- Portaria		090	
- Portaria com Câmeras/Gaiola	X	100*	
- Portaria / Câmeras / Catracas		110	
- Sistemas Sofisticados		120	
15 - CONSERVAÇÃO DO APTO	IA	IP	
- Acabamento acima do Padrão		120	
- Acabamento Padrão		100*	
- Necessita de Pintura		080	
- Necessita de Piso, Pintura e Acabamento	x	060	
16 - SERVICOS E COMÉRCIOS	IA	IP	
- Possui completo	x	100*	
- Não possui todos		090	
- Não possui		080	
17 - ÁREA VERDE EXISTENTE	IA	IP	
- Não possui		060	
- Possui até 10% do terreno	x	070	
- Possui até 20% do terreno		080	
- Possui até 30% do terreno		090	
- Mais de 30% e com bosque		100*	
18 - FRACÃO DO TERRENO / ESCRIT.	IA	IP	
- Até 1%		100*	
- Até 2%		110	
- Até 3%		120	
- Superior a 3%	x	130	
19 - GERADOR PRÓPRIO NO CONDOMÍNIO	IA	IP	
- Não Possui		090	
- Possui	x	100*	
20 - GÁS	IA	IP	
- Gasoduto	x	100*	
- G.L.P. Externo		090	
- G.L.P. Interno		080	
21 - ESTADO DE CONSERV. DA TORRE	IA	IP	
- Novo		100*	
- Bom	x	090	
- Regular		080	
- Ruim		070	
LOCAL DO IMÓVEL	IA	PONTUAÇÃO	
- Nobre		*IP = 2100	
- Classe Média	x	(100%)	
- Comercial			
- Pobre		IA = 2000	
- Comunidade			

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

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

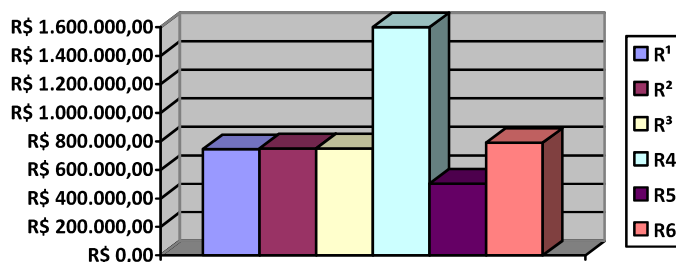
Foi aplicada a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS** para encontrar a **MÉDIA** entre os chamados **IMÓVEIS DE REFERÊNCIA**, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO** (média do m²).

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

Assim, a média entre os referenciais é:

Imóvel	Preço do Imóvel	M ²	Preço por M ²
R ₁	R\$ 745.000,00	136	R\$ 5.477,94
R ₂	R\$ 750.000,00	136	R\$ 5.514,71
R ₃	R\$ 750.000,00	136	R\$ 5.514,71
R ₄	R\$ 1.600.000,00	300	R\$ 5.333,33
R ₅	R\$ 505.000,00	104	R\$ 4.855,77
R ₆	R\$ 790.000,00	153	R\$ 5.163,40
			R\$ 31.859,86

Média
M² **R\$ 5.309,98**



O Imóvel Paradigma é igual a 2.100 pontos (100%) = R\$ 5.309,98

O Imóvel Avaliando é igual a 2.000 pontos (95,24%) = R\$ 5.057,22

Valor do IA – Imóvel Avaliando = R\$ 5.057,22 x 233,47m² = R\$ 1.180.709,15

CONCLUSÃO

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

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

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

R\$ 1.180.709,15

Porém, além dos fatores pontuados, deve-se considerar o tempo aparente da construção, conforme tabela de Ross-Heidecke (idade aparente (Condomínio) = 12 anos + estado de conservação(unidade) D = entre regular e reparos simples. (Classificação por conta das informações obtidas junto ao zelador)

Assim sendo, se 60 anos é o tempo de vida útil de um apartamento, e a idade aparente do imóvel em questão, representa 20% do tempo de vida útil, o fator de depreciação em relação ao seu tempo de construção e estado de conservação, é de 19,10%.

Considerando o fator de Ross-Heidecke, mencionado, o imóvel tem como avaliação, a importância de R\$ 955.193,70.

Valor arredondado R\$ 955.000,00 (novecentos e cinquenta e cinco mil reais).

São Paulo, 10 de outubro de 2016.

José Montanha Filho
CRECI 84539 / CNAI 4037
Perito Judicial

CONTATOS EFETUADOS E ANEXOS

Sites:

www.prefeitura.sp.gov.br
 www.zapimoveis.com.br
 www.sramosimoveis.com.br
 www.jsi.com.br
 www.imoveisnomorumbi.com.br

Contato pessoal:

Subprefeitura do Campo Limpo – PMSP – Departamento de Cadastro

Imobiliária – Imóveis no Morumbi - CRECI SP 023041-J
 Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233 Lj 04 - Morumbi – SP/SP - Fone: 3740 5555
 Sra. Maria Escudeiro – CRECI 84.721

Imobiliária – Jardim Sul Imóveis – CRECI SP 17427-J
 Rua Nelson Gama de Oliveira, 120 – Morumbi – SP/SP – Fone: 3773 3303
 Sra. Patrícia Ronzon – CRECI SP 54.506

Documentos anexos:

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – PMSP – IPTU 2016
 Consulta IPTU 2016 – Edital da Emissão Geral – PMSP
 IPTU – Débitos do Exercício Atual e Anteriores – PMSP
 Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários – PMSP
 Consulta Valor Venal de Referência – PMSP
 Autorização assinada para fotografar áreas do condomínio (08/02/16)
 Tabela Ross-Heidecke – 4(quatro) folhas
 Uma folha com cópia dos 2 (dois) cartões das Imobiliárias visitadas
 Uma folha com anúncio do zap imóveis – impressa em 05/10/16
 Uma folha com anúncio do sramos imóveis – impressa em 04/10/16

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 171.167.0496-4

Local do Imóvel:

R DR JOSE DE ANDRADE FIGUEIRA, 200 - AP 212 E 4 VG
CEP 05709-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DR JOSE DE ANDRADE FIGUEIRA, 200 - AP 212 E 4 VG
CEP 05709-010

Contribuinte(s):

CPF 754.616.508-30 RICARDO ZANCHETTA BRISO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.843	Testada (m):	37,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0361
Área total (m²):	2.843		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	472	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	2.345	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1992		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.303,00
- da construção:	1.960,00

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

- da área incorporada:	156.261,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	721.594,00
Base de cálculo do IPTU:	877.855,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/01/2017, em

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

Data de Emissão: 09/10/2016

Número do Documento: 2.2016.001468649-6

10/10/2016

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Consulta IPTU 2016 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 171.167.0496-4

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2016
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	21/01/2016
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	26/01/2016
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras	27/01/2016 a 05/02/2016
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	9.275,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	8.811,54
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	927,53

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2016

R DR JOSE DE ANDRADE FIGUEIRA
00200 AP 212 E 4 VG

05709-010

Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2016 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2016;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2016 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

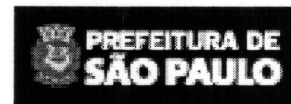
- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE	
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 331.711.670.496.416.000.000.091.1			
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº	
NOME			
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.			

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2016.

10/10/2016

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Contribuinte: 171.167.0496-4

IPTU Débitos Exercício Atual		
TOTAL DO DEBITO CORRIGIDO	=	1.855,06
NOTIFICACAO 01 (COM 10 PRESTACOES)		
PRESTACOES VENCIDAS (- - - - -)	=	0,00
PRESTACAO 09 (VENCTO. EM 10/10/16)	=	927,53
PRESTACOES EM ABERTO REF.AO TOTAL DO DEBITO. (- - - - - 9 10)		
<p>03-VALORES GRAFADOS EM REAIS, ATUALIZADOS ATE A DATA, PODENDO HAVER PRESTACOES JA PAGAS EM FASE DE PROCESSAMENTO. >>>>>> ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES ANTERIORES <<<<<<</p>		

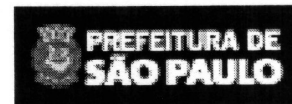
IPTU Débitos Exercícios Anteriores					
EXER.	NOTIF.	VALOR	----	PRESTAÇÕES --	MENSAGEM
14	01		- -	3 4 - 6 7 8 - 10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA- OBS1
13	01		-	2 3 4 5 6 7 8 9 10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA- OBS1
12	01		- - - - -	- - - - - 8 - --	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA- OBS1
<p>OBS1 - CONSULTAR EM http://www3.prefeitura.sp.gov.br/dividaativaweb/menu.htm</p>					
<p>***** ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES ANTERIORES *****</p>					

Nova Pesquisa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO HENRIQUE SANTANA LIMA, liberado nos autos em 11/10/2016 às 15:36 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005044-54.2013.8.26.0704 e código D1D907

10/10/2016

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários

Emissão da Certidão Negativa de Débitos

Número do Contribuinte: 171.167.0496-4

No momento não é possível a expedição de Certidão Negativa para o número de contribuinte supra.

Para quaisquer esclarecimentos, agende um atendimento na **Praça de Atendimento da Secretaria Municipal de Finanças.**

AGENDAMENTO ELETRÔNICO DE ATENDIMENTO OBRIGATÓRIO

É obrigatório realizar previamente o agendamento eletrônico para atendimento na Praça de Atendimento da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico. Para realizar um agendamento, clique aqui.

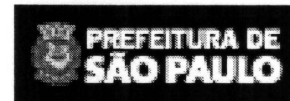
Para a comodidade de V.Sas., siga as seguintes orientações:

- a) Verifique se não há débitos para o número de contribuinte informado. Este serviço encontra-se disponível na internet, na página da Prefeitura do Município de São Paulo, Seção Serviços e Reclamações. Há dois tipos de consulta: a.1) Consulta Débito IPTU; a.2) Consulta Dívida Ativa.
- b) No caso de constarem débitos nas consultas, comparecer ao endereço acima citado com os comprovantes de pagamentos dos mesmos (cópia autenticada ou cópia simples acompanhada do original);
- c) Se, por outro lado, não forem acusados débitos, comparecer ao endereço referido, munido do carnê do IPTU do exercício atual, com os respectivos pagamentos das parcelas.

Voltar

09/10/2016

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) * Data

SOL	Valor	Endereço
171.167.0496.4	1.319.841,00	R DR JOSE DE ANDRADE FIGUEIRA, 00200 AP 212 E 4 VG 05709-010

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO HENRIQUE SANTANA LIMA, liberado nos autos em 11/10/2016 às 15:36 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005044-54.2013.8.26.0704 e código D1D907

AUTORIZAÇÃO

Ref: Processo nº 1005044-54.2013.8.26.0704/01

Eu, abaixo qualificado(a), representante do Condomínio Edifício Beverly Hills, situado à Rua Dr. José de Andrade Figueira, 200 – CEP 05709-010 – Vila Andrade – São Paulo/SP, autorizo o Sr. José Montanha Filho, Perito Judicial, CRECI SP nº 84539 e CNAI 4037, a fotografar áreas comuns internas e externas do Condomínio acima mencionado para atender exigências Judiciais, constantes no processo referenciado.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2016.

Nome Legível: ADERIVALDO RODRIGUES DA SILVA

RG nº 21485795

CPF nº 134222838-38

() Síndico(a)

(X) Zelador(a)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Aprendendo a utilizar a Tabela Ross-Heidecke:

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

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

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

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

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

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

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

- Como utilizamos a tabela?

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

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

Exemplo prático:

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

60 anos ----- 100

25 anos ----- x

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

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

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

Prof. Marcos Mascarenhas



Maria Escudeiro

Corretora de Imóveis | Creci 84.721

maria.escudeiro@imoveisnomorumbi.com.br

Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233 / Lj 04 - Morumbi

05641-000 | São Paulo | SP | Brasil

pabx 55 (11) 3740-5555

cel 55 (11) 95252-3147 / 9 9245-1826

Unidade Morumbi

www.imoveisnomorumbi.com.br



PATRICIA ROZON

GERENTE COMERCIAL

CRECI: 54506

CEL: 9 9464 0564 / 9 8320 9111

EMAIL: PATRICIA@JSI.COM.BR

TEL: 3773 3303

(11) 9 4121 1412

WWW.JSI.COM.BR

JARDIM SUL IMOVEIS

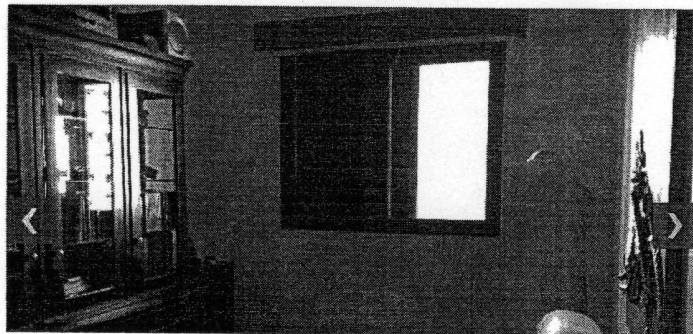
RUA NELSON GAMA DE OLIVEIRA, 120 - MORUMBI - 05734-150

APARTAMENTO À VENDA
Dr Jose de Andrade Figueira
 VI Suzana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 740.000
 Simular financiamento

3	1	160	200	3	R\$ 4.625	R\$ 1.200	R\$ 2.300
QUARTOS	SUÍTE	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Destaque



Site – www.zapimoveis.com.br 05/10/16

Preço m² R\$ 4.625,00

CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(11) 99796-0056

Nome

E-mail

DDD Telefone

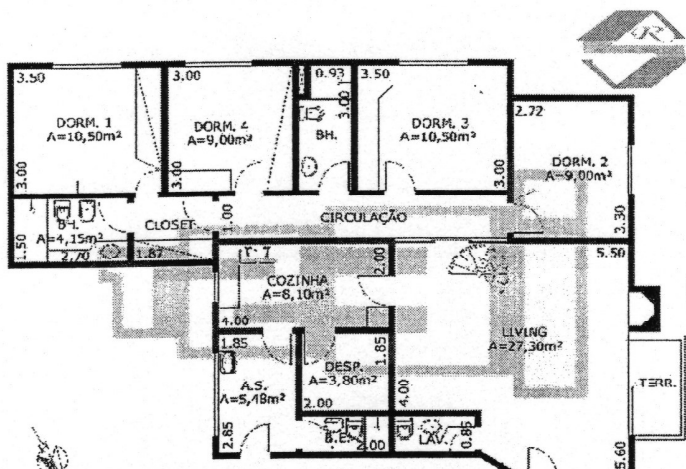
Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$ 740.000, VI Suzana - Sao Paulo - SP que encontrei no

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP e de seus parceiros

LIMPAR **ENVIAR E-MAIL**

★ ADICIONAR AOS FAVORITOS

Apartamento residencial à venda, Vila Suzana, São Paulo.
 9 Rua Doutor José de Andrade Figueira 590, Vila Suzana, São Paulo



Valor Venda **R\$ 579.500**

Área total	Quartos	Banheiro	Vagas
125m²	3	1	2

S.RAMOS ADVOCACI...



Olá, estou interessado neste imóvel que vi no imovelweb e gostaria de receber mais informações.

Nome completo

DDD e Telefone

E-mail

ENVIAR MENSAGEM

www.sramosimoveis.com.br - 04/10/2016

Preço m² R\$ 4.636,00

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 171.167.0496-4

Local do Imóvel:

R DR JOSE DE ANDRADE FIGUEIRA, 200 - AP 212 E 4 VG
CEP 05709-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DR JOSE DE ANDRADE FIGUEIRA, 200 - AP 212 E 4 VG
CEP 05709-010

Contribuinte(s):

CPF 754.616.508-30 RICARDO ZANCHETTA BRISO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.843	Testada (m):	37,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0361
Área total (m²):	2.843		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	472	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	2.345	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1992		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.303,00
- da construção:	1.960,00

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

- da área incorporada:	156.261,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	721.594,00
Base de cálculo do IPTU:	877.855,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/01/2017, em

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

Data de Emissão: 09/10/2016

Número do Documento: 2.2016.001468649-6

10/10/2016

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Consulta IPTU 2016 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 171.167.0496-4

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2016
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	21/01/2016
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	26/01/2016
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras	27/01/2016 a 05/02/2016
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	9.275,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	8.811,54
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	927,53

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2016

R DR JOSE DE ANDRADE FIGUEIRA
00200 AP 212 E 4 VG

05709-010

Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2016 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2016;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2016 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

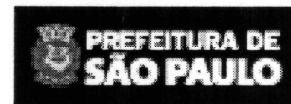
		AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE	
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 331.711.670.496.416.000.000.091.1			
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº	
NOME			
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.			

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2016.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO HENRIQUE SANTANA LIMA, liberado nos autos em 11/10/2016 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005044-54.2013.8.26.0704 e código D1D917

10/10/2016

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Contribuinte: 171.167.0496-4

IPTU Débitos Exercício Atual		
TOTAL DO DEBITO CORRIGIDO	=	1.855,06
NOTIFICACAO 01 (COM 10 PRESTACOES)		
PRESTACOES VENCIDAS (- - - - -)	=	0,00
PRESTACAO 09 (VENCTO. EM 10/10/16)	=	927,53
PRESTACOES EM ABERTO REF.AO TOTAL DO DEBITO. (- - - - - 9 10)		
<p>03-VALORES GRAFADOS EM REAIS, ATUALIZADOS ATE A DATA, PODENDO HAVER PRESTACOES JA PAGAS EM FASE DE PROCESSAMENTO. >>>>>> ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES ANTERIORES <<<<<<</p>		

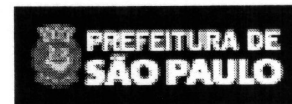
IPTU Débitos Exercícios Anteriores					
EXER.	NOTIF.	VALOR	----	PRESTAÇÕES --	MENSAGEM
14	01		- -	3 4 - 6 7 8 - 10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA- OBS1
13	01		-	2 3 4 5 6 7 8 9 10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA- OBS1
12	01		- - - - -	- - - - - 8 - --	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA- OBS1
<p>OBS1 - CONSULTAR EM http://www3.prefeitura.sp.gov.br/dividaativaweb/menu.htm</p>					
<p>***** ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES ANTERIORES *****</p>					

Nova Pesquisa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO HENRIQUE SANTANA LIMA, liberado nos autos em 11/10/2016 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005044-54.2013.8.26.0704 e código D1D917.

10/10/2016

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários

Emissão da Certidão Negativa de Débitos

Número do Contribuinte: 171.167.0496-4

No momento não é possível a expedição de Certidão Negativa para o número de contribuinte supra.

Para quaisquer esclarecimentos, agende um atendimento na **Praça de Atendimento da Secretaria Municipal de Finanças.**

AGENDAMENTO ELETRÔNICO DE ATENDIMENTO OBRIGATÓRIO

É obrigatório realizar previamente o agendamento eletrônico para atendimento na Praça de Atendimento da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico. Para realizar um agendamento, clique aqui.

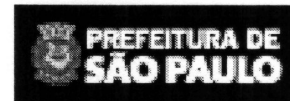
Para a comodidade de V.Sas., siga as seguintes orientações:

- a) Verifique se não há débitos para o número de contribuinte informado. Este serviço encontra-se disponível na internet, na página da Prefeitura do Município de São Paulo, Seção Serviços e Reclamações. Há dois tipos de consulta: a.1) Consulta Débito IPTU; a.2) Consulta Dívida Ativa.
- b) No caso de constarem débitos nas consultas, comparecer ao endereço acima citado com os comprovantes de pagamentos dos mesmos (cópia autenticada ou cópia simples acompanhada do original);
- c) Se, por outro lado, não forem acusados débitos, comparecer ao endereço referido, munido do carnê do IPTU do exercício atual, com os respectivos pagamentos das parcelas.

Voltar

09/10/2016

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	<input type="text" value="171"/>	<input type="text" value="167"/>	<input type="text" value="0496"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="*"/>	<input <="" td="" type="text" value="?"/> <td>Data</td> <td><input type="text" value="09/10/2016"/></td>	Data	<input type="text" value="09/10/2016"/>
--	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---	-------------	---

SOL	Valor	Endereço
171.167.0496.4	1.319.841,00	R DR JOSE DE ANDRADE FIGUEIRA, 00200 AP 212 E 4 VG 05709-010

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO HENRIQUE SANTANA LIMA, liberado nos autos em 11/10/2016 às 15:38 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005044-54.2013.8.26.0704 e código D1D917

AUTORIZAÇÃO

Ref: Processo nº 1005044-54.2013.8.26.0704/01

Eu, abaixo qualificado(a), representante do Condomínio Edifício Beverly Hills, situado à Rua Dr. José de Andrade Figueira, 200 – CEP 05709-010 – Vila Andrade – São Paulo/SP, autorizo o Sr. José Montanha Filho, Perito Judicial, CRECI SP nº 84539 e CNAI 4037, a fotografar áreas comuns internas e externas do Condomínio acima mencionado para atender exigências Judiciais, constantes no processo referenciado.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2016.

Nome Legível: ADERIVALDO RODRIGUES DA SILVA

RG nº 21485795

CPF nº 134222838-38

() Síndico(a)

(X) Zelador(a)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Aprendendo a utilizar a Tabela Ross-Heidecke:

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

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

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

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

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

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

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

- Como utilizamos a tabela?

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

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

Exemplo prático:

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

60 anos ----- 100

25 anos ----- x

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

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

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

Prof. Marcos Mascarenhas



Maria Escudeiro

Corretora de Imóveis | Creci 84.721

maria.escudeiro@imoveisnomorumbi.com.br

Rua Mal. Hastimphilo de Moura , 233 / Lj 04 - Morumbi

05641-000 | São Paulo | SP | Brasil

pabx 55 (11) 3740-5555

cel 55 (11) 95252-3147 / 9 9245-1826

Unidade Morumbi

www.imoveisnomorumbi.com.br



PATRICIA ROZON

GERENTE COMERCIAL

CRECI: 54506

CEL: 9 9464 0564 / 9 8320 9111

EMAIL: PATRICIA@JSI.COM.BR

TEL: 3773 3303

(11) 9 4121 1412

WWW.JSI.COM.BR

JARDIM SUL IMOVEIS

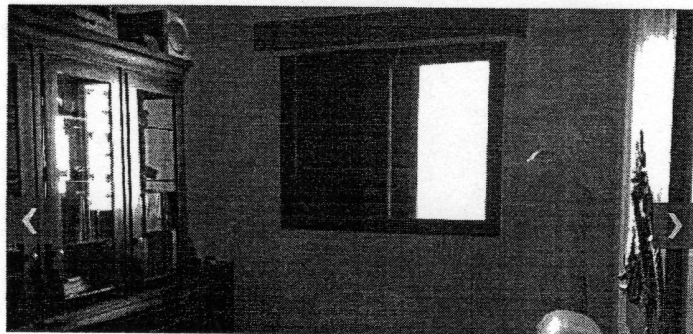
RUA NELSON GAMA DE OLIVEIRA, 120 - MORUMBI - 05734-150

APARTAMENTO À VENDA
Dr Jose de Andrade Figueira
Vl Suzana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 740.000
Simular financiamento

3	1	160	200	3	R\$ 4.625	R\$ 1.200	R\$ 2.300
QUARTOS	SUÍTE	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Destaque



Site – www.zapimoveis.com.br 05/10/16

Preço m² R\$ 4.625,00

CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(11) 99796-0056

Nome

E-mail

DDD Telefone

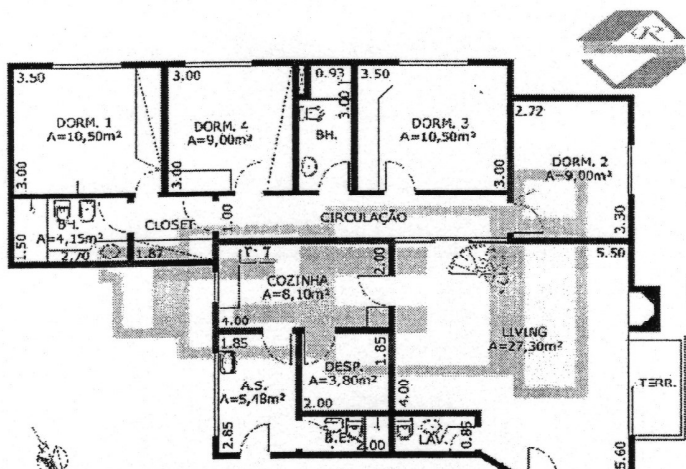
Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$ 740.000, Vl Suzana - Sao Paulo - SP que encontrei no

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP e de seus parceiros

LIMPAR **ENVIAR E-MAIL**

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Apartamento residencial à venda, Vila Suzana, São Paulo.
 9 Rua Doutor José de Andrade Figueira 590, Vila Suzana, São Paulo



Valor Venda **R\$ 579.500**

Área total	Quartos	Banheiro	Vagas
125m²	3	1	2

S.RAMOS ADVOCACI...



Olá, estou interessado neste imóvel que vi no imovelweb e gostaria de receber mais informações.

Nome completo

DDD e Telefone

E-mail

ENVIAR MENSAGEM

www.sramosimoveis.com.br - 04/10/2016

Preço m² R\$ 4.636,00