

Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa

Processo nº: **0001640-36.2017.8.26.0004** (Cumprimento de sentença)

Processo Principal nº: 0011839-59.2013.8.26.0004

Andréa Alexandra Cardoso Lima, engenheira, pós-graduada em Perícias de Engenharia e Avaliações, perita judicial nomeada nos autos da Ação de Despesas Condominiais, movida pelo Condomínio Vila Nova Leopoldina I, em face de Bruno Ferraro, tendo concluído todas as diligências e averiguações necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

LAUDO PERICIAL

São Paulo, 28 de maio de 2019.

Andréa Alexandra Cardoso Lima
Engenheira

CAPÍTULOS DO PRESENTE LAUDO

- 1- PRELIMINARES
- 2- VISTORIA
- 3- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
- 4- DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO
- 5- DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO
- 6- AVALIAÇÃO
- 7- **CONCLUSÃO**

Valor de venda do apartamento Nº 31 e suas respectivas duas vagas de
garagem localizadas no subsolo,

objeto da matrícula Nº 129.920 / 10º C.R.I.

EDIFÍCIO 1 (TORRE 1)

CONDOMÍNIO VILA NOVA LEOPOLDINA I

AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, Nº1.130

VILA LEOPOLDINA, LAPA, CEP 05305-002 - SP

Valor do imóvel = R\$1.090.792,00

(Hum milhão noventa mil setecentos e noventa e dois reais)

Em maio de 2019

- 8- CONSIDERAÇÕES FINAIS
- 9- ENCERRAMENTO

1- PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a “DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO” do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico e pesquisa de mercado realizada.

Trata-se de Cumprimento de sentença de uma Ação de Despesas Condominiais, movida pelo Condomínio Vila Nova Leopoldina I em face de Bruno Ferraro,

Nos autos, às fls.127, a signatária foi honrada com a nomeação de perita judicial para proceder à avaliação do imóvel penhorado às fls.63, objeto da matrícula nº129.920 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.42/45).

2- VISTORIA

De acordo com o artigo 431-A do Código de Processo Civil, as partes foram devidamente comunicadas do dia e horário da vistoria, com antecedência suficiente para que pudessem acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos.

Após o estudo acurado da matéria, em 10/05/2019 às 09:00h, procedeu a signatária à vistoria do imóvel avaliando onde esteve presente a Sr. Bruno Ferraro e então observou-se a situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à presente lide conforme documentação fotográfica com 84 fotos - ANEXO 6.

A visita ao entorno da área do imóvel avaliando para obter os imóveis semelhantes em oferta de venda também fez parte da pesquisa mercadológica.

3- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, **apartamento nº31A**, localizado no 3º pavimento do Edifício 1 (Torre 1) do “Condomínio Vila Nova Leopoldina I” **(e suas respectivas duas**

vagas indeterminadas na garagem localizada no subsolo), situado à Avenida Imperatriz Leopoldina nº1.130 e que também possui entrada (social e garagem) pela Rua Nagel nº12, no quarteirão completado pelas ruas Fröben, Nagel e Aroaba, no 14º Subdistrito, Lapa, Vila Leopoldina, São Paulo, na 2ª Subdivisão da Zona Urbana nesta Capital, CEP 05305-002, conforme configurado nos recortes do ANEXO 1 e 1A - Mapa de Localização Google Maps e no ANEXO 2 – Croqui do local segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

O imóvel está inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal de São Paulo, como contribuinte nº097.126.0763-1, conforme demonstrado no ANEXO 3 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019 e a Planta Genérica de Valores de 2013 da Prefeitura do Município de São Paulo divulga seu respectivo índice fiscal.

Segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo e a atual lei de zoneamento de São Paulo, Lei 16.402/16, conforme demonstrado no ANEXO 4 – Zoneamento da Região, onde o imóvel está inserido pertence ao perímetro da ZM (Zona Mista), ou seja, são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e média sendo sua principal característica viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Nas proximidades há transporte público com linhas regulares que transportam passageiros ao centro da cidade e a outros bairros e vice-versa. Apresenta bom gabarito viário, pavimentação asfáltica e dista cerca de 15 a 20km do polo central da cidade (Praça da Sé) dependendo da opção de trajeto.

Encontra-se próximo do Parque Villa Lobos, do Ceagesp, da Estação Vila Leopoldina da CPTM, das Marginais Tietê e Pinheiros e das Rodovias dos Bandeirantes, Anhanguera e Castelo Branco.

O trecho em consideração da Avenida Imperatriz Leopoldina nº1.130 (entrada somente de pedestres) é meio de quadra, apresenta topografia inclinada e o trecho em consideração da Rua Nagel nº12 (entrada de pedestres e garagem) apresenta topografia plana; com características de região com índice de ocupação média, com imóveis comerciais, imóveis multifamiliares e edifícios residenciais com construções de padrão construtivo médio a alto.

Ambos os acessos ao Condomínio Vila Nova Leopoldina I dispõe de todos os melhoramentos públicos e serviços de infraestrutura urbana essenciais (pavimentação, calçadas, guias e sarjetas, iluminação pública, as redes elétrica, hidráulica, esgoto, pluvial e telefônica; coleta de lixo e limpeza pública).

Nas proximidades há comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, posto de combustível, posto de saúde, hospital, creche, escolas públicas e particulares, bancos, pontos de ônibus e de taxi e um grande contingente de prestadores dos mais variados serviços.

4- DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Os apartamentos do Condomínio Vila Nova Leopoldina I destinam-se a fins residenciais e as vagas de estacionamento são demarcadas e determinadas para cada unidade e distribuídas em um subsolo.

Verificou-se que as vagas de garagem do imóvel avaliando estão identificadas como **nº46** e **nº47** no subsolo do Edifício 1 ou Torre A do Condomínio Vila Nova Leopoldina I. Vide fotos 64 a 67.

Os Edifícios 1 e 2 (Torre 1 e Torre 2) estão implantados em terreno no nível da rua, de formato irregular com 16,15m de testada (Avenida Imperatriz Leopoldina nº1.130) e área de 12.205m², aparentando ser seco para receber construção de qualquer porte obedecidas evidentemente as posturas municipais.

As duas torres estão erigidas recuado do alinhamento da Avenida Imperatriz Leopoldina e também recuado do alinhamento da Rua Nagel e afastado das laterais do lote, possuem um subsolo situado abaixo do nível da rua com as vagas cobertas de garagem.

Os Edifícios possuem 28 (vinte e oito) pavimentos superiores, sendo 4 (quatro) unidades por andar. Observando que as unidades 1 e 2 são servidas por um elevador social e um elevador de serviço da marca Otis.

As fachadas dos edifícios com pintura tipo grafiato, caixilhos de alumínio e portões em ferro. As áreas externas com piso tipo pedra. Vide fotos 09 a 13 e 17 a 24.

A entrada social do Edifício 1 (Torre 1 ou A) com porta de vidro, piso cerâmica, paredes com pintura látex, forro em gesso. Vide fotos 25 a 28.

O hall dos pavimentos com piso em cerâmica, paredes e forro em gesso com pintura látex. Vide fotos 32 e 33 no hall social e 61 e 63 no hall de serviço do 3º pavimento.

O Condomínio possui água, energia e gás individualizados.

O “Condomínio Vila Nova Leopoldina I” possui estrutura de lazer completa dispondo de ateliê de leitura, área para churrasco, espaço fitness (sala de ginástica ou academia), orquidário (pergolado), piscinas adulto e infantil, salão de festas adulto e infantil, salão gourmet, sauna, brinquedoteca, child care, espaço mulher (spa), lan house, playground, quadra poliesportiva, pista de skate,

jardins (espelho d'água), duas portarias 24 horas com câmeras de vigilância e interfone.

Sua construção data aproximadamente 7 anos, aparentando idade aproximada de 5 anos e seu estado de conservação está entre nova e regular (B).

5-DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

De acordo com a matrícula nº129.920 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.42/45) o imóvel avaliando, o apartamento nº31A, localizado no 3º pavimento do Edifício 1 (Torre 1) do “Condomínio Vila Nova Leopoldina I” à Avenida Imperatriz Leopoldina, nº1.130, no 14º subdistrito, Lapa, com área privativa de 125,580m², área comum de 102,658m², incluindo a correspondente a 2 vagas indeterminadas na garagem localizada no subsolo, e área total de 228,238m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,004363 no terreno descrito na matrícula nº117.260.

Ressalta-se que a Rua Nagel, nº12 permite acesso de pedestres e às garagens e verificou-se que o Edifício 1 (Torre 1) do “Condomínio Vila Nova Leopoldina I” onde localiza-se o imóvel avaliando também é denominada Bloco A (Torre Panamericana).

O apartamento possui sala para dois ambientes com varanda gourmet (fotos 35 a 39), 2 (dois) dormitórios sendo uma suíte com closet (3ºdormitório reversível) (fotos 40 a 47), banheiro **(2)** (fotos 48 a 50), cozinha (fotos 51 a 54), área de serviço (lavanderia) (fotos 55 e 56) e banheiro de serviço **(3)** (fotos 57 e 58).

O dormitório **(1)** (fotos 40 a 43) com suíte ou banheiro **(1)** (fotos 44 e 45) e closet (foto 43) em piso tipo cimento queimado e paredes com pintura látex; o dormitório **(2)** em carpete (fotos 46 e 47).

A suíte ou banheiro **(1)** (fotos 44 e 45) e o banheiro **(2)** (fotos 48 a 50) são parcialmente revestidos em azulejos e com box de vidro; o banheiro **(3)** ou de serviço (fotos 57 e 58) é revestido em azulejos até o teto; os pisos cerâmicos e acabamentos/moldura de gesso no forro.

Na cozinha e na área de serviço (lavanderia) as paredes com pintura látex (fotos 51 a 56) e o piso em cerâmica.

As esquadrias (caixilhos e venezianas) de alumínio.

As instalações elétricas aparentes (decorativo), completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição, utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.

As instalações hidráulicas completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade

Classificação do apartamento: Padrão Superior com elevador

Idade aproximada da construção: 7 anos

Idade aparente: aproximadamente 5 anos

Estado de conservação: Regular (C)

6- AVALIAÇÃO

A metodologia empregada em Perícias Judiciais e na Engenharia de Avaliações baseia-se nos preceitos das Normas de Avaliações de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais ; NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos; Norma para Avaliação de móveis Urbanos IBAPE/SP 2011 em vigor e os coeficientes do estudo “Valores

de Edificações de Imóveis Urbanos” publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006. Determinam ainda as “Normas 2004” publicadas no DOE – Poder Judiciário (04/novembro/2004), e elaborada pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº01/2003, com o objetivo de revisar e atualizar as Normas/75, recomendam no Capítulo 6 o sub item 6.1.1 transcrito a seguir: *“Havendo disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo edifício da unidade avalianda, consideram-se atendidas as necessidades básicas para a avaliação do imóvel.”*

Para a avaliação do imóvel será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO, que consiste em uma pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do VALOR JUSTO do imóvel avaliando, cuja definição é a seguinte: “O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

Na pesquisa mercadológica, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Sobre os elementos coletados em oferta foi aplicado o fator de elasticidade nos negócios igual a 10% (dez) mais o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação correspondente a cada elemento da pesquisa. Determinam ainda as normas que após o cálculo do valor médio sejam descartados os valores discrepantes assim entendidos aqueles que estiverem 30% (trinta) acima e abaixo da média.

Considerando que a referida pesquisa de mercado obteve 6 (seis) elementos comparativos diretos em oferta no mesmo “Condomínio Vila Nova Leopoldina I” onde situa-se a unidade avalianda, após o tratamento por fatores, se concluí que todos os elementos apresentados são aproveitáveis, obtendo-se como valor médio saneado R\$8.726,34/m² que aplicando à área útil do apartamento avaliando tem-se o **valor de venda da unidade apartamento nº31 e suas respectivas duas vagas de garagem** em números redondos igual a:

$$\text{R}\$8.726,34/\text{m}^2 \times 125\text{m}^2 = \text{R}\$1.090.792,00$$

(Hum milhão noventa mil setecentos e noventa e dois reais)

Elementos Comparativos

Elemento 01

Local: Avenida Imperatriz Leopoldina, 1.130 ou Rua Nagel, 12

Condomínio Vila Nova Leopoldina I

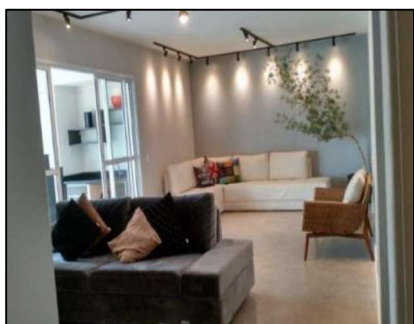
Descrição: 2 dormitórios, 1 suíte (3ºdormitório reversível); 2 vagas de garagem. Imóvel com piso porcelanato, banheiros em mármore, varanda envidraçada, armários nos dormitórios e cozinha.

Estado de conservação: Regular (C)

Área útil= 125m²

Valor da oferta: R\$ 1.225.000,00

Fonte de informação: New Core - (11) 98925 1160 Sr.Milton Cirqueira (corretor)
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS1225000-id-2445651678/?_branch_match_id=642500683635063947>
<<https://www.newcore.com.br/imovel/apartamento-2-dormitorios-3-banheiros-1-suite-2-vagas-125m2-vila-leopoldina-sao-paulo-sp-cod-7231>>



Elemento 02

Local: Avenida Imperatriz Leopoldina, 1.130 ou Rua Nagel, 12

Condomínio Vila Nova Leopoldina I

Descrição: 3 dormitórios sendo uma suíte; 2 vagas de garagem.

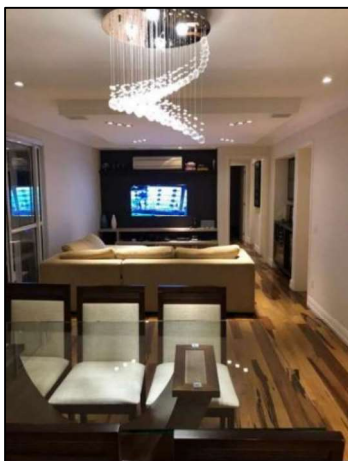
Imóvel com piso em madeira, varanda envidraçada, armários nos dormitórios, cozinha e banheiros.

Estado de conservação: Regular (C)

Área útil= 125m²

Valor da oferta: R\$ 1.250.000,00

Fonte de informação: Flavia Heloisa Chaim (11) 99639 7860 / (11) 94194 9435
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS1250000-id-2435692482/?_branch_match_id=642500683635063947>



Elemento 03

Local: Avenida Imperatriz Leopoldina, 1.130 ou Rua Nagel, 12

Condomínio Vila Nova Leopoldina I

Descrição: 3 dormitórios sendo uma suíte; 2 vagas de garagem.

Imóvel todo com teto rebaixado e iluminação de LED Sala com porcelanato, rodapés altos e laqueado. Banheiros com torneiras alemãs, pastilhas de vidro,

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

piso de porcelanato e mármore e os boxes em cristal. Cozinha com pastilhas de aço inox, bancada em Silverstone cinza, torneira alemã com sistema de mangueira, triturador industrial, armários com acabamento em vidro pintado. Dormitórios com taco de madeira e Closet com espelhos do teto ao chão.

Estado de conservação: Regular (C)

Área útil= 125m²

Valor da oferta: R\$ 1.265.000,00

Fonte de informação: Smero Imóveis (11) 4624 5500 / (11) 95328 5581

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS1265000-id-1039218818/?_branch_match_id=642500683635063947>



Elemento 04

Local: Avenida Imperatriz Leopoldina, 1.130 ou Rua Nagel, 12

Condomínio Vila Nova Leopoldina I

Descrição: 3 dormitórios sendo uma suíte; 2 vagas de garagem.

Imóvel com piso de madeira, varanda envidraçada, armários planejados nos dormitórios, cozinha e banheiros.

Estado de conservação: Regular (C)

Área útil= 125m²

Valor da oferta: R\$ 1.200.000,00

Fonte de informação: Flavia Heloisa Chaim (11) 99639 7860 / (11) 94194 9435

<<https://www.vivareal.com.br/133677/flavia-heloisa-chaim/>>

<<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS1200000-id-2445447079/#gallery>>



Elemento 05

Local: Avenida Imperatriz Leopoldina, 1.130 ou Rua Nagel, 12

Condomínio Vila Nova Leopoldina I

Descrição: 3 dormitórios sendo uma suíte; 2 vagas de garagem.

Imóvel requer acabamento e não possui armários em nenhum cômodo.

Estado de conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples (D)

Área útil= 125m²

Valor da oferta: R\$ 990.000,00

Fonte de informação: 2House Imóveis - (11) 2729 1333

<<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS990000-id-59962048/>>

<<http://www.2houseimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-125-m-vila-leopoldina-sao-paulo-a-venda-por-990000/AP0634-2HA>>



Elemento 06

Local: Avenida Imperatriz Leopoldina, 1.130 ou Rua Nagel, 12

Condomínio Vila Nova Leopoldina I

Descrição: 3 dormitórios sendo uma suíte; 2 vagas de garagem.

Imóvel com varanda envidraçada, armários planejados nos dormitórios, cozinha e banheiros.

Estado de conservação: Regular (C)

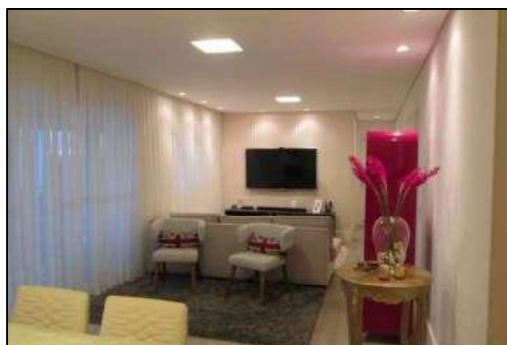
Área útil= 125m²

Valor da oferta: R\$ 1.060.000,00

Fonte de informação: Roberta Paula Lima Trebacchetti - (11) 99318 1910

<<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS1060000-id-95358292/>>

<<https://www.vivareal.com.br/136390/roberta-paula-lima-trebacchetti/>>



Homogeneização dos elementos comparativos

Avaliação de Apartamento Padrão Superior c/e apto 31													
Situação Paradigma		Zona nº	Idade	2	F. oferta	0,9	Área útil	125,00	Íde aval.	5	Conserv.	c	
		Idade	60	Residual	0,2	Padrão constr.	sup. c/e	V médio	2,406	I.F. aval.	1.456,00	Vagas	
						R8-N(abr19)	1.389,16	%	8,3%	K	0,933	FOCaval.	
												0,9464	
Imóvel													
Construção													
E.C.	R\$ Vi	I.F.	Área útil	Idade	Conserv.	Vagas	V adot	%	K	Foc	Vu(l)	ver.1	Homog.
1	1.225.000,00	1.456,00	125,00	5	c	2	2,406	8%	0,933	0,9464	8.820,00	ok	
2	1.250.000,00	1.456,00	125,00	5	c	2	2,406	8%	0,933	0,9464	9.000,00	ok	
3	1.265.000,00	1.456,00	125,00	5	c	2	2,406	8%	0,933	0,9464	9.108,00	ok	
4	1.200.000,00	1.456,00	125,00	5	c	2	2,406	8%	0,933	0,9464	8.640,00	ok	
5	990.000,00	1.456,00	125,00	7	d	2	2,172	12%	0,857	0,8856	8.438,02	ok	
6	1.160.000,00	1.456,00	125,00	5	c	2	2,406	8%	0,933	0,9464	8.352,00	ok	
Vi avaliando													
		Vu (l)	Área util										
		1.090.792	8.726,34										
Média													
			8.726,34										
			6108,44										
			11344,24										
			0,7										
			1,3										

7 – CONCLUSÃO

Concluimos, portanto que o valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, com base nos cálculos anteriores, resulta em números redondos:

Valor de venda do apartamento Nº 31 e suas respectivas duas vagas de garagem localizadas no subsolo,

objeto da matrícula Nº 129.920 / 10º C.R.I.

EDIFÍCIO 1 (TORRE 1)

CONDOMÍNIO VILA NOVA LEOPOLDINA I

AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, Nº1.130

VILA LEOPOLDINA, LAPA, CEP 05305-002 - SP

Valor do imóvel = R\$1.090.792,00

(Hum milhão noventa mil setecentos e noventa e dois reais)

Em maio de 2019

8 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

As observações, comentários e documentação fotográfica contidos neste presente Laudo representam exclusivamente às constatações obtidas no dia 10/05/2019 quando foi realizada a vistoria no imóvel avaliando.

9 – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo que se compõe de 61 (sessenta e uma) páginas.

ANEXOS:

ANEXO 1 - Mapa de Localização Google Mapas

ANEXO 1A - Mapa de Localização ampliado Google Mapas

ANEXO 2 – Croqui do local segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo

ANEXO 3 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019

ANEXO 4 – Zoneamento da Região

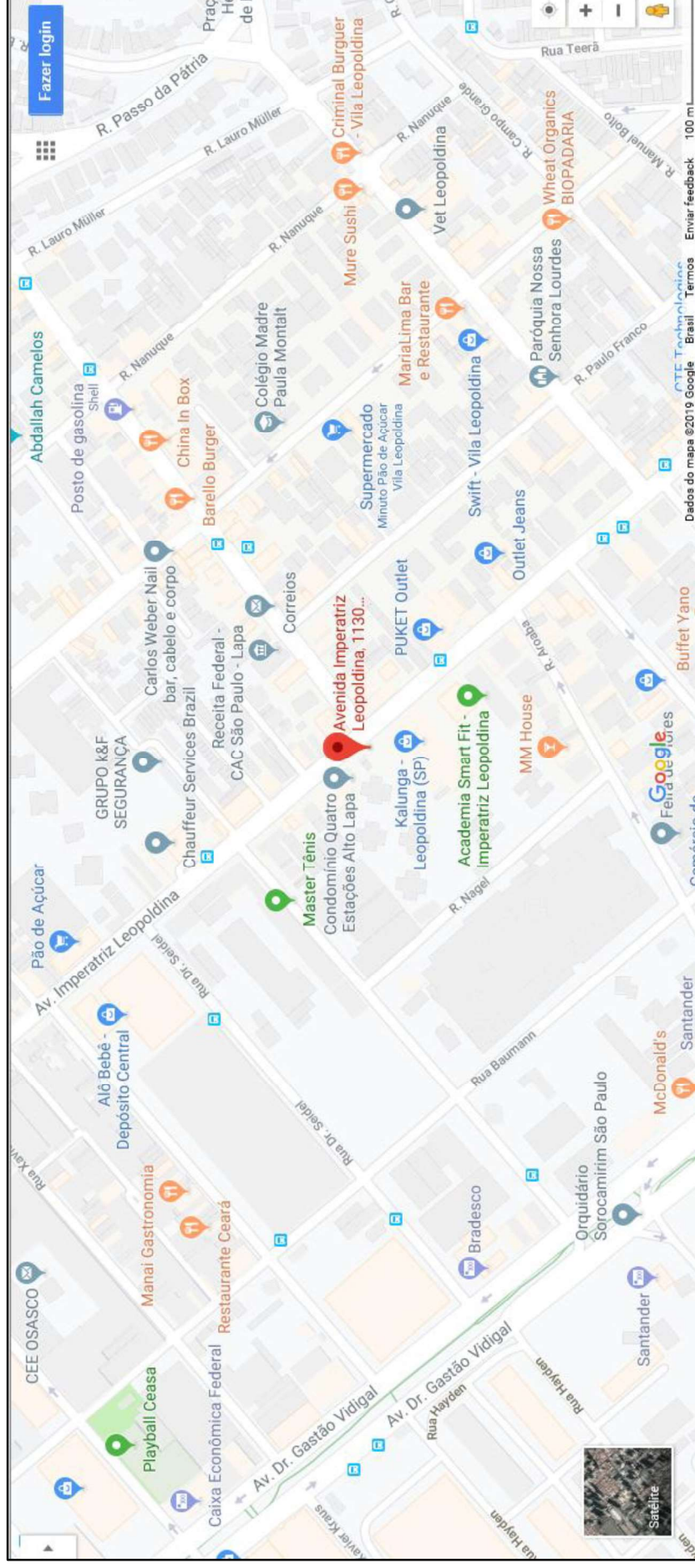
ANEXO 5 – Vista Aérea Localização Google Mapas

ANEXO 6 - Documentação Fotográfica com 84 fotos

São Paulo, 28 de maio de 2019.

Andréa Alexandra Cardoso Lima
Engenheira

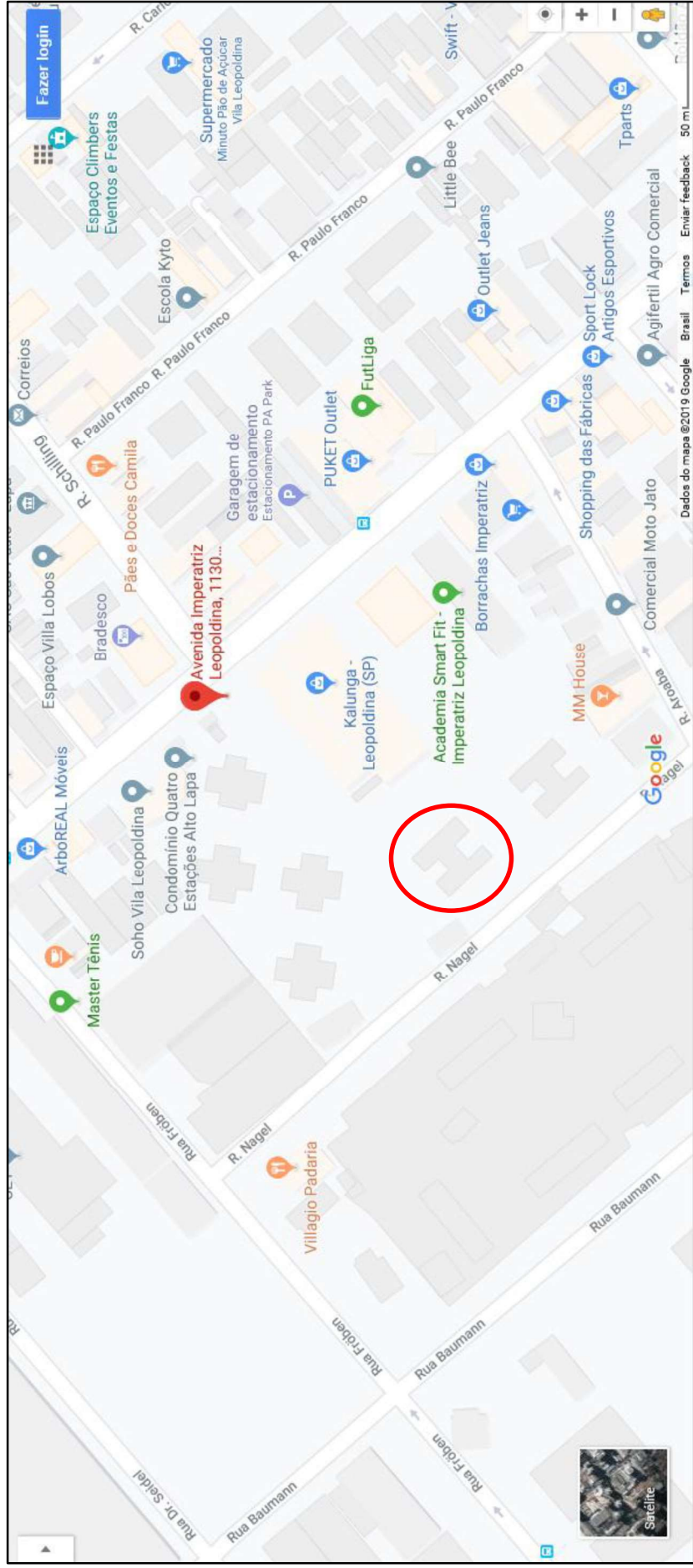
ANEXO 1 - Mapa de Localização Google Maps



<<https://www.google.com.br/maps/place/Av.+Imperatriz+Leopoldina,+1130+-+Vila+Leopoldina,+S%C3%A3o+Paulo+-+SP,+05305-012/@-23.531561,-46.7305566,17z/data=!4m5!3m4!1s0x94cef8bd0f9ebc39:0x48610e30243a9b06!8m2!3d-23.5317332!4d-46.7303849?hl=pt-BR>> acesso em 23 mai. 19.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

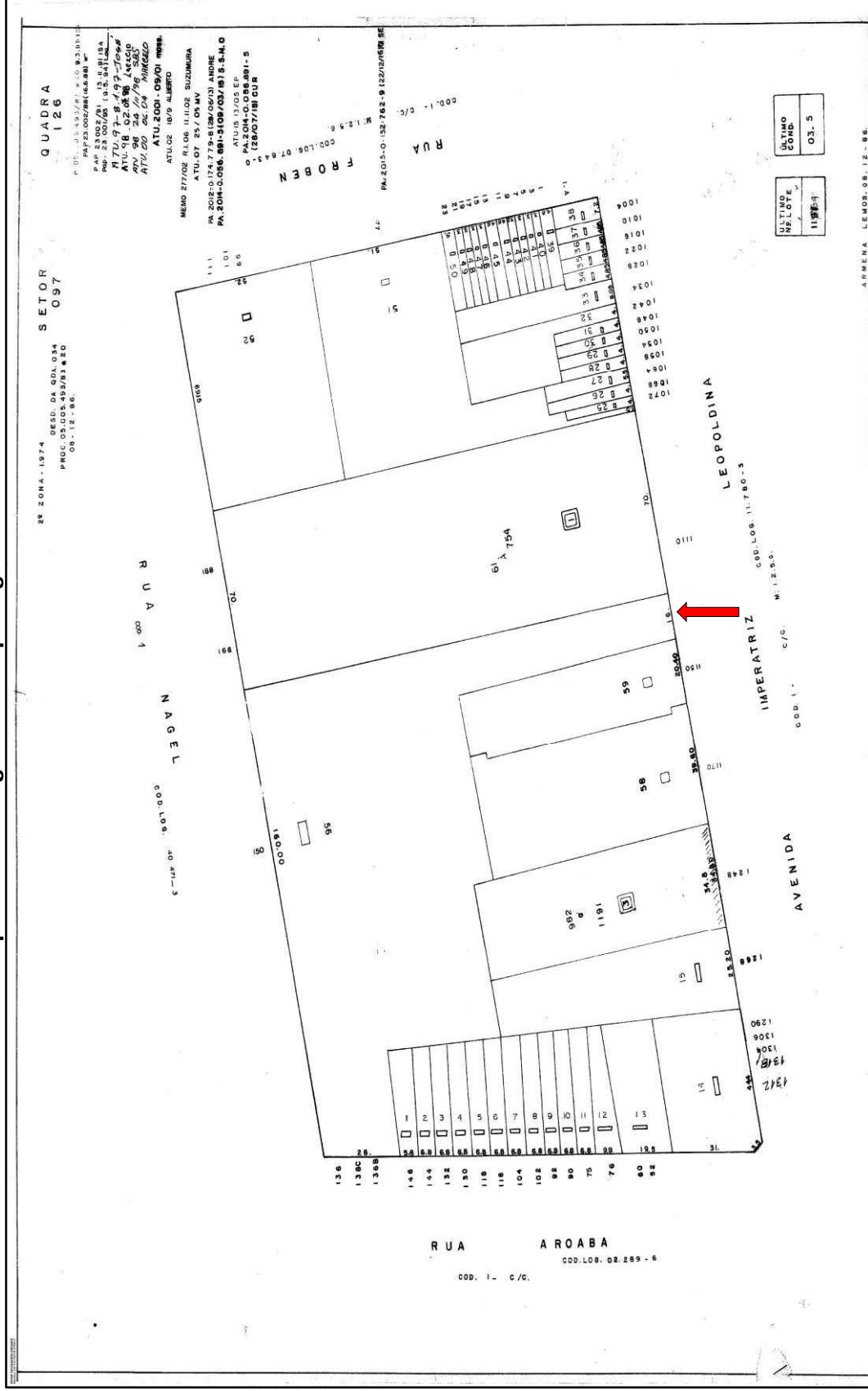
ANEXO 1A - Mapa de Localização ampliado Google Maps



<<https://www.google.com.br/maps/place/Av.+Imperatriz+Leopoldina,+1130+--Vila+Leopoldina,+S%C3%A3o+Paulo+--SP,+05305-012/@-23.5322373,-46.7307175,18z/data=!4m5!3m4!1s0x94cef8bd0f9ebc39:0x48610e30243a9b06!8m2!3d-23.5317332!4d-46.7303849?hl=pt-BR>> acesso em 23 mai. 19.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

ANEXO 2 – Croqui do local segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo



<<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/DownloadCroqui.aspx?setor=097&quadra=126>> acesso em 23 mai. 19.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

ANEXO 3 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do imóvel: 097.126.0763-1			
Local do imóvel: AV IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1130 - AP 31 - TORRE 1 ← CEP 05305-002 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1130 - AP 31 - TORRE 1 CEP 05305-002			
Contribuinte(s): CNPJ 08.015.061/0001-34 MAIORLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	12.205	Testada (m):	16,15
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	12.205		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	229	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	8.757	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2012		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.799,00		
- da construção:	1.854,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	73.210,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	403.338,00		
Base de cálculo do IPTU:	476.548,00		
<small>Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.</small>			
<small>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/08/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</small>			
Data de Emissão:	23/05/2019		
Número do Documento:	2.2019.001066452-5		
Solicitante:	ANDREA ALEXANDRA CARDOSO LIMA (CPF 175.857.928-59)		

ANEXO 4 – Zoneamento da Região

Mapa Digital da Cidade de São Paulo

PREFEITURA DE SÃO PAULO | GeoSampa Mapa

Dados de Integração: SQL:097.126.0763-1 AV IMP LEOPOLDINA, 11

Fechar ou Acessar Tutorial

Dados Abertos | Acessar Metadados

ZONEAMENTO		
Sigla	Descrição	Perímetro
ZM	ZONA MISTA	0000 L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO PINHEIROS	0011 L 16050/2014
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001 L 16402/2016

1 de 1

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI N° 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUE MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUE MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUE MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (i)

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#> acesso em 23 mai. 19.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

ANEXO 5 – Vista Aérea Localização Google Maps



<<https://www.google.com.br/maps/place/Av.+Imperatriz-Leopoldina,+1130+--Vila+Leopoldina,+São+Paulo+--SP,+05305-012/@-23.531844,-46.7290765,16.38z/data=!4m5!3m4!1s0x94cef8bd0f9ebc39:0x48610e30243a9b0618m2!3d-23.5317332!4d-46.7303849?hl=pt-BR>> acesso em 23 mai. 19.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

ANEXO 6 - Documentação Fotográfica com 84 fotos



Foto 01: Vista frontal do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I** localizado na **Av. Imperatriz Leopoldina nº1.130**.



Foto 02: Identificação na portaria do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I** localizado na **Avenida Imperatriz Leopoldina nº1.130**.



Foto 03: Identificação da **Avenida Imperatriz Leopoldina** onde se localiza o imóvel avaliando.



Foto 04: Identificação da **Av. Imperatriz Leopoldina** onde se localiza o imóvel avaliando.



Foto 05: Vista do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I**, da portaria localizada na **Rua Nagel nº12** e do acesso e entorno.



Foto 06: Outra vista do acesso e entorno do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I** na portaria localizada na **Rua Nagel nº12**.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539



Foto 07: Identificação da Rua Nagel onde se localiza a portaria principal (pedestre e garagem) do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I** do imóvel avaliando.

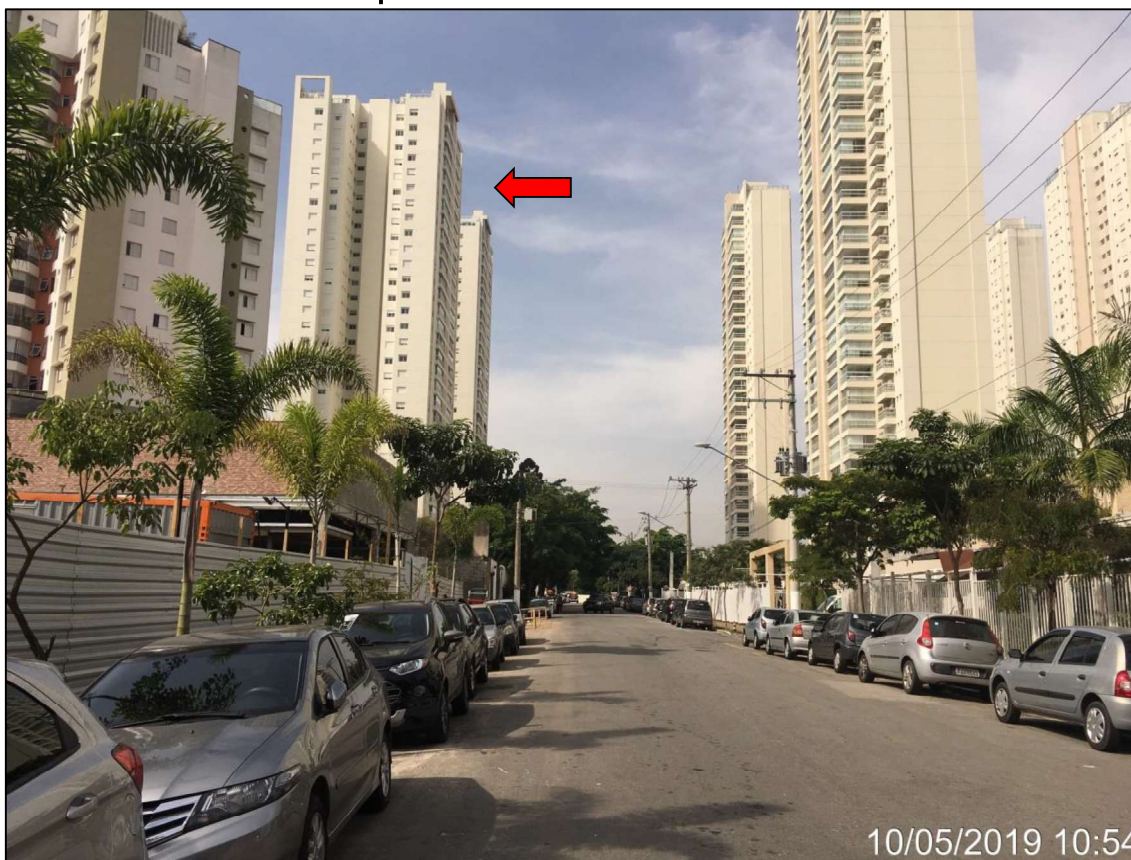


Foto 08: Vista do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I** no acesso pela Rua Nagel nº12.



Foto 09: Vista da portaria do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I** no acesso pela Rua Nagel nº12.



Foto 10: Vista do imóvel avaliando no 3º pavimento do Edifício 1 (Bloco A) (destacado).



Foto 11: Outra vista do imóvel avaliando no 3º pavimento do Edifício 1 (Bloco A) (destacado).



Foto 12: Vista do portão de acesso às garagens do Condomínio Vila Nova Leopoldina I no acesso pela Rua Nagel nº12.

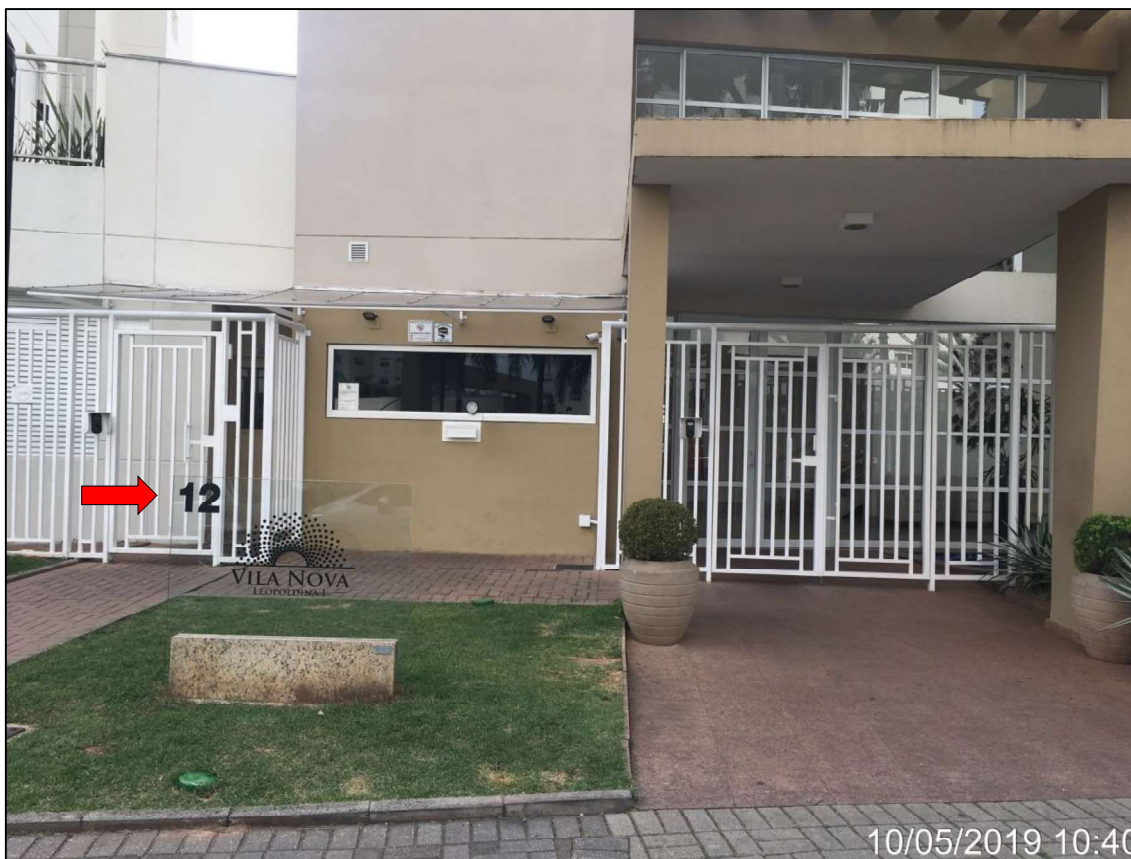


Foto 13: Vista da Identificação na portaria (hall de entrada e acesso ao elevador social) do Condomínio Vila Nova Leopoldina I no acesso pela Rua Nagel nº 12.



Foto 14: Vista do hall de entrada e acesso ao elevador social no nível Rua Nagel nº12.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539



Foto 15: Outra vista do hall de entrada e acesso ao elevador social no nível Rua Nagel nº12.



Foto 16: Vista do hall de entrada e acesso ao elevador social nível andar térreo.



Foto 17: Vista da entrada social do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I.**



Foto 18: Outra vista da entrada social do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I.**



Foto 19: Vista dos acessos aos Edifícios 1 e 2 do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I.**



Foto 20: Vista do entorno dos Edifícios do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I.**



Foto 21: Outra vista do entorno dos Edifícios do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I.**



Foto 22: Outra vista do entorno dos Edifícios do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I.**



Foto 23: Vista dos jardins no entorno dos Edifícios do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I.**



Foto 24: Vista do acesso à quadra poliesportiva do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I.**



Foto 25: Vista do hall da entrada social para acesso ao elevador social do Bloco A (Edifício 1) do imóvel avaliando do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I.**



Foto 26: Outra vista do hall da entrada social para acesso ao elevador social do Bloco A do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I.**

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539



Foto 27: Vista do hall da entrada social do Bloco A do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I**



Foto 28: Outra vista do hall da entrada social e elevador social do Bloco A do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I**

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539



Foto 29: Vista da identificação do elevador social do Bloco A onde se localiza o imóvel avaliando apartamento nº31.



Foto 30 e 31: Vistas do elevador social do Bloco A do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I.**

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539



Foto 32 e 33: Vistas do hall e elevador social no 3º pavimento do Bloco A do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I.**



Foto 34: Vista do hall de entrada e identificação na porta do imóvel avaliando apartamento nº31 no 3º pavimento do Bloco A do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I.**

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

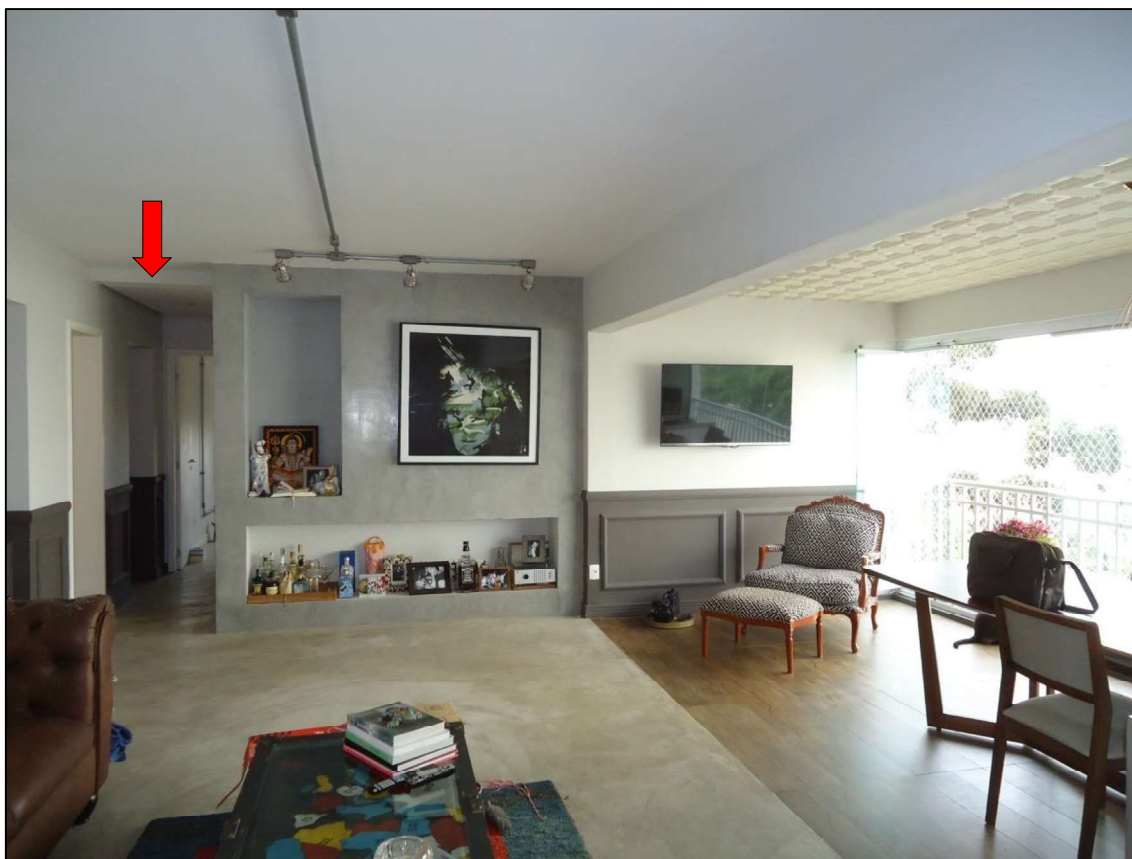


Foto 35: Vista da sala, varanda e corredor de acesso aos dormitórios (destacado).



Foto 36: Outra vista da sala e varanda.

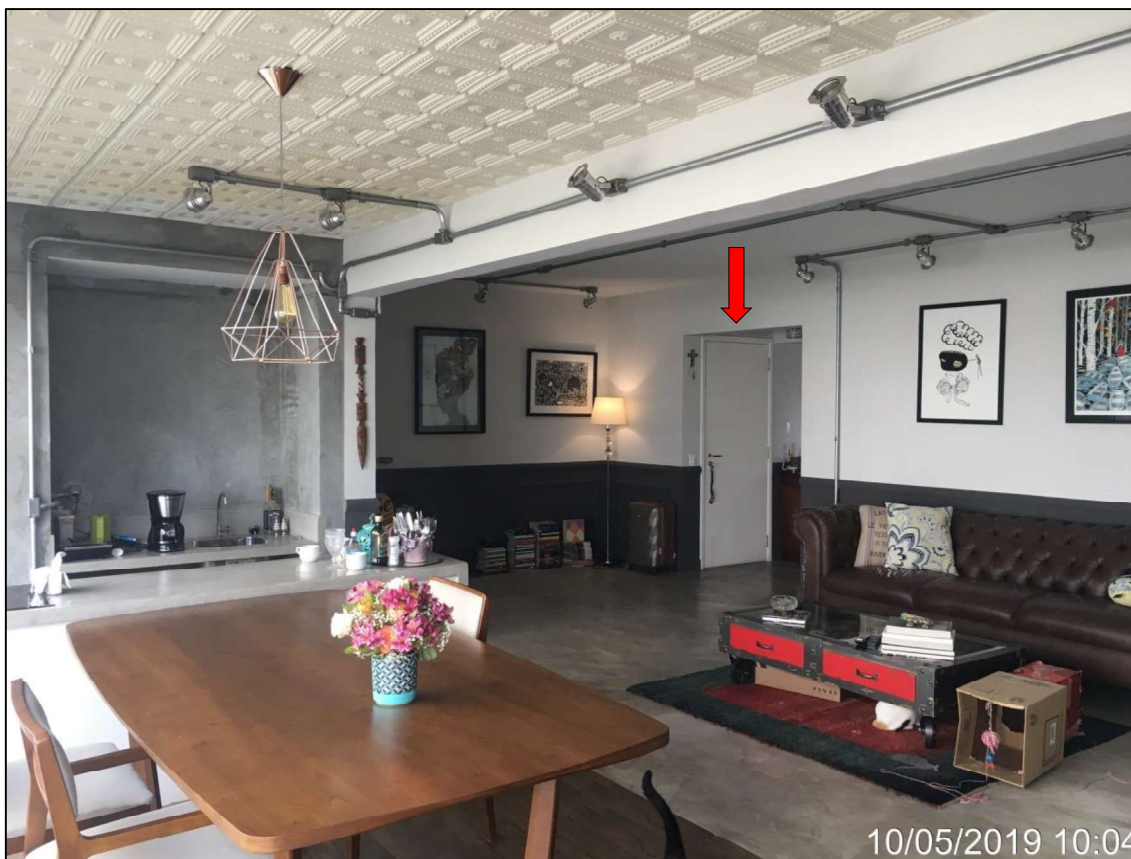


Foto 37: Vista da sala e porta de entrada social (destacada).

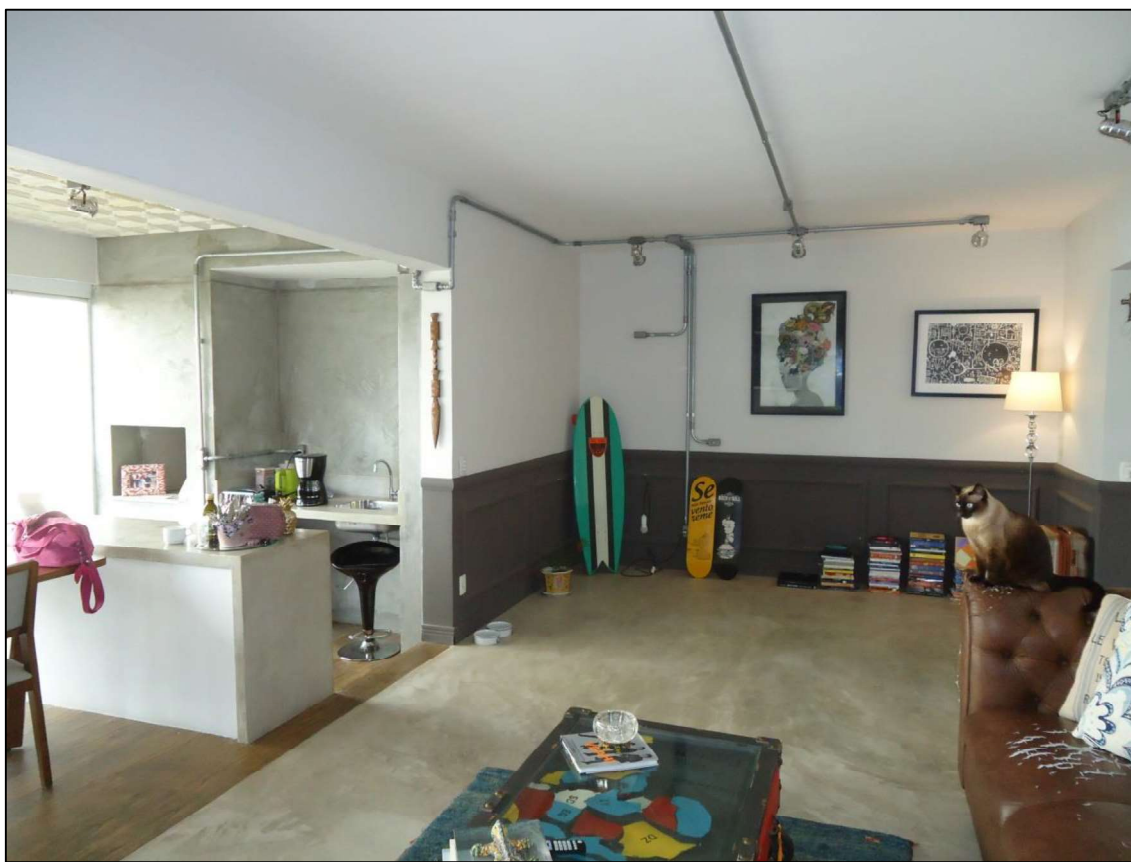


Foto 38: Outra vista da sala e varanda gourmet.



Foto 39: Outra vista da sala.



Foto 40: Vista do dormitório (1) com suíte ou banheiro (1) (destacado) e closet.



Foto 41: Outra vista do dormitório (1) com suíte (ou banheiro (1)) e closet.



Foto 42: Outra vista do dormitório (1) com suíte ou banheiro (1) (destacado).

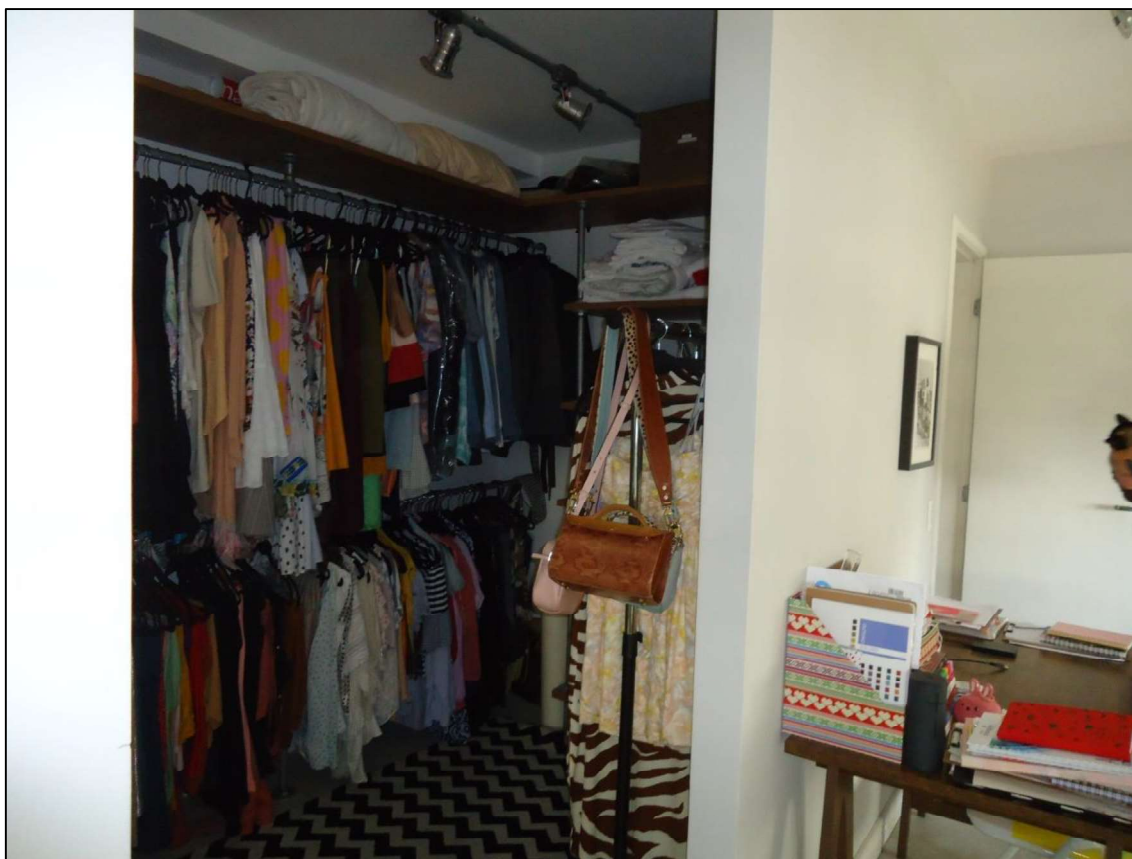
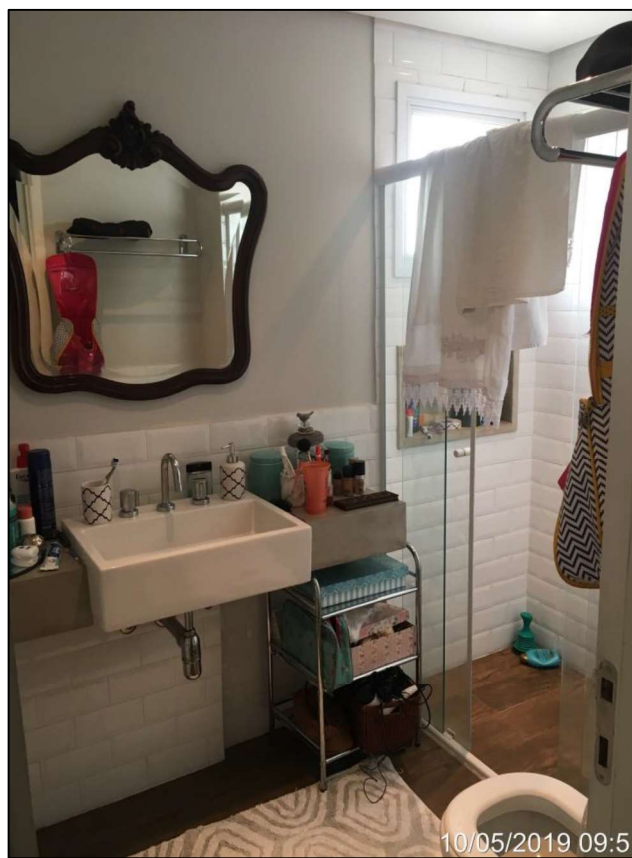
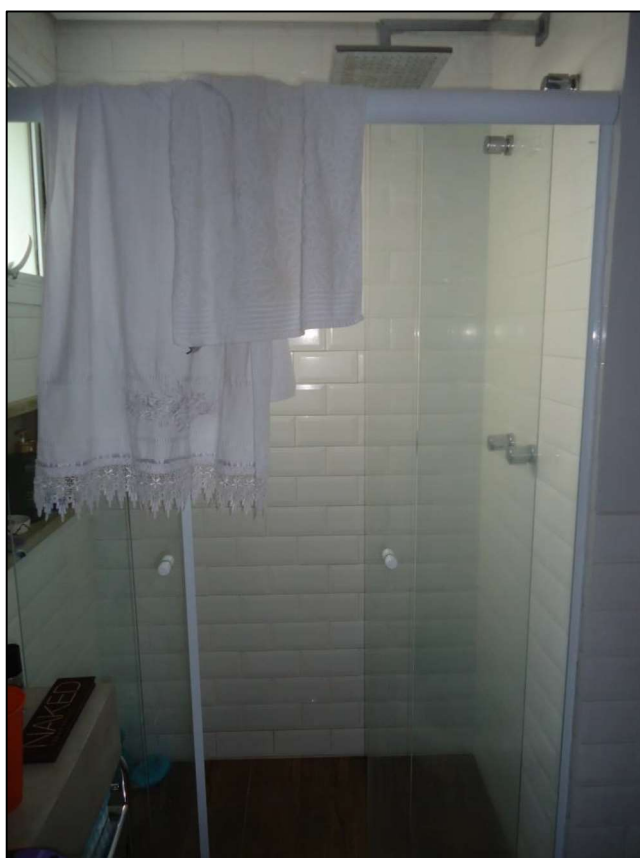


Foto 43: Vista closet do dormitório (1) suíte.



Fotos 44 e 45: Vistas do banheiro (1) ou suíte do dormitório (1).

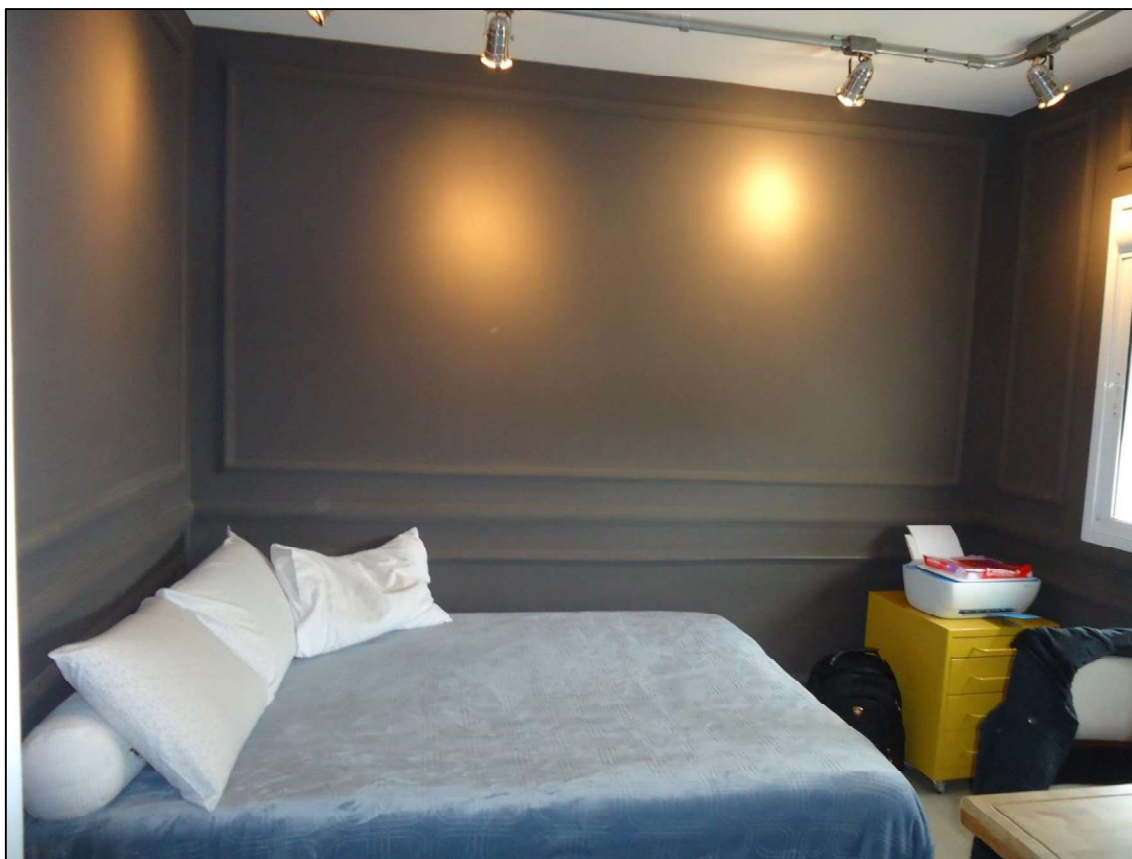


Foto 46: Vista do dormitório (2).



Foto 47: Outra vista do dormitório (2).

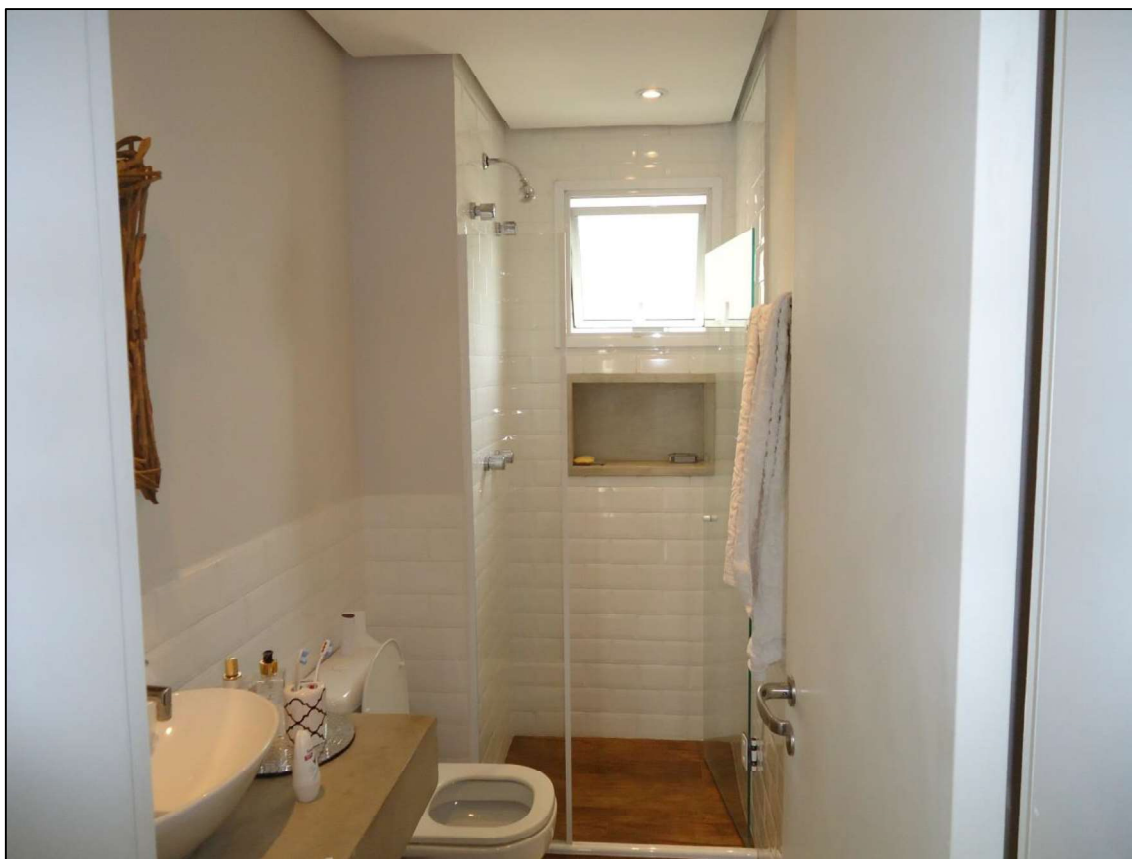


Foto 48: Vista do banheiro (2).



Fotos 49 e 50: Outras vistas do banheiro (2).



Foto 51: Vista da cozinha.



Foto 52: Outra vista da cozinha.



Foto 53: Outra vista da cozinha e porta de acesso à área de serviços (lavanderia) (destacado).

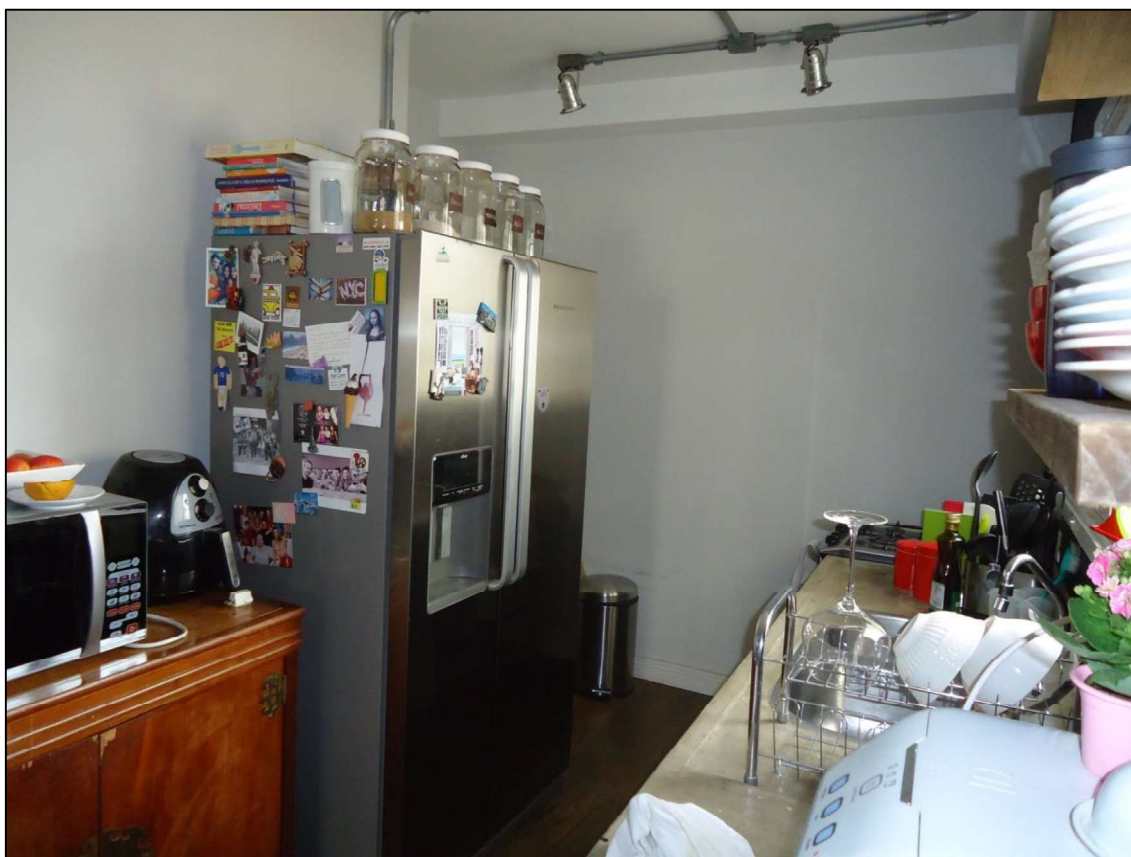
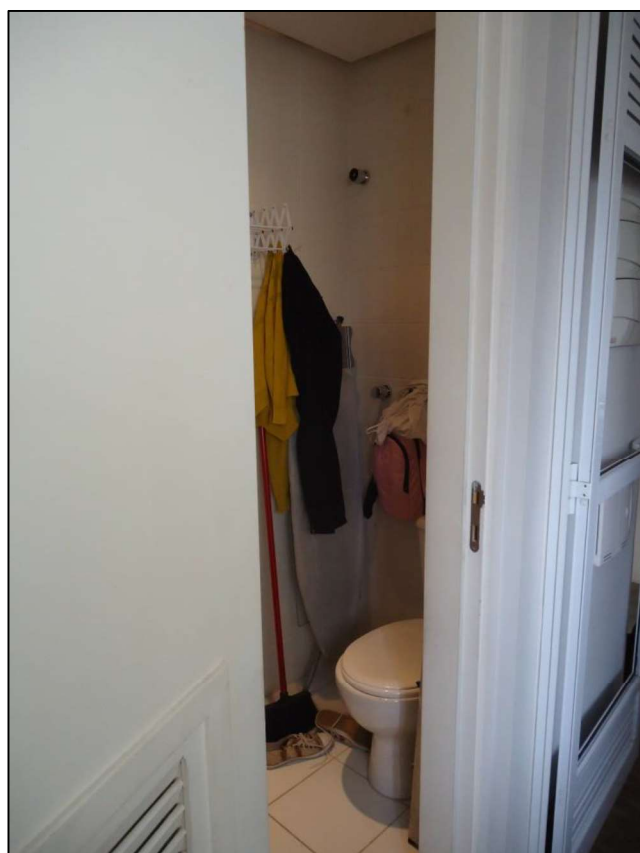


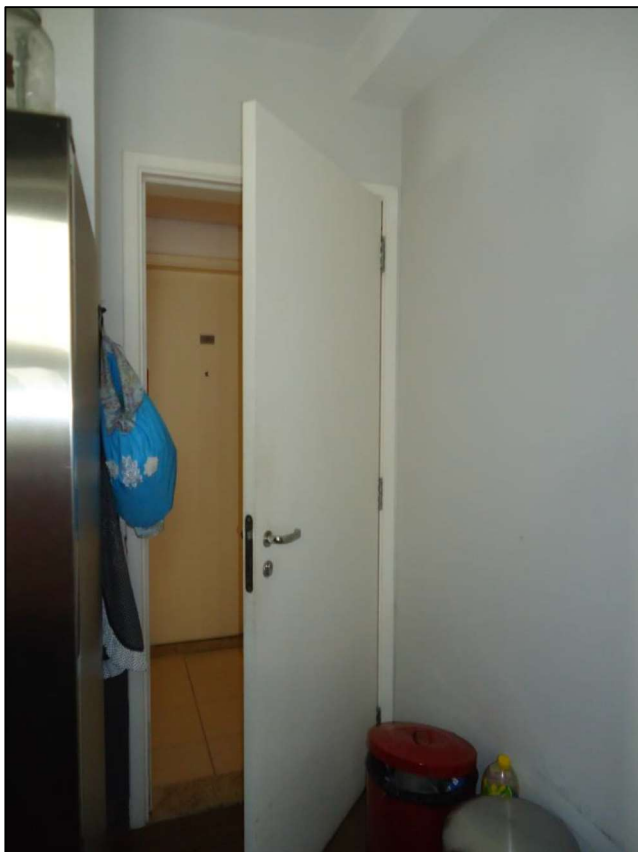
Foto 54: Outra vista da cozinha.



Fotos 55 e 56: Vistas da área de serviços (lavanderia) e porta de acesso à cozinha (destacado).



Fotos 57 e 58: Vista do banheiro (3) na área de serviços (lavanderia).



Fotos 59 e 60: Vista interna e externa da porta da entrada de serviço.



Foto 61: Vista do hall da entrada de serviço do imóvel avaliando apartamento nº31 no 3º pavimento do Bloco A do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I.**

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539



Foto 62: Identificação na porta da entrada de serviço do imóvel avaliando apartamento nº31 no 3º pavimento do Bloco A do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I** (destacado).



Foto 63: Vista do elevador de serviços.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

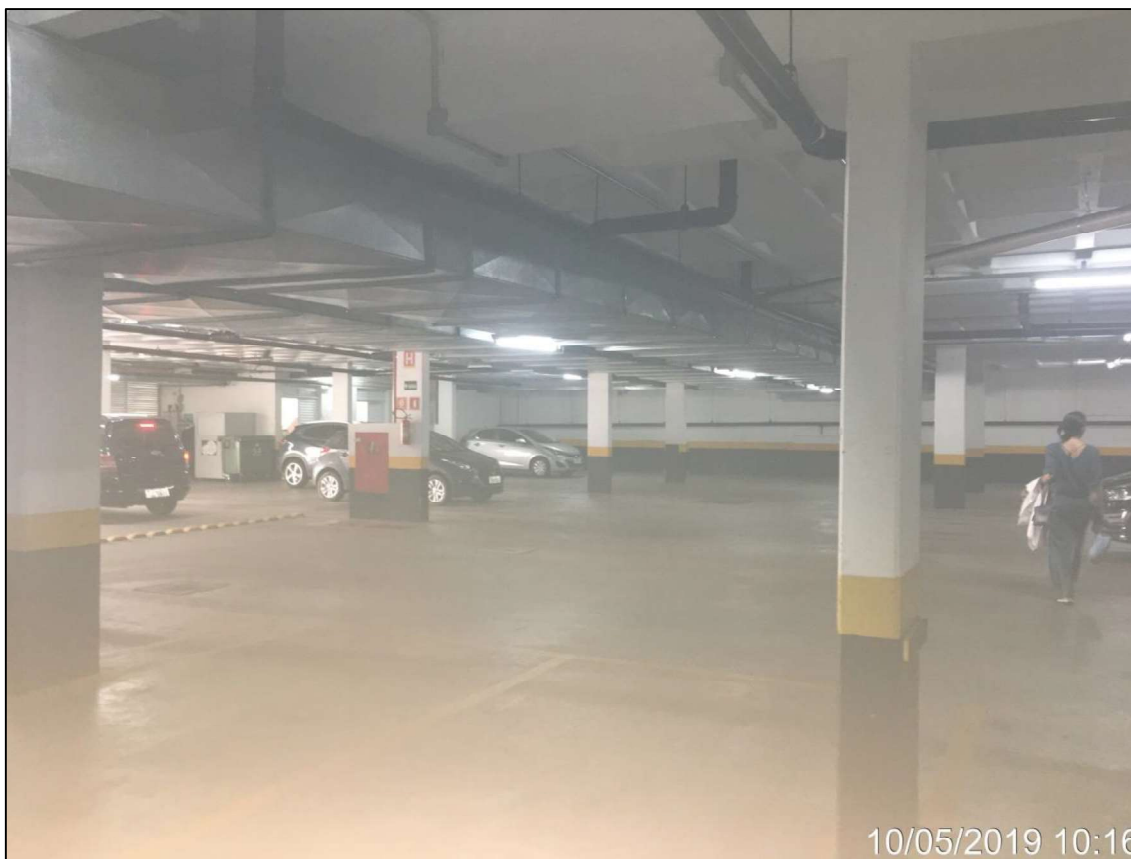


Foto 64: Vista interna da garagem do Bloco A do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I**.

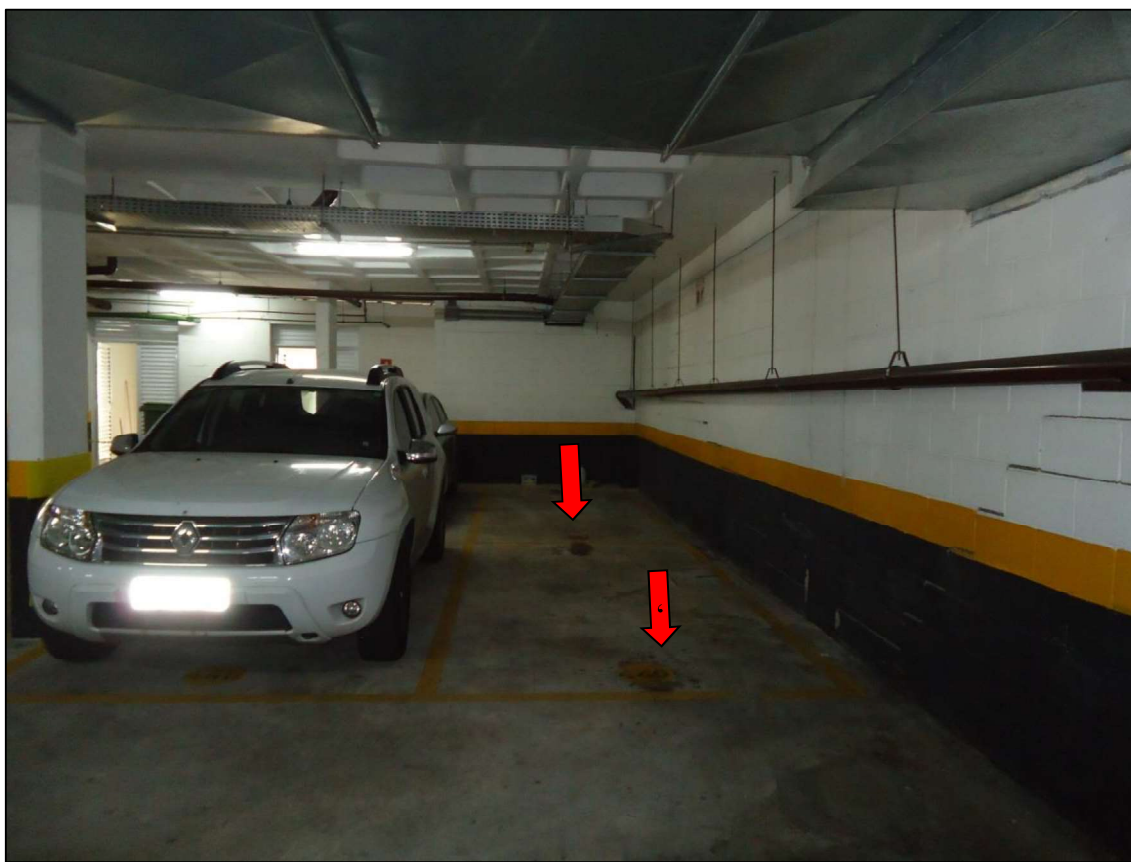
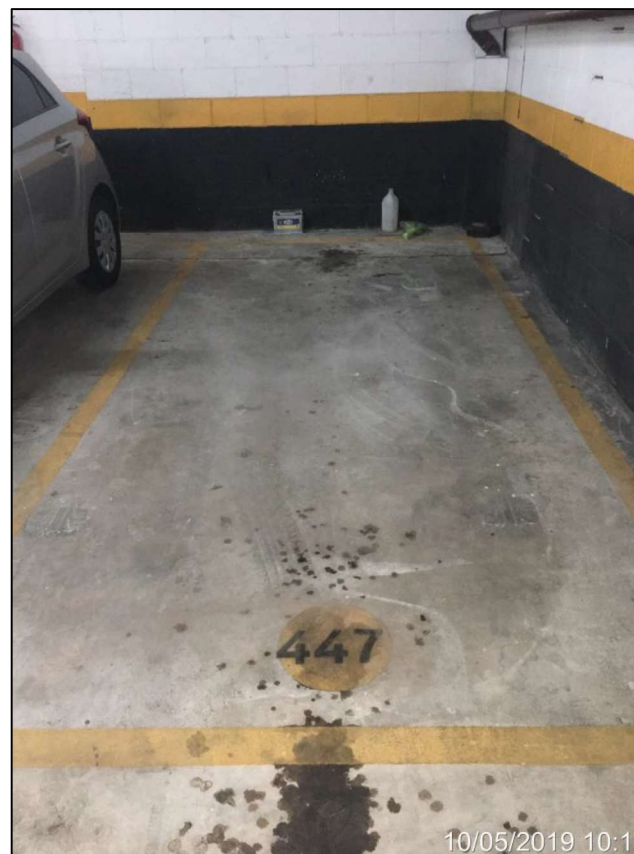
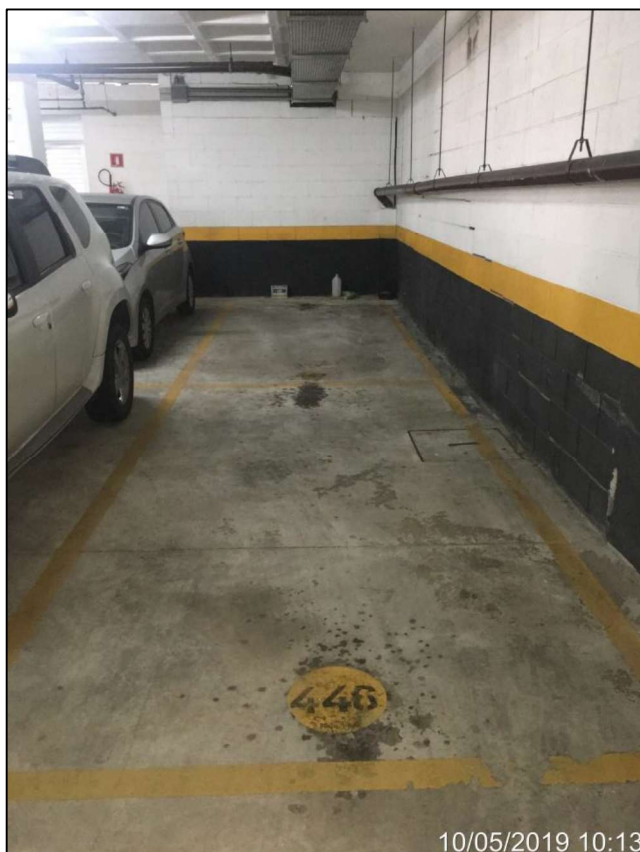


Foto 65: Vista das vagas de garagem identificadas nº46 e nº47 localizadas no subsolo do Edifício 1 ou Torre A do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I** (destacadas).

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539



Fotos 66 e 67: Outra vista das vagas de garagem identificadas nº46 e nº47 no subsolo do Edifício 1 ou Torre A do **Condomínio Vila Nova Leopoldina I**.



Foto 68: Vista da área de lazer – piscinas adulto e infantil.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

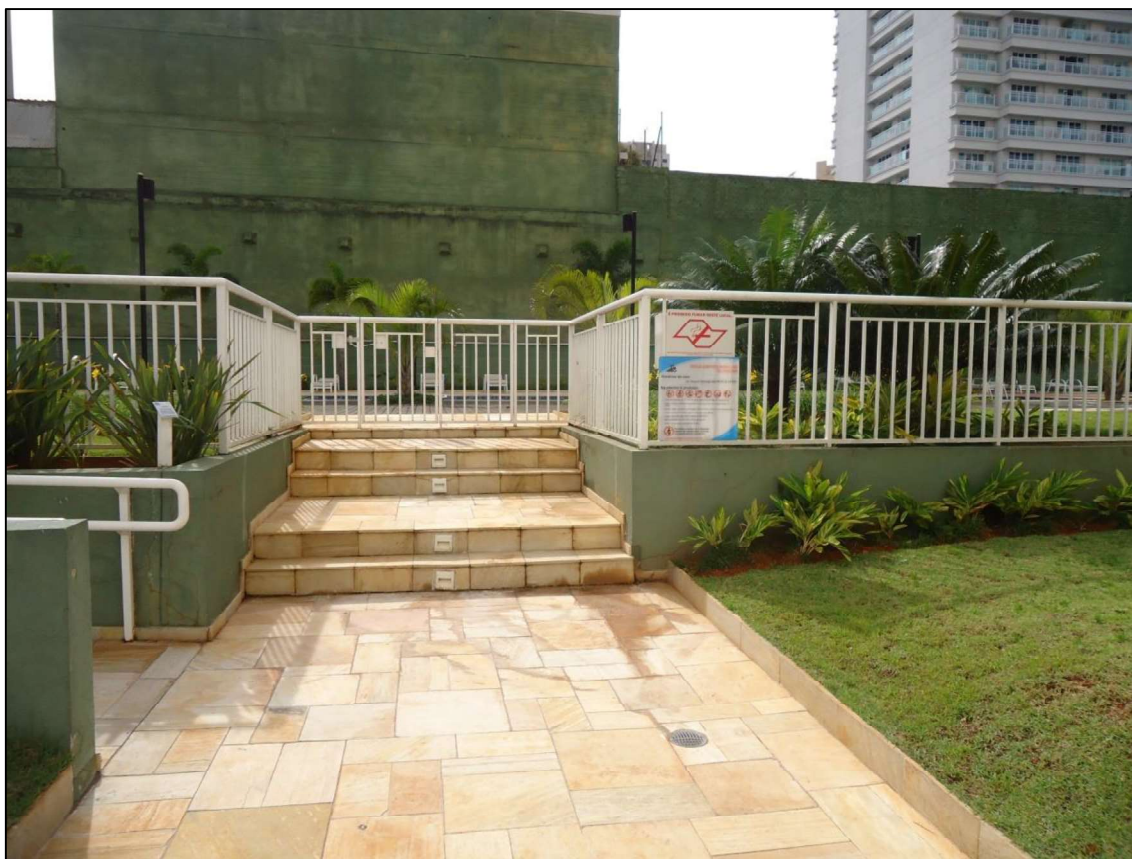


Foto 69: Vista do acesso às piscinas adulto e infantil.



Foto 70: Vista parcial da piscina adulto.

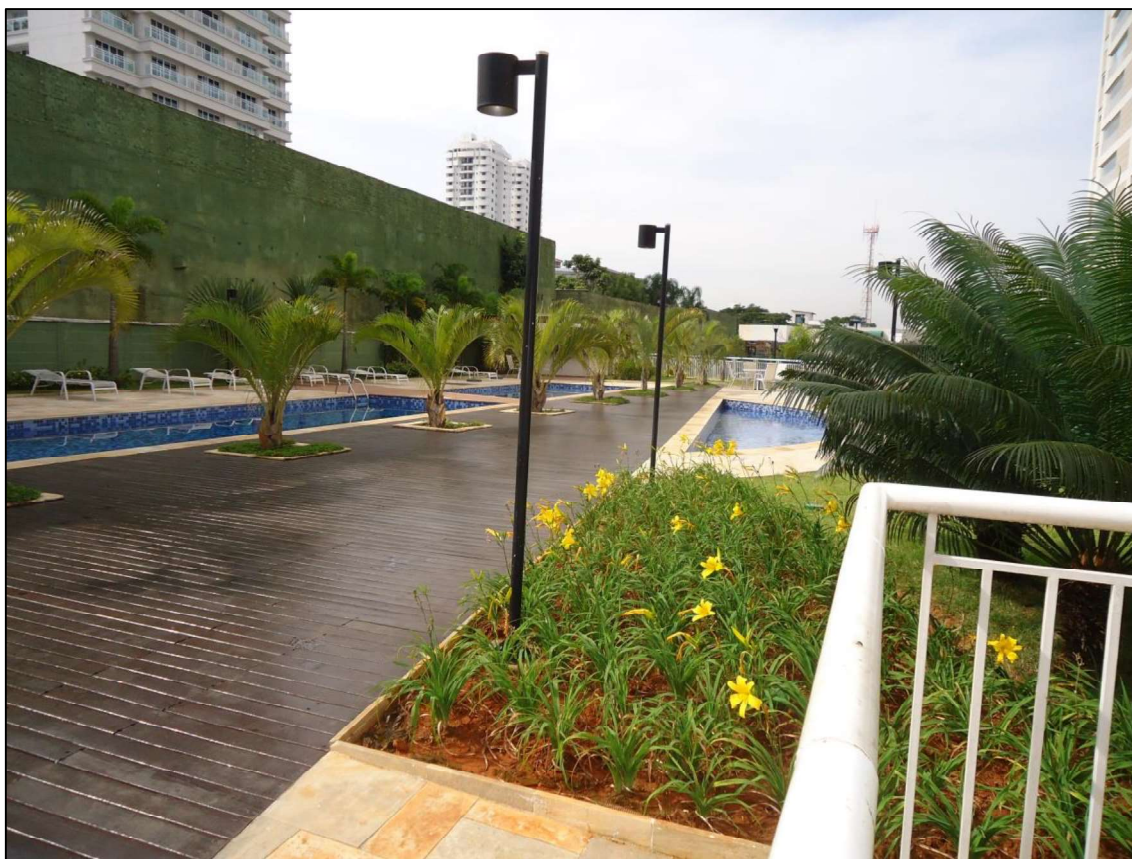


Foto 71: Outra vista parcial das piscinas adulto e infantil.



Foto 72: Vista do playground.



Foto 73: Outra vista do playground.



Foto 74: Outra vista do playground.



Foto 75: Outra vista do playground.



Foto 76: Vista da pista de skate.



Foto 77: Vista externa da quadra poliesportiva coberta.



Foto 78: Vista interna da quadra poliesportiva coberta.



Foto 79: Outra vista interna da quadra poliesportiva coberta.



Foto 80: Vista da área reservada para churrasco.



Foto 81: Outra vista da área reservada para churrasco.



Foto 82: Vista do acesso para sala de ginástica.



Foto 83: Vista do salão de jogos.



Foto 84: Outra vista do salão de jogos.