

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL I – SANTANA.**

Processo nº 1036077-03.2014.8.26.0001

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto, perito
nomeado nos autos do

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

que

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS

move contra

ALESSANDRO XAVIER DE ANDRADE,

tendo se dirigido ao local dos imóveis, objetos de penhora, e coligido os elementos que entendeu necessários para avaliá-los, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO

1.0 - IMÓVEL AVALIANDO

O signatário foi honrado com a nomeação para avaliar o apartamento nº 154 (15º andar) e vagas de garagem nºs 69 e 70 (2º subsolo), do “**EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS**”, matrículas nºs 36.642, 36.643 e 36.644 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, situados na Rua José Debieux, nº 398, Santana – São Paulo/SP.

2.0 - VISTORIA

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, que pertence ao setor 069, quadra 205, de acordo com o mapa oficial da cidade (MOC) da Prefeitura Municipal de São Paulo (vide **ANEXO 1**), o signatário como sói proceder tirou várias fotografias, apresentadas a seguir, comprobatórias da vistoria, que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão, bem como procedeu o levantamento da área do apartamento, consoante se observa na planta baixa no **ANEXO 2**.

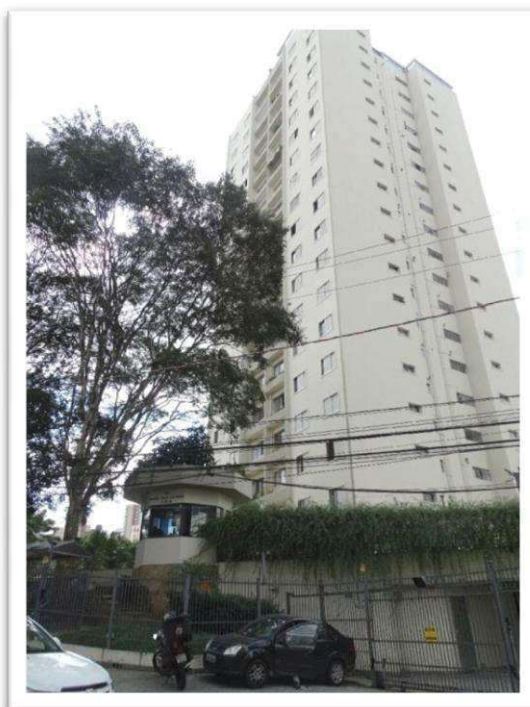


Foto nº 1 - Vista da testada do “**EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS**”, localizado na Rua José Debieux, 398 – Santana – São Paulo-SP, cujo apartamento de nº 154 é objeto da presente vistoria.

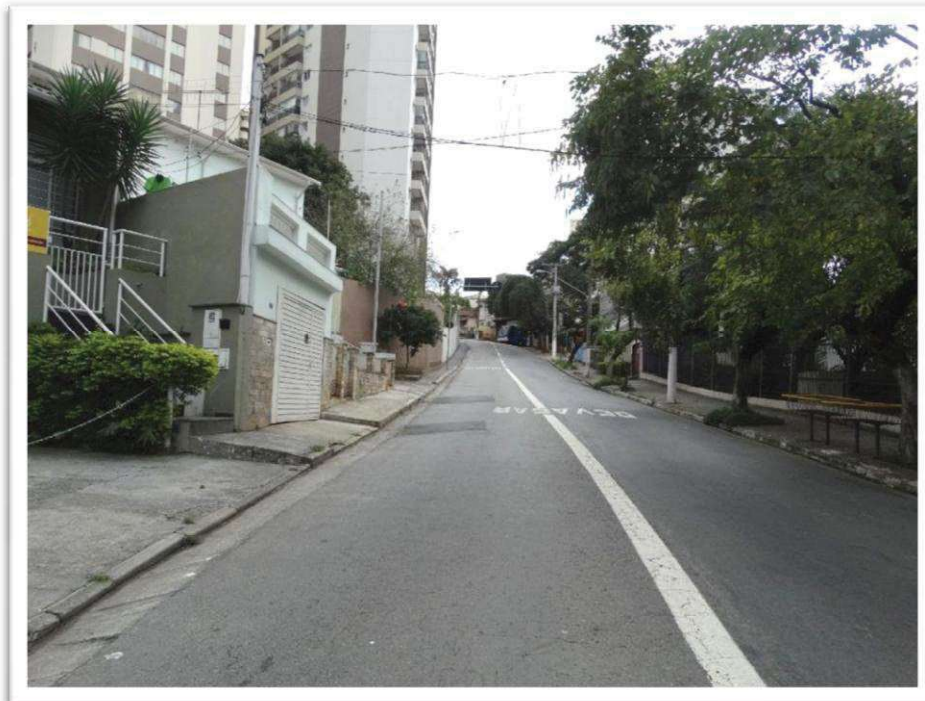


Foto nº 2 - Vista da Rua José Debieux defronte ao “**EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS**” cujo apartamento de nº 154 é objeto da presente vistoria.



Foto nº 3 - Outra vista da Rua José Debieux, no sentido oposto ao da **Foto nº 2**, defronte ao “**EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS**” cujo apartamento de nº 154 é objeto da presente vistoria.

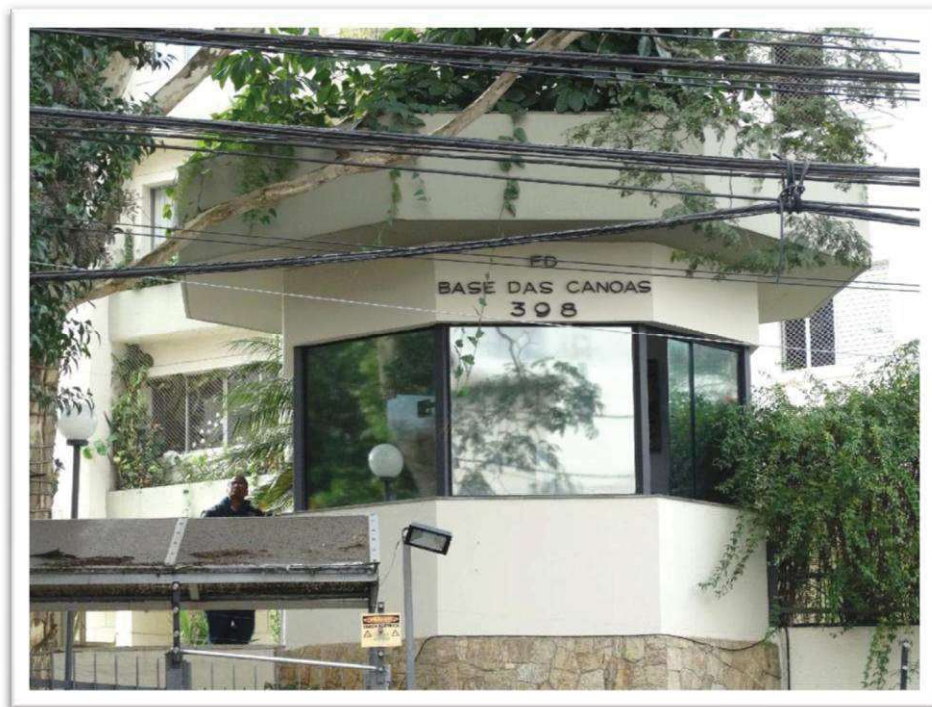


Foto nº 4 - Vista externa da portaria do **“EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”**. Em destaque o número oficial do edifício.

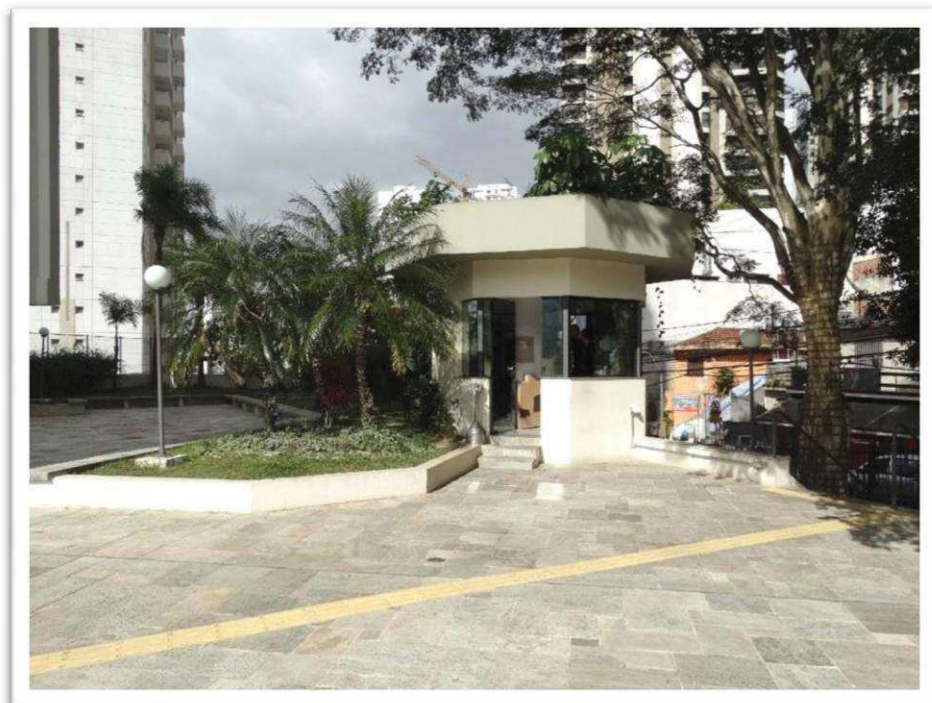


Foto nº 5 - Vista a partir do interior do condomínio, da portaria do **“EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”**.



Foto nº 6 - Vista da entrada social do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”.



Foto nº 7 - Aspectos do pavimento térreo do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 19:00, sob o número WSA19702035023. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036077-03.2014.8.26.0001 e código 992C2D7.



Foto nº 8 - Vista da botoeira do elevador do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”.

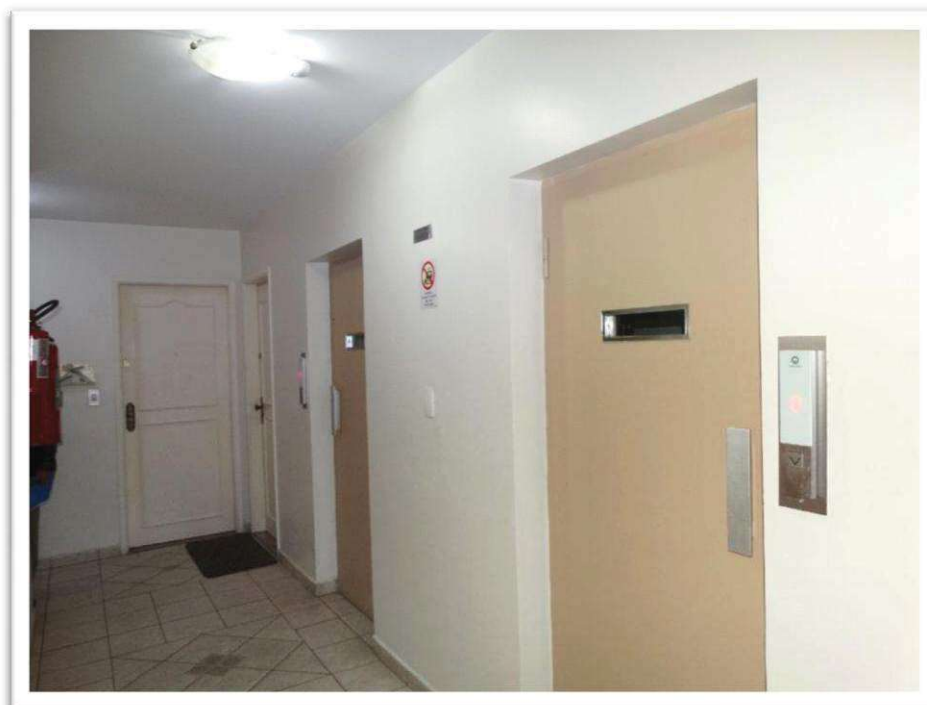


Foto nº 9 - Vista parcial do hall de elevadores no 15º andar do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 19:00, sob o número WSA19702035023. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036077-03.2014.8.26.0001 e código 992C2D7.



Foto nº 10 - Vista das portas de entrada, social e de serviço, do apartamento de nº 154 do **“EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”**, objeto da presente vistoria.

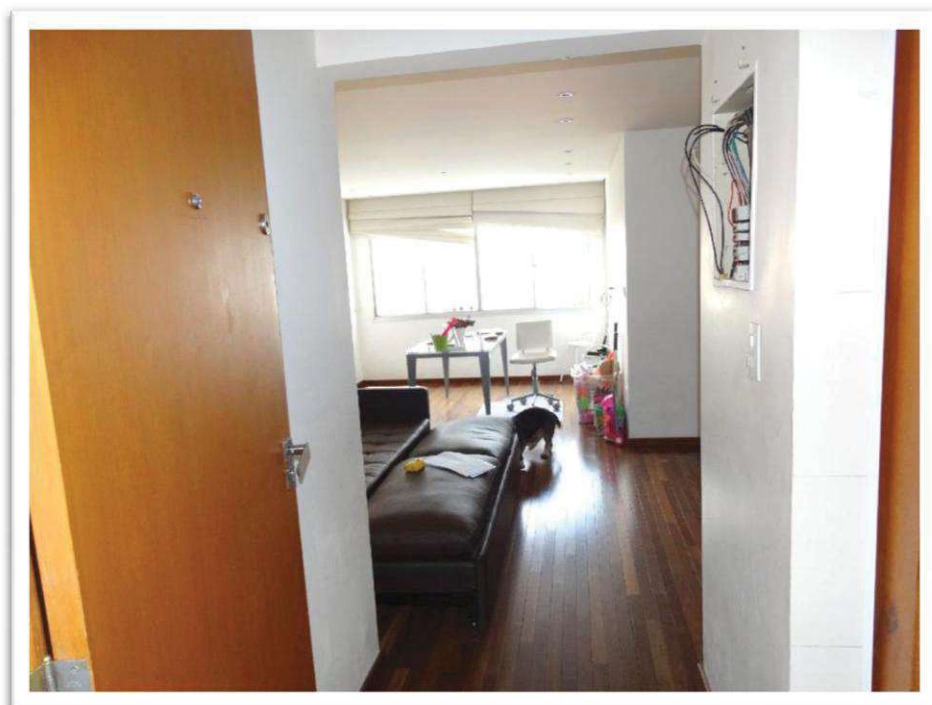


Foto nº 11 - Vista parcial interna da sala do imóvel objeto da presente vistoria, a partir da porta social.



Foto nº 12 - Vista interna da porta social de entrada do imóvel objeto da presente vistoria.

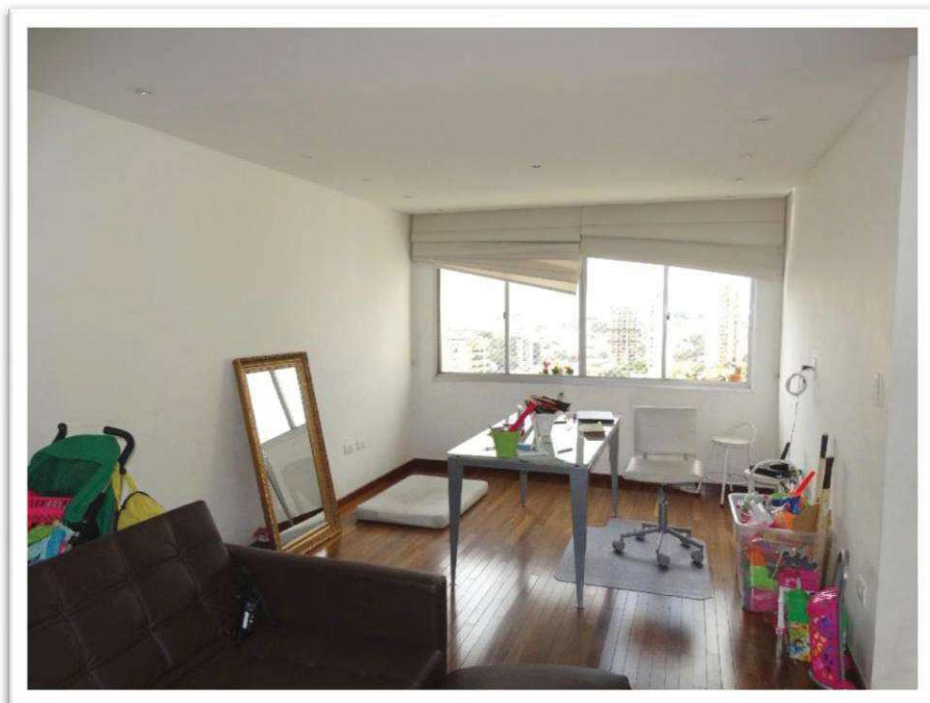


Foto nº 13 - Outra vista parcial interna da sala do imóvel objeto da presente vistoria.

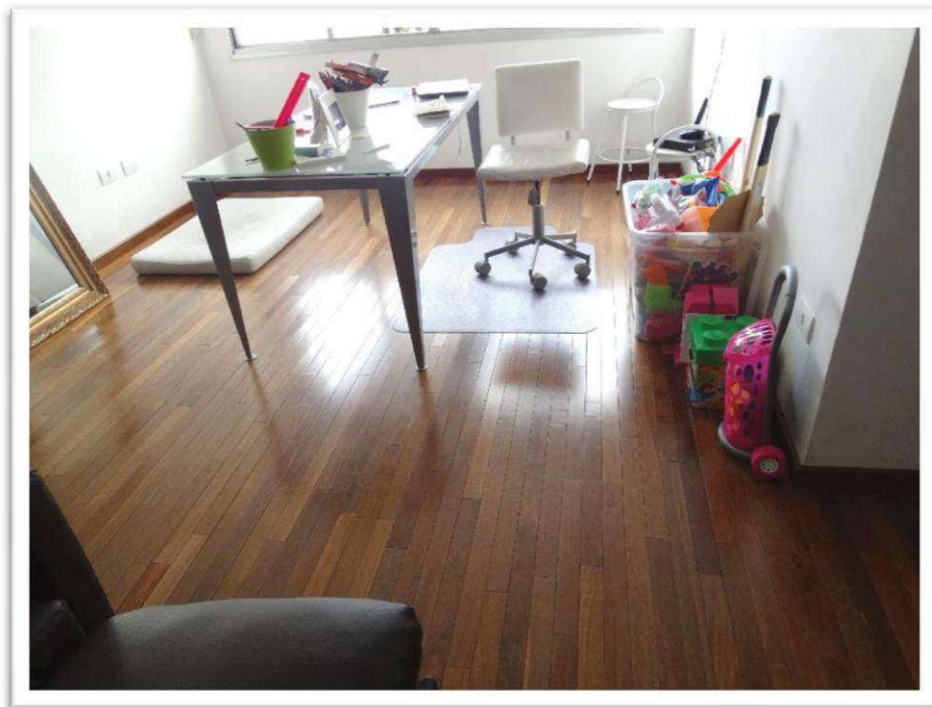


Foto nº 14 - Outra vista parcial interna da sala do imóvel objeto da presente vistoria. Em destaque o piso em madeira.

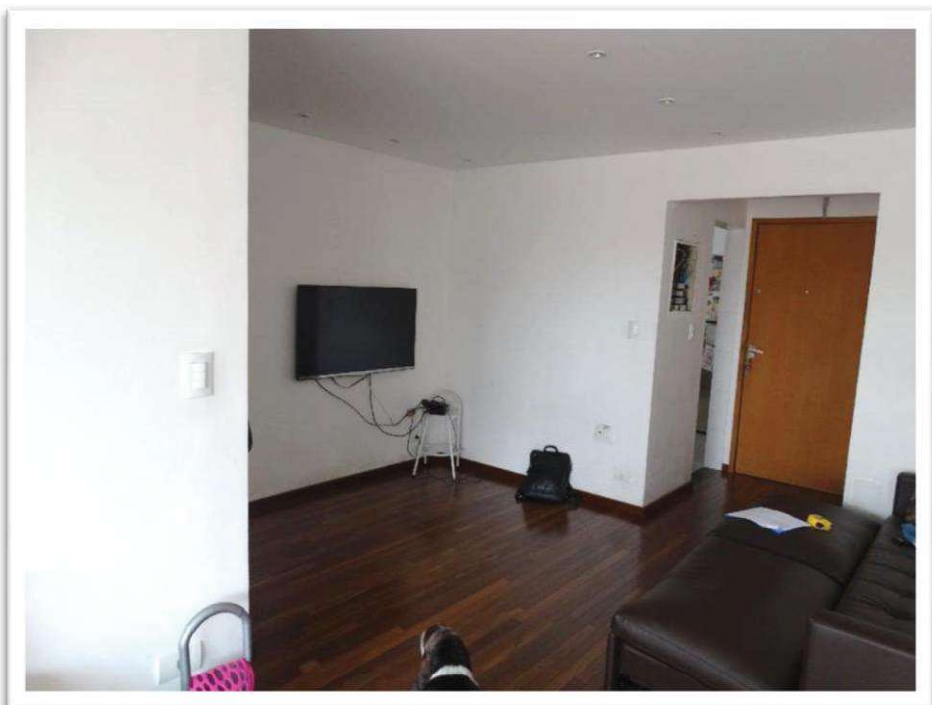


Foto nº 15 - Outra vista parcial interna da sala do imóvel objeto da presente vistoria. Ao fundo a porta social de entrada ao mesmo.

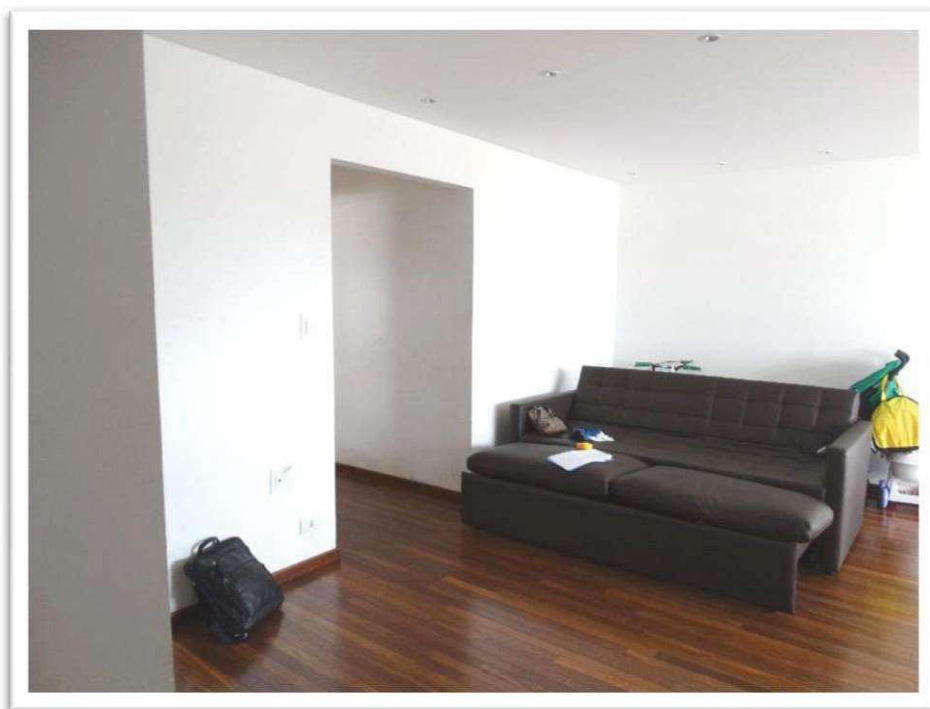


Foto nº - 16 - Outra vista parcial interna da sala do imóvel objeto da presente vistoria.



Foto nº - 17 - Vista parcial do hall de distribuição na área íntima do imóvel objeto da presente vistoria.

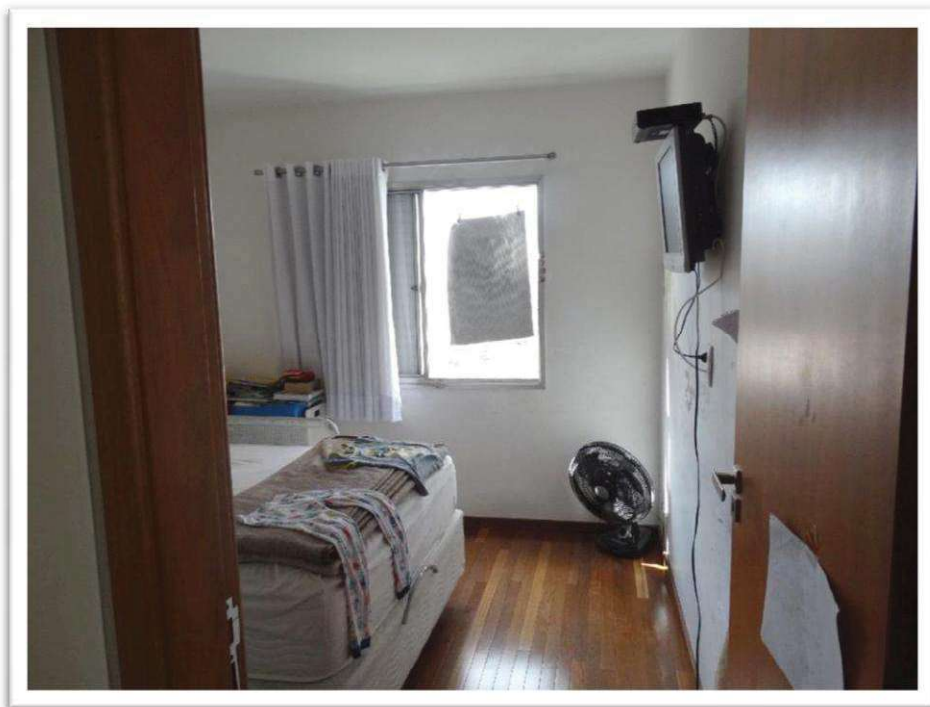


Foto nº 18 - Vista parcial do dormitório nº 1 do móvel objeto da presente vistoria.

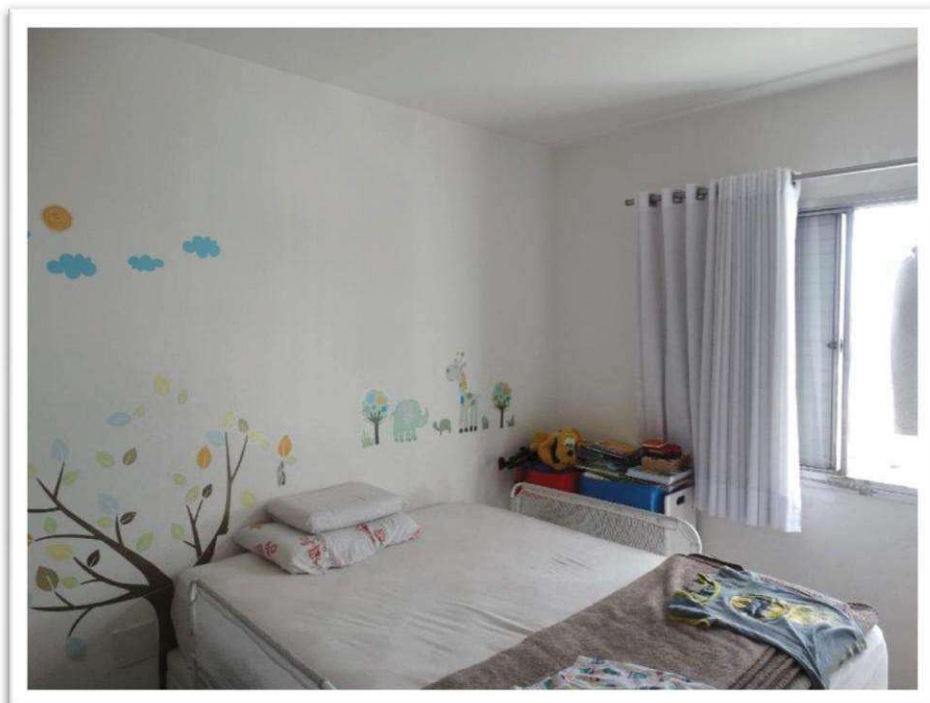


Foto nº 19 - Outra vista parcial do dormitório nº 1 do móvel objeto da presente vistoria.

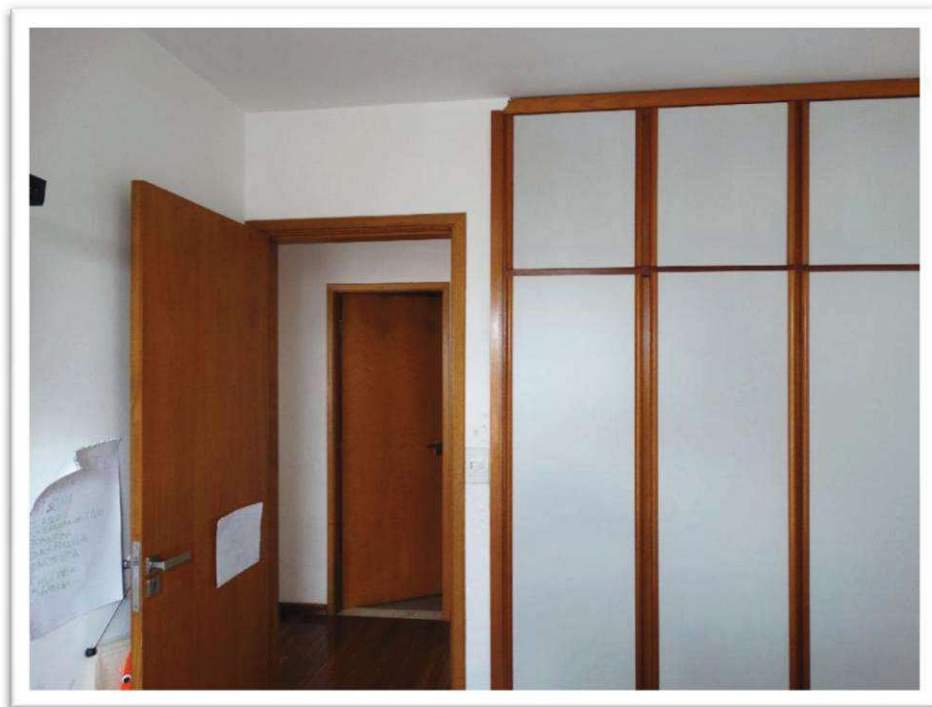


Foto nº 20 - Vista parcial do dormitório nº 1 do móvel objeto da presente vistoria. Ao fundo porta do banheiro no hall de distribuição na área íntima.

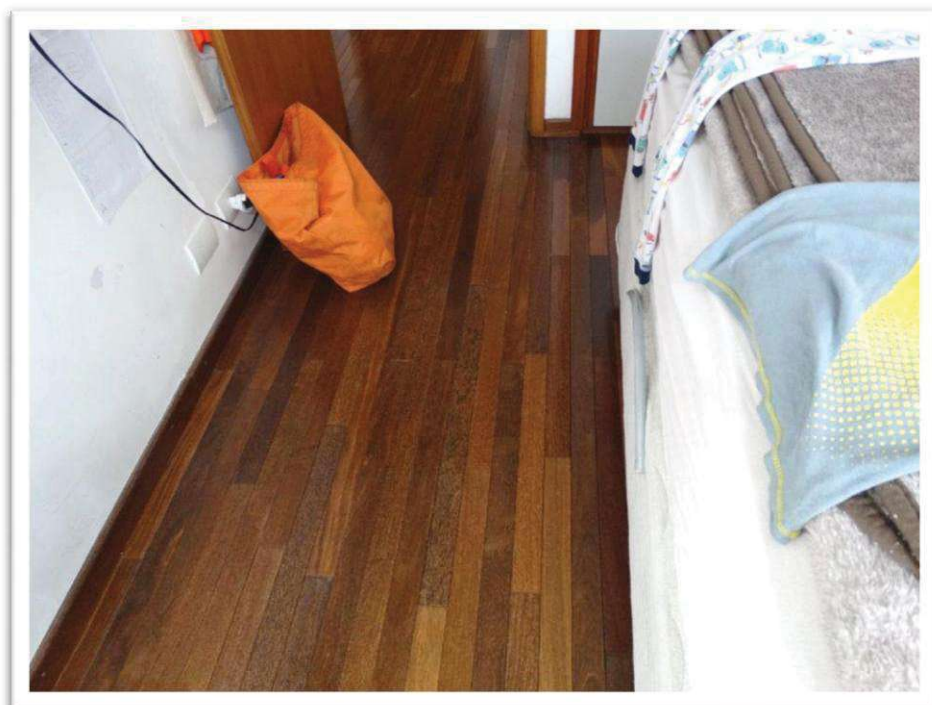


Foto nº 21 - Vista parcial do dormitório nº 1 do móvel objeto da presente vistoria. Em destaque piso em madeira.



Foto nº 22 - Vista da porta de acesso ao dormitório nº 2, a partir do hall de distribuição na área íntima do móvel objeto da presente vistoria.

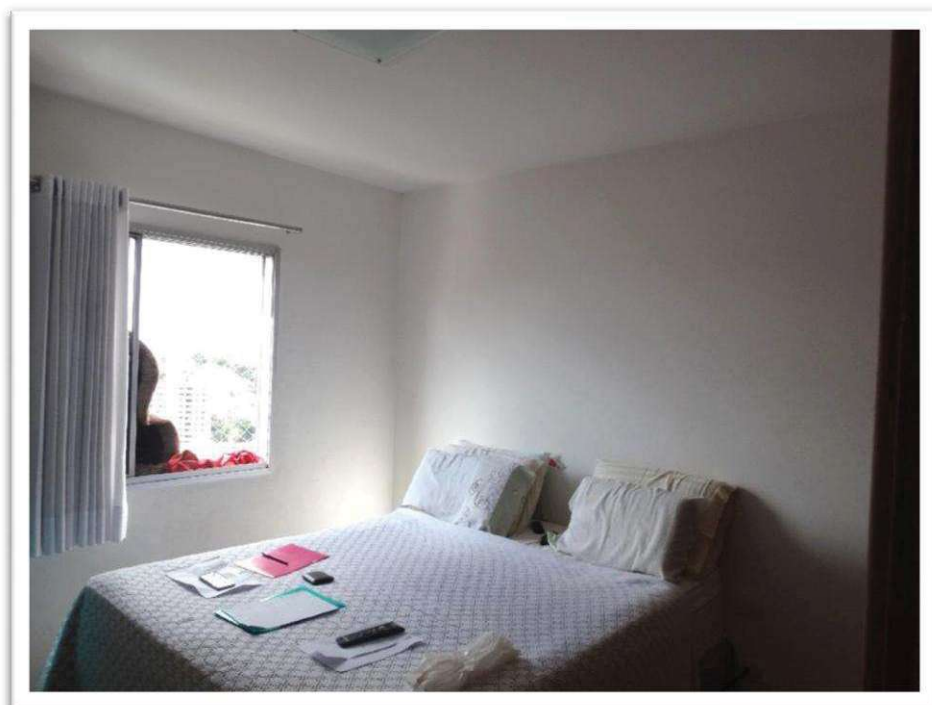


Foto nº 23 - Vista parcial do dormitório nº 2 do imóvel objeto da presente vistoria.

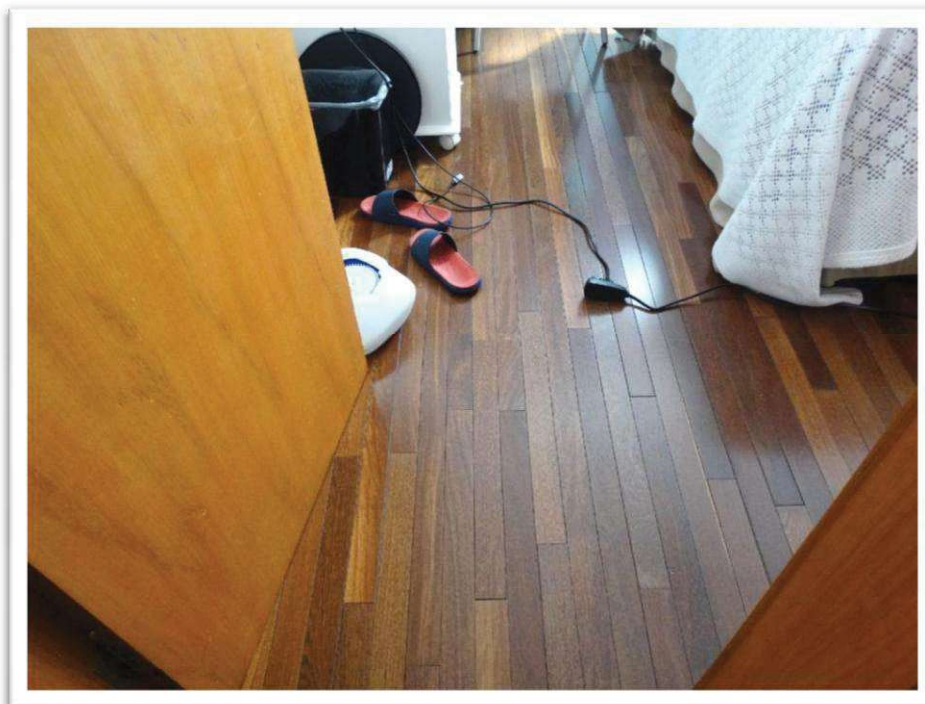


Foto nº 24 - Outra vista parcial do dormitório nº 2 do imóvel objeto da presente vistoria. Em destaque o piso em madeira.



Foto nº 25 - Outra vista parcial interna do dormitório nº 2 do imóvel objeto da presente vistoria. Em destaque a porta de entrada ao mesmo e ao fundo a porta de entrada ao banheiro.

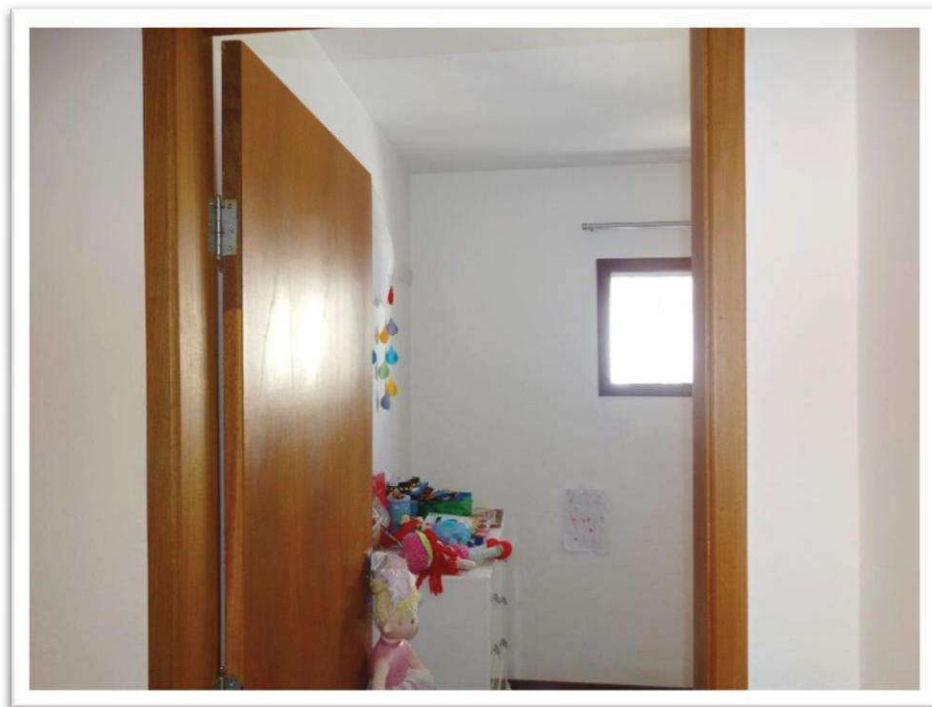


Foto nº 26 - Vista da porta de acesso ao dormitório nº 3, a partir do hall de distribuição na área íntima do móvel objeto da presente vistoria.

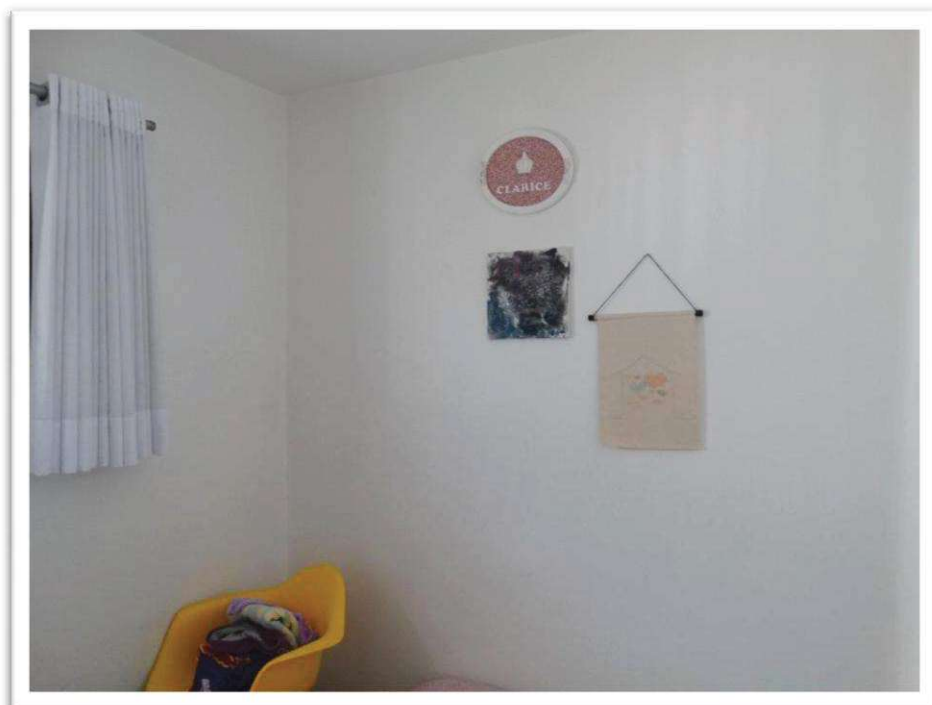


Foto nº 27 - Vista parcial do dormitório nº 3 do imóvel objeto da presente vistoria.

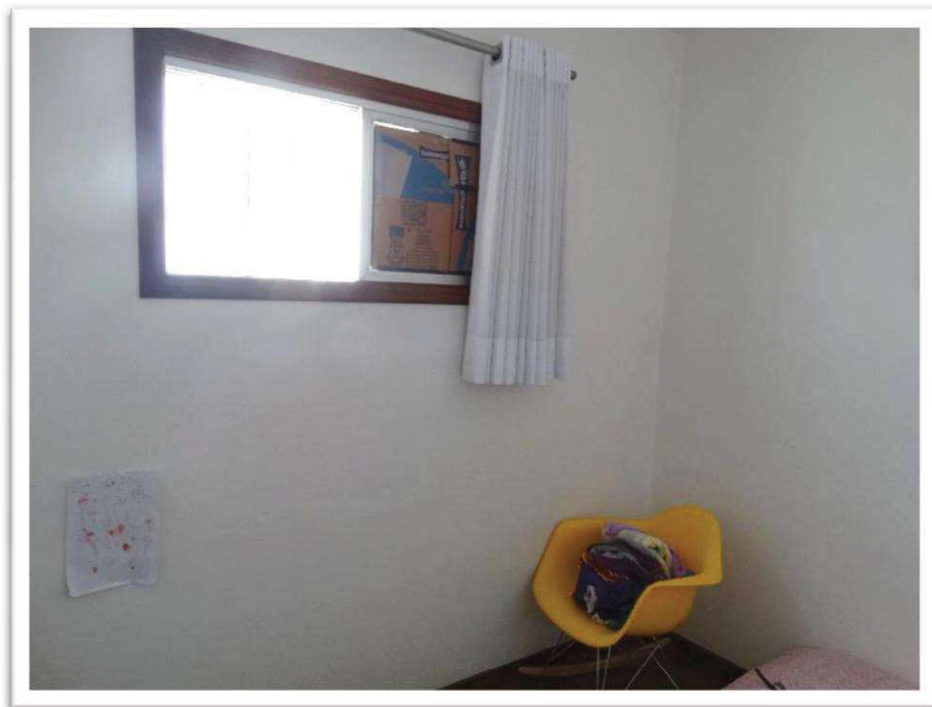


Foto nº 28 - Outra vista parcial do dormitório nº 3 do imóvel objeto da presente vistoria.

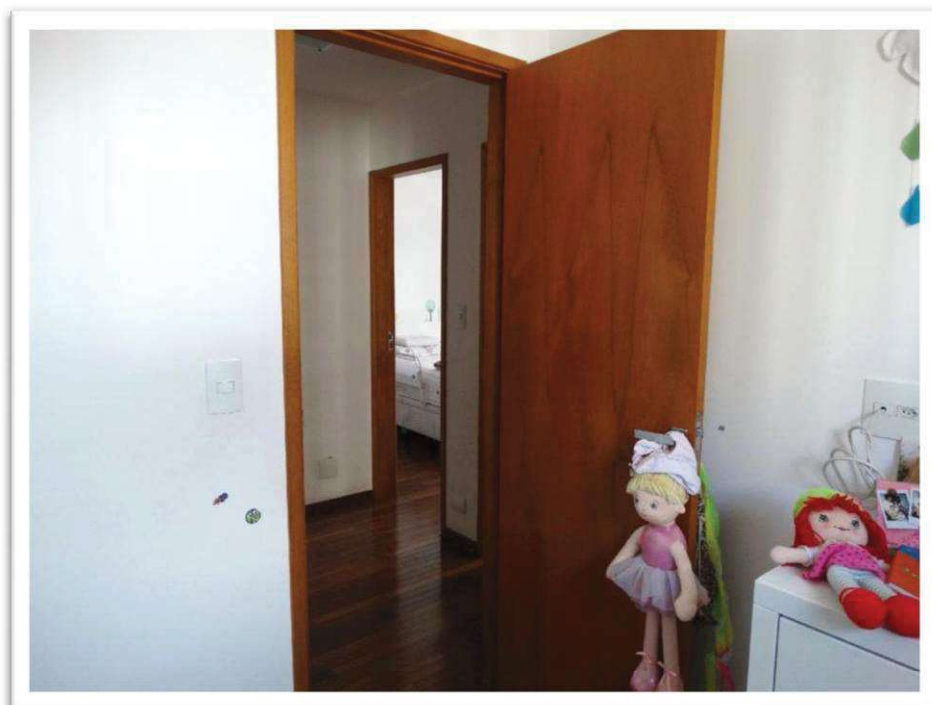


Foto nº 29 - Outra vista parcial interna do dormitório nº 3 do imóvel objeto da presente vistoria. Em destaque a porta de entrada ao mesmo a partir do hall de distribuição na área íntima.



Foto nº 30 - Vista da porta de acesso ao banheiro social a partir do hall de distribuição na área íntima do imóvel objeto da presente vistoria.

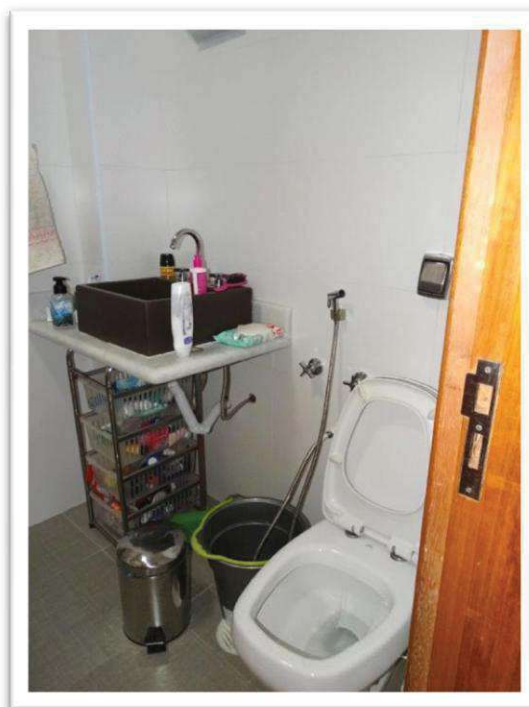


Foto nº 31 - Vista parcial do banheiro social do imóvel objeto da presente vistoria.



Foto nº 32 - Vista parcial do banheiro social do imóvel objeto da presente vistoria. Em destaque estrutura do box em vidro e alumínio.



Foto nº 33 - Outra vista parcial do banheiro social do imóvel objeto da presente vistoria.

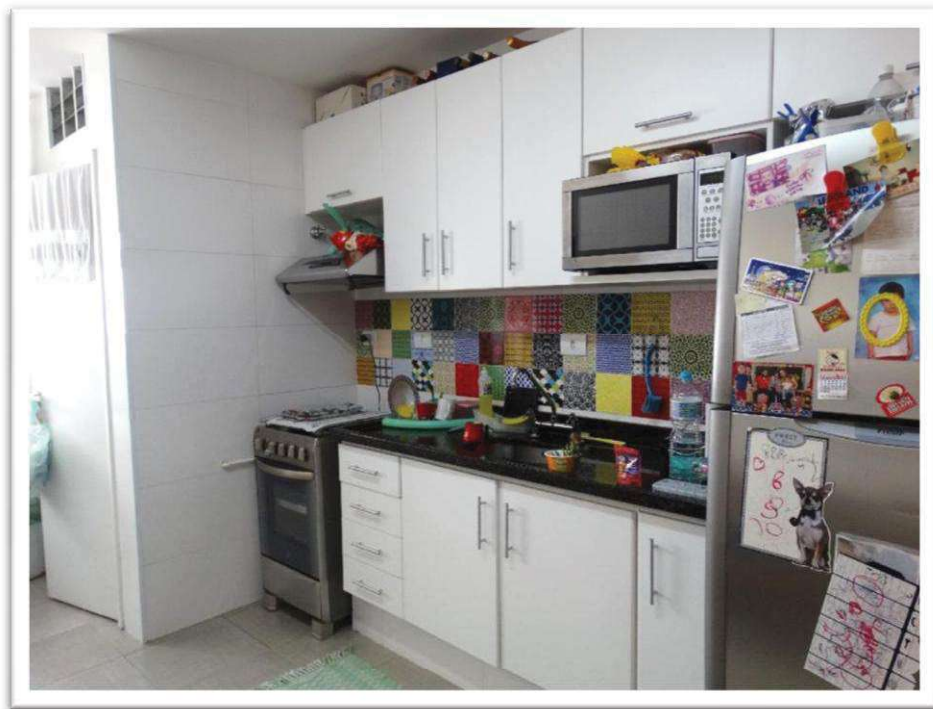


Foto nº 34 - Vista parcial da cozinha do imóvel objeto da presente vistoria.

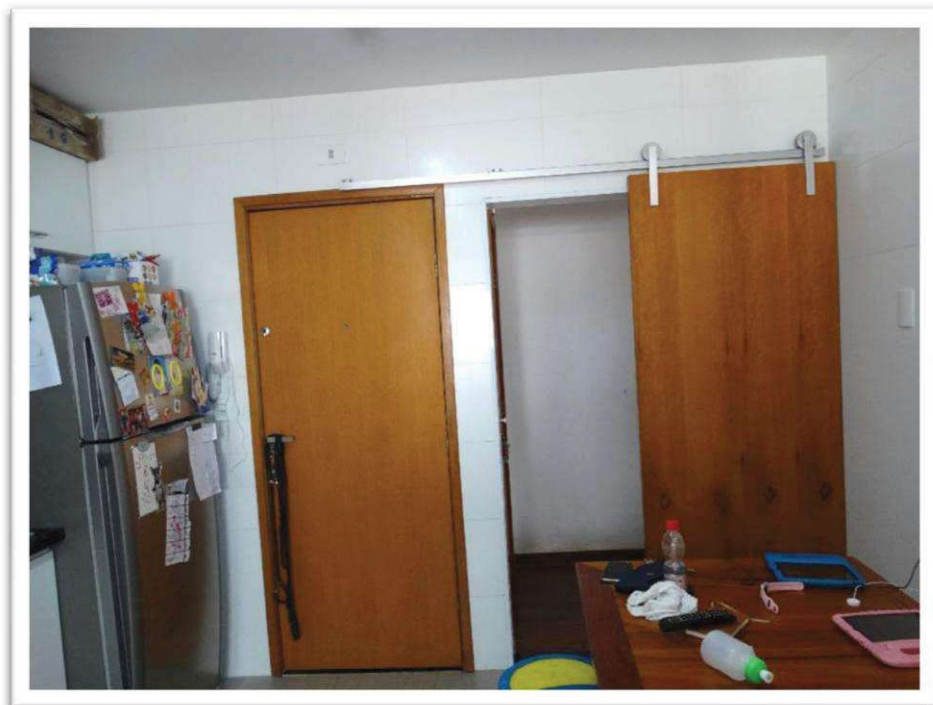


Foto nº 35 - Outra vista parcial da cozinha do imóvel objeto da presente vistoria. Em destaque porta acesso, de serviço, à esquerda.



Foto nº 36 - Outra vista parcial da cozinha do imóvel objeto da presente vistoria. Em destaque o piso cerâmico.

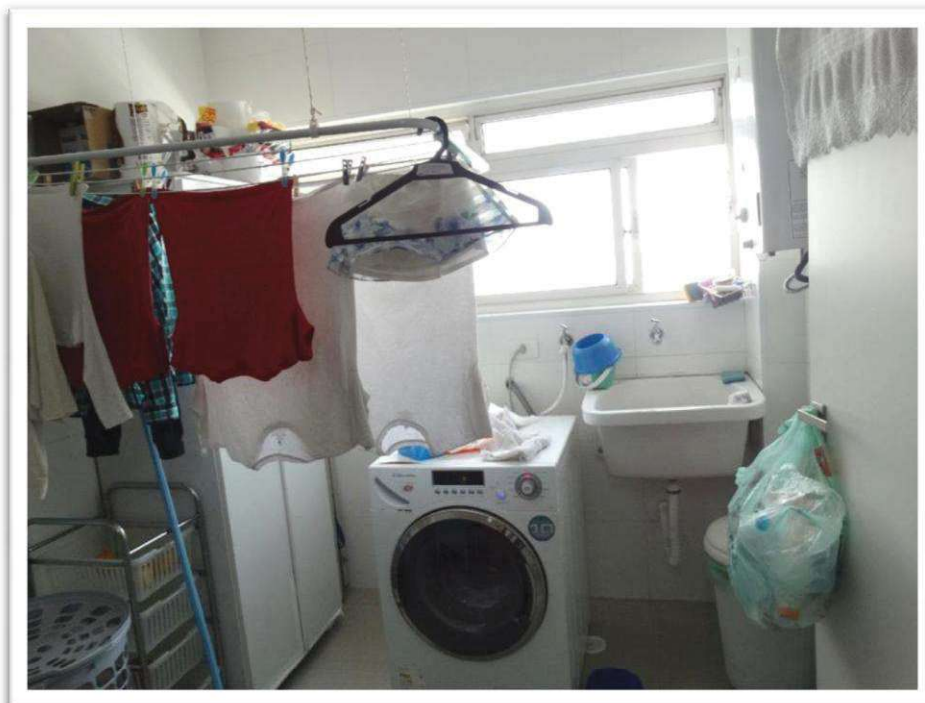


Foto nº 37 - Vista da lavanderia, junto à cozinha, no imóvel objeto da presente vistoria.



Foto nº 38 - Vista parcial da lavanderia, junto à cozinha, no imóvel objeto da presente vistoria. Em destaque esquadria em alumínio e vidro.

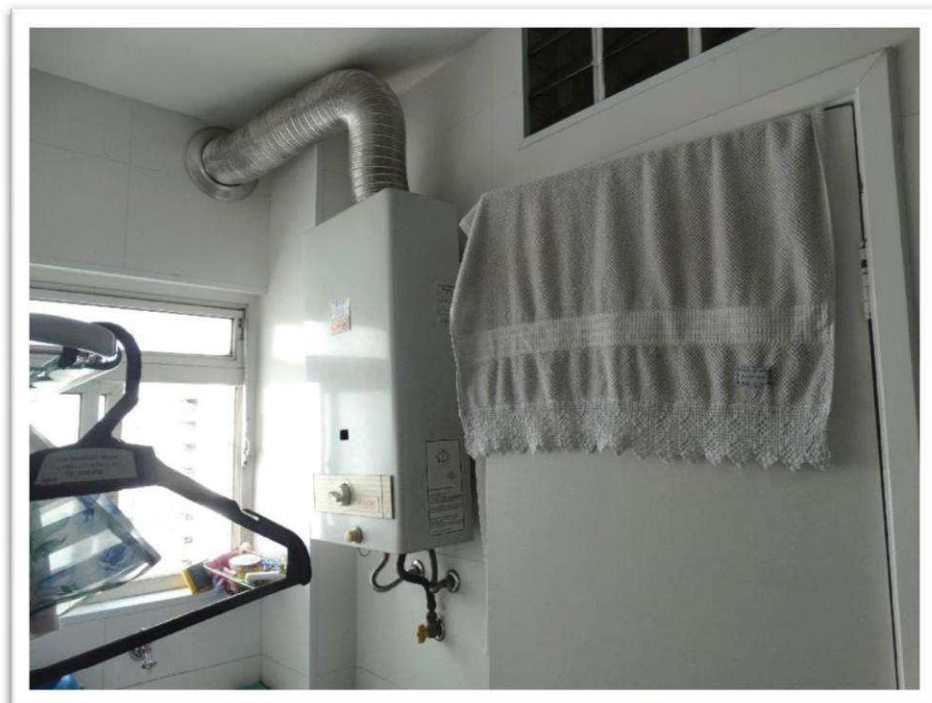


Foto nº 39 - Vista parcial da lavanderia, junto à cozinha, no imóvel objeto da presente vistoria. Em destaque aquecedor de água a gás.

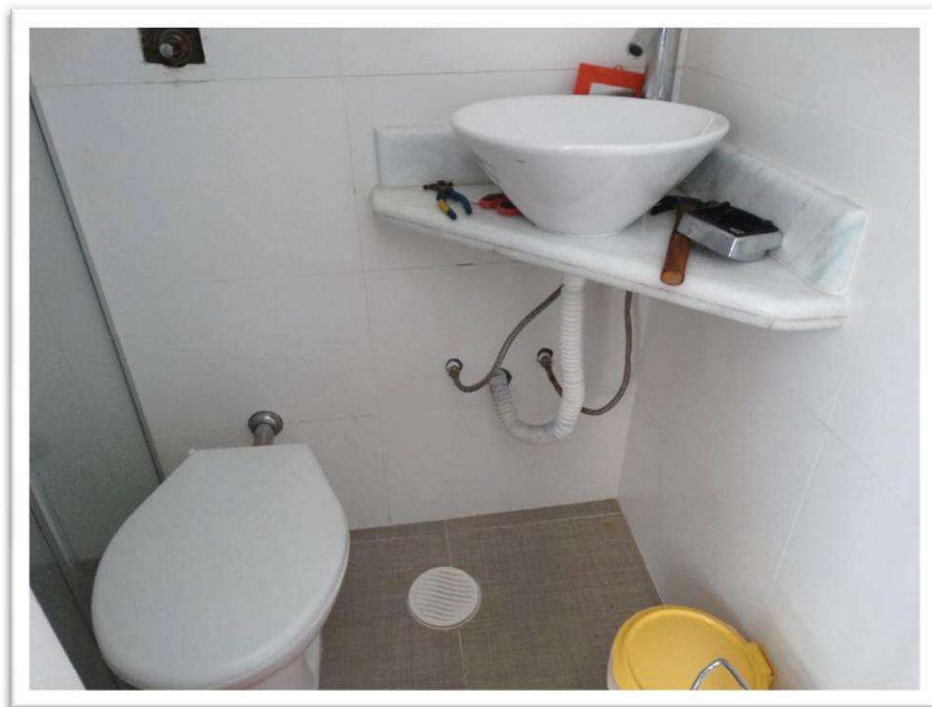


Foto nº 40 - Vista parcial interna do banheiro junto à lavanderia, no imóvel objeto da presente vistoria.



Foto nº 41 - Outra vista parcial interna do banheiro junto à lavanderia, no imóvel objeto da presente vistoria. Em destaque box em vidro temperado.



Foto nº 42 - Vista da porta corta-fogo no hall de elevadores, no 15º andar do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”.

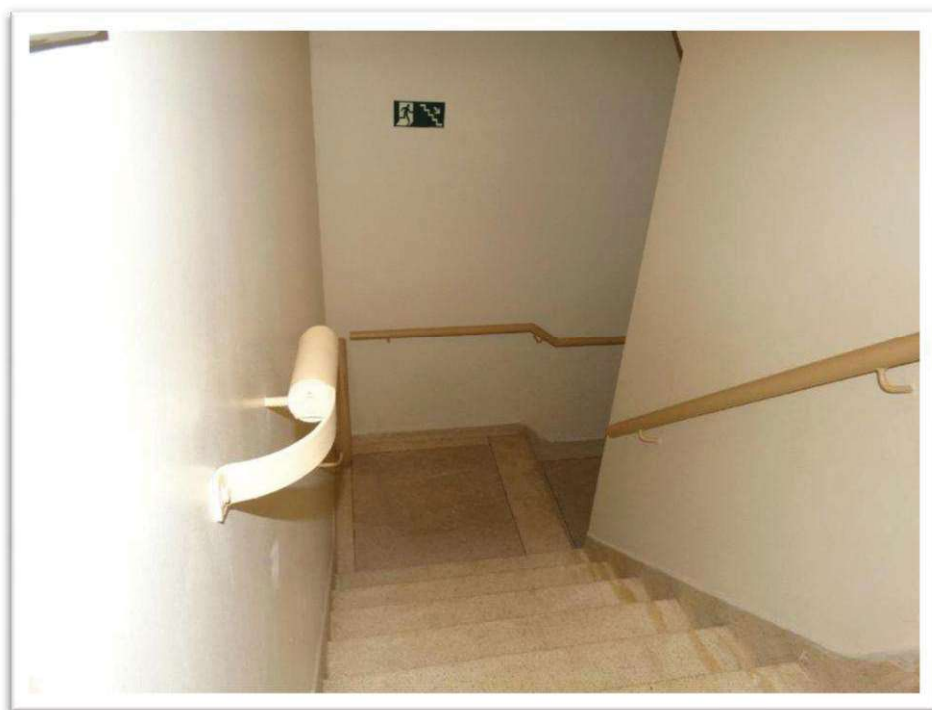


Foto nº 43 - Vista da caixa de escada no 15º andar do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”



Foto nº 44 - Vista da placa de identificação do pavimento onde se localizam os boxes de garagem nºs 69 e 70 correspondentes ao apartamento nº 154, também objetos da presente vistoria.



Foto nº 45 - Vista do hall de elevadores, no 2º subsolo do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 19:00, sob o número WSA19702035023. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036077-03.2014.8.26.0001 e código 992C2D7.

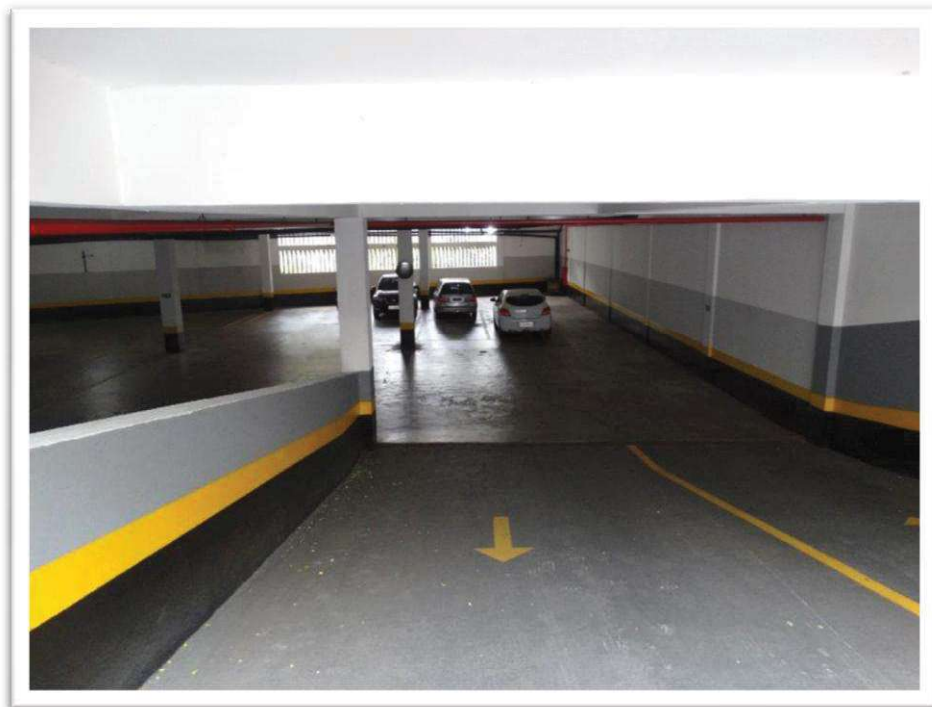


Foto nº 46 - Vista da rampa de acesso ao 2º subsolo onde se localizam os boxes de garagem nºs 69 e 70 correspondentes ao apartamento nº 154, também objetos da presente vistoria.



Foto nº 47 - Aspectos gerais do 2º subsolo, onde se localizam os boxes de garagem nºs 69 e 70 correspondentes ao apartamento nº 154, também objetos da presente vistoria.

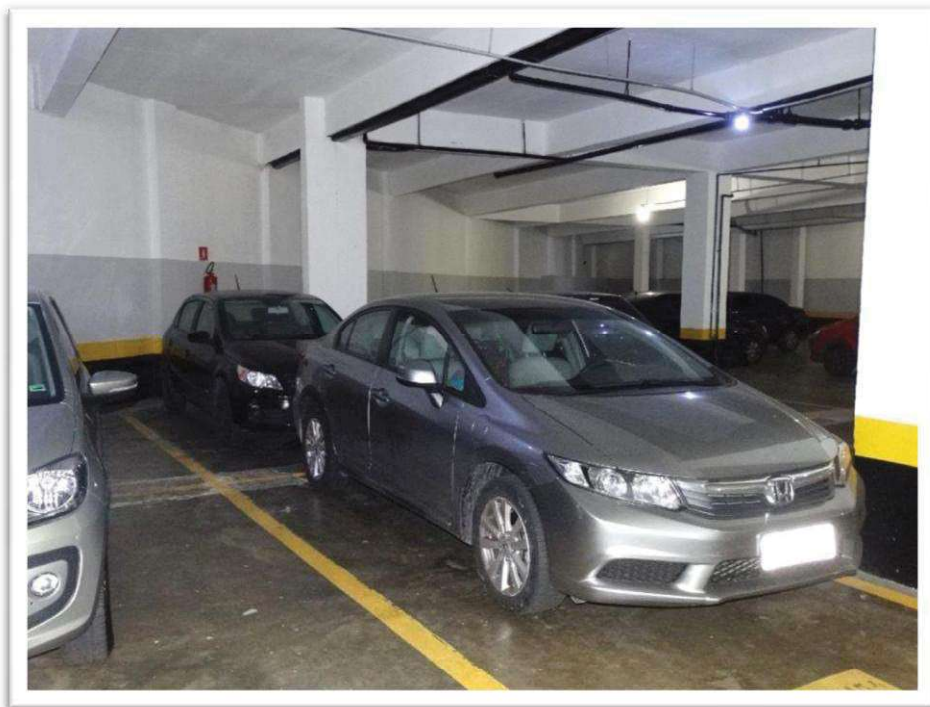


Foto nº 48 - Vista dos 2 (dois) boxes de garagem, de nºs 69 e 70, correspondentes ao apartamento nº 154, também objetos da presente vistoria.

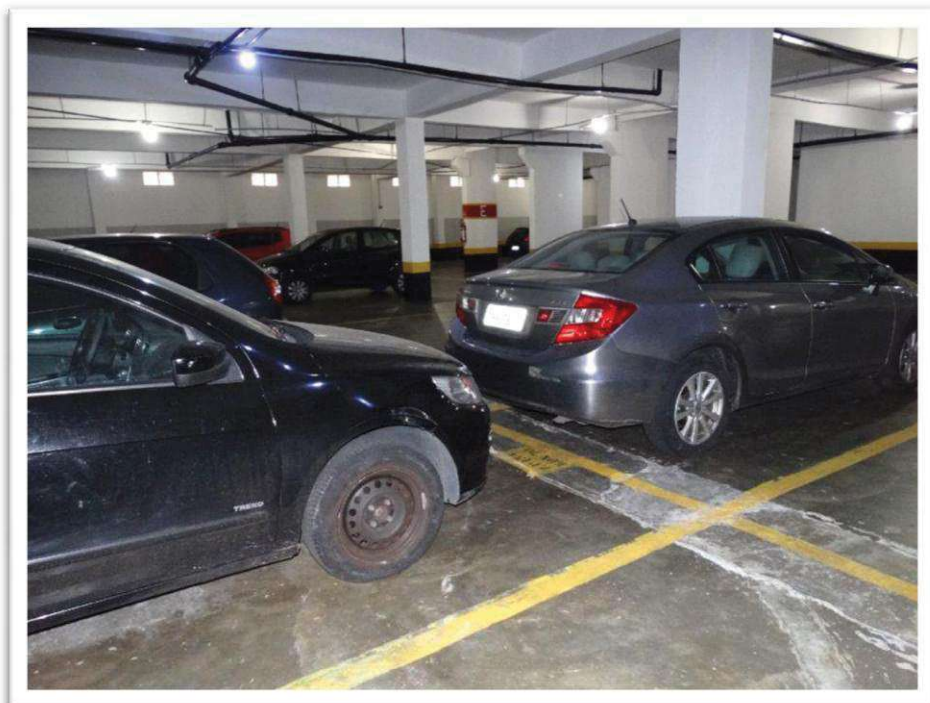


Foto nº 49 - Vista dos 2 (dois) boxes de garagem, de nºs 69 e 70, correspondentes ao apartamento nº 154, também objetos da presente vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 19:00, sob o número WSA19702035023. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036077-03.2014.8.26.0001 e código 992C2D7.

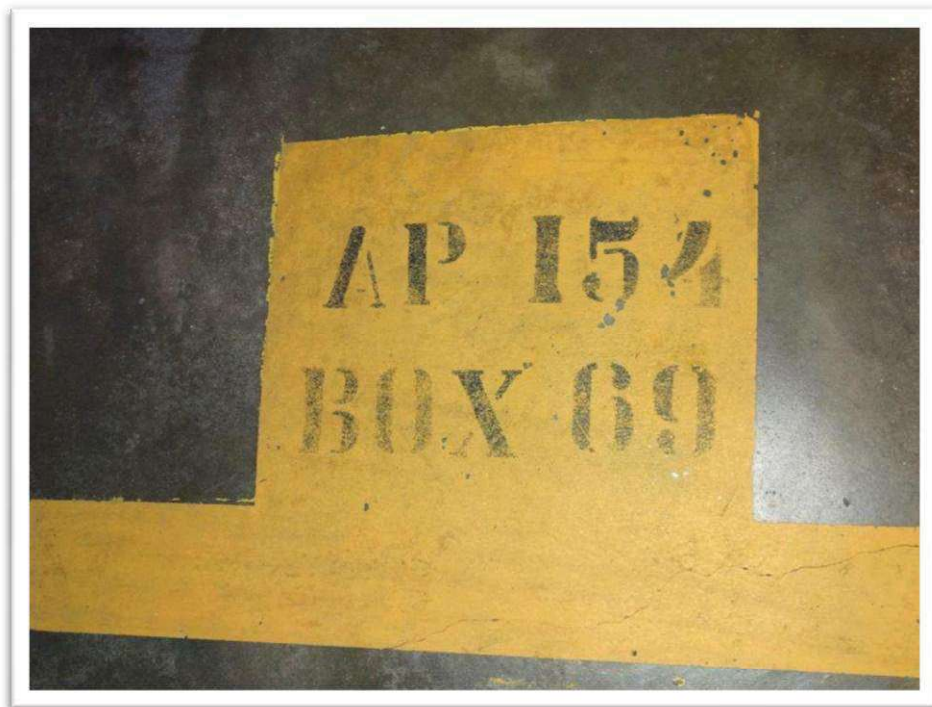


Foto nº 50 - Vista da identificação de um dos boxes de garagem, também objeto da presente vistoria.



Foto nº 51 - Vista da identificação do outro box de garagem, também objeto da presente vistoria.



Foto nº 52 - Aspectos da fachada frontal do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”.



Foto nº 53 - Aspectos da fachada de fundo do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”.

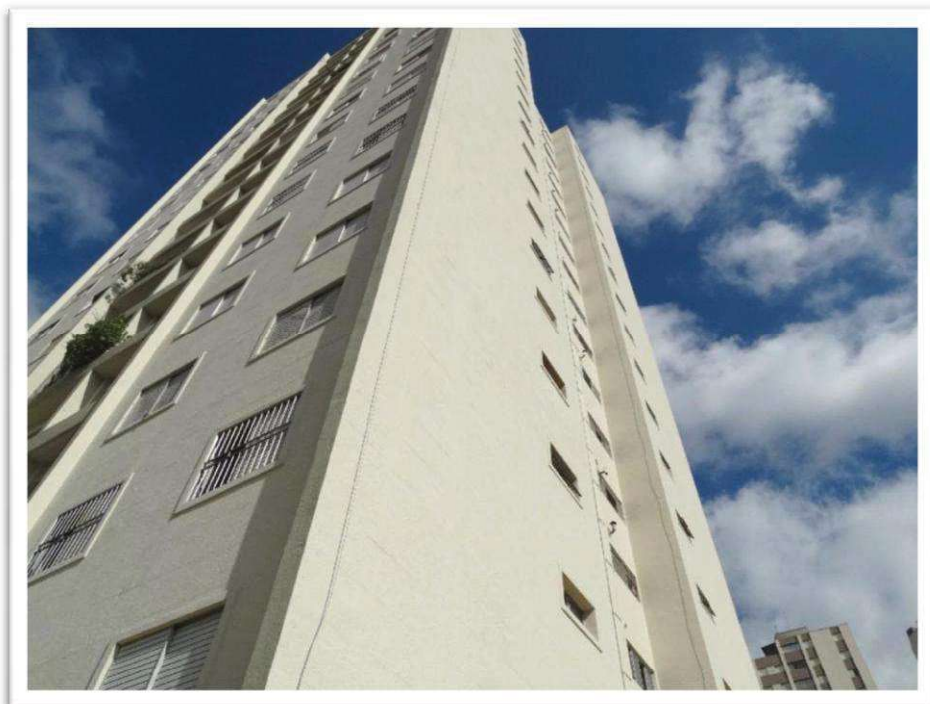


Foto nº 54 - Aspectos da fachada lateral do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”.



Foto nº 55 - Aspectos da fachada lateral do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 19:00, sob o número WSA19702035023. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036077-03.2014.8.26.0001 e código 992C2D7.



Foto nº 56 - Aspectos gerais externos do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”. – Playground.



Foto nº 57 - Aspectos gerais externos do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”.



Foto nº 58 - Aspectos gerais externos do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”- Salão de Festas e Churrasqueira.

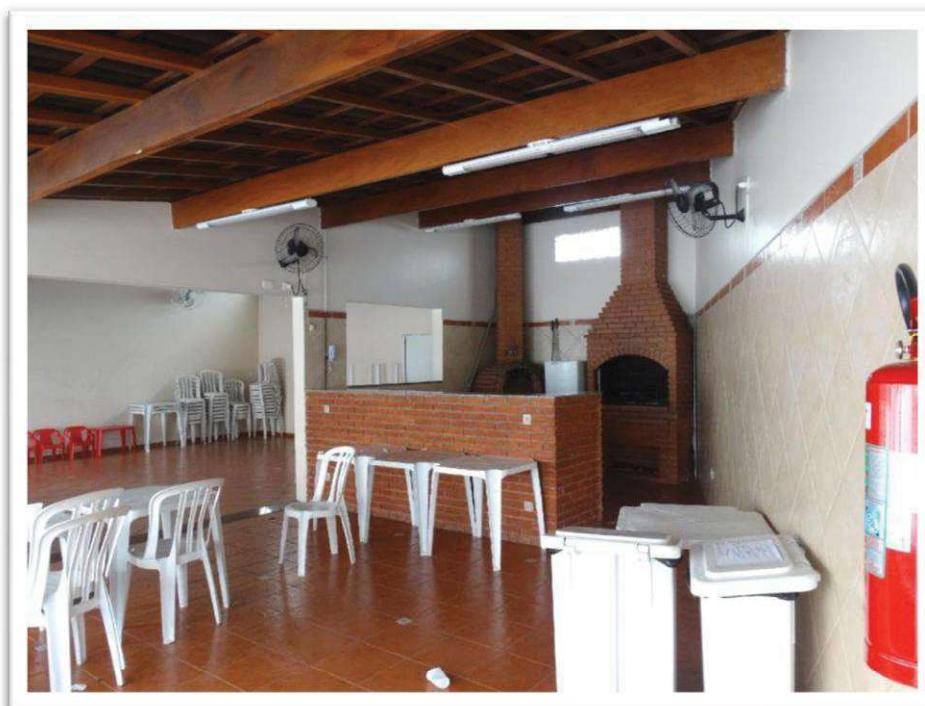


Foto nº 59 - Aspectos gerais externos do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”- Salão de Festas e Churrasqueira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 19:00, sob o número WSA19702035023. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036077-03.2014.8.26.0001 e código 992C2D7.



Foto nº 60 - Aspectos gerais externos do “**EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS**”. – Quadra Poliesportiva.



Foto nº 61 - Aspectos gerais externos do “**EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS**”. – Quadra Poliesportiva.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 19:00, sob o número WSA19702035023. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036077-03.2014.8.26.0001 e código 992C2D7.

A Rua José Debieux, no trecho defronte ao imóvel avaliando, apresenta perfil em declive e sentido único de mão de trânsito.

Está inserida em zona denominada Zona de Centralidade - ZC, conforme se observa no **ANEXO 3**.

Zonas de Centralidades são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

Trata-se de zona mista destinada para usos residenciais e não residenciais, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,3, básico de 1,00 e máximo igual a 2,00, conforme se observa na tabela abaixo extraída do mais recente Zoneamento da Cidade de São Paulo, estabelecido pela Lei 16.402 de 22 de março de 2.016.

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
LIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA

O “**EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS**”, como mencionado anteriormente, entesta para a Rua José Debieux, estando, ainda, localizado na quadra complementada pela Rua Perpétuo Junior, Rua João Pizarro Gabizo, Travessa Sérgio Pinheiro, Travessa Alceri Maria Gomes da Silva e Viela Sem Denominação, podendo-se ter boa noção de sua paisagem urbana na Vista Aérea no **ANEXO 4**, bem como de sua exata localização no Mapa Oficial da Cidade da PMSP no **ANEXO 1**, segue ainda a Planta Quadra da PMSP no **ANEXO 5**, que aparentemente está desatualizada, não coincidindo com o fático existente.

São vias servidas por todos os melhoramentos públicos, além da proximidade de áreas de comércio local, institucional e de transporte coletivo, destacando-se também a proximidade com a Rua Voluntários da Pátria e Rua Dr. Zuquim, que são as principais artérias viárias da região.

O “**EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS**” está assentado numa área de terreno de 3.628,00m² e foi construído no ano de 1.982, tendo, portanto, 37 (trinta e sete) anos, conforme atestam as certidões a seguir, emitidas pela Municipalidade.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 069.205.0524-1

Local do Imóvel:
R JOSE DEBIEUX, 398 - 15 ANDAR AP 154
SANTANA CEP 02038-030
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOSE DEBIEUX, 398 - 15 ANDAR AP 154
SANTANA CEP 02038-030

Contribuinte(s):
CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL
CPF 116.747.288-83 ALESSANDRO XAVIER DE ANDRADE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.572	Testada (m):	53,10
Área não incorporada (m²):	2.056	Fração ideal:	0,0120
Área total (m²):	3.628		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	177	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	393	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.737,00
- da construção:	2.139,00

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

- da área incorporada:	43.203,00
- da área não incorporada:	56.504,00
- da construção:	227.162,00
Base de cálculo do IPTU:	326.869,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/09/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 18/06/2019
Número do Documento: 2.2019.001262971-9
Solicitante:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 19:00, sob o número WSAN19702035023. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036077-03.2014.8.26.0001 e código 992C2D7.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 069.205.0444-8

Local do Imóvel:

R JOSE DEBIEUX, 398 - 2 SS BOX 69
SANTANA CEP 02038-030
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOSE DEBIEUX, 398 - 2 SS BOX 69
SANTANA CEP 02038-030

Contribuinte(s):

CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL
CPF 116.747.288-83 ALESSANDRO XAVIER DE ANDRADE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.572	Testada (m):	53,10
Área não incorporada (m²):	2.056	Fração ideal:	0,0008
Área total (m²):	3.628		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	18	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	393	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.737,00
- da construção:	2.139,00

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

- da área incorporada:	2.881,00
- da área não incorporada:	3.767,00
- da construção:	23.102,00
Base de cálculo do IPTU:	29.750,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/09/2019, em

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

Data de Emissão: 18/06/2019
Número do Documento: 2.2019.001262993-1
Solicitante:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 19:00, sob o número WSA19702035023. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036077-03.2014.8.26.0001 e código 992C2D7.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 069.205.0445-6

Local do Imóvel:
R JOSE DEBIEUX, 398 - 2 SS BOX 70
SANTANA CEP 02038-030
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOSE DEBIEUX, 398 - 2 SS BOX 70
SANTANA CEP 02038-030

Contribuinte(s):
CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL
CPF 116.747.288-83 ALESSANDRO XAVIER DE ANDRADE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.572	Testada (m):	53,10
Área não incorporada (m²):	2.056	Fração ideal:	0,0008
Área total (m²):	3.628		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	18	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	393	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.737,00
- da construção:	2.139,00

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

- da área incorporada:	2.881,00
- da área não incorporada:	3.767,00
- da construção:	23.102,00
Base de cálculo do IPTU:	29.750,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/09/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 18/06/2019
Número do Documento: 2.2019.001263002-4
Solicitante:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 19:00, sob o número WSA19702035023. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036077-03.2014.8.26.0001 e código 992C2D7.

○ “**EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS**” constitui-se de 2 (dois) subsolos com 144 vagas de garagem, pavimento térreo e mais 17 (dezessete) andares-tipo, com 4 (quatro) apartamentos por andar, e 1(um) andar de cobertura com 4 (quatro) apartamentos, totalizando 72 (setenta e duas) unidades condominiais residenciais. É servido por 2 (dois) elevadores. Possui, ainda, quadra poliesportiva, playground, brinquedoteca, salão de festas e churrasqueira.

O apartamento avaliando – nº 154 – localiza-se no 15º andar do “**EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS**” e pode ser enquadrado na tipologia construtiva “**apartamento – padrão médio – com elevador**”, de acordo com as classificações descritas e contidas no estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**” do **IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias)**, conforme se observa no **ANEXO 6**.

O apartamento em tela, conforme consta na matrícula sob o nº 36.642 do 3º CRI-SP, certidão acostada aos autos às fls. 62/68, apresenta a seguinte descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
matrícula	ficha	São Paulo, 03 de setembro de 1982	
-36.642-	-01-		
<p>IMÓVEL : O apartamento sob n.º 154 , localizado no 15 .º andar do EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS, situado à rua José Debieux, n.º 398, no 8.º Subdistrito-Santana, desta capital, com a área útil de 88,88 metros quadrados, área comum de 88,08 metros quadrados, área total de 176,96 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,1990%</p>			

O apartamento é constituído de sala de jantar e estar, banheiro, 3 (três) dormitórios, cozinha e área de serviço com WC (vide planta baixa no **ANEXO 2** que mostra e dá boa noção dos espaços físicos existentes).

O estado de conservação do apartamento corresponde a referência “**C**”, qualificada como “**regular**” no mencionado estudo do **IBAPE**.

Seus principais acabamentos são:

pisos: tacos na sala e dormitórios e cerâmico nos banheiros, cozinha e área de serviço.

revestimentos: massa corrida com pintura à látex, à exceção das áreas molhadas que têm azulejo até o teto.

esquadrias: portas e batentes de madeira e vitrôs de alumínio com venezianas em PVC nos dormitórios.

Outros detalhes construtivos podem ser observados nas fotografias legendadas retro apresentadas.

A vaga de garagem nº 69, conforme consta na matrícula sob o nº 36.643 do 3º CRI-SP, certidão acostada aos autos às fls. 69/75, apresenta a seguinte descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
matrícula	ficha	São Paulo, 03 de setembro de 19 82	
-36.643-	-01-		
IMÓVEL : A vaga sob n.º 69 , localizada no 2º Subsolo do EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS, situado à rua José Debieux, n.º 398, no 8.º Subdistrito-Santana, desta Capital, com a área útil de 11,50 metros quadrados, área comum de 5,70 metros quadrados, totalizando a área de 17,20 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0776%			

A vaga de garagem nº 70, conforme consta na matrícula sob o nº 36.644 do 3º CRI-SP, certidão acostada aos autos às fls. 76/82, apresenta a seguinte descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
matrícula	ficha	São Paulo, 03 de setembro de 19 82	
-36.644-	-01-		
IMÓVEL : A vaga sob n.º 70 , localizada no 2º Subsolo do EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS, situado à rua José Debieux, n.º 398, no 8.º Subdistrito-Santana, desta Capital, com a área útil de 11,50 metros quadrados, área comum de 5,70 metros quadrados, totalizando a área de 17,20 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0776%			

3.0 - AVALIAÇÃO

3.1 - CRITÉRIOS

Para determinação do valor dos imóveis será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada a ser aplicada.

No presente caso foram obtidos 5 (cinco) elementos comparativos, ofertas de imóveis à venda no mesmo condomínio, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído aos imóveis em avaliação, além de satisfazer a “Norma do IBAPE” no que tange ao número de comparativos.

Na homogeneização desses elementos comparativos, o signatário utilizará os critérios recomendados pelas “NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS” do IBAPE que seguem apontados adiante.

Ainda, considerando-se que todos os comparativos, semelhantemente à unidade avalianda, composta pelo apartamento e pelas 2 (duas) vagas de garagem, o valor unitário apurado para a área privativa de apartamento, no caso, compreende o valor das vagas de garagem, ou seja, significa o valor por metro quadrado de área privativa de apartamento com 2 (duas) vagas de garagem.

3.2 - PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

<u>Fator de Oferta:</u>	Será deduzido 10% (dez por cento) no valor das ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.
<u>Fator de Transposição:</u>	Este fator não será considerado na homogeneização visto que a amostra constitui-se integralmente de elementos coletados no mesmo condomínio, apresentando similaridade.
<u>Fator Padrão Construtivo:</u>	Esse fator será homogeneizado para o coeficiente médio do paradigma classificado como: Apartamento padrão médio com elevador Faixa: médio Coef. = 1,926
<u>Fator de Obsolescência:</u>	Esse fator será homogeneizado para a idade física e estado de conservação, sendo o paradigma abaixo definido: Idade: 37 Estado: c - Regular Foc = 0,591
<u>Data base:</u>	Valor apurado para o mês de jun/19 IPC-FIPE = 513,8360 (Ultimo publicado)

ELEMENTO Nº 1

Local: RUA JOSÉ DEBIEUX, 398

0 - EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS

Setor: 69 - **Quadra:** 205

Área Privativa: 90,00

Vagas gar.: 2

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 1,926

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 37

Foc = 0,591

Preço: R\$ 550.000,00

Tipo: Oferta

Data: jun/2019

Fonte: PASQUALE SACCO IMOBILIÁRIA - FONE:2283-1010

Cód.: PS115513

$$Vu1 = \frac{R\$ 550.000,00}{90,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{1,926}{1,926} + \frac{0,591}{0,591} - 2 + 1 \right]$$

Vu1 = R\$ 5.500,00/m²

Foto:



ELEMENTO Nº 2

Local: RUA JOSÉ DEBIEUX, 398

0 - EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS

Setor: 69 - **Quadra:** 205

Área Privativa: 87,00

Vagas gar.: 2

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 1,926

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 37

Foc = 0,591

Preço: R\$ 550.000,00

Tipo: Oferta

Data: jul/2019

Fonte: MIRANTE NEG. ADM.LTDA. - FONE:3871-8446

Cód.: 75809

$$Vu2 = \frac{R\$ 550.000,00}{87,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{1,926}{1,926} + \frac{0,591}{0,591} - 2 + 1 \right]$$

Vu2 = R\$ 5.689,66/m²

Foto:



ELEMENTO Nº 3

Local: RUA JOSÉ DEBIEUX, 398

0 - EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS

Setor: 69 - **Quadra:** 205

Área Privativa: 88,00

Vagas gar.: 2

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 1,926

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 37

Foc = 0,591

Preço: R\$ 550.000,00

Tipo: Oferta

Data: jul/2019

Fonte: LELLO IMÓVEIS - FONE:3018-0000

Cód.: 182693

$$Vu3 = \frac{R\$ 550.000,00}{88,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{1,926}{1,926} + \frac{0,591}{0,591} - 2 + 1 \right]$$

Vu3 = R\$ 5.625,00/m²

Foto:



ELEMENTO Nº 4

Local: RUA JOSÉ DEBIEUX, 398

0 - EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS

Setor: 69 - **Quadra:** 205

Área Privativa: 88,00

Vagas gar.: 2

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 1,926

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 37

Foc = 0,591

Preço: R\$ 540.000,00

Tipo: Oferta

Data: jul/2019

Fonte: G2 - ADMIN. E CONSTRUÇÃO - FONE:2972-6622

Cód.: 43

$$Vu4 = \frac{R\$ 540.000,00}{88,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{1,926}{1,926} + \frac{0,591}{0,591} - 2 + 1 \right]$$

Vu4 = R\$ 5.522,73/m²

Foto:



ELEMENTO Nº 5

Local: RUA JOSÉ DEBIEUX, 398

0 - EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS

Setor: 69 - **Quadra:** 205

Área Privativa: 90,00

Vagas gar.: 2

Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio com elevador

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 1,926

Estado de Conserv.: c - Regular

Idade: 37

Foc = 0,591

Preço: R\$ 470.000,00

Tipo: Oferta

Data: jul/2019

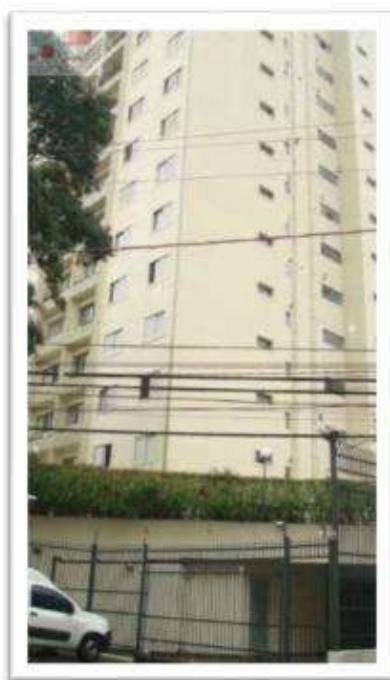
Fonte: CASA NOVA IMÓVEIS - FONE:2949-5255

Cód.: CN1541

$$Vu5 = \frac{R\$ 470.000,00}{90,00} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[\frac{1,926}{1,926} + \frac{0,591}{0,591} - 2 + 1 \right]$$

Vu5 = R\$ 4.700,00/m²

Foto:



Tratamento Estatístico

Elemento nº	Preço Unitário homogeneizado
1	R\$ 5.500,00
2	R\$ 5.689,66
3	R\$ 5.625,00
4	R\$ 5.522,73
5	R\$ 4.700,00
Média Aritmética:	R\$ 5.407,48
Limite Inferior:	R\$ 3.785,23
Limite Superior:	R\$ 7.029,72

Não havendo elementos discrepantes, a média saneada resulta em:

Vu = R\$ 5.407,48/m² - junho/2019

3.3 – VALOR DO IMÓVEL

Decorrente da pesquisa de valores retro apresentada, composta de elementos comparativos coletados no próprio Condomínio EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS, assegurando assim a compatibilidade entre amostras e avaliando, o valor unitário da unidade, compreendendo o apartamento e as duas vagas de garagem, corresponde ao valor unitário obtido na média saneada (Vu) resultante da referida pesquisa, qual seja:

$$\mathbf{Vu = R\$ 5.407,48 – junho/2019}$$

De posse do valor unitário, apurado para a área privativa de apartamento com duas vagas de garagem, obtemos o valor da totalidade dos imóveis se multiplicando o valor unitário acima pela referida área privativa do apartamento, correspondente a 88,88 m²:

Assim sendo, vem o valor da totalidade dos imóveis:

$$VI = Vu \times Ap$$

$$VI = R\$ 5.407,48/m^2 \times 88,88 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{VI = R\$ 480.616,82 – junho/2019}$$

3.4 - VALORES PARCIAIS

APARTAMENTO nº 154

Área privativa = 88,88 m²

Área ponderada = 88,88 x 1,00 = 88,88 m²

BOX nº 69

Área privativa = 11,50 m²

Área ponderada = 11,50 x 0,70 = 8,05 m²

BOX nº 70

Área privativa = 11,50 m²

Área ponderada = 11,50 x 0,70 = 8,05 m²

ÁREA PRIVATIVA TOTAL PONDERADA

$$88,88 + 8,05 + 8,05 = 104,98 \text{ m}^2$$

PERCENTUAIS INDIVIDUAIS

APARTAMENTO nº 154

$$88,88/104,98 = 0,846 = 84,6\%$$

BOX nº 69

$$8,05/104,98 = 0,077 = 7,7\%$$

BOX nº 70

$$8,05/104,98 = 0,077 = 7,7\%$$

3.4.1 - Valor do apartamento 154 (matrícula 36.642) em números redondos:

$$V_{\text{APTO.154}} = \text{R\$ } 480.616,82 \times 84,6\%$$

$$\mathbf{V_{\text{APTO.154}} = \text{R\$ } 407.000,00}$$

3.4.2 - Valor do BOX nº 69 (matrícula 36.643) em números redondos:

$$V_{\text{BOX.69}} = \text{R\$ } 480.616,82 \times 7,7\%$$

$$\mathbf{V_{\text{BOX.69}} = \text{R\$ } 37.000,00}$$

3.4.3 - Valor do BOX nº 70 (matrícula 36.644) em números redondos:

$$V_{\text{BOX.70}} = \text{R\$ } 480.616,82 \times 7,7\%$$

$$\mathbf{V_{\text{BOX.70}} = \text{R\$ } 37.000,00}$$

4.0 - CONCLUSÃO

Assim sendo, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o apartamento nº 154, 15º andar, e as vagas nºs 69 e 70 do 2º subsolo do “**EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS**”, situado nesta Capital, na Rua José Debieux, nº 398, 8º Subdistrito – Santana, objetos das **Matrículas nºs 36.642, 36.643 e 36.644 do 3º CRI de São Paulo**, no valor arredondado de:

R\$ 481.000,00

(quatrocentos e oitenta e um mil reais)

(data base: junho/2.019).

5.0 - ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 50 (cinquenta) folhas somente no anverso, contendo 61 (sessenta e uma) fotografias digitais e completo de 06 (seis) anexos, assim discriminados:

ANEXO 1 – Mapa Oficial da Cidade (MOC) da PMSP – folha única.

ANEXO 2 – Levantamento de Área – folha única.

ANEXO 3 – Planta de Zoneamento – folha única.

ANEXO 4 – Vista Aérea do Google – folha única.

ANEXO 5 – Planta Quadra - PMSP – folha única.

ANEXO 6 – Tipologia Construtiva – folha única.

Estando todas as folhas rubricadas, à exceção desta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 28 de junho de 2.019.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cau nº 4253-6

ANEXO 1

Mapa Oficial da Cidade

MOC da PMSP

Local:

Apartamento nº 154, 15º andar do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”,
situado nesta Capital, na Rua José Debieux, nº 398,
8º Subdistrito – Santana.

Setor 069 – Quadra 205

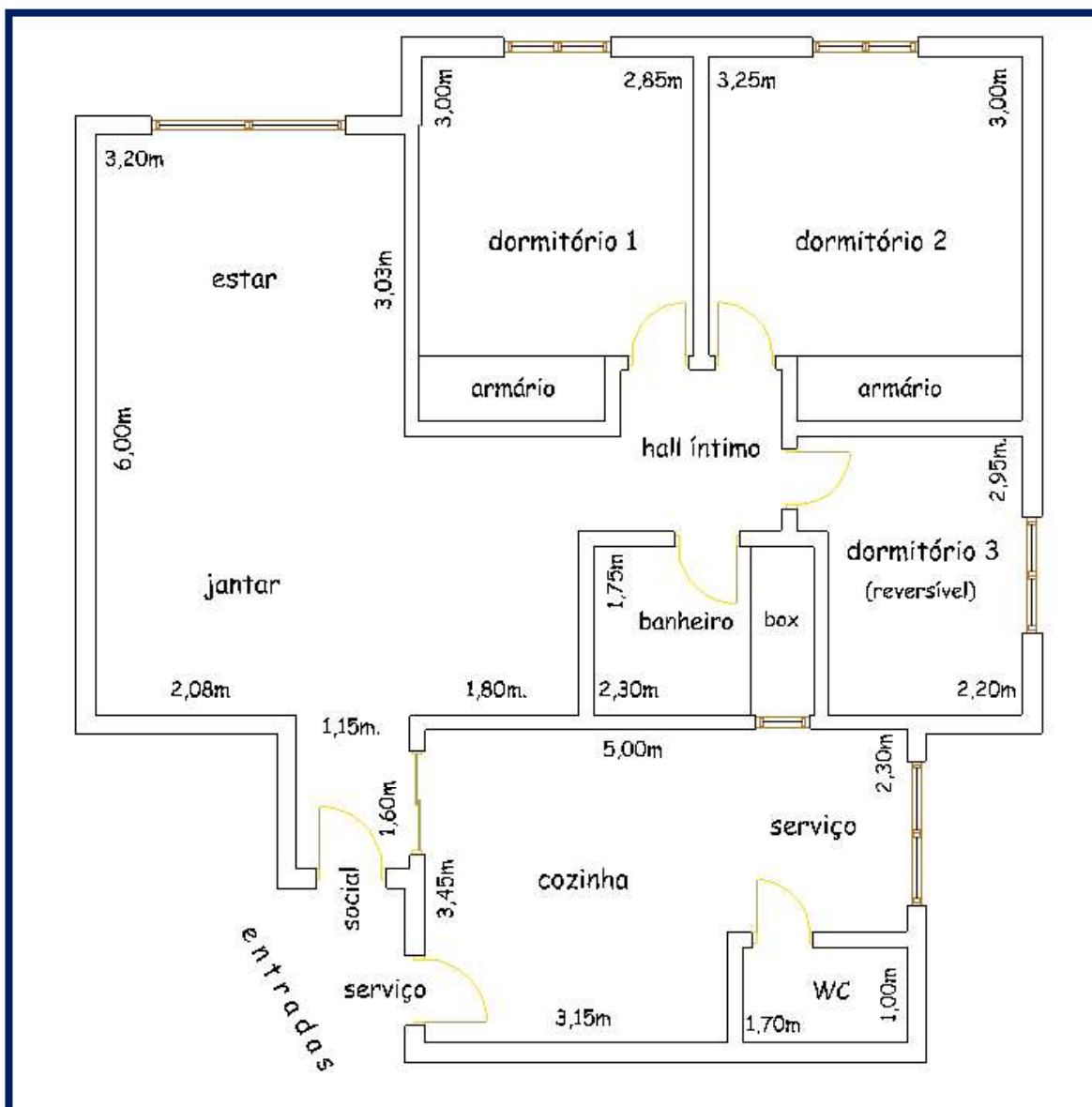


ANEXO 2

Levantamento de Área

Local:

Apartamento nº 154, 15º andar do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”,
situado nesta Capital, na Rua José Debieux, nº 398,
8º Subdistrito – Santana.



Área útil: 88,88 m²

ANEXO 3

Planta de Zoneamento

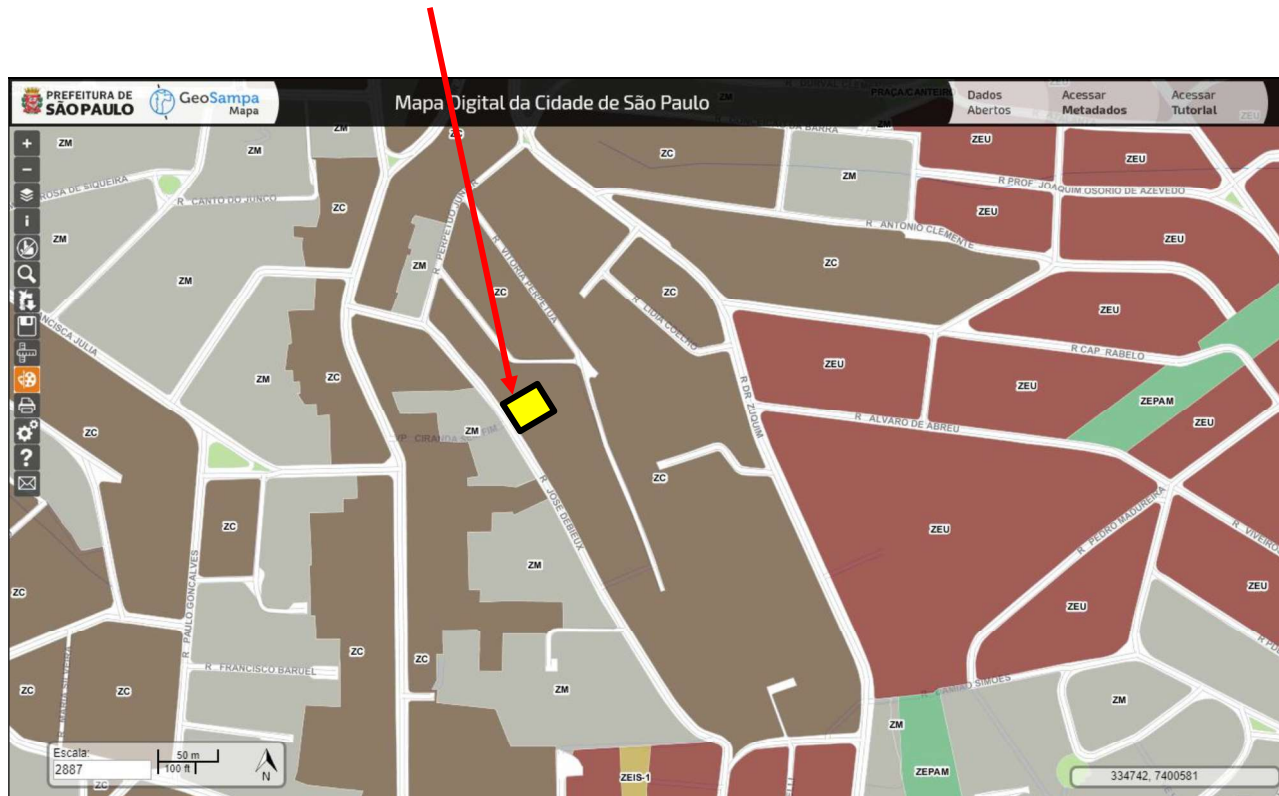
Local:

Apartamento nº 154, 15º andar do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”,
situado nesta Capital, na Rua José Debieux, nº 398,
8º Subdistrito – Santana.

Setor 069 – Quadra 205

Zona – ZC

LOCAL



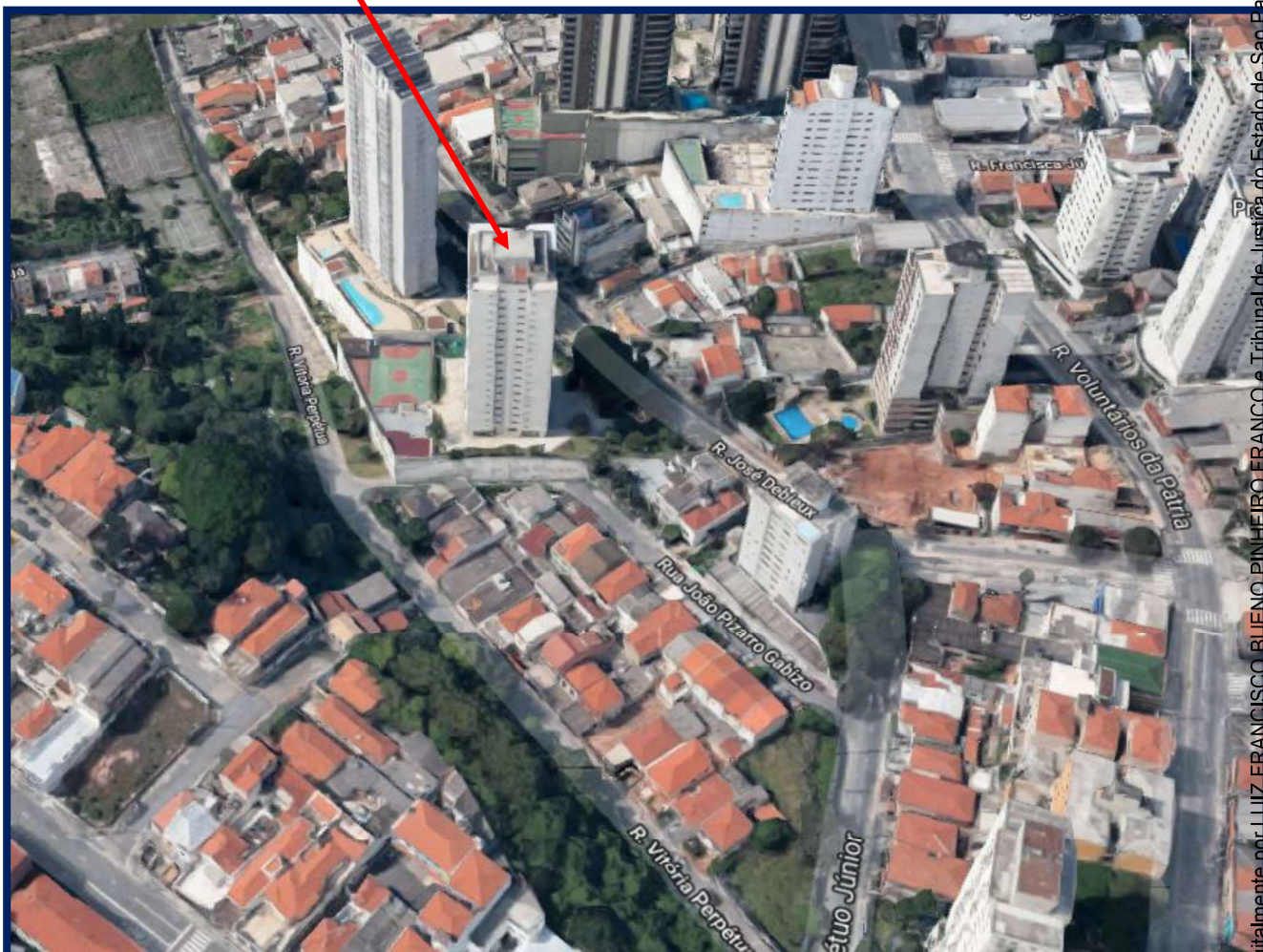
ANEXO 4

Vista Aérea do Google

Local:

Apartamento nº 154, 15º andar do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”,
situado nesta Capital, na Rua José Debieux, nº 398,
8º Subdistrito – Santana.

LOCAL



ANEXO 6

Tipologia Construtiva

Local:

Apartamento nº 154, 15º andar do “EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS”,
situado nesta Capital, na Rua José Debieux, nº 398,
8º Subdistrito – Santana.


Valores de Edificações

1.3.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.




Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
	Com elevador	1,692	1,926	2,160

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL I - SANTANA.**

Processo nº 1036077-03.2014.8.26.0001

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto, perito
nomeado nos autos do

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

movida pelo

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BASE DAS CANOAS

contra

ALESSANDRO XAVIER DE ANDRADE,

vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer o levantamento da quantia de R\$6.000,00 (seis mil reais), depositada a título de honorários periciais definitivos, conforme comprovante de depósito às fls. 147/148, juntando para os devidos fins o Formulário MLE.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 28 de junho de 2.019.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto – cau nº A4253-6