

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

340
8

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SÃO PAULO/SP



PROCESSO Nº.: 0052439-12.2005

AÇÃO: PROCEDIMENTO SUMÁRIO

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DOS PÁSSAROS** contra **GINO BRUNO PISANESCHI**, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

I – PRELIMINARES	03
I.1 – Considerações Preliminares	03
I.2 – Objetivo do Trabalho	04
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	05
II.1 – Situação	05
II.2 – Ocupação	05
II.3 – Mapa Fiscal	06
II.4 – Zoneamento	06
II.5 – Melhoramentos	06
II.6 – Localização	07
III – VISTORIA DO IMÓVEL	08
III.1 – O Conjunto Residencial Parque dos Pássaros	08
III.2 – A Unidade Autônoma em Estudo	08
III.2.1 – Características do Apto nº 17	08
III.2.2 – Áreas	10
III.2.3 – Padrão Construtivo	10
III.2.4 – Estado de Conservação	10
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	11
V – AVALIAÇÃO	33
V.1 – Metodologia	33
V.2 – Valor Unitário da Área Privativa	34
V.3 – Valor do Imóvel	34
VI – CONCLUSÃO	36
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	37
VIII – ENCERRAMENTO	39

I

Preliminares

I.1 – Considerações Preliminares

O **REQUERENTE** apresentou inicial pleiteando que os **REQUERIDOS** fossem citados a comparecer em audiência para oferecer defesa e contestar os termos da presente Ação, referente à dívida contraída pelo não pagamento de despesas condominiais inerentes ao imóvel a ser avaliado.

Diante dos fatos narrados nos autos, a referida dívida recaiu sobre o imóvel a ser avaliado na forma de penhora (fls. 101), sendo este signatário honrado com sua nomeação para avaliação e determinação do valor de venda do bem em questão. Houve uma primeira avaliação realizada em Dezembro/2010, conforme laudos arrolados nos autos. Pelos motivos já narrados, se fez necessária nova avaliação do bem em questão visando à atualização do seu Valor de Mercado para Venda, tarefa esta apresentada no presente trabalho.

Informo ainda que, a convite deste signatário, o Eng^o Helio Rischer Varise, registrado no CREA sob nº 5061685637, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

1.2 - Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “Valor de Mercado Livre para Venda” da Unidade Autônoma designada Apartamento nº 17, situado no 1º andar do Bloco A-1 Edifício Fênix, pertencente ao Conjunto Residencial Parque dos Pássaros, estando este localizado à Avenida Engenheiro José Salles nº 350, no bairro do Jardim Marabá, 32º Subdistrito – Capela do Socorro, município de São Paulo/SP.

Entendemos como “Valor de Mercado Livre para Venda”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **Dezembro/2014**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Cabe ressaltar que, por não fazer parte do escopo do presente trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada.

II

Características do Imóvel

II.1 - Situação

O Conjunto Residencial Parque dos Pássaros está localizado na Avenida Engenheiro José Salles nº 350, na quadra completada pelas Ruas Manoel Soares Sebastião, Olávio Vergílio dos Santos, Monastério e Ângelo Bada e pela Avenida Interlagos, no bairro do Jardim Marabá, 32º Subdistrito – Capela do Socorro, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **17 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades das Avenidas do Rio Bonito e Interlagos, que se evidenciam como importantes e principais corredores viários da região.

A região caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de um local ocupado por **imóveis de médio padrão construtivo**.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra na **5ª Zona – Incorporação Vertical Padrão Médio, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **16,00 m**. Neste caso não se aplicam às profundidades ideais de terreno (pmi e pma).

II.2 - Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se **ocupado pelo REQUERIDO**.

II.3 - Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2010 (*), os imóveis em questão situam-se na **Quadra 323 do Setor 095** e possui **Índice Fiscal 362,50**.

(*) Planta Genérica de 2009 com acréscimo acumulado de 25,00 % em seus valores, ou seja, 5,5% referentes à 2010/2011, 6,45% referentes à 2011/2012, 5,4% referentes à 2012/2013 e 5,6% referentes à 2013/1014, conforme decreto 54.731 de 27/12/2013.

II.4 - Zoneamento

Após consulta aos mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **ZM-3a/01, Zona Mista de Alta Densidade a**.

O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

II.5 - Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

346
X

11.6 - Localização



III

Vistoria do Imóvel

III.1 - O Conjunto Residencial Parque Pássaros

Em vistoria realizada no dia 24/11/2014, verificou-se que o Condomínio Residencial Parque dos Pássaros é constituído por 05 (cinco) edifícios, sendo que o Edifício Fênix (Bloco A-1), onde se encontra o imóvel avaliando, apresenta as seguintes características construtivas:

Item	Características
Composição (16 pavimentos)	- 1º subsolo: Garagem; - <u>Térreo</u> : garagem, salão de festas, playground, quadra poliesportiva e churrasqueiras; - 1º ao 14º andar: 08 (quatro) apartamentos por andar.
Estrutura	Concreto
Fachada	Argamassa sob Pintura
Circulação Vertical	03 (três) elevadores, sendo 02 (dois) sociais e 01 (um) de serviço com entradas independentes, 01 (uma) escada que interliga todos os pavimentos.

III.2 - A Unidade Autônoma em Estudo

III.2.1 - Características do Apartamento nº 17

O apartamento nº 17 está localizado no 1º andar do Edifício Fênix (Bloco A-1) e é constituído por: Sala de Estar/Jantar, 03 (três) Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha, Área de Serviço, Quarto e Banheiro de Empregada.

O apartamento em avaliação possui 01 (uma) vaga de garagem em local indeterminado do condomínio.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala de Estar	Cerâmica	Massa sob Pintura	Laje sob Pintura
Dormitório 01	Taco de Madeira		
Dormitório 02			
Dormitório 03			
Banheiro Social	Cerâmica	Azulejo	Placa Acrílica
Cozinha			Laje sob Pintura
Área de Serviço			
Quarto de Empregada		Massa sob Pintura	
Banheiro de Empregada		Azulejo	Gesso

Esquadrias e Vidros

Esquadrias de alumínio com vidros tipo liso na Sala de Estar/Jantar e Dormitórios; alumínio com vidros tipo boreal no Banheiro Social e no Quarto de empregada; Madeira com tela em nylon (mosquiteiro). Não se aplica para os demais ambientes.

Portas

Madeira na Sala de Estar/Jantar, Dormitórios, Banheiro Social e Quarto de Empregada; alumínio com vidros tipo boreal na Área de Serviço; Não se aplica para os demais ambientes.

III.2.2 - Áreas

Conforme cópia da Matrícula de Registro de Imóveis nº. 91.255 (Anexo II), o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Área Privativa: 72,97475 m²
Área Comum: 35,52361607 m²
Área Construída Total: 108,49836607 m²
Fração Ideal de Terreno: 0,00178571428 %

III.2.3 - Padrão Construtivo

Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002” (atualizado em Novembro/2006), de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “**Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Médio com elevador**”, com Intervalo de Fator Médio de padrão construtivo igual a **1,926** do valor R_SN do SINDUSCON.

III.2.4 - Estado de Conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no capítulo IV), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser considerado como “**entre regular e necessitando de reparos simples**”, possuindo idade aparente de construção de 34 anos (conforme Cópia da Matrícula de Registro de Imóveis nº. 91.255 – Anexo II), vida útil de 60 anos e **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,609 (d-57) de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física.**

Ressalta-se que não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.

277
350
X
11

IV

Documentação Fotográfica



Foto nº 01: Vista geral do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros

207
351
X



Foto nº 02: Vista da Avenida Engenheiro José Salles sentido Avenida Interlagos



Foto nº 03: Vista da Avenida Engenheiro José Salles sentido Avenida Rio Branco

M



Foto nº 04: Vista da entrada do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros



Foto nº 05: Vista geral Interna do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros



Foto nº 06: Vista do Edifício Fênix (Bloco A-1) onde se encontra o Imóvel Avaliando



Foto n° 07: Vista do hall de entrada do Edifício Fênix (Bloco B)



Foto n° 08: Vista do hall de entrada do Imóvel Avaliando

355
X



Fotos n° 09 e 10: Vista da Sala de Estar/Jantar



356
X



Foto nº 11: Vista do Dormitório 01

357
X



Foto nº 12: Vista do Dormitório 02

02
d'Acia.
2 1210
2 do

oll

na
MF
oco
mui
RIA

CO
s
ar
P

358



Foto n° 13: Vista do Dormitório 03

02,
dormitório
2 pro
4 do
'oll)
na
/MF
loco
mui
PRIA
AROS
AF so
ivan
s, pe
em
en



Foto nº 14: Vista do Banheiro Social



Foto nº 15: Vista da Cozinha



Foto nº 16: Vista da Área de Serviço



Foto nº 17: Vista do Quarto de Empregada



Foto nº 18: Vista do Banheiro de Empregada

364
X



Fotos nº 19 e 20: Vista geral da Garagem do Edifício Fênix (Bloco A-1 Térreo)





Fotos nº 21 e 22: Vista geral da Garagem do Edifício Fênix (Bloco A-1 Subsolo)





Foto n° 23: Vista do Salão de Festas do Bloco A-1



Foto n° 24: Vista do Playground do Bloco A-1



Foto n° 25: Vista da Quadra Poliesportiva do Conj. Residencial Parque dos Pássaros



Foto n° 26: Aspecto geral das Churrasqueiras do Conj. Residencial Parque dos Pássaros

368
X



Fotos n° 27 e 28: Aspecto geral do Paisagismo/Jardins do Conj. Res. Parque dos Pássaros



3°

on
1
n
J
to
-

ri
P



Fotos nº 29 e 30: Aspecto geral do Paisagismo/Jardins do Conj. Res. Parque dos Pássaros





Fotos nº 31 e 32: Vista das Ruas internas do Conj. Residencial Parque dos Pássaros



Avaliação

V.1 - Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotado o **Método Comparativo**.

O Método Comparativo consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

V.2 - Valor Unitário da Área Privativa

Para se chegar ao “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “Normas de Avaliações do IBAPE-SP” (Tratamento por Fatores). No modelo apresentado, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário da área privativa (na região), o fator “idade/estado de conservação”. Foi verificada também a influência dos fatores “localização”, “área”, “padrão construtivo” e “vagas”, porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

Referida pesquisa abrangeu **10 elementos representativos** estando todos situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa:

q = R\$ 4.218,07/m² de área privativa

V.3 - Valor do Imóvel

O valor do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_I = q \times S$$

onde: - q : valor unitário de área privativa = R\$ 4.218,07/m²
- S : área privativa do imóvel = 72,97 m²

$$V_I = \text{R\$ } 4.218,07 \times 72,97$$

$$V_I = \text{R\$ } 307.792,57$$

ou em números redondos:

$$V_I = \text{R\$ } 308.000,00/\text{Dezembro}/2014$$

(Trezentos e oito mil reais)

VI

Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$V_I = R\$ 308.000,00/\text{Dezembro}/2014$
(Trezentos e oito mil reais)

VII

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- ✓ Por não fazer parte do escopo/objetivo desta avaliação, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra comerciável e livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas.
- ✓ Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel em avaliação. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembléia de 01 de Fevereiro de 2005).

VIII

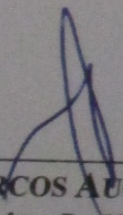
Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 39 (trinta e nove) folhas impressas de um lado só, todas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

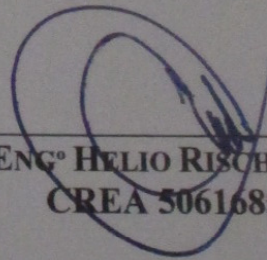
Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos.

São Paulo, 15 de Dezembro de 2014.



ENG° MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156



ENG° HELIO RISCHER VARISE
CREA 5061685637

ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

379
R

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
SETOR : 095 QUADRA : 323 ÍNDICE DO LOCAL : 362,50 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2014
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Engenheiro José Sales
COMP. : BAIRRO : Jardim Marabá NÚMERO : 200
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,673 IDADE : 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,97 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 72,97

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 370.000,00
IMOBILIÁRIA : Urbana Imóveis
CONTATO : Sra. Denise TELEFONE : (11)-56669685
OBSERVAÇÃO :
Oferta em reais.
Condomínio Parque do Passaros II.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO <i>Foc</i> :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.563,52
OBSOLESCÊNCIA <i>Fobs</i> :	-347,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.216,34
PADRÃO <i>Fp</i> :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9239
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

370
X

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
SETOR : 095 QUADRA : 323 ÍNDICE DO LOCAL : 362,50 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2014
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Engenheiro José Salles
COMP. : BAIRRO : Jardim Marabá NÚMERO : 350
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,645 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,97 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 72,97

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 360.000,00
IMOBILIÁRIA : Inf. no local
CONTATO : Sr. Antonio (porteiro) TELEFONE : (11)-111111111
OBSERVAÇÃO :
Oferta em reais.
Condomínio Parque do Passaros I.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.440,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -198,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.241,92
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9553
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

381
X
Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

SETOR : 095

QUADRA : 323

ÍNDICE DO LOCAL : 362,50

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2014

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Engenheiro José Salles

COMP.:

BAIRRO : Jardim Marabá

NÚMERO : 350

CEP :

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO

REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m : 1,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,609

IDADE : 34 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 1

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,97

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 72,97

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 3

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 8

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 340.000,00

IMOBILIÁRIA :

Inf. no local

CONTATO :

Sr. Antonio (porteiro)

TELEFONE : (11)-111111111

OBSERVAÇÃO :

Oferta em reais.

Condomínio Parque do Passaros I.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO <i>Floc</i> :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA <i>Fobs</i> :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO <i>Fp</i> :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.193,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.193,50
		VARIAÇÃO : 1.0000

382
Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
SECTOR : 095 QUADRA : 323 ÍNDICE DO LOCAL : 362,50 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2014
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Engenheiro José Salles
COMP: 5º andar BAIRRO : Jardim Marabá NÚMERO : 350
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,645 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,97 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 72,97

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 360.000,00

IMOBILIÁRIA : Inovação Imóveis

CONTATO : Sra. Rosa

TELEFONE : (11)-55239599

OBSERVAÇÃO :

Oferta em reais.
Condomínio Parque do Passaros I.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO <i>Foc</i> :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.440,18
OBSOLESCÊNCIA <i>Fobs</i> :	-198,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.241,92
PADRÃO <i>Fp</i> :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9553
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
SEFOR : 095 QUADRA : 323 ÍNDICE DO LOCAL : 362,50 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2014
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Engenheiro José Salles
COMP. : 7º andar BAIRRO : Jardim Marabá NÚMERO : 350
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,634 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,97 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 72,97

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00
IMOBILIÁRIA : Inovação Imóveis
CONTATO : Sra. Rosa TELEFONE : (11)-55239599
OBSERVAÇÃO :
Oferta em reais.
Condomínio Parque do Passaros I.

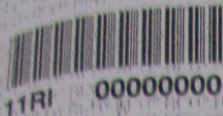
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO <i>Foc</i> :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.316,84
OBSOLESCÊNCIA <i>Fobs</i> :	-136,18 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.180,66
PADRÃO <i>Fp</i> :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9685
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ANEXO II

CÓPIA DA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS Nº 91.255

O DA
dep
ca
-e
100
1/3
gad
3
3 r
6-
A
A
X
3



REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 11. CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 91.255 ficha

São Paulo, 15 de dezembro de 1980.

IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 017, localizado no 1º andar, Bloco "A-1" do Conjunto Residencial Parque dos Passaros, situado na Avenida Engenheiro José Salles, nº 350, no 32º Subdistrito-Capela do Socorro, com a área útil de uso exclusivo de 72,97475000 m2, mais a área de 35,52361607 m2 das áreas e coisas comuns, inclusive uma vaga na garagem para a guarda de um automóvel de passeio, em lugar indeterminado, somando a área construída de 108,49836607 m2, cabendo-lhes a fração ideal de 0,00178571428 de todo do terreno. Referido Edifício faz parte do condomínio objeto do R.12 da matrícula 36.811 d/ Registro. Contribuinte: - 095.323.0001.-

PROPRIETÁRIA: - COOPERATIVA HABITACIONAL PARQUE DOS PÁSSAROS, (CGC. - 49.732.571/0001-00), com sede n/ Capital. -

REGISTRO ANTERIOR: - R.4/36.811 d/ Registro. -

R.1/ 91.255 :- Por instrumento particular de 29 / 8 / 80, o imóvel foi VENDIDO a GIND BRUNO PISANESCHI (RG 5.277.083 e GIC.703.944.828 -91), brasileiro, solteiro, maior, industrial, domiciliado nesta Capital, pelo valor de R\$ 1.540.287,29. Data da matrícula. -

R.2/ 91.255 :- Pelo instrumento particular referido no R.1, o imóvel foi dado em HIPOTECA a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, por sua filial n/ Capital, (CGC. 00.360.305), para garantia de dívida de 2.546,39238 - UPC's correspondentes na data do título e Cr.\$ 1.540.287,29 - , com juros e taxa nominal de 9 % a.a. e efetiva de 9,38 % a.a., pagáveis por meio de 264 prestações mensais, na forma do título, no qual está prevista a multa de 10%. - Data da matrícula. -

Av.3/ 91.255 :- Pelo instrumento referido no R.1, a credora CAUCIO - NQU ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO-BNH, todos os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca objeto do R.2. - Data da matrícula. -

Av.4/ 91.255 :- A credora, emitiu, em data de 29 / 8 / 80, a Cédula Hipotecária Integral nº 63.691, Série 01, representativa da hipoteca objeto do R.2. - Data da matrícula. -

- continua no verso -

395

O DA 3

depo
com
cio
VIII

gado ins
3 e do
s nº 35
6-100
AUSA

JOS
o no
CPC
1 seu

ndo
16.0

matrícula

91.255

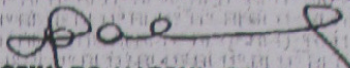
ficha

1

vara

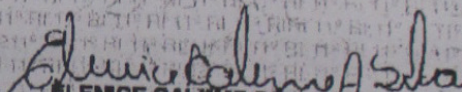
Av.5/Matr. 91.255 :- Por instrumento particular de 26 de julho de 1984, fica CANCELADA e caução averbada sob nº 3 nesta matrícula, na qual figure como credor caucionário o BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO-BNH.-

Data:- 20 de dezembro de 1984.


OSVALDO MARCHI, Oficial Maior

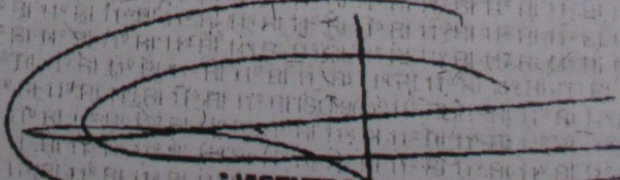
Av.6/91.255:- Por escritura de 18 de março de 2.002, do Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto da Cidade de Brasília, Distrito Federal, Livro:- 2.323-E, Fis.:- 001, apresentada à registro por certidão datada de 15 de abril de 2.004, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra nº 4, lotes nºs. 3 e 4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, cedeu e transferiu a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Q 4, lotes nºs. 03 e 04, Edifício Anexo do Prédio da Matriz da Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13, todos os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca registrada sob o nº 2, pelo valor de R\$ 12.058,96.

Data:- 27 de maio de 2004.


ELENICE CALME DE A. SILVA
Escrivente Autorizada

R.7/91.255:- Da certidão de 03 de setembro de 2008, 3ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, extraído dos autos (processo nº 002.05.052439-0) da ação de procedimento sumário (cob. Condomínio) movida pelo CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DOS PÁSSAROS, CNPJ/MF nº 54.280.896/0001-36, com sede nesta Capital à Rua Engenheiro José Salles, nº 350, Vila Lisboa, contra GINO BRUNO PISANESCHI, RG nº 5.277.083 e CPF/MF nº 703.944.828-91, brasileiro, solteiro, maior, industrial, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Engenheiro José Salles, nº 350, apto 17, Bl.A1, Vila Lisboa, verifica-se que o imóvel foi PENHORADO, para garantia da dívida de R\$22.089,95, tendo sido nomeado depositário o executado.-

Data:- 06 de outubro de 2008.


VICENTE DE AQUINO CALME
Oficial Substituto

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →




110911

REGISTRO DE IMÓVEIS

396
X

CERTIFICA, finalmente, que a presente foi enviada por meio reprográfico, conforme faculta o parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei n. 8.015, de 31 de dezembro de 1973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula do imóvel, o referido e de verdade e de fé.

São Paulo, 06 de Outubro de 2008


Tarcis Calemi Binnerick
Escrivente Substituto

11º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	17,76
Estado	R\$	5,05
Ipesp	R\$	3,74
Registro Civil	R\$	0,94
Tribunal de Justiça	R\$	0,94
T.O.T.A.L.	R\$	28,43

Custas ao Estado e Contribuição Previdenciária recolhidas por outria.

Valores correspondentes ao modelo do registro civil e ao Tribunal de Justiça, repassados aos Grupos arrecadadores.

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Para agilizar o processo de obtenção de Certidões e Ofícios, utilize o nosso site: www.11ri.com.br, e receba-os no seu e-mail, assinados digitalmente.



110911

0002/ 00003