



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 11ª Vara Cível
do FÓRUM JOÃO MENDES JUNIOR - **Capital** - Estado de São Paulo

Ref. proc. nº 1020697-94.2015.8.26.0100

(Controle nº 000424/2015)

O Condomínio Edifício Garaçem Automá-
tica Florêncio de Abreu (824-27), já devidamente qualificados nos autos supra do
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA extraído dos autos da AÇÃO DE COBRANÇA
que promove em face da San Siro Parafusos Metalúrgica, por sua Advogada,
vem à presença de Vossa Excelência, a fim de

retificar a indicação

em atenção a respeitável decisão proferida às fls. 628, item 2 e 632, publicada pela imprensa oficial em 26 de junho próximo passado ('vide' fl. 634), de **leiloeiro judicial** para a realização da hasta pública das vagas de garagem penhoradas, objetos das matrículas nºs 42.212, 42.213, 42.214 e 42.215 ('vide' fls. 611/621), tornando sem efeito a indicação anterior ('vide' fls. 626/627). E, em cumprimento dos termos do artigo 883 do CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL,¹ vem indicar a gestora **SUBLIME LEILÕES**, por intermédio do Leiloeiro Oficial, Sr. **Luiz Carlos Monteiro** cadastrado na **JUCESP** sob nº 909, com escritório na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida General Ataliba Leonel nº 93, 10º andar, conjunto 103, no bairro de Santana, CEP 02033-000, Fone (11) 2251-1360 e e-mail judicial @sublimeleiloes.com.br, que é tecnicamente habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para a realização de leilões, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do site www.sublimeleiloes.com.br, nos termos do Provisamento CSM nº 1.625/2009, publicado no DJE Ano II – Edição 411 – São Paulo, de 9

¹ CPC, art. 883 - Caberá ao juiz a designação do leiloeiro público, que poderá ser indicado pelo exequente. (g.n.)



de fevereiro de 2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo artigo 882, § 1º e 2º, do CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL,² requerendo que seja legitimado a tomar as providências cabíveis visando a realização do ato de expropriação.

Ainda, que seja a comissão do leiloeiro fixada em 5% (cinco por cento) do valor da venda e, caso o valor da arrematação supere o valor de avaliação, seja esta majorada para 10% (dez por cento) da arrematação, porém, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, a comissão do leiloeiro seja reduzida à 3% (três por cento) do valor da avaliação, a ser suportado pelo Executado, devendo, em todos os casos, ser feito o pagamento diretamente na conta do Leiloeiro ou em conta por ele indicada.

Por fim, que mande a digna serventia para que providencie a intimação da Gestora através do e-mail judicial@sublimeleiloes.com.br quanto à realização da alienação eletrônica.

Outrossim, **para fins de avaliação** e comprovação da cotação no mercado dos imóveis penhorados, servindo como referência, **vem apresentar as imagens eletrônicas anexas dos laudos periciais efetuadas no mesmo edifício em relação a vagas semelhantes** (docs. 1 e 2) e, **ainda no mesmo edifício**, da declaração de avaliação do corretor de imóveis Sr. Robson Kennedy Dias da Costa, inscrito no CRECI/SP sob nº 79.815 (doc. 3) e dos anúncios publicitários em garagens próximas (doc. 4), resultando no valor médio de referência, em **RS 9.151,60** (R\$ 10.000,00 + R\$ 6.660,00 + R\$ 9.750,00 + R\$ 8.500,00 + R\$ 10.000,00 + R\$ 10.000,00).

² CPC, art. 882 – [...] § 1º A alienação judicial por meio eletrônico será realizada, observando-se as garantias processuais das partes, de acordo com regulamentação específica do Conselho Nacional de Justiça. § 2º A alienação judicial por meio eletrônico deverá atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital. [...]




Por derradeiro, apresenta as planilhas de cálculo atualizado, referente aos boxes de garagem, objeto desta execução, encaminhados por administradores do condomínio (planilha de cálculo), bem como, os demonstrativos de débitos no Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU (docs. 5, 6, 7 e 8).

Termos em que,
Subscreve a Advogada.

São Paulo, 24 de julho de 2020.

Dra. Samira de Cássia Faria

 SP nº 231.058
assinado digitalmente

**AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Cumprimento de Sentença - Obrigações**
Processo: **nº 1059895-75.2014.8.26.0100/01**
Requerente: **Condomínio Edifício Garagem Florêncio de Abreu**
Requerido: **Edmir Farias Mira de Assumpcao**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 322, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação da Vaga de Automóvel ou Box nº 07-B – 2º subsolo do Condomínio Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu, com endereço à Rua Florêncio de Abreu nº 282, Centro – São Paulo – SP.

2. VISTORIA

2.1. Localização:

A Vistoria foi realizada no dia 06 de agosto de 2019.

A localização é apresentada em mapa do Anexo I deste Laudo.

A vaga está em uso. A vaga não possui demarcação no piso.

O Assistente Técnico do Requerente, Sr. Robson Kennedy Dias Costa acompanhou a Vistoria.

2.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão médio, destinadas principalmente para comércio.

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios comerciais com 15 pavimentos, de padrão médio, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus e metrô).

2.4. A vaga de automóvel avalianda

Área útil: 19,30m²

Área comum: 10,2658m²

Área total: 29,5638m²

Contribuinte: 001.050.0171

Matrícula 25.824 do 4º CRI de São Paulo – nos Autos às fls. 294

3. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1. Método Adotado

A avaliação da vaga foi calculada mediante comparação com vendas de vagas no mesmo condomínio.

3.2. Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis q Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011".

4. AVALIAÇÃO

Elementos comparativos:

1) Vaga de automóvel

Localização: Condomínio Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu

Valor: R\$ 8.000,00

Fator oferta: 1,0 (venda)

Área útil: 19,30m²

Contato: Sra. Adriana, administradora do Ricceto Advogados Associados tel: 3101.1428

2) Vaga de automóvel

Localização: Condomínio Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu

Valor: R\$ 10.000,00

Fator oferta: 1,0 (venda)

Área útil: 19,30m²

Contato: Sra. Adriana, administradora do Ricceto Advogados Associados tel: 3101.1428

3) Vaga de automóvel

Localização: Condomínio Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu

Valor: R\$ 12.000,00

Fator oferta: 1,0 (venda)

Área útil: 19,30m²

Contato: Sra. Adriana, administradora do Ricceto Advogados Associados tel: 3101.1428

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e distribuído pelo sistema de autenticação eletrônica do sistema de registro de documentos do IBAPLE SP. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020993-85.2015.8.26.0100 e código 9695858.

5. CÁLCULO VALOR DA VAGA 07 - B

Com os valores apresentados no item 4, localizados no mesmo Condomínio, é possível calcular a média das vagas, em condições similares.

O valor da vaga, portanto, será:

- 1) R\$ 8.000,00
- 2) R\$ 10.000,00
- 3) R\$ 12.0000,00

Média: R\$ 10.000,00

VI = R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

6. CONCLUSÃO - VALOR DA VAGA DE AUTOMÓVEL Nº 07 - B

Considerando o apresentado acima, tem-se que o valor da Vaga de Automóvel nº 07 - B, localizada no 2º subsolo do Condomínio Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu, com endereço à Rua Florêncio de Abreu nº 282, Centro – São Paulo – SP, para pagamento a vista em agosto de 2019 é:

V = R\$ 10.000,00

(dez mil reais)

Agosto /2019

7. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 06 (seis) folhas. Acompanham 2 (dois) anexos.

8. ANEXOS:

I – Mapa de localização – 01 fl.

II – Fotos da vaga avalianda e elementos comparativos - 02 fls.

São Paulo, 14 de agosto de 2019.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABGAB, registrado em cartório de assinaturas digitais sob o nº 15243, sob o nº 129693398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020993-05.2015.8.26.0100 e código 969585E.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020993-24.2015.8.26.0100 e código 969585.

ANEXO II – FOTOS DA VAGA AVALIANDA



Foto 01 – Frente do edifício, Rua Florêncio de Abreu nº 282



Foto 02 – Identificação da vaga 07 - B



Foto 03 – Vaga 07-B

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e distribuído por SCSIS - Sistema de Selo e Sinalização de Documentos Digitais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020993-24.2015.8.26.0100 e código 969585.

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP

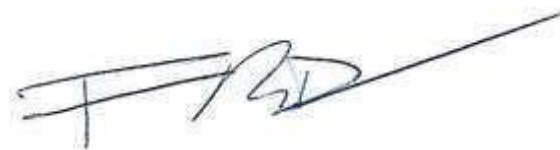
Ação: Cumprimento de Sentença - Obrigações
Processo: nº 1059895-75.2014.8.26.0100/01
Requerente: Condomínio Edifício Garagem Florêncio de Abreu
Requerido: Edmir Farias Mira de Assumpcao

Fernando Rosolia Dabdab, arquiteto, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, vem, mui respeitosamente, requerer o levantamento dos honorários depositados nos Autos às fls. 342.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 14 de agosto de 2019.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB em 14/08/2019 às 15:24:33, sob o número WUJMJ209410935398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020895-75.2014.8.26.0100 e código 96958633.

no conteúdo

fls. 651
1915

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA
CÍVEL DA CAPITAL

Ref.: Processo nº 0202838-16.2006.8.26.0100

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO,
arquiteto e urbanista, registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do
Brasil - CAU/BR sob o número A14.277-8, nomeado perito judicial nos autos do
processo em epígrafe, onde tem curso a **AÇÃO SUMÁRIA** proposta pelo **CON-**
DOMÍNIO EDIFÍCIO GARAGEM FLORÊNCIO DE ABREU contra **GUI-**
LHERME DA SILVA FILHO, tendo vistoriado o imóvel em questão, procedido a
todas as diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado
atentamente as peças que instruem o feito, vem mui respeitosamente submeter à
elevada apreciação de V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no pre-
sente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 12 de agosto de 2016

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

100_41_F.M.J.L.16_01436070_5_230816_1341_22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIRA DE CASSIA FARIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2020 às 19:24, sob o número WJMJ20410919152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020697-94.2015.8.26.0100 e código 969E85E.

TJSP-IPJ-ALIAS CUREL CENTRAL

24-050-2016 14:31 040224 12

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

Resumo

Os imóveis avaliados são partes integrantes do Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu, situado na Rua Florêncio de Abreu, número 282, Centro, no 1º Subdistrito da Sé, nesta Capital, constituídos pelas seguintes boxes:

PAVIMENTO	Nº DO BOXE	MATRÍCULA 4ºCRI
2º subsolo	2A	167.890
2º subsolo	4A	167.891
2º subsolo	6A	167.892
2º subsolo	8A	167.893
2º subsolo	23B	167.900
1º subsolo	1B	167.886
1º subsolo	2B	167.887
1º subsolo	3B	167.888
1º subsolo	4B	167.889
térreo	1B	167.882
térreo	2B	167.883
térreo	3B	167.884
térreo	4B	167.885
7º andar	73B	167.916
7º andar	77B	167.918
8º andar	83B	167.920
8º andar	85B	167.921
9º andar	93B	167.922
9º andar	95B	167.923
9º andar	97B	167.925
10º andar	103B	167.927
10º andar	105B	167.928
10º andar	107B	167.930
11º andar	113B	167.931
11º andar	115B	167.932
11º andar	117B	167.933

PAVIMENTO	Nº DO BOXE	MATRÍCULA 4ºCRI
12º andar	123B	167.934
12º andar	125B	167.935
12º andar	127B	167.937
13º andar	133B	167.938
13º andar	135B	167.939
13º andar	137B	167.941
14º andar	141B	167.942
14º andar	143B	167.943
14º andar	145B	167.944
14º andar	147B	167.945
14º andar	148A	167.946
15º andar	151B	167.947
15º andar	153B	167.949
15º andar	155B	167.950
15º andar	157B	167.951
16º andar	161B	167.953
16º andar	163B	167.955
16º andar	165B	167.956
16º andar	167B	167.957
17º andar	171B	167.958
17º andar	173B	167.959
17º andar	175B	167.960
17º andar	176A	167.961
17º andar	177B	167.962
17º andar	178A	167.963

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

Sumário

Capítulo 1.	4
1.1. Considerações Preliminares	4
Capítulo 2.	6
2.1. Vistoria	6
3. Localização	6
4. Descrição	8
4.1. Local	8
4.2. Zoneamento	8
4.3. O Imóvel Avaliando	9
Capítulo 3.	15
5. Metodologia - Apuração do Valor do Boxe	15
5.1. Valor dos Imóveis Avaliandos	22
Capítulo 4.	23
6. Quesitos do Autor (fls. 1904)	23
Encerramento	24

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

1.

Capítulo

1.1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é determinar os valores de mercado de 51 (cinquenta e um) boxes do Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu, situado na Rua Florêncio de Abreu, número 282, Centro, no 1º Subdistrito da Sé, zona urbana da Capital.

O jurisperito entende que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, ou seja, que o resultado final deverá representar o real valor do imóvel em questão para a data da avaliação.

Pelo glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP:

“VALOR DE MERCADO: Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientes e conhecedores das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.”

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

Em sendo assim, o signatário vistoriou o imóvel avaliando e suas circunvizinhanças, bem como fez diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o atual valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

No presente trabalho serão utilizadas as diretrizes básicas recomendadas pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos a **NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS, PARTES 1 e 2**, e a **NORMA IBAPE/2005**, bem como no conhecido e consagrado estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- IBAPE/2002**.

Nessa avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida a este vistor estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.

Assim como não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, principalmente as estabelecidas em lei, código ou regulamento.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.

Capítulo

2.1. Vistoria

Após o estudo acurado da matéria, procedeu a perícia à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e outros detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda.

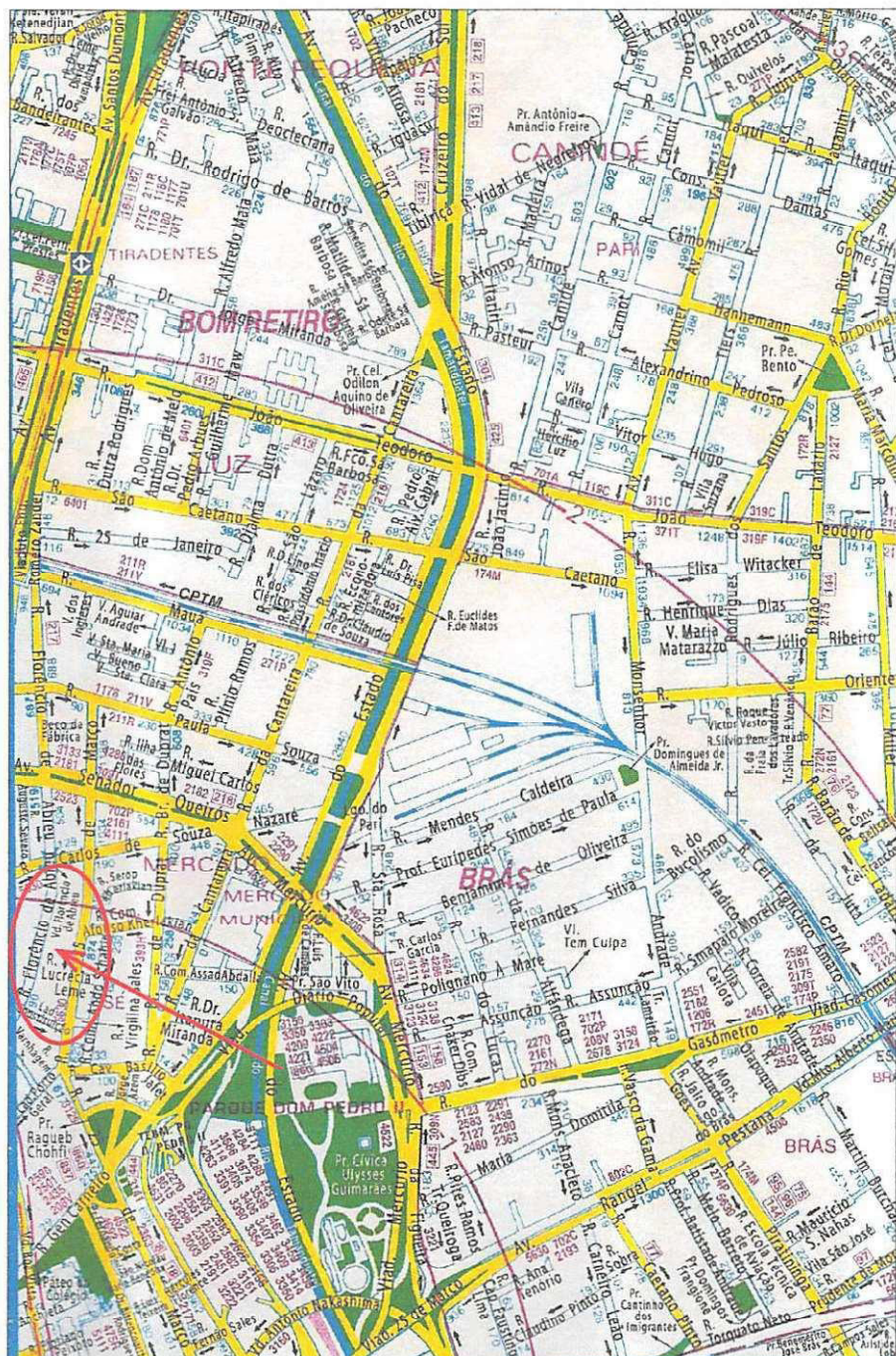
3. Localização

Os imóveis em questão são representados pelos boxes do Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu, situado na Rua Florêncio de Abreu, número 282, zona central e urbana do município de São Paulo, no 1º Subdistrito da Sé, em quadra formada pela citada via pública, pelas ruas Constituição, Carlos de Sousa Nazaré e 25 de Março.

A seguir a localização do imóvel, conforme a planta digitalizada e reproduzida da edição de 2006 de **O GUIA MAPOGRAF SÃO PAULO E MUNICÍPIOS** (fls. 124):

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Luiz Galvanone, 632 - Casa 8 - 05654-010 - Jardim Viana - São Paulo - SP - Brasil
Fone: 5583-3535 - iakowskyale@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIRA DE CASSIA FARIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2020 às 19:24, sob o número WJMJ20410919152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020697-94.2015.8.26.0100 e código 969E85E.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

O Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu, do qual fazem parte os imóveis em questão, estão localizados na Quadra 050, do Setor Fiscal 001 da Planta Cadastral da Municipalidade de São Paulo.

4. Descrição

4.1. Local

A região central da Capital, onde estão localizados os imóveis objetos do presente trabalho, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação, gás canalizado e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário), equipamentos sociais (escolas, templos religiosos, praças), e abrange importantes logradouros, tais como: a Rua 25 de Março, a Rua Florêncio de Abreu, a Avenida Senador Queirós, a Avenida do Estado, a Avenida Tiradentes, dentre outros.

A Rua Florêncio de Abreu é um logradouro com tráfego médio de veículos, de única mão, e caracterizado por ocupação predominantemente comercial. Ressalta ainda que nas proximidades do imóvel avaliando o comércio é farto, assim como os serviços. O transporte coletivo para o centro e para os bairros periféricos é razoável.

4.2. Zoneamento

De acordo com as leis que regem o uso, o gozo e a ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel *sub judice* situa-se em **SÉ ZCPb/05** (zona de centralidade polar b).

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia



A taxa de ocupação máxima vem fixada em 0,70 (setenta por cento da área do lote) e o coeficiente de aproveitamento máximo vem fixado em 4,00 (quatro vezes a área do lote).

4.3. O Imóvel Avaliando

O Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu, do qual fazem parte os imóveis avaliando, está construído sobre terreno de meio de quadra, de formato regular, situado na Rua Florêncio de Abreu, número 282.

O condomínio é constituído por 02 (dois) subsolos, pavimento térreo e 18 (dezoito) pavimentos superiores. O segundo subsolo é constituído por 8 (oito) boxes; o primeiro subsolo é constituído por 4 (quatro) boxes; o pavimento térreo é constituído por 4 (quatro) boxes; e os 18 pavimentos superiores são compostos por 8 (oito) boxes cada, perfazendo o total de 160 (cento e sessenta) boxes.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

O Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu, alguns boxes avaliandos e os aspectos da via pública com o qual entesta, melhor poderão ser observados nas fotos a seguir juntadas:



FOTOS 01/02 - Rua Florêncio de Abreu enfocada nos dois sentidos. Destaque para a entrada do Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu do qual são partes as unidades avaliandas.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 03/06 - Vistas parciais das fachadas do Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

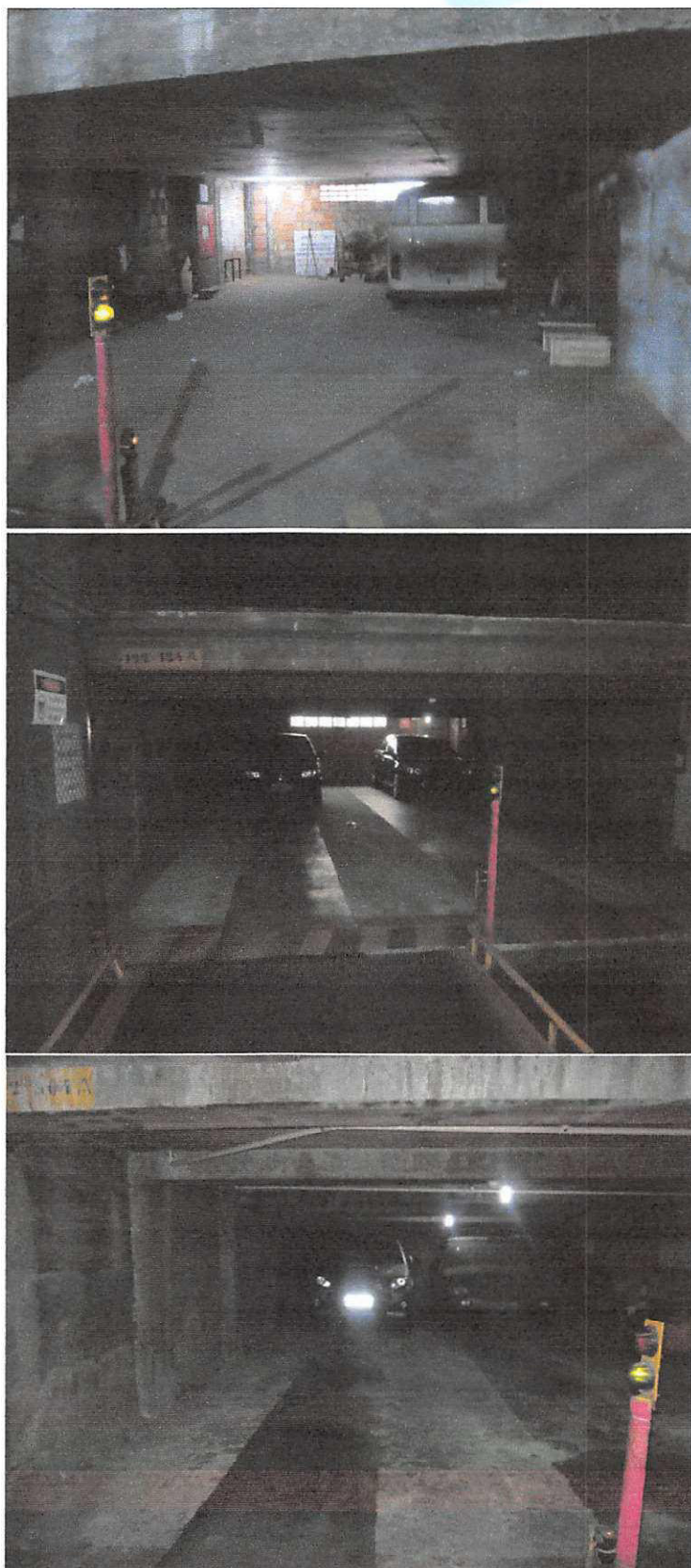
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 07/08 - Vistas parciais do pavimento térreo e do elevador de veículos.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

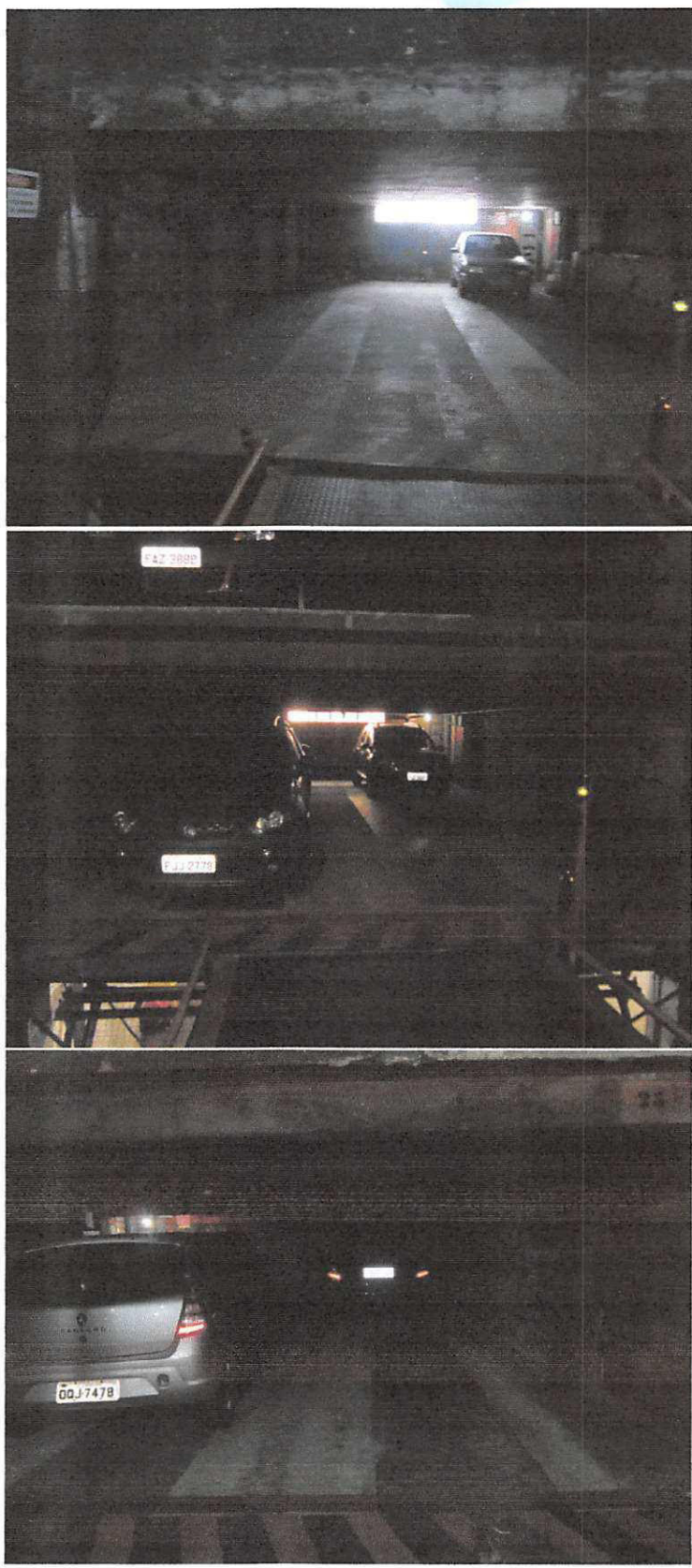
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 09/11 - Vistas parciais de alguns boxes do Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 12/14 - Outros boxes do Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIRA DE CASSIA FARIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2020 às 19:24, sob o número WJMJ20410919152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020697-94.2015.8.26.0100 e código 969E85E.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

3.

Capítulo

5. Metodologia - Apuração do Valor do Boxe

Para a determinação do justo e real valor de mercado dos imóveis ora avaliandos, o signatário valer-se-á do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, e que se fundamenta na comparação, como o nome já indica, com boxes em edifícios garagem automática ofertados para venda no livre mercado, ou efetivamente transacionados na região central da Capital, guardando-se, obviamente, as diferenças entre eles.

Foram então analisados os dados de ofertas de venda, objetivando unidades no próprio Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu, bem como em unidades em outros edifícios garagens automáticas no centro de São Paulo, além de ofertas em leilões oficiais.

Todo rol pesquisado foi homogeneizado conforme os critérios de ordem técnica a seguir elencados:

FATOR FONTE: Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural;

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

ATUALIZAÇÃO: Não serão atualizados os valores dos imóveis comparativos, em virtude de todos eles terem sido coletados em agosto de 2016;

LOCAL: Transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade elencados na Planta Genérica de Valores, não será obtida pela relação preconizada no item 1.1.8 das **NORMAS/75**, uma vez que todos os elementos foram coletados em edifícios de garagem automática localizados na região central da capital;

COMPARATIVO CONCLUSO: Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01

- Local: Rua Florêncio de Abreu, 282 – Boxe 104A – Matrícula 42.212/4º CRI
- Edifício: Garagem Automática Florêncio de Abreu
- Processo 0938763-60.0010.8.26.0014
- Data: 22/02/2016 - 2ª Praça
- Fazenda do Estado x San Sírio Parafusos e Metalúrgica Ltda.
- Valor: **R\$ 7.050,00**
- Site: <http://www.zukerman.com.br> – 12/08/2016 – 12:20h

ELEMENTO 02

- Local: Rua Florêncio de Abreu, 282 – Boxe 114B – Matrícula 42.213/4º CRI
- Edifício: Garagem Automática Florêncio de Abreu
- Processo 0938763-60.0010.8.26.0014
- Data: 22/02/2016 - 2ª Praça
- Fazenda do Estado x San Sírio Parafusos e Metalúrgica Ltda.
- Valor: **R\$ 7.050,00**
- Site: <http://www.zukerman.com.br> – 12/08/2016 – 12:20h

ELEMENTO 03

- Local: Rua Florêncio de Abreu, 282 – Boxe 124A – Matrícula 42.214/4º CRI
- Edifício: Garagem Automática Florêncio de Abreu
- Processo 0938763-60.0010.8.26.0014
- Data: 22/02/2016 - 2ª Praça
- Fazenda do Estado x San Sírio Parafusos e Metalúrgica Ltda.
- Valor: **R\$ 7.050,00**
- Site: <http://www.zukerman.com.br> – 12/08/2016 – 12:20h

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

- Local: Rua Florêncio de Abreu, 282 – Boxe 134A – Matrícula 42.215/4º CRI
- Edifício: Garagem Automática Florêncio de Abreu
- Processo 0938763-60.0010.8.26.0014
- Data: 22/02/2016 - 2ª Praça
- Fazenda do Estado x San Sírio Parafusos e Metalúrgica Ltda.
- Valor: **R\$ 7.050,00**
- Site: <http://www.zukerman.com.br> – 12/08/2016 – 12:20h

ELEMENTO 05

- Local: Rua Florêncio de Abreu, 282 – Boxe 168A – Matrícula 94.651/4º CRI
- Edifício: Garagem Automática Florêncio de Abreu
- Processo 0519599-34.1994.403.6182 - 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais
- Data: 22/02/2016 - 2ª Praça
- INSS x Alco Ferramentas, Ferragens Importação e Exportação Ltda.
- Valor: **R\$ 2.800,00**
- Site: <http://www.sfrazao.com.br/lotas/000698-imovel> – 12/08/2016 – 12:20h

ELEMENTO 06

- Local: Rua da Glória, 92/98 – Boxe B83 – Matrícula 4.944/1º CRI
- Edifício: Garagem Automática Nacional
- Processo 0194197-68.2008.8.26.0100 - 20ª Vara Cível da Capital
- Data: 22/02/2016 - 2ª Praça
- Cond. Ed. Garagem Aut. Nacional x Farah S/A Imóveis e Administração
- Valor: **R\$ 6.140,73**
- Site: <http://www.leilaoBrasil.com.br/leilao/03-box-de-garagem-na-liberdade> – 12/08/2016 – 13:46h

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 07

- Local: Rua da Glória, 92/98 – Boxe B84 – Matrícula 5.670/1º CRI
- Edifício: Garagem Automática Nacional
- Processo 0194197-68.2008.8.26.0100 - 20ª Vara Cível da Capital
- Data: 22/02/2016 - 2ª Praça
- Cond. Ed. Garagem Aut. Nacional x Farah S/A Imóveis e Administração
- Valor: **R\$ 6.140,73**
- Site: <http://www.leilaoBrasil.com.br> – 12/08/2016 – 13:46h

ELEMENTO 08

- Local: Rua da Glória, 92/98 – Boxe B85 – Matrícula 4.992/1º CRI
- Edifício: Garagem Automática Nacional
- Processo 0194197-68.2008.8.26.0100 - 20ª Vara Cível da Capital
- Data: 22/02/2016 - 2ª Praça
- Cond. Ed. Garagem Aut. Nacional x Farah S/A Imóveis e Administração
- Valor: **R\$ 6.140,73**
- Site: <http://www.leilaoBrasil.com.br> – 12/08/2016 – 13:46h

ELEMENTO 09

- Local: Rua Aurora, 990 – Boxes 4 e 5 – Matrícula 53.292/5º CRI
- Edifício: Garagem Automática República
- Processo 00842001320085020087
- 87ª Vara do Trabalho de São Paulo
- Data: 22/02/2016 - 2ª Praça
- Executada: Julian Marcuir Indústria e Comércio Ltda
- Valor: **R\$ 6.500,00/2 = R\$ 3.250,00**
- Site: <http://www.sfrazao.com.br> – 12/08/2016 – 14:00h

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIRA DE CASSIA FARIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2020 às 19:24, sob o número WJMJ20410919152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020697-94.2015.8.26.0100 e código 969E85E.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 10

- Local: Rua Conselheiro Furtado, 70
- Edifício: Garagem Automática Hase
- Informante: Sr. Carlos – tel. 3105-4558
- Valor: **R\$ 3.000,00 x 0,9 = R\$ 2.700,00**

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber em retrospecto :

ELEMENTO	ENDEREÇO	VALOR EM R\$
01	Rua Florêncio de Abreu, 282 – Boxe 104A	7050,00
02	Rua Florêncio de Abreu, 282 – Boxe 114A	7050,00
03	Rua Florêncio de Abreu, 282 – Boxe 124A	7050,00
04	Rua Florêncio de Abreu, 282 – Boxe 134A	7050,00
05*	Rua Florêncio de Abreu, 282 – Boxe 168A	2800,00
06	Rua da Glória, 92/98 – Boxe B83	6140,73
07	Rua da Glória, 92/98 – Boxe B84	6140,73
08	Rua da Glória, 92/98 – Boxe B85	6140,73
09*	Rua Aurora, 990 – Boxes 4	3250,00
09A*	Rua Aurora, 990 – Boxes 5	3250,00
10*	Rua Conselheiro Furtado, 70	2700,00
TOTAL		58622,19

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

O técnico signatário calcula :

A) MÉDIA GERAL: R\$ 58.622,19/11 = R\$ 5.329,29.

B) FAIXA DE VALOR: Variação de 30% da média geral.

mínimo : R\$ 5.329,29 x 0,70 = R\$ 3.730,50

máximo: R\$ 5.329,29 x 1,30 = R\$ 6.928,07

C) ELEMENTOS DISCREPANTES: Elementos 05, 09, 09A e 10.

D) VALOR MÉDIO SANEADO DE CADA UNIDADE AVALIANDA

VALOR DE CADA BOXE AVALIANDO

Vvg = R\$ 6.660,00

(SEIS MIL SEISCENTOS E SESSENTA REAIS)

(AGOSTO/2016)

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

5.1. Valor dos Imóveis Avaliandos

O valor correspondente a todas as unidades avaliandas será firmado multiplicando o valor unitário apurado por 51 (cinquenta e um) boxes.

$$V_{\text{total}} = \text{R\$ } 6.660,00 \times 51 \text{ (boxes)} = \text{R\$ } 339.660,00$$

Considerando-se o critério recomendado pelo **IBAPE/SP** de aproximação de até 1% para arredondamento de valores obtêm-se:

VALOR DOS BOXES AVALIANDOS

$V_{\text{vg}} = \text{R\$ } 340.000,00$
(TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)
(AGOSTO/2016)

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

4.

Capítulo

6. Quesitos do Autor (fls. 1904)

01 - A ÁREA ÚTIL DA VAGA

RESPOSTA: A área útil de cada boxe em questão é de 19,30 m².

02 - FATOR OFERTA DA REGIÃO

RESPOSTA: Não existem nas proximidades dos imóveis avaliados, ofertas de boxes em edifícios de garagem automática. De todos os edifícios de garagens automáticas existentes na região central da Capital, o único que tinha boxe a venda era o Edifício Garagem Automática Hase, situado na Rua Conselheiro Furtado, número 70, no valor de R\$ 3.000,000. Por esse motivo, a perícia se valeu das ofertas de empresas de leilões oficiais.

03 - IDADE REAL DO PRÉDIO

RESPOSTA: De acordo com os dados obtidos na Prefeitura Municipal de São Paulo, a construção do Edifício Garagem Automática Florêncio de Abreu é de 1970, portanto, 46 anos.

04 - ESTADO DA EDIFICAÇÃO

RESPOSTA: O estado de conservação da edificação pode ser atribuído como sendo “F”, ou seja, edificação necessitando de reparos de simples a importantes, de acordo com o estudo *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBA-PE/SP* - versão 2002.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

Encerramento

Dada por encerrada a missão, exponho o presente parecer técnico em 24 (vinte e quatro) folhas, impressas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 12 de agosto de 2016


ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara : “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CAU), diploma de arquitetura e urbanismo e certidões cível e criminal.

24

Robson Kennedy Dias da Costa

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº. 79.815

AValiação IMÓBILIÁRIA

Sob a confiança de nomeação como assistente técnico para atuar nos autos processo nº. 1059895-75.2014.8.26.0100/01 (cumprimento de sentença) em curso perante a 41ª Vara Cível do Foro Central – Dr. João Mendes Jr. – São Paulo – SP lavra-se a presente avaliação imobiliária emitindo-se o parecer técnico na forma preconizada pelo artigo 6º da Resolução Cofeci – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº. 1.066/2007 :

“Artigo 6º - A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis.”

Portanto, inicialmente demonstra-se a regular inscrição perante o Conselho Regional de Corretores de Imóveis, conforme imagem abaixo.

05/08/2019

Creci-SP - Certidão de Regularidade



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
 Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ROBSON KENNEDY DIAS DA COSTA
 CRECI/SP Nº 079815-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares. **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **ATIVO**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, item Secretária, certidão, protocolado na sede do CRECI da 2ª Região, Rua Pamplona nº 1200, Edifício Corretor de Imóveis, térreo, São Paulo/SP ou em qualquer uma de suas Delegacias, mediante o recolhimento da taxa administrativa.

Código de autenticidade: **0E55E3E8AB**
 Data/hora de emissão: **5 de agosto de 2019 às 14h8m50s**
 Válida até: **14h8m50s de 4 de setembro de 2019**

Certidão expedida gratuitamente.
 Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

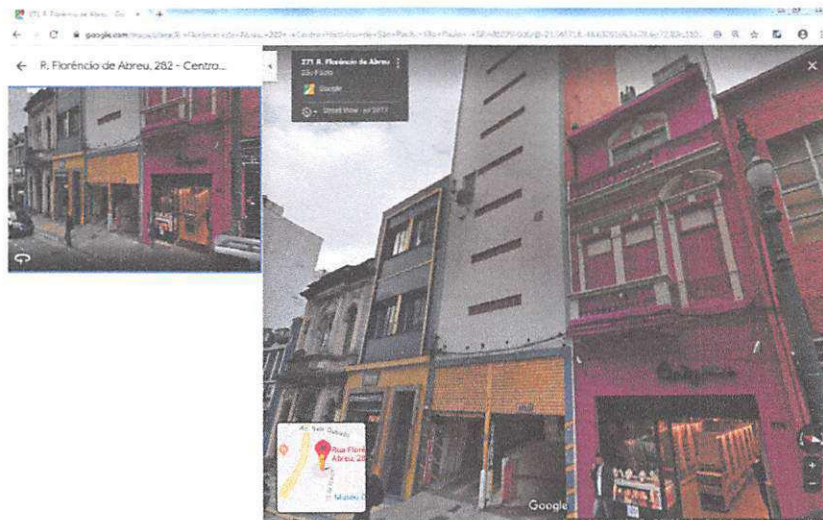
Rua Pamplona, 1200 - Ed. Corretor de Imóveis - Jardim Paulista - CEP 01405-001 - São Paulo - SP
 PABX (11) 3886-4900
 Endereço Eletrônico www.crecisp.gov.br

<https://www.crecisp.gov.br/cidadania/emitircertificado>

1/1

Robson Kennedy Dias da Costa

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº. 79.815



Objeto do estudo e finalidade.

O presente trabalho visa a avaliação acerca do valor comercial de BOX (vaga) de garagem situada à **Rua Florêncio de Abreu, nº. 282 – Centro – São Paulo – Capital – CEP 01030-00** sob pesquisa comparativa, visando contribuir com a resolução dos atos processuais em complemento ao trabalho realizado pelo Sr. Perito Judicial.

Dos Documentos.

Para o presente trabalho foi recebida cópia da matrícula imobiliária de nº. 25.826 do 04ª Cartório de Registro e Imóveis de São Paulo – SP, encartada às fls., 277 / 282 deste processo, conferindo as descrições e informações quanto ao cadastro de contribuinte da Prefeitura Municipal de São Paulo :

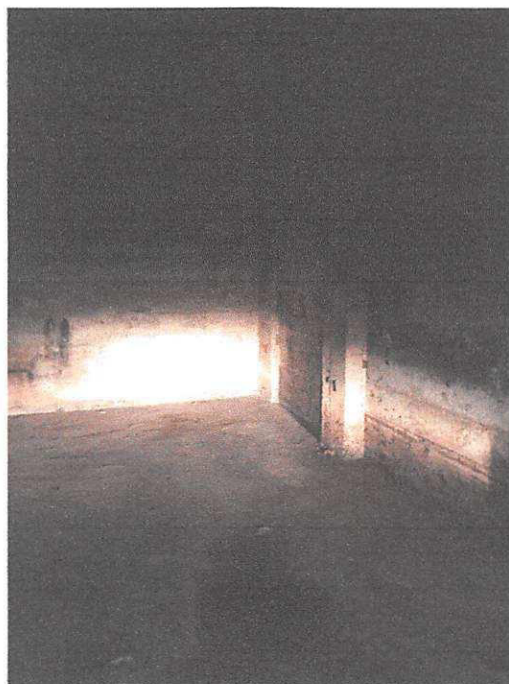
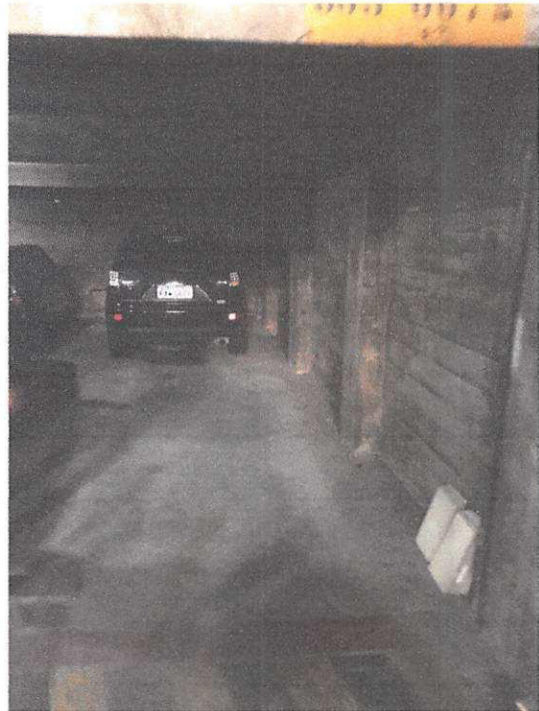
REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2		4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula 25824	ficha 01	São Paulo, 03 de março de 19 78	
<p>IMÓVEL:- BOX Nº 007-B localizado no 2º subsolo -/ de EDIFÍCIO GARAGEM AUTOMÁTICA FLORENCIO DE ABREU, à Rua/ Florêncio de Abreu, 282 no 1º SUBDISTRITO S3, com a área útil de 19,30m2, área comum de 10,2658m2 e uma área total de 29,5658m2, com uma participação ideal no terreno e coisas de propriedade comum de 0,65789% do seu todo.</p> <p>CONTRIBUINTE SOB Nº 001.050. 0171</p>			

Robson Kennedy Dias da Costa

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº. 79.815

Da constatação do imóvel

Comparecendo aos 06 de agosto de 2019, às 10:00hs conforme definido pelo ilustre Sr. Fernando Rosolia Dabdab perito judicial procedera-se a constatação visual da vaga de garagem Box nº. 07-B conforme as fotos realizadas.



Robson Kennedy Dias da Costa

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº. 79.815

Apresenta a matrícula disponibilizada que a unidade tem o corresponde a fração de 0,65789% do terreno quanto a totalidade da edificação, com área útil de 19,30m² e, área comum de 10,2625m².

A construção encontra-se conservada por manutenções, com indícios de desgaste natural reportando traçados de edificações erguidas na década de 1970, sem aparentes comprometimentos de uso, sob a ressalva deste avaliador de que a aparência externa é melhor que a interna.

Para utilização das referidas unidades de garagem subsiste 01 (um) único elevador, que transporta carros de passeio (*coupe, sedam ou SUV*) para os 20 (vinte) pavimentos, sendo dois subsolos e 18 andares, contendo ao total 160 (cento e sessenta) boxes de garagem, sob a ressalva deste avaliador de que em razão de subsistir um **único elevar** em havendo problemas técnicos há o integral comprometimento da utilização das vagas.



A ventilação é feita por fluxo natural inserida na fachada do prédio, inexistindo nos dois subsolos acesso a área externa, advindo arejamento apenas do **duto em que se está alocado o elevador**.

Robson Kennedy Dias da Costa

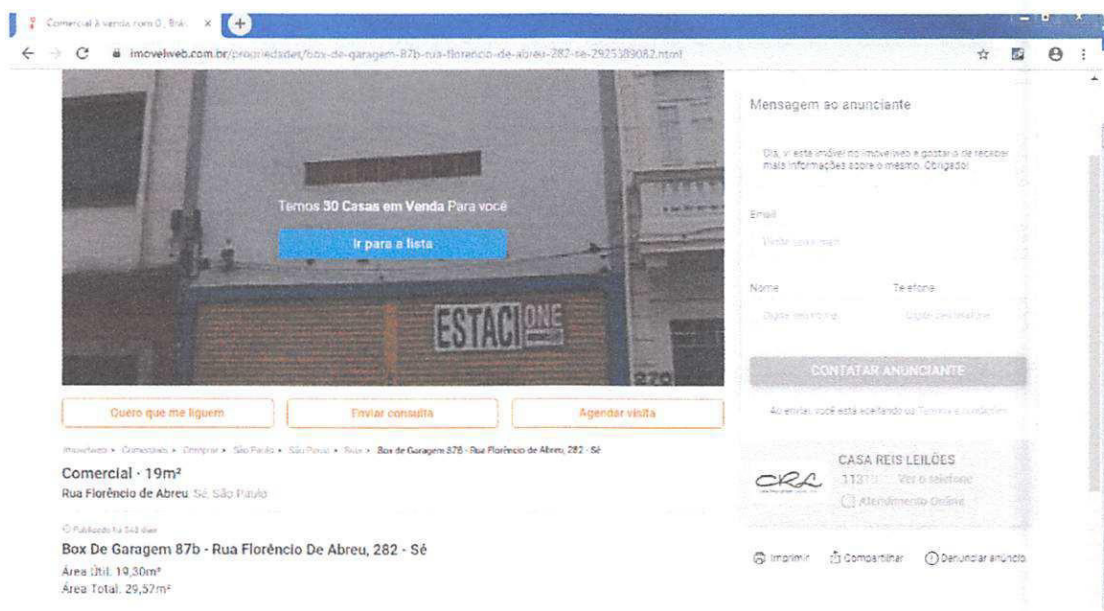
Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº. 79.815



Subsiste escada fixada na parede para eventual saída/fuga do manobrista/operador, cujo avaliador ressalva ainda haver uma porta de grade para acesso ao 4º andar inserida na fachada do prédio.

Demais informações.

Este assistente faz consignar que em razão da data de edificação, existência de um único elevador, estado de conservação, são restritos os meios de captação de informações paradigmas posto que o mercado comercial deste bem imóvel é muito singelo, declarando este subscritor que visando ampliar lastro exemplificativo faz alusão a leilão sem licitantes (<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-de-garagem-87b-rua-florencio-de-abreu-282-se-2925389082.html>) mencionando o link e sob captura da tela :



Robson Kennedy Dias da Costa

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº. 79.815

Ainda, buscando outros parâmetros, obteve laudo pericial elaborado pelo ilustre Sr. Perito Roberto Rolfsen, que em laudo destinado à 30ª. Vara Cível do Foro Central – Dr. João Mendes Jr., nos autos do processo 0043137-67.2016.8.26.0100, elaborado aos 28.03.2018, atribuiu o valor de R\$ 9.769,00.

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 060055153-1

fls. 208

4.1.4 – Qual a relação oferta/procura?

Resposta – O fator é de 10%.

4.1.5 – Qual o estado da edificação?

Resposta – Regular.

4.1.6 – Qual a idade real do prédio?

Resposta – Idade aparente de 40 anos.

5 - CONCLUSÃO

Face ao anteriormente exposto apresentamos a V. Exa. o valor das vagas de garagem descritos nas Matrículas nºs 31.197 e 31.198, de fls. 175/178 e 179/181, para fevereiro de 2018:

V. vaga de garagem nº 159-A = R\$ 9.769,00
(nove mil, setesentos e sessenta e nove reais)

do digitalmente por R. ROLFSEN ENGENHARIAS C. LTDA ME, protocolado em 28/03/2018 às 17:41, sob o número WJMJ18403601182
://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043137-67.2016.8.26.0100 e código 41DEFFC.

b

Robson Kennedy Dias da Costa

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº. 79.815

Conclusão.

Sopesados pelos parâmetros aqui declarados, conclui este assistente técnico que considerando a data da edificação, a condicionada utilização servida por único elevador que impacta no eventual infortúnio de inoperância de transporte, a constatada ausência de interesse comercial, o recuo do mercado imobiliário e por fim os paradigmas oriundos das pesquisas exemplificativas realizadas entende e avalia-se que o valor comercial está entre R\$ 9.000,00 (nove mil reais) e R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais).

Encerramento e habilitação.

Encerra-se, o presente laudo com um total de 7 (sete) páginas impressas em seu anverso, ilustrando-se com o certificado profissional deste subscritor.



São Paulo, 16 de agosto de 2019.

Firma-se a presente, aos 16 de agosto de 2019, nesta capital do Estado de São Paulo.

Sub
CAMBUCI

Robson Kennedy Dias da Costa

12.º SUB. CAMBUCI - REGISTRO CIVIL - Aline Cristina Sartorelli - Oficial Interina

Rua Albuquerque Maranhão, 106 - CEP: 01540-020 - Fone: (11) 3207-1086 - Cambuci - SP - Capital

Reconheço por semelhança a firma de: (1) ROBSON KENNEDY DIAS DA COSTA, em documento sem valor econômico, a qual confere com padrão depositado nesta serventia.
São Paulo, 19 de agosto de 2019.

MAÍTER BORGES CELESTINO - ESCRIVENTE
Selo(s): 1 Ato:AA-0601565
(Qtd 1: Total R\$ 6,25) Cód.: [2013143012491400061350-000191]

"VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS"



R\$ 45.000

condomínio R\$ 105

Aluga e vende 2 boxes cobertos, 2 elevadores, portaria 24 horas em área estruturada em trabalho, lazer, educação, gastronomia, cultura, finanças, produtos e serviços, comércio em g...

menos

Rua Riachuelo, Centro Histórico



Encontramos mais **16** garagens para comprar em locais próximos

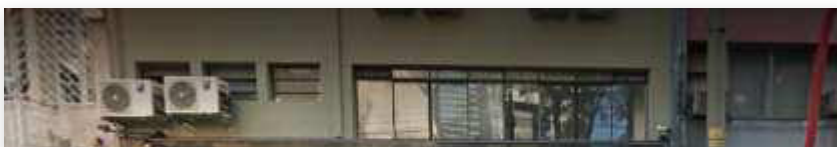
**R\$ 8.500**

IPTU R\$ 32

Vaga localizada na garagem automática 7 de Setembro - Rua Conde do Pinhal nº. 20,...

mais

Rua Condé do Pinhal, Liberdade



R\$ 10.000

condomínio R\$ 260 • IPTU R\$ 10

BOX, CONDOMÍNIO 260,00 IPTU 10,00 - ESCRITURA

Rua da Glória, Liberdade

 30 m²

Telefone [Mensagem](#)



R\$ 10.000

condomínio R\$ 260 • IPTU R\$ 10

VENDA R\$ 4.000,00 - DIREITOS POSSESSÓRIOS VAGA RUA DA GLÓRIA (SEM ESCRITURA)[mais](#)

Rua da Glória, Liberdade

 30 m²

Telefone [Mensagem](#)



Cumprimento de sentença - cálculo até 16/12/2019

Correção Monetária

Valores atualizados até 16/12/2019

Indexador utilizado: Débitos Judiciais (TJ/SP)

3 BOX's - 104 A, 114 A e 134 A

16/12/2019	R\$ 42.625,93 : 72,128418 x 72,128418	R\$ 42.625,93
	Subtotal	R\$ 42.625,93

BOX 124 A

16/12/2019	R\$ 13.996,28 : 72,128418 x 72,128418	R\$ 13.996,28
	Subtotal	R\$ 13.996,28

Total	
Valores atualizados	56.622,21
Honorários	5.662,22
Multa Art. 475J	6.228,44
Total	68.512,87



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

Extrato de Débitos e Pendências para Emissão de Certidão Imobiliária

SQL: 001.050.0253-4
NOME : Protegido por sigilo fiscal

Débitos por SQL

SQL: 001.050.0253-4
Endereço: R FLORENCIO DE ABREU , 282 -10A BOX 104A MAT 42212
CEP:01030-000
Situação Cadastral: Regular

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

	NL	Exercício	Valor lançado	Valor atualizado	Situação
!	1	2016	202,80	434,62	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2017	233,20	437,18	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2018	268,10	447,08	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2019	283,30	412,90	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2020	286,30	311,29	EM ABERTO

Este extrato é meramente informativo e não constitui meio hábil para comprovação de regularidade fiscal. As pendências apontadas não impedem necessariamente a emissão da Certidão de regularidade, pois até mesmo as que estão com a exigibilidade suspensa serão indicadas.

(*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

(**) O Valor Atualizado em Reais R\$ - não considera eventuais descontos legais por pagamento antecipado, parcelamento ou programa de incentivo



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Secretaria Municipal da Fazenda

Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

Extrato de Débitos e Pendências para Emissão de Certidão Imobiliária

SQL: 001.050.0253-4

Endereço: R FLORENCIO DE ABREU , 282 -10A BOX 104A MAT 42212
CEP:01030-000

Situação Cadastral: Regular

Lista de SQLs ascendentes

	SQL	NL	Exercício	Nível Filiação	Situação	Parcelas em Aberto
	*001.050.0021-3			1		

All = Auto de Infração; NL = Notificação de Lançamento; DAMSP = Documento de Arrecadação; OA = Obrigações Acessórias;
MEI = Micro empresário individual; DASN = Declaração Anual Simples Nacional



Sem Pendência



Com pendência



Hasta pública

Este extrato é meramente informativo e não constitui meio hábil para comprovação de regularidade fiscal. As pendências apontadas não impedem necessariamente a emissão da Certidão de regularidade, pois até mesmo as que estão com a exigibilidade suspensa serão indicadas.

(*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

(**) O Valor Atualizado em Reais R\$ - não considera eventuais descontos legais por pagamento antecipado, parcelamento ou programa de incentivo



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Secretaria Municipal da Fazenda

Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

Extrato de Débitos e Pendências para Emissão de Certidão Imobiliária

SQL: 001.050.0261-5
NOME : Protegido por sigilo fiscal

Débitos por SQL

SQL: 001.050.0261-5
Endereço: R FLORENCIO DE ABREU , 282 -11A BOX 114A MAT 42213
CEP:01030-000
Situação Cadastral: Regular

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

	NL	Exercício	Valor lançado	Valor atualizado	Situação
!	1	2016	202,80	434,62	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2017	233,20	437,18	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2018	268,10	447,08	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2019	283,30	412,90	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2020	286,30	311,47	EM ABERTO

Este extrato é meramente informativo e não constitui meio hábil para comprovação de regularidade fiscal. As pendências apontadas não impedem necessariamente a emissão da Certidão de regularidade, pois até mesmo as que estão com a exigibilidade suspensa serão indicadas.

(*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

(**) O Valor Atualizado em Reais R\$ - não considera eventuais descontos legais por pagamento antecipado, parcelamento ou programa de incentivo



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Secretaria Municipal da Fazenda

Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

Extrato de Débitos e Pendências para Emissão de Certidão Imobiliária

SQL: 001.050.0261-5

Endereço: R FLORENCIO DE ABREU , 282 -11A BOX 114A MAT 42213
CEP:01030-000

Situação Cadastral: Regular

Lista de SQLs ascendentes

	SQL	NL	Exercício	Nível Filiação	Situação	Parcelas em Aberto
	*001.050.0021-3			1		

All = Auto de Infração; NL = Notificação de Lançamento; DAMSP = Documento de Arrecadação; OA = Obrigações Acessórias;
MEI = Micro empresário individual; DASN = Declaração Anual Simples Nacional

Sem Pendência
 Com pendência
 Hasta pública

Este extrato é meramente informativo e não constitui meio hábil para comprovação de regularidade fiscal. As pendências apontadas não impedem necessariamente a emissão da Certidão de regularidade, pois até mesmo as que estão com a exigibilidade suspensa serão indicadas.

(*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

(**) O Valor Atualizado em Reais R\$ - não considera eventuais descontos legais por pagamento antecipado, parcelamento ou programa de incentivo



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

Extrato de Débitos e Pendências para Emissão de Certidão Imobiliária

SQL: 001.050.0269-0
NOME : Protegido por sigilo fiscal

Débitos por SQL

SQL: 001.050.0269-0
Endereço: R FLORENCIO DE ABREU , 282 -12A BOX 124A MAT 42214
CEP:01030-000
Situação Cadastral: Regular

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

	NL	Exercício	Valor lançado	Valor atualizado	Situação
!	1	2016	202,80	434,62	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2017	233,20	437,18	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2018	268,10	447,08	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2019	283,30	412,90	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2020	286,30	311,47	EM ABERTO

Este extrato é meramente informativo e não constitui meio hábil para comprovação de regularidade fiscal. As pendências apontadas não impedem necessariamente a emissão da Certidão de regularidade, pois até mesmo as que estão com a exigibilidade suspensa serão indicadas.

(*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

(**) O Valor Atualizado em Reais R\$ - não considera eventuais descontos legais por pagamento antecipado, parcelamento ou programa de incentivo



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Secretaria Municipal da Fazenda

Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

Extrato de Débitos e Pendências para Emissão de Certidão Imobiliária

SQL: 001.050.0269-0

Endereço: R FLORENCIO DE ABREU , 282 -12A BOX 124A MAT 42214
CEP:01030-000

Situação Cadastral: Regular

Lista de SQLs ascendentes

	SQL	NL	Exercício	Nível Filiação	Situação	Parcelas em Aberto
	*001.050.0021-3			1		

All = Auto de Infração; NL = Notificação de Lançamento; DAMSP = Documento de Arrecadação; OA = Obrigações Acessórias;
MEI = Micro empresário individual; DASN = Declaração Anual Simples Nacional

Sem Pendência
 Com pendência
 Hasta pública

Este extrato é meramente informativo e não constitui meio hábil para comprovação de regularidade fiscal. As pendências apontadas não impedem necessariamente a emissão da Certidão de regularidade, pois até mesmo as que estão com a exigibilidade suspensa serão indicadas.

(*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

(**) O Valor Atualizado em Reais R\$ - não considera eventuais descontos legais por pagamento antecipado, parcelamento ou programa de incentivo



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

Extrato de Débitos e Pendências para Emissão de Certidão Imobiliária

SQL:	001.050.0277-1
NOME :	Protegido por sigilo fiscal

Débitos por SQL

SQL:	001.050.0277-1				
Endereço:	R FLORENCIO DE ABREU	, 282	-13A BOX	134A	MAT 42215
	CEP:01030-000				
Situação Cadastral:	Regular				

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

	NL	Exercício	Valor lançado	Valor atualizado	Situação
!	1	2016	202,80	434,62	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2017	233,20	437,18	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2018	268,10	447,08	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2019	283,30	412,90	DIVIDA ATIVA AMIGÁVEL
!	1	2020	286,30	311,47	EM ABERTO

Este extrato é meramente informativo e não constitui meio hábil para comprovação de regularidade fiscal. As pendências apontadas não impedem necessariamente a emissão da Certidão de regularidade, pois até mesmo as que estão com a exigibilidade suspensa serão indicadas.

(*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

(**) O Valor Atualizado em Reais R\$ - não considera eventuais descontos legais por pagamento antecipado, parcelamento ou programa de incentivo



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Secretaria Municipal da Fazenda

Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

Extrato de Débitos e Pendências para Emissão de Certidão Imobiliária

SQL: 001.050.0277-1

Endereço: R FLORENCIO DE ABREU , 282 -13A BOX 134A MAT 42215
CEP:01030-000

Situação Cadastral: Regular

Lista de SQLs ascendentes

	SQL	NL	Exercício	Nível Filiação	Situação	Parcelas em Aberto
	*001.050.0021-3			1		

All = Auto de Infração; NL = Notificação de Lançamento; DAMSP = Documento de Arrecadação; OA = Obrigações Acessórias;
MEI = Micro empresário individual; DASN = Declaração Anual Simples Nacional

Sem Pendência
 Com pendência
 Hasta pública

Este extrato é meramente informativo e não constitui meio hábil para comprovação de regularidade fiscal. As pendências apontadas não impedem necessariamente a emissão da Certidão de regularidade, pois até mesmo as que estão com a exigibilidade suspensa serão indicadas.

(*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

(**) O Valor Atualizado em Reais R\$ - não considera eventuais descontos legais por pagamento antecipado, parcelamento ou programa de incentivo