

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

### LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM)

14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo  
 Processo nº. 0054039-45.2017.8.26.0100  
**Exequente:** Condomínio Edifício Costa Azzurra  
**Executado:** Dercelino Antônio de Araújo



## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

### RESUMO

#### 1. DO IMÓVEL

**Endereço:** Rua Roque Giangrande Filho, nº. 130, apartamento 31, Bloco A - Edifício Montecarlo.

**Bairro:** Jardim Taquaral

**Cidade:** São Paulo

**CEP:** 04674-110

#### 2. DA CATEGORIA

Imóvel Urbano Residencial - apartamento

#### 3. DO OBJETIVO

Determinar o Valor de Mercado para Comercialização para **Venda**.

#### 4. DA FINALIDADE / SOLICITANTE

Perícia Judicial nos autos do **processo nº 0054039-45.2017.8.26.0100**, em trâmite perante a **14 Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo**, em que são partes Condomínio Edifício Costa Azzurra x Dercelino Antônio de Araújo e outro.

#### 5. DA DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada em **29 de julho de 2019, às 8h**.

#### 6. DO VALOR DA AVALIAÇÃO PARA AGOSTO DE 2019

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO**  
**R\$ 443.000,00 (Quatrocentos e quarenta e três mil reais)**

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---

### APRESENTAÇÃO

#### 1. DO LAUDO PERICIAL - PTAM

O presente **Laudo Pericial Judicial (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM)** é assinado por uma profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª Região), estando habilitada como **Avaliadora de Imóveis**.

Esta Perita Avaliadora de imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI do COFECI<sup>1</sup> sob nº. 17143, sendo possuidora de "*Certificado de Avaliações Imobiliárias*" emitido por entidade credenciada e reconhecida pelo COFECI, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitada como **PERITA AVALIADORA DE IMÓVEIS**.

Nos termos do **Comunicado Conjunto nº. 2191/2016**, esta perita também encontra-se cadastrada junto ao **Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo**, estando apta para atuação nos processos judiciais.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada pela **Lei nº. 6.530/78** e atende a Resolução **COFECI nº. 1.066/2007**.

O "*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*" é o documento no qual é apresentado, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicial, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº. 1.066/2007, que encontra-se em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT que dispõe sobre Avaliação de Imóveis (NBR 14.653-1).

A norma ABNT NBR nº. 14.653-1:2001, apresenta as seguintes definições:

---

<sup>1</sup> Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

**Parecer técnico:** Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade<sup>2</sup>.

**Perícia:** Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos<sup>3</sup>.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, está pacificada junto ao **Tribunal Regional Federal da 1ª Região/DF**<sup>4</sup>, onde permitiu a elaboração de Parecer de Avaliação Mercadológica por meio de corretor imóveis.

**Administrativo. Conselhos Profissionais. CONFEA X COFECI. Elaboração de Parecer de Avaliação Mercadológica. Atividade permitida ao Corretor de Imóveis.** Lei nº. 6.530/78, art. 3º. Resolução COFECI nº. 957/2006, arts. 1º E 2º. Instrumentos normativos em consonância com a Lei nº. 6.530/78. Ausência de nulidade ou invalidade.

1. A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei n. 6.530/78, uma vez que "opinar quanto à comercialização imobiliária" inclui a elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos de art. 3º da Resolução **COFECI** n. 957/2006.

2. As atividades elencadas no art. 3º da Resolução **COFECI** nº. 957/2006, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.

3. O objetivo da Resolução é satisfazer e fornecer ao cidadão uma avaliação eficaz do seu imóvel, determinada e real, com os conteúdos e requisitos ideais de conhecimento, fugindo de uma simples declaração de avaliação, que, às vezes, eram efetuadas sem qualquer padronização. É a segurança do mercado imobiliário que se objetiva, o que demonstra estar em harmonia com a finalidade da Lei n. 6.530/79.

4. A jurisprudência pátria já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis (**REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJe de 09/09/2009; REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999; REsp n. 21.303/BA, Relator**

<sup>2</sup> NBR 14653-1:2001 item 3.34.

<sup>3</sup> NBR 14653-1:2001 item 3.35.

<sup>4</sup> Acórdão nº. 0010520-92.2007.4.01.3400/DF.

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Ministro Dias Trindade, DJ de 29.06.1992). Precedentes dos Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª. e 5ª. Regiões.  
5. Apelações a que se negam provimento.

Diante disso, o profissional Corretor de Imóveis (**Perito Avaliador**) está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Desta forma, este Parecer Técnico encontra-se de acordo com os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº. 362/92, bem como o disposto no art. 3º da Lei nº. 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº. 1.066/2007, a qual dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## 2. DAS CONSIDERAÇÕES

O imóvel objeto de estudo deste Parecer Técnico, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações de áreas e medidas foram extraídas da **matrícula do imóvel nº 319.173 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, bem como a Certidão de Dados Cadastrais e Notificação de Lançamento de IPTU 2019.**

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos consultados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiro e confiável, uma vez que são documentos públicos.

O imóvel objeto de avaliação foi devidamente vistoriado para fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às mesmas características aparentes na data da vistoria,

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---

considerando que o imóvel está acabado e concluído, com toda estrutura construtiva, elétrica e hidráulica.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial a ser tomada como conclusiva.

---

### 3. DA METODOLOGIA APLICADA

O presente Parecer Técnico adotou o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, como objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

No presente método o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Em caso da falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação<sup>5</sup>.

O Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data da avaliação, que é representado pela livre negociação entre as partes interessadas e conhecedoras do

---

<sup>5</sup> Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, dentre outros.

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---

imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do seguimento ao qual o mesmo esteja integrado.

**O Corretor de Imóveis/Perito Avaliador sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da lei da oferta e da procura do mercado imobiliário no momento da avaliação.**

Diante disso, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* de um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóvel, mas também por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Os vendedores e compradores, ou locadores e locatários, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis/Perito Avaliador, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

É neste contexto que o método mais indicado para determinar o valor de um imóvel é o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde é utilizado para avaliação de valor de imóveis.

---

#### 4. DAS REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O presente Parecer está definido como "**Parecer Técnico**" conforme descrito na **ABNT NBR 14.653-1, item 8.2.1**, classificado na **MODALIDADE SIMPLIFICADA**, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---

fundamentação e precisão, nos termos do art. 473 do CPC, Resolução 1.066/07 do COFECI e anexo IV do Ato Normativo do COFECI<sup>6</sup> nº. 001/2011.

---

### 5. DA DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Para avaliação do imóvel foram consultados os seguintes documentos:

- a) Matrícula nº. 319.173;
  - b) Certidão de Dados Cadastrais de 2019;
- 

### 6. DO OBJETO DA PERÍCIA

↳ **MATRÍCULA Nº. 319.173:** Imóvel residencial tipo **APARTAMENTO 31 - Bloco A.**

---

### 7. DA COMUNICAÇÃO DA PERÍCIA - ADVOGADOS DAS PARTES

Ao agendar a data da perícia, esta perita em cumprimento ao **art. 466, §2º do Novo Código de Processo Civil, informou nos autos a data e horário da perícia.**

No entanto, esta Perita informou as partes por email sobre o agendamento da perícia, conforme abaixo informado:

---

<sup>6</sup> Conselho Federal de Corretores de Imóveis.



## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

**Adriana Laurentino**

**De:** Adriana Laurentino [adriana.laurentino@creci.org.br]  
**Enviado em:** segunda-feira, 22 de julho de 2019 09:02  
**Para:** 'juridico@bernardes\_adm.br'  
**Assunto:** AGENDAMENTO - PERÍCIA JUDICIAL - 29/07/2019 AS 08h

**Prioridade:** Alta

Prezada Doutora Megumi Asamura, bom dia

Considerando o r. despacho de **fls. 105, dos autos do processo nº. 0054039-45.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 14ª Vara Cível do Foro Central, onde o M.M Juízo determinou a avaliação do imóvel localizado na Rua Roque Giangrande Filho nº. 130, ap. 31, Bairro Jardim Taquaral, São Paulo, com fundamento no art. 466 §2º do CPC, comunico que a PERÍCIA NO IMÓVEL ESTÁ AGENDADA PARA O DIA 29/07/2019 (segunda-feira) as 08h (fls. 120).**

Favor comunicar vosso **cliente Condomínio Residencial Costa Azurra** para que autorize nossa entrada no condomínio.

Cordialmente,  
 Adriana Laurentino  
 Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

**Adriana Laurentino**

**De:** Adriana Laurentino [adriana.laurentino@creci.org.br]  
**Enviado em:** segunda-feira, 22 de julho de 2019 08:53  
**Para:** 'costaeserna@adv.oabsp.org.br'  
**Assunto:** AGENDAMENTO - PERÍCIA JUDICIAL - 29/07/2019 AS 08h

**Prioridade:** Alta

Prezado Doutor Ederson da Costa Serna, bom dia

Considerando o r. despacho de **fls. 105, dos autos do processo nº. 0054039-45.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 14ª Vara Cível do Foro Central, onde o M.M Juízo determinou a avaliação do imóvel localizado na Rua Roque Giangrande Filho nº. 130, ap. 31, Bairro Jardim Taquaral, São Paulo, com fundamento no art. 466 §2º do CPC, comunico que a PERÍCIA NO IMÓVEL ESTÁ AGENDADA PARA O DIA 29/07/2019 (segunda-feira) as 08h (fls. 120).**

Favor comunicar vosso **cliente Dercelino Antônio de Araújo** para que autorize nossa entrada na unidade.

Cordialmente,  
 Adriana Laurentino  
 Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
 Corretora de Imóveis - CRECI 146826-F

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---

### 8. DA VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada **em 29 de julho de 2019 (segunda-feira), às 8h.**

No horário agendado esta perita compareceu no imóvel, onde fomos atendimentos pelo porteiro Sr. Aristeu Joaquim, RG nº. 23.684.569-X, que inicialmente tentou contato com a unidade avalianda, no entanto, ninguém atendeu.

Fomos informados que a unidade avalianda está locada para a pessoa de nome Paulo.

Considerando que não foi possível contato com a unidade avalianda, foi realizada vistoria em outra unidade no mesmo bloco com as mesmas características, qual seja, **apartamento 51.**

Esta Perita Avaliadora de Imóveis considera que não houve prejuízo ao presente trabalho, considerando o estado de conservação constatado externamente.

**A impossibilidade de vistoria interna está regulamentada no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 da ABNT (imóvel paradigma).**

---

### 9. DA LOCALIZAÇÃO

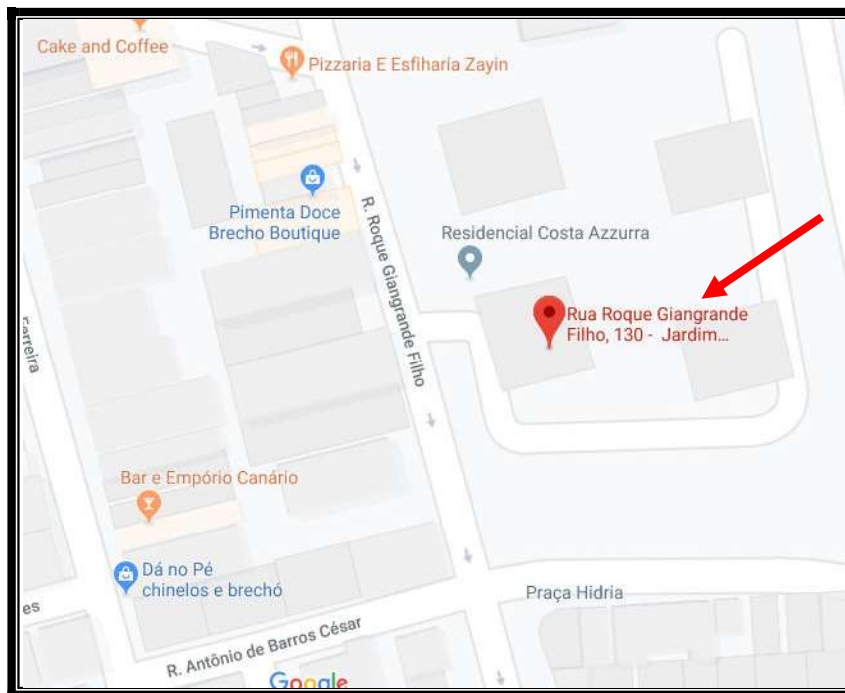
O imóvel residencial (apartamento) está localizado **na Rua Roque Giangrande Filho, nº. 130, apartamento 31, bloco A - Edifício Montecarlo, Bairro Jardim Taquaral, São Paulo.**

O bairro é bem por diversos comércios, banco, farmácia, igreja, cemitério, academia, faculdade, transporte público, coleta de resíduos sólidos, água pluvial, iluminação pública, água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário, pavimentação asfáltica e rede telefônica.

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

### 10. MAPA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



VISTA DA RUA DO LADO DIREITO DO IMÓVEL AVALIANDO

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



VISTA DA RUA DO ESQUERDO DO IMÓVEL AVALIANDO

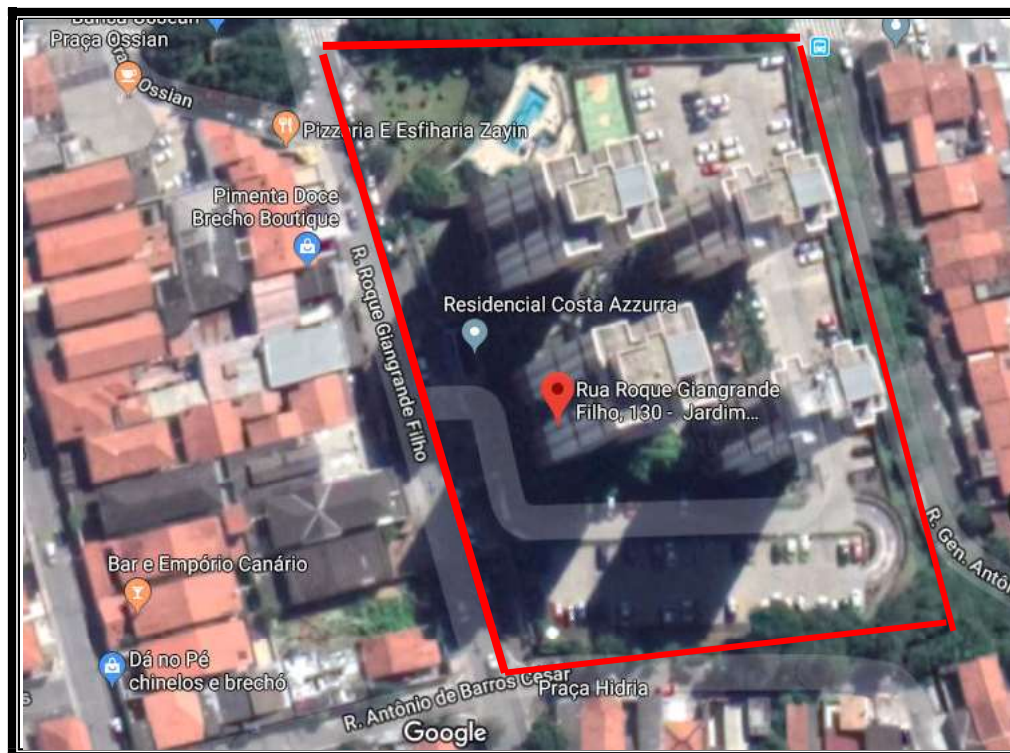


VISTA DA RUA DA FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

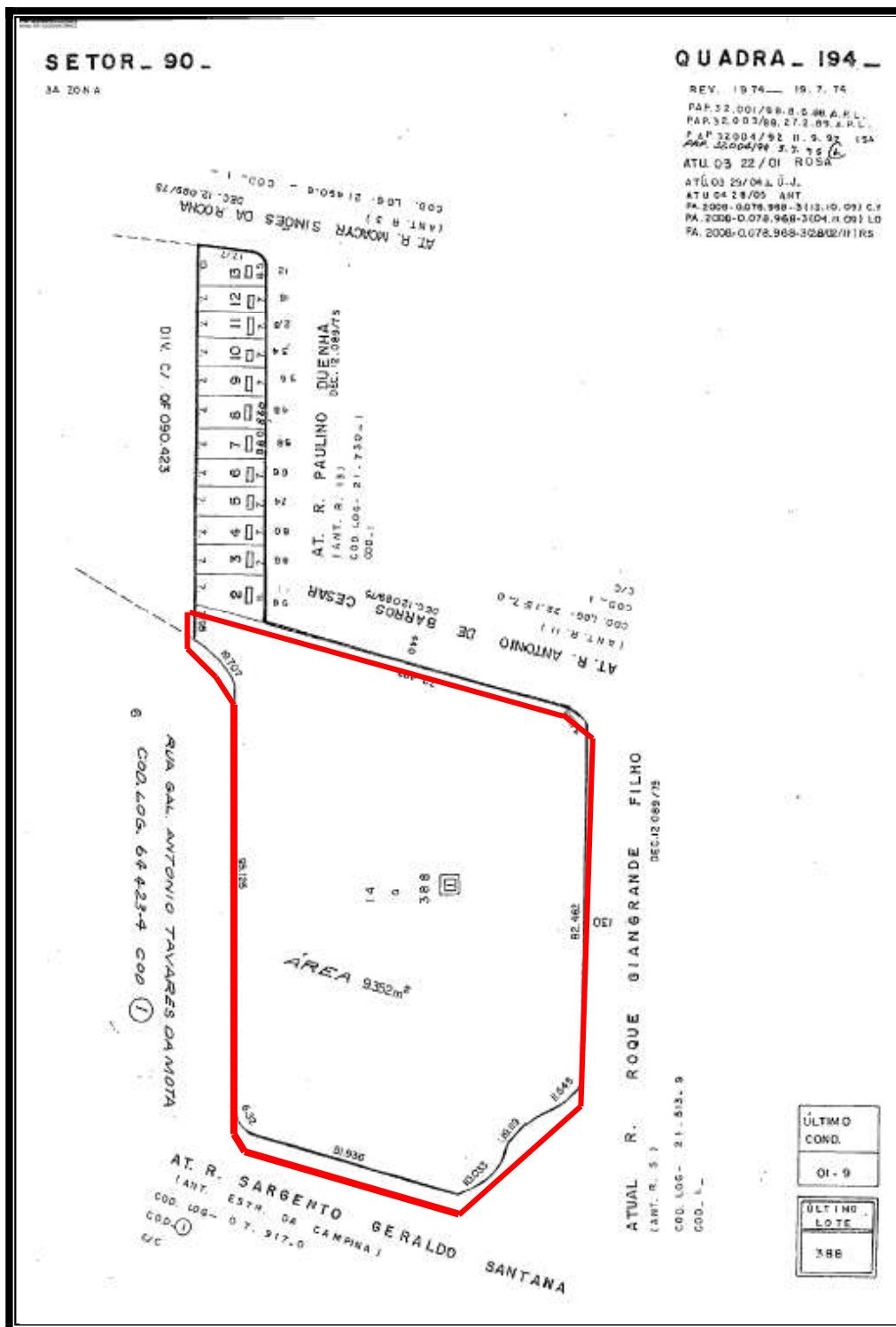
### 11. DA IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL



# ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

## 12. DA QUADRA FISCAL DO IMÓVEL AVALIANDO



## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

### 13. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a matrícula do imóvel nº. 319.173, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel possui as seguintes características:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 11 de outubro de 2002	
319.173	01		
<p><b>IMÓVEL:-</b> APARTAMENTO nº 31, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO MONTECARLO - BLOCO "A", integrante do empreendimento denominado "RESIDENCIAL COSTA AZURRA", situado na Rua Roque Giangrande Filho, nº 130, e Avenida Sargento Geraldo Santana, no Sítio Tapera, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 69,000m² e a área comum de 57,479m², na qual acha-se incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada a nível do térreo e nos 1º e 2º subsolos, destinada a guarda de igual número de veículo de passeio, sujeito ao auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 126,479m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0036952 no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 423 na matrícula nº 282.991.</p>			

### 14. DA DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Segundo informações do Senhor Aristeu (porteiro) e constatado no local, o condomínio possui 04 (quatro) blocos de edifício, sendo que cada bloco possui 19 andares, 04 (quatro) apartamentos por andar, com 02 (dois) elevadores.

A diferença entre os blocos é a quantidade de dormitórios, sendo que os blocos A e B possuem 03 (três) dormitórios e os blocos C e D possuem 02 (dois) dormitórios.

A área de lazer é composta por piscina adulto e infantil, quadra de futebol, 02 (dois) churrasqueira, playground, sala de cinema, sala de ginástica, salão de jogos (somente blocos A e B).

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---

Cada bloco possui um salão de festas.

O condomínio possui **02** pavimentos inferiores cobertos, para guarda de veículos e pavimento de vaga descoberta, sendo que cada unidade tem direito à 01 vaga fixa.

Neste caso a vaga da unidade **31 A está localizada no número 259**, que atualmente está localizado no subsolo, sendo a vaga coberta.

Pelas pesquisas realizadas o valor do condomínio é em torno de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**.



ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO

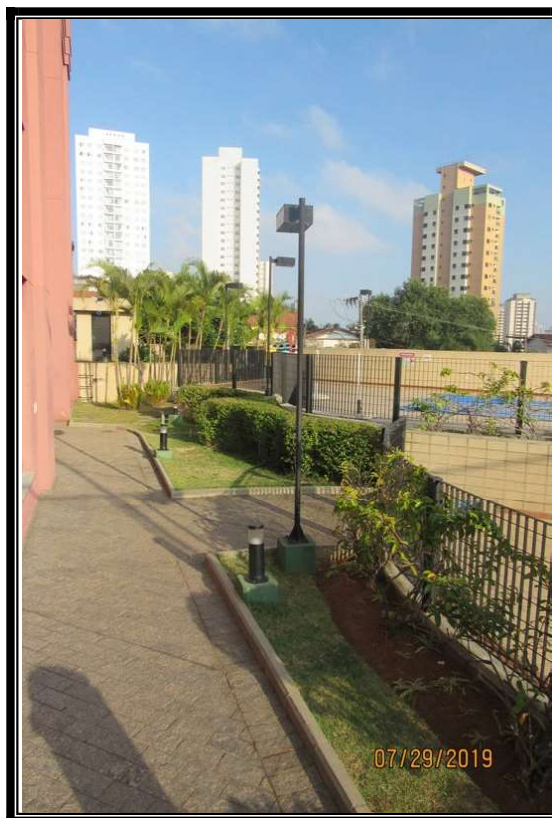


## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



ÁREA DA PISCINA ADULTO E INFANTIL



## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---



**QUADRA DE FUTEBOL**



**SALA DE JOGOS**

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



CHURRASQUEIRA



## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---



ÁREA DESCOBERTA DA GARAGEM



## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



**PLAYGROND**



**SALÃO DE FESTAS**

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



**SALÃO DE FESTAS**



## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---



CINEMA



# ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



SALA DE PLAY GAMES





## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



ACADEMIA



VAGA DE GARAGEM 259 - vaga presa

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

### 15. DA DESCRIÇÃO DA UNIDADE

Tendo em vista que não foi possível vistoriar no imóvel avaliando, qual seja, o **apartamento número 31**, segundo informações a unidade é composta por **03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, sala, banheiro social, cozinha e área de serviço (lavanderia)**.

### 16. RESUMO DAS ÁREAS


Com base nas informações da matrícula do imóvel a unidade possui as seguintes metragens:

#### MATRÍCULA Nº. 319.173

Área privativa	<b>69,00m<sup>2</sup></b>
Área comum	<b>57,479m<sup>2</sup></b>
Área total	<b>126,479m<sup>2</sup></b>
Fração ideal	<b>0,0036952%</b>
Padrão de Construção	<b>2-C</b>
Idade aparente	<b>17 anos</b>

# ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



## IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
090.194.0022-3	2019	01	01/01/2019

**Situação:** Ativa

**Local do Imóvel:**  
 R ROQUE GIANGRANDE FO., 130 - AP 31 E 1VG  
 BL A ED MONTECARLO CEP 04674-110  
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
 R ROQUE GIANGRANDE FO., 130 - AP 31 E 1VG  
 BL A ED MONTECARLO CEP 04674-110

**Contribuinte(s):**  
 CPF 264.593.718-73      LEANDRO DA SILVA PRADOS

**Mensagens:**  
 DESCONTO NO VVI - LEI 15.889/13, ART. 7.  
 LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²): 9.352

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 9.352

Testada (m): 0,00

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²): 127

Área ocupada pela construção (m²): 5.976

Ano da construção corrigido: 2002

Padrão da construção: 2-C

Uso: residência

**Demonstrativo de cálculo:**

**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES						BASE DE CÁLCULO		FATOR			
CONSTRUÇÃO	127	CONTRIBUIÇÃO	1.607,00	DESKLARO	0,8500						CONTRIBUIÇÃO	173.476,00	ESPECIAL	1,000000	
TERRENO INCORP	9.352	TERRENO	1.075,00	PROFUND	1,0000	TIPO TERR	1,0577	CORREOMI	1,8000	FRACÇÃO DIAL	0,0037	TERRENO INCORPORADO	62.950,00	ESPECIAL	1,000000
IMPROVINCIA INCORP		TERRENO		PROFUND		TIPO TERR		CORREOMI		FRACÇÃO DIAL		TERRENO INCORPORADO		ESPECIAL	

**CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):**

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - (DESCONTO)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
152.852,00	0,010	-452,86	1.075,65	1,000000	-299,46	776,20

**CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):**

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

**VALOR A PAGAR (R\$):**

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO DE DU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
776,20	0,00	0,00	776,20	09/02/2019

**Data de Emissão:** 25/07/2019  
**Número do Documento:** 1.2019.001519381-3  
**Solicitante:** ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES (CPF 302.597.768-07)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 23/10/2019, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

Página 27 de 58

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/08/2019 às 13:10, sob o número WJMU19411707220. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0054039-45.2017.8.26.0100 e código 7A4C079.

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

### 17. DO ZONEAMENTO E CONSULTA DE RESTRIÇÕES

SQL:090.194.0022-3 R ROQUE GIANGRANDE FILHO,130

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO JURUBATUBA	0013	L 16050/2014
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016

1 de 1

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)

prefeitura.sp.gov.br
PREFEITURA DE SÃO PAULO

SP Mais Fácil

Início - Secretarias - Urbanismo e Licenciamento - Regionais / SP Mais Fácil

Consulta Preliminar

Encerrar

Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
090.194.0022-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Não há restrições para o imóvel e nem Pendências Financeiras.  
 Caso o projeto implique em remoção de árvore(s), deverá ser obtida anuência/autorização da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

\*Caso seu lote tenha abrigado indústria química, petroquímica, metalúrgica, farmacêutica, têxtil, tinturaria, montadora, depósito de resíduos, depósito de materiais radioativos, depósito de materiais provenientes de indústria química, aterro sanitário, cemitério, mineração, hospital ou posto de abastecimento de combustível, deverá ser consultado o Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - DECONT - da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, nos termos dos artigos 37 e 137 da Lei Municipal nº 16.402/2016.

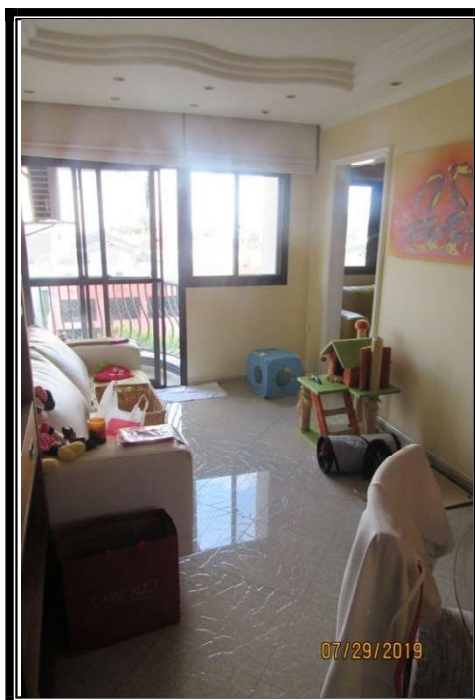
## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

### 18. DA VISTORIA NO IMÓVEL PARADIGMA DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTORIA REALIZADA NO APARTAMENTO 51

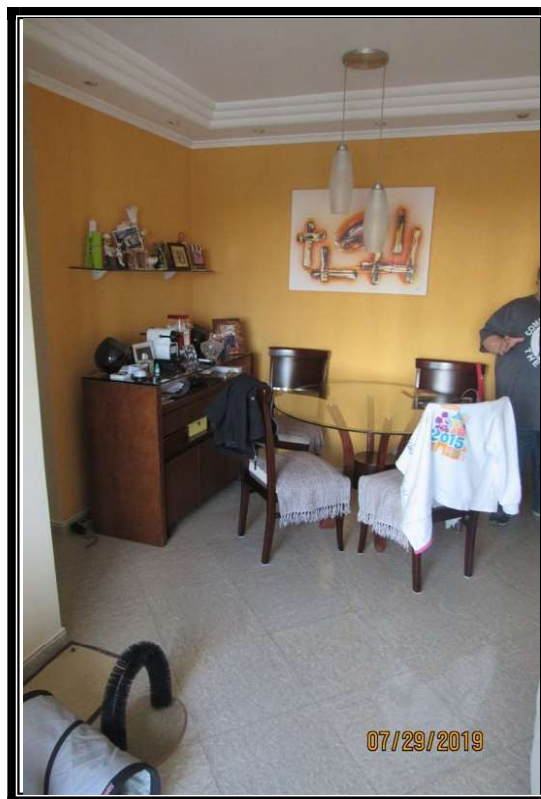


SALA DE ESTAR

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---



SALA



CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS E BANHEIRO

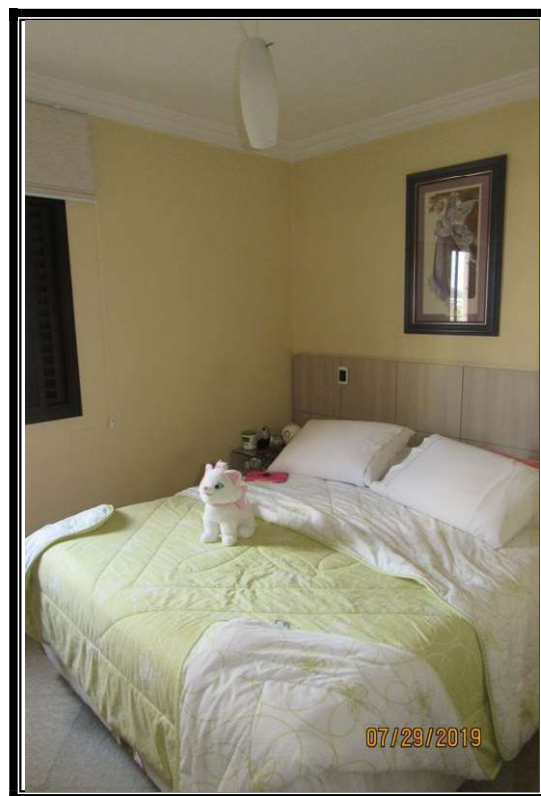
## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---



**BANHEIRO SOCIAL**



**DORMITÓRIO SUÍTE**

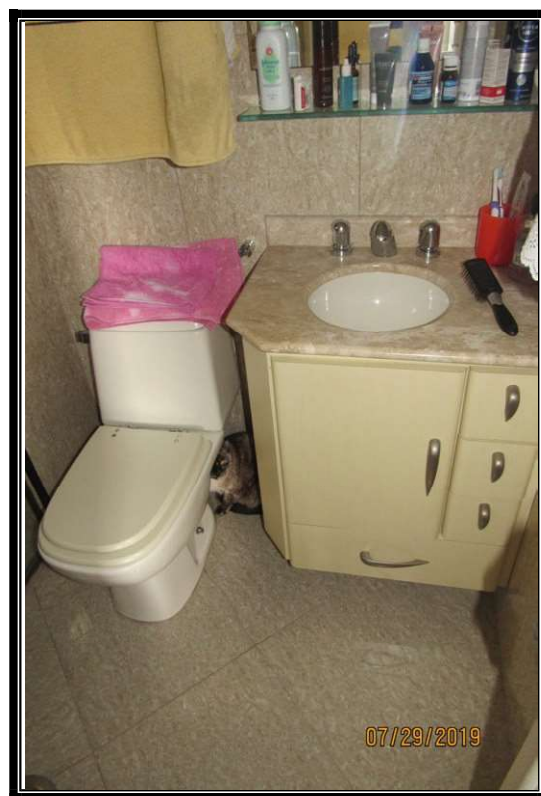
## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---



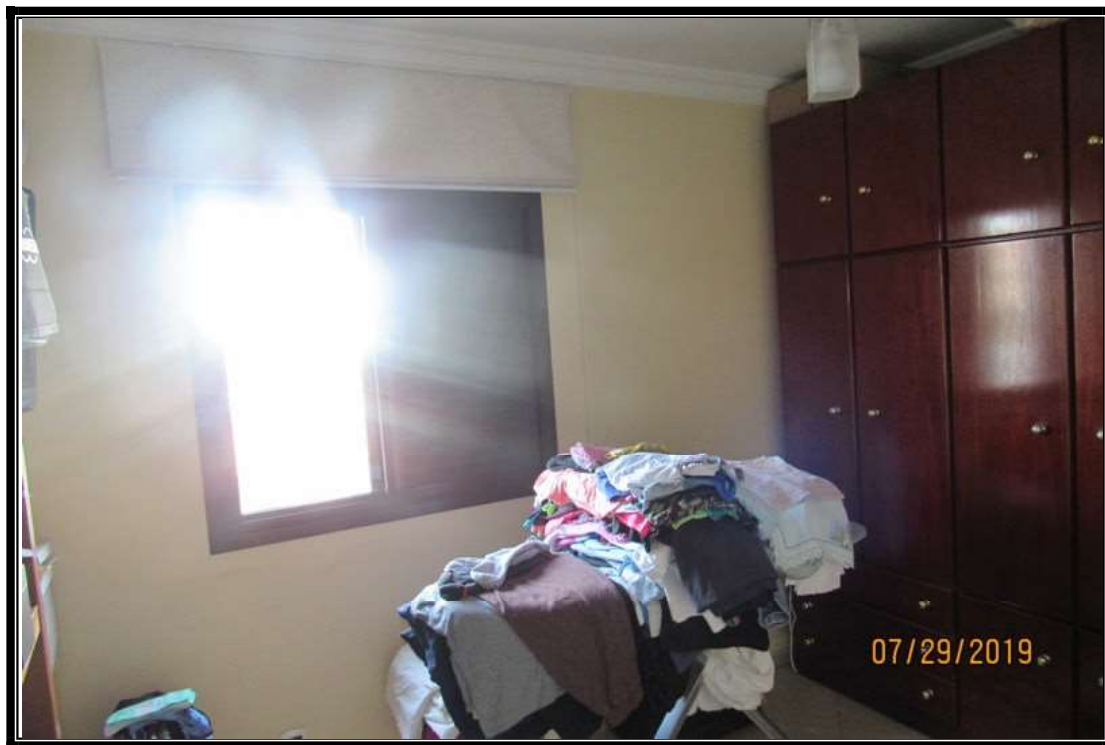
**BANHEIRO SUÍTE**



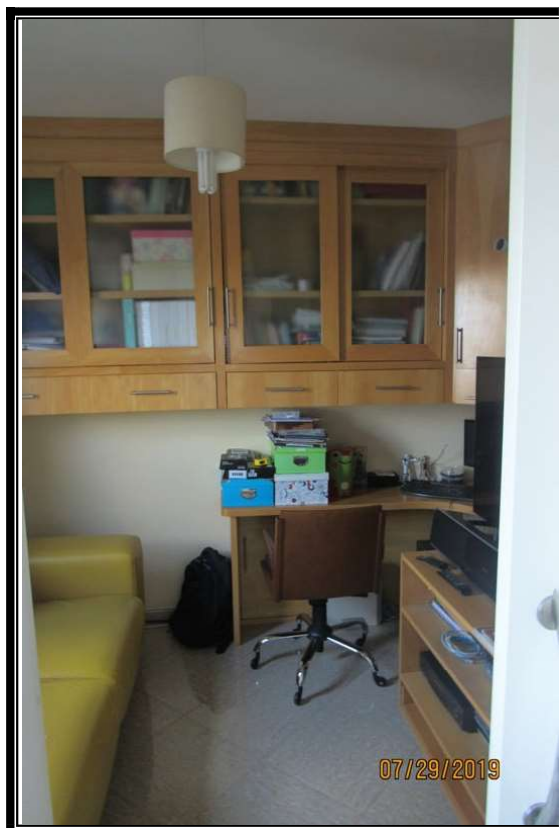


## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



**DORMITÓRIO 02**



**DORMITÓRIO 03**

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



**COZINHA**

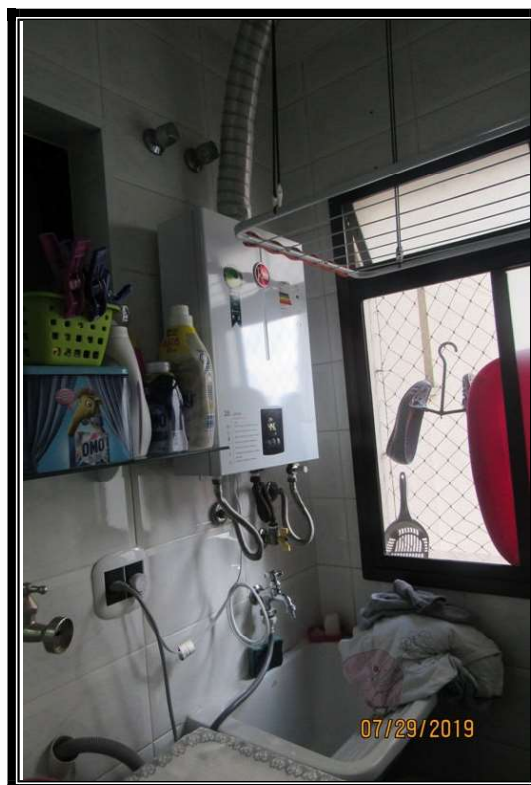


**ÁREA DE SERVIÇO**

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---



ÁREA DE SERVIÇO



VARANDA

**ADRIANA LAURENTINO**

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---

**19. PESQUISA DE MERCADO (elementos de referência)**

Em consultas junto às imobiliárias locais, as pesquisas indicaram **06 (seis)** elementos de referências semelhantes e assemelhados de imóveis (apartamentos) em oferta para **VENDA** no mesmo condomínio, a saber:

**a) Elemento 01:**

**Local:** Rua Roque Giangrande Filho, nº. 130 (código – 46e404)

**Área privativa:** 64m<sup>2</sup> (aproximadamente)

**Preço:** R\$ 510.000,00 (R\$ 7.968,00/m<sup>2</sup> sobre a área privativa)

**Fonte:** André Caratanasov Filho, CRECI/SP nº. 60195F - (11) 9.9408-2089

**Idade aparente:** 17 anos

---

**b) Elemento 02:**

**Local:** Rua Roque Giangrande Filho, nº. 130 (código – F4256)

**Área privativa:** 70m<sup>2</sup> (aproximadamente)

**Preço:** R\$ 440.000,00 (R\$ 6.285,00/m<sup>2</sup> sobre a área privativa)

**Fonte:** Fábio Ramalho, CRECI/SP nº. 627720F - (11) 9.9961-7813

**Idade aparente:** 17 anos

---

**c) Elemento 03:**

**Local:** Rua Roque Giangrande Filho, nº. 130 (código – BH68819)

**Área privativa:** 70m<sup>2</sup> (aproximadamente)

**Preço:** R\$ 480.000,00 (R\$ 6.857,00/m<sup>2</sup> sobre a área privativa)

**Fonte:** Witold Ramasauskas Junior, CRECI/SP nº. 94971F - (11) 9.7382-6567

**Idade aparente:** 17 anos

---

**d) Elemento 04:**

**Local:** Rua Roque Giangrande Filho, nº. 130 (código – 76)

**Área privativa:** 69m<sup>2</sup> (aproximadamente)

**Preço:** R\$ 510.000,00 (R\$ 7.391,00/m<sup>2</sup> sobre a área privativa)

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

---

**Fonte:** Ozmira Hilaria Adventi Domingos - CRECI/SP nº. 145530F - (11) 9.4730.3222 / 4179-9800

**Idade aparente:** 17 anos

---

### e) Elemento 05:

**Local:** Rua Roque Giangrande Filho, nº. 130 (código – AP3045)

**Área privativa:** 70m<sup>2</sup> (aproximadamente)

**Preço:** R\$ 460.000,00 (R\$ 6.571,00/m<sup>2</sup> sobre a área privativa)

**Fonte:** Carvalho Forte Imóveis - (11) 5523-2627 / 9.8282-6333

**Idade aparente:** 17 anos

---

### f) Elemento 06

**Local:** Rua Roque Giangrande Filho, nº. 130 (código – AP13350)

**Área privativa:** 69m<sup>2</sup> (aproximadamente)

**Preço:** R\$ 530.000,00 (R\$ 7.681,00/m<sup>2</sup> sobre a área privativa)

**Fonte:** J. Nogueira Consultoria Imobiliária - CRECI/SP nº. 19383J - (11) 5524-2002/9.7541-3257

**Idade aparente:** 17 anos

---

## 20. DO TRATAMENTO DE FATORES E DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos para adequação correta de obtenção de realidades homogêneas, assim vejamos:

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando o que dispõe a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4, que: “**os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se**

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

*considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações*”, segue abaixo tabela com aplicação do fator redutor de **10% (dez por cento)** sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

$$\text{Valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 10}{100}$$

Abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de **10% (dez por cento)** deste e, a coluna à sua direita, “Valor de mercado m<sup>2</sup>”, apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área privativa”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						10%	
	Endereço	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m <sup>2</sup>
R1	Rua Roque Giangrande Filho, 130	64	Anúncio	R\$ 510.000,00	17	R\$ (51.000,00)	R\$ 7.171,88
R2	Rua Roque Giangrande Filho, 130	70	Anúncio	R\$ 440.000,00	17	R\$ (44.000,00)	R\$ 5.657,14
R3	Rua Roque Giangrande Filho, 130	70	Anúncio	R\$ 480.000,00	17	R\$ (48.000,00)	R\$ 6.171,43
R4	Rua Roque Giangrande Filho, 130	69	Anúncio	R\$ 510.000,00	17	R\$ (51.000,00)	R\$ 6.652,17
R5	Rua Roque Giangrande Filho, 130	70	Anúncio	R\$ 460.000,00	17	R\$ (46.000,00)	R\$ 5.914,29
R6	Rua Roque Giangrande Filho, 130	69	Anúncio	R\$ 530.000,00	17	R\$ (53.000,00)	R\$ 6.913,04

As idades dos imóveis referenciais são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, não apresentando diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna desnecessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível para aferição do valor em conclusão deste parecer.

A tabela abaixo apresenta a idade do **IA (imóvel avaliando)**, a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)			
Endereço do IA:	Rua Roque Giangrande Filho, 130, ap. 31	Cidade/UF:	São Paulo / SP
Terreno (m <sup>2</sup> ):			
área privativa	69	Idade do IA:	17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/08/2019 às 13:10, sob o número WJMJ19411707220. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0054039-45.2017.8.26.0100 e código 7A4C079.

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m <sup>2</sup> de Venda (homogeneizado)	
0	60	0	Entre novo e regular	B	3	R\$	7.171,88
0	60	0	Entre novo e regular	B	3	R\$	5.657,14
0	60	0	Entre novo e regular	B	3	R\$	6.171,43
0	60	0	Entre novo e regular	B	3	R\$	6.652,17
0	60	0	Entre novo e regular	B	3	R\$	5.914,29
0	60	0	Entre novo e regular	B	3	R\$	6.913,04
				▼			
						<b>Total:</b>	R\$ 38.479,95
Média de m <sup>2</sup> corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$	6.413,32
<b>Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:</b>						R\$	<b>442.519,42</b>

Os gráficos abaixo apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

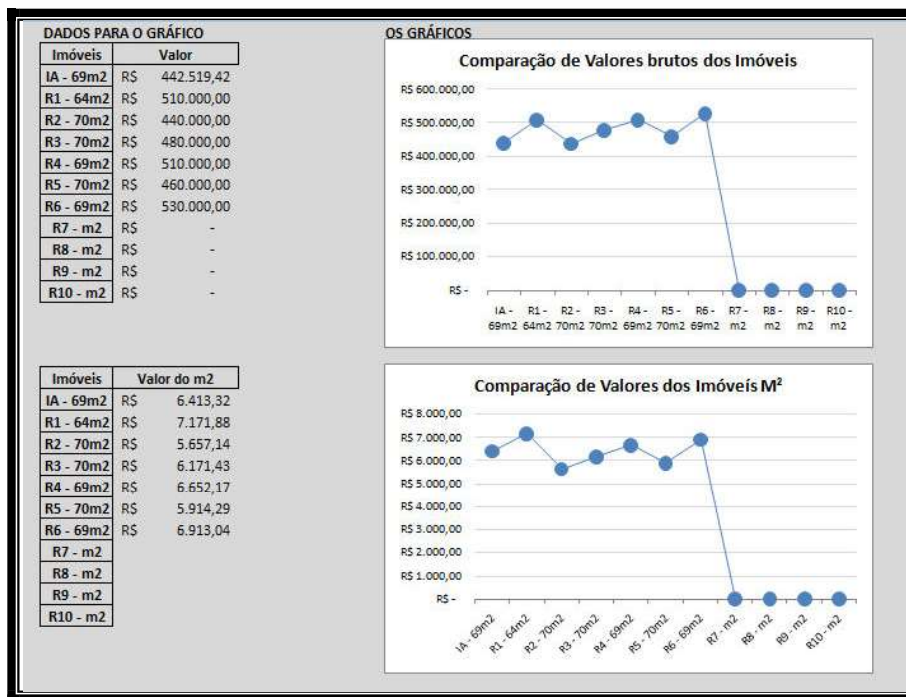
O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/08/2019 às 13:10, sob o número WJMJ19411707220. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0054039-45.2017.8.26.0100 e código 7A4C079.

## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



A média de preços tratados por m<sup>2</sup> da região resultou em **R\$ 6.413,32/m<sup>2</sup>**.

**Diante disso, temos:**

↳ R\$ 6.413,32 (média tratada pesquisada) x 69,00 (área total privativa) = **R\$ 442.519,08** (quatrocentos e quarenta e dois mil quinhentos e dezenove reais e oito centavos).

Considerando a metragem quadrado do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL**  
**(arredondamento)**  
**R\$ 443.000,00 (Quatrocentos e quarenta e três mil reais)**



## ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

### 21. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel está bem localizado com fácil acesso a Avenida Sargento Geraldo e Avenida Nossa Senhora do Sabará, onde em seu entorno há imóveis residenciais e comerciais.

O local é servido por infra-estrutura urbana, possuindo iluminação pública energia elétrica, rede telefônica, esgotamento sanitário, pavimentação asfáltica.

Em consulta junto ao site da Prefeitura de São Paulo, verificou-se que o imóvel possui débitos relativo à IPTU:

Contribuinte: 090.194.0022-3

IPTU Débitos Exercício Atual

TOTAL DO DEBITO CORRIGIDO	=	003,22
NOTIFICACAO 01 ( COM 10 PRESTACOES )		
PRESTACOES VENCIDAS ( 1 2 3 4 5 6 - - - - )	=	572,74
PRESTACAO 07 ( VENCTO. EM 09/08/19 )	=	77,62
PRESTACOES EM ABERTO REF.AO TOTAL DO DEBITO. ( 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 )		

03-VALORES GRAFADOS EM REAIS, ATUALIZADOS ATE A DATA, PODENDO HAVER PRESTACOES JA PAGAS EM FASE DE PROCESSAMENTO.  
 >>>>>> ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES ANTERIORES  
 <<<<<<

IPTU Débitos Exercícios Anteriores

EXER.	NOTIF.	VALOR	PRESTAÇÕES	MENSAGEM
18	01		1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
17	01		1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
16	01		- - - - - 6 7 8 9 10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
14	02		1 - - - - - - - - -	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
13	01		1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
12	01		1 2 3 4 5 6 7 8 - -	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
11	01		1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1

Nesta avaliação, foram computados como corretos, as informações fornecidas por terceiro, de boa fé e confiáveis.

O valor constante nesta avaliação está dentro de uma faixa comercial na qual não deverá encontrar dificuldades de negociação, em caso de locação.

Desta forma, o valor consignado ao final deste trabalho levou em conta todos os fatores objetivos e subjetivos do mercado imobiliário para o presente caso, sem levar em consideração quaisquer débitos existentes.

**ADRIANA LAURENTINO**

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143  
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

**22. DA CONCLUSÃO**

Por fim, com base em pesquisas de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado e, aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, concluí-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel localizado na **Rua Roque Giangrande Filho, nº. 130, apartamento 31, Bairro Jardim Taquaral, CEP: 04674-110**, pode ser avaliado para fins de **VENDA** em:

**R\$ 443.000,00 (Quatrocentos e quarenta e três mil reais)**

E para que se produzam os seus efeitos legais, **ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES**, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI/SP sob nº. 146.826F, Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI/CNAI sob nº. 17143, assina e certifica este **LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)**, contendo **58 (cinquenta e oito) páginas**, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 07 de agosto de 2019.



**ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES**  
Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº. 146.826-F  
Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº. 17143