

*Alcides Alves Ribeiro Neto*

**LAUDO PERICIAL**

**ALCIDES ALVES RIBEIRO NETO**  
**CRECISP: 27599-F**

1ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro  
Processo: 0234291-27.2009.8.26.0002  
Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARQUES DE TOLEDO  
Executado: DIAMANTINO DÁRCIO RODRIGUES FONTES  
TerIntCer: RITA ALTORFER STIER

DATA DE ENTREGA DO LAUDO: 16 de maio 2017.

**SUMÁRIO**

1. OBJETIVO	2
2. METODOLOGIA	2
3. ZONA E LOGRADOURO	2
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	3
5. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	4
6. CONCLUSÃO	5
7. ENCERRAMENTO E ANEXOS	5

1ª. Distrito (Cível) FR. Santo Amaro - 16/05/2017 17:29 0080

Av. Dr. Silva Melo nº 520 – Bloco 1 – apto. 805 – Jardim Taquaral  
São Paulo SP CEP: 04675-010  
Fone 011 3294-4037 Cel: 011 99357-6192  
e-mail: [aar.neto@hotmail.com](mailto:aar.neto@hotmail.com)

Alcides Alves Ribeiro Neto

## 1. OBJETIVO

O presente laudo pericial objetiva auxiliar a tomada de decisão da lide, constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários a determinar uma avaliação justa do imóvel urbano constituído por um apartamento residencial em São Paulo, no estado de São Paulo.

## 2. METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS NO MERCADO**.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa do imóvel em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando de tal modo que a comparação seja possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

## 3. ZONA E LOGRADOURO (ANEXO 01 – FOTOS E LOCALIZAÇÃO)

### 3.1 – Situação e Localização

O imóvel situa-se na Av. Santo Amaro, 5328 – apto 162 e vagas 29 e 47 – Edifício Marques de Toledo – Santo Amaro – São Paulo/SP - CEP: 04702-000.

### 3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- vias urbanas pavimentadas
- rede de água tratada
- galeria de águas pluviais
- rede coletora de esgotos
- rede e facilidades telefônicas
- gás de rua - Comgás
- TV a cabo
- iluminação pública
- linhas ônibus
- futura estação de metrô Brooklin
- entrega postal
- supermercados
- shoppings Morumbi e Market Place

Av. Dr. Silva Melo nº 520 – Bloco 1 – apto. 805 – Jardim Taquaral  
São Paulo SP CEP: 04675-010  
Fone 011 3294-4037 Cel: 011 99357-6192  
e-mail: [aar.neto@hotmail.com](mailto:aar.neto@hotmail.com)

**3.3 – Perspectivas do Mercado**

As condições atuais no mercado são de pouca procura, existindo muito mais oferta de imóveis no mercado, tendo negócios na região com comercialização em prazo não inferior a 360 dias.

**3.4 – Atributos do Prédio**

O prédio é uma única torre, com 37 anos de construção, em bom estado de conservação, com 18 pavimentos, compreendendo: (-1) subsolo onde se localizam as garagens, 16 andares com 4 apartamentos, sendo o 16º com 4 coberturas, o 17º andar fica a casa do zelador e os terraços das coberturas, 2 elevadores sociais, um atendendo os apartamentos finais 1 e 2 e outro os finais 3 e 4, um elevador de serviço para todos os apartamentos, os apartamentos finais 1 e 2 são de frente para a Avenida Santo Amaro, os finais 3 e 4 para o fundo. O condomínio tem piscinas de adulto e criança, quadra poliesportiva, playground, salão de festas, vagas para 10 carros de visitantes e jardins em boa conservação. O condomínio tem a entrada principal pela Avenida Santo Amaro, 5328 e a da garagem pela Rua Senador Milton Campos, 92.

**4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

No dia 20/04/2017 às 14 horas, foi marcada a vistoria no imóvel, acompanhado pelo Sr. Espedito (zelador) e a vistoria foi efetuada com a permissão do morador, que também acompanhou os trabalhos.  
**ANEXO 02 – FOTOS DO IMÓVEL.**

**4.1 – Apartamento 162**

**Matrícula 78260 – R.1 – 15º Cartório do Registro de Imóveis de SP, atualizada em 08/09/2016, em nome de BRUNO STIER e RITA ALTORFER STIER em 27/07/1983. PENHORA a favor de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARQUES DE TOLEDO, conforme Av.5 de 18/08/2016. (Informações obtidas nos autos fls.197 a 201).**

**4.2 – Vaga nº 29**

**Matrícula 78261 – R.1 – 15º Cartório do Registro de Imóveis de SP, atualizada em 08/09/2016, em nome de BRUNO STIER e RITA ALTORFER STIER em 27/07/1983. PENHORA a favor de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARQUES DE TOLEDO, conforme Av.5 de 18/08/2016. (Informações obtidas nos autos fls.203 a 207).**

**4.3 – Vaga nº 47**

**Matrícula 78262 – R.1 – 15º Cartório do Registro de Imóveis de SP, atualizada em 08/09/2016, em nome de BRUNO STIER e RITA ALTORFER STIER em 27/07/1983. PENHORA a favor de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARQUES DE TOLEDO, conforme Av.5 de 18/08/2016.**

**(Informações obtidas nos autos fls.209 a 212).**

O apartamento localiza-se no décimo sexto andar, de frente para a Avenida Santo Amaro, constituído de 4 dormitórios, sendo 2 dormitórios com suítes, sala para dois ambientes, lavabo, cozinha, copa, terraço, na parte superior tem as dependências de empregados completa, área de serviço, sala de tv e banheiro. O acabamento está de acordo com a idade do prédio, foi acrescentada uma escada caracol no meio da sala para acesso ao piso superior, assim a cobertura fica com duas escadas de acesso, janelas antirruídos, entrada social independente e entrada de serviço pela cozinha. As garagens compreendem as vagas de nº 29 para dois carros e a de nº 47 para um carro.

- Área privativa coberta de 169,15 m<sup>2</sup>
- Área privativa descoberta de 43,16 m<sup>2</sup>
- Área total privativa de 212,31 m<sup>2</sup>**
- Área comum de 122,13 m<sup>2</sup>
- Área Total de 334,44 m<sup>2</sup>
- Área da vaga 29 de 22,80 m<sup>2</sup>
- Área comum de 23,18 m<sup>2</sup>
- Área Total da vaga 29 de 45,98 m<sup>2</sup>
- Área da vaga 47 de 12,50 m<sup>2</sup>
- Área comum de 14,10 m<sup>2</sup>
- Área Total da vaga 47 de 27,20 m<sup>2</sup>

**(ANEXO 03 – DADOS DA PMSP)**

**4.2 – Planta do apartamento. (ANEXO 04 – PLANTA DO IMÓVEL)**

**5. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

Pesquisando as ofertas à venda, no próprio condomínio e proximidades, foram encontrados imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, tendo os seguintes elementos de amostra:

AMOSTRA COLETADA

Amostra	Imóvel Ofertado	Idade	Posição	Andar	Dorm	Ban	Vagas	Área Útil	Valor Venda	Valor R\$/m <sup>2</sup>
1	Avenida Santo Amaro, 5328 - EDIFÍCIO MARQUES DE TOLEDO - APTO 164	37	FUNDOS	16ª	4	4	3	213,00	1.499.000,00	7.037,56
2	Rua Joaquim Guarani, 460 - Condomínio Qu4Tro Brooklin - APTO 20ª	4	FRENTE	20ª	4	4	3	181,00	1.790.000,00	9.889,50
3	Rua Dr. José Áureo Bustamante, 183 - Palais Des Sports - TORRE COURCHEVEL - Apto. 214	18	FUNDOS	21ª	4	4	4	197,00	1.900.000,00	9.644,67
4	Rua Conceição Marcondes Silva, 50 - Condomínio Maison Neuville - APTO 131	36	FRENTE	13ª	4	5	3	218,00	1.740.000,00	7.981,65
5	Rua Cancioneiro de Évora, 288 - EDIFÍCIO ADAGIO - APTO 191	9	FRENTE	19ª	4	4	4	190,00	2.100.000,00	11.052,63
6	Rua Fernandes Moreira, 1550 - Condomínio Olimpic - TORRE I - APTO 252	8	FRENTE	25ª	4	5	3	222,00	2.150.000,00	9.684,68
7	Rua Thomas Deloney, 530 - Condomínio Sonatta - APTO 18A	6	FUNDOS	18ª	4	5	4	222,00	1.979.000,00	8.914,41
8	RUA ZACARIAS DE GÓIS, 1296 - EDIFÍCIO ICARO - APTO 15ª	23	FRENTE	15ª	4	5	3	213,00	1.750.000,00	8.215,96

**(ANEXO 05 – PESQUISA DE PREÇOS)**

As amostras 2, 3, 5, 6 e 7 serão depreciadas por percentual para igualar ao mesmo tempo de construção do imóvel avaliando, utilizando o MÉTODO DE HEIDECKE, conforme abaixo demonstrado:

Av. Dr. Silva Melo nº 520 – Bloco 1 – apto. 805 – Jardim Taquaral  
 São Paulo SP CEP: 04675-010  
 Fone 011 3294-4037 Cel: 011 99357-6192  
 e-mail: [aar.neto@hotmail.com](mailto:aar.neto@hotmail.com)

259

Alcides Alves Ribeiro Neto

DEPRECIÇÃO					
Amostra	Imóvel Ofertado	Idade	% Atual	Valor R\$/m²	Valor Atual/m²
1	Avenida Santo Amaro, 5328 - EDIFÍCIO MARQUES DE TOLEDO - APTO 164	37	100,00%	7.037,56	7.037,56
2	Rua Joaquim Guarani, 460 - Condomínio Quatro Brooklin - APTO 20*	4	96,23%	9.889,50	9.516,67
3	Rua Dr. José Áureo Bustamante, 183 - Palais Des Sports - TORRE COURCHEVEL - Apto. 214	18	80,30%	9.644,67	7.744,67
4	Rua Conceição Marcondes Silva, 50 - Condomínio Maison Neuville - APTO 131	36	100,00%	7.981,65	7.981,65
5	Rua Cancioneiro de Évora, 288 - EDIFÍCIO ADAGIO - APTO 191	9	93,10%	11.052,63	10.290,00
6	Rua Fernandes Moreira, 1550 - Condomínio Olímpic - TORRE I - APTO 252	8	93,10%	9.684,68	9.016,44
7	Rua Thomas Deloney, 530 - Condomínio Sonatta - APTO 184	6	93,10%	8.914,41	8.299,32
8	RUA ZACARIAS DE GÓIS, 1296 - EDIFÍCIO ICARO - APTO 15*	23	72,33%	8.215,96	5.942,61

Com base na tabela acima e por esses imóveis a venda estarem sendo ofertados por mais de 360 dias e o mercado com falta de demanda, utilizaremos um deságio de 5% na média por m², assim o valor por m² homogeneizado é de R\$ 7.817,18 (sete mil oitocentos e dezessete reais e dezoito centavos).

SOMA DO VALOR POR M² DO QUADRO AMOSTRAL SELECIONADO	Soma do R\$/m²	65.828,92
VALOR MÉDIO POR M² DAS AMOSTRAS	Valor médio/m²	8.228,61
HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA DESÁGIO % DE VENDA M²	5%	7.817,18

Com base na tabela acima determinamos o valor do imóvel avaliando, a saber:

ASSIM PARA O VALOR DO IMÓVEL TEMOS A METRAGEM	212,310	METROS²
MULTIPLICADO PELO VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO	7.817,18	1.659.666,28

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portando podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é:

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIADO	
R\$ 1.660.000,00	
(Setecentos e quarenta e sete mil reais)	
R\$ 1.577.000,00	LIMITE INFERIOR
R\$ 1.743.000,00	LIMITE SUPERIOR

**6. CONCLUSÃO**

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada, conclui-se e sugere a este D.JUIZO, que o valor da avaliação é de R\$ 1.660.000,00 (um milhão seiscentos e sessenta mil reais), com limites inferior e superior conforme tabela acima demonstrada.

**7. ENCERRAMENTO**

Tendo encerrado os trabalhos periciais lavro o presente Laudo Pericial que contém 06 (seis) páginas, numeradas sequencialmente, rubricadas e 5 (cinco) anexos com 44 (quarenta e quatro) páginas, totalizando 50

Av. Dr. Silva Melo n° 520 – Bloco 1 – apto. 805 – Jardim Taquaral  
 São Paulo SP CEP: 04675-010  
 Fone 011 3294-4037 Cel: 011 99357-6192  
 e-mail: [aar.neto@hotmail.com](mailto:aar.neto@hotmail.com)

*Alcides Alves Ribeiro Neto*

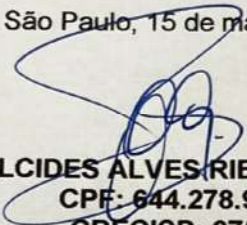
---

(cinquenta) páginas, abaixo relacionados:

- 01. FOTOS – PRÉDIO E LOCALIZAÇÃO - 15 PÁGINAS
- 02. FOTOS DO IMÓVEL – 12 PÁGINAS
- 03. DADOS DA PMSP – 04 PÁGINAS
- 04. PLANTA DO IMÓVEL – 04 PÁGINAS
- 05. PESQUISA DE PREÇOS – 09 PÁGINAS

Firmo o presente,

São Paulo, 15 de maio de 2017

  
**ALCIDES ALVES RIBEIRO NETO**  
CPF: 644.278.978-00  
CRECISP: 27599-F

---

Av. Dr. Silva Melo nº 520 – Bloco 1 – apto. 805 – Jardim Taquaral  
São Paulo SP CEP: 04675-010  
Fone 011 3294-4037 Cel: 011 99357-6192  
e-mail: [aar.neto@hotmail.com](mailto:aar.neto@hotmail.com)

261

des Alves Ribeiro Neto

# ANEXO 01 - FOTOS - PRÉDIO e LOCALIZAÇÃO





ENTRADA DO CONDOMÍNIO



ENTRADA DE VEICULO PARA VISITANTES





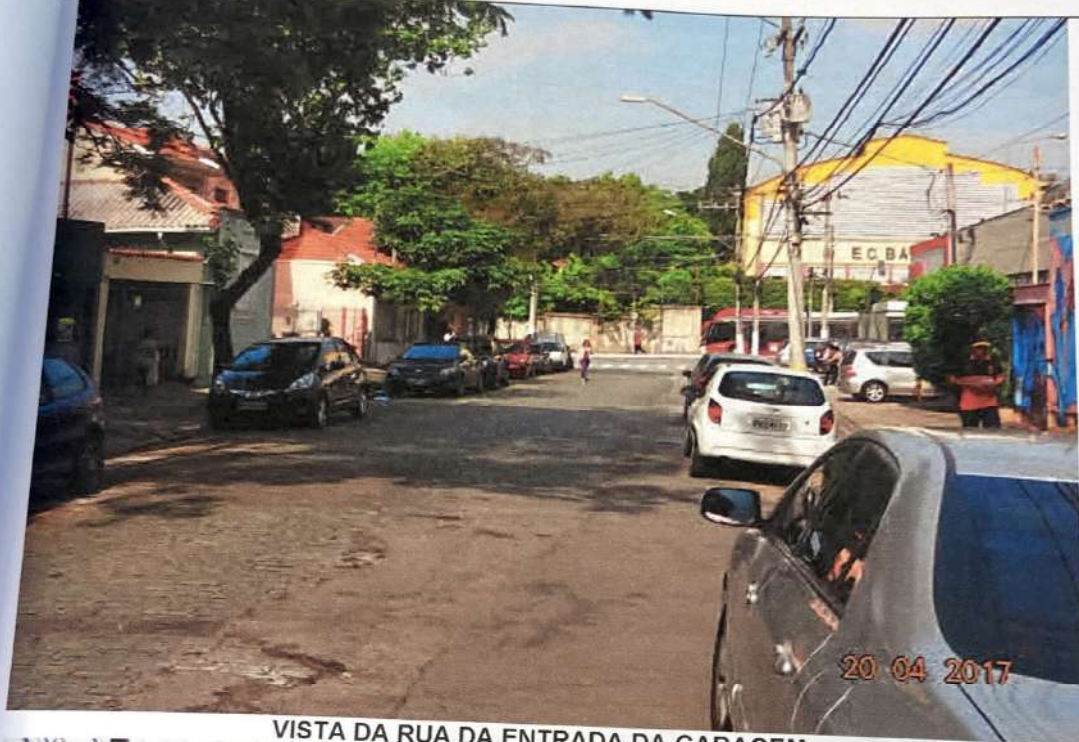
VISTA DA FRENTE DO PRÉDIO



ENTRADA DA GARAGEM

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

ides Alves Ribeiro Neto

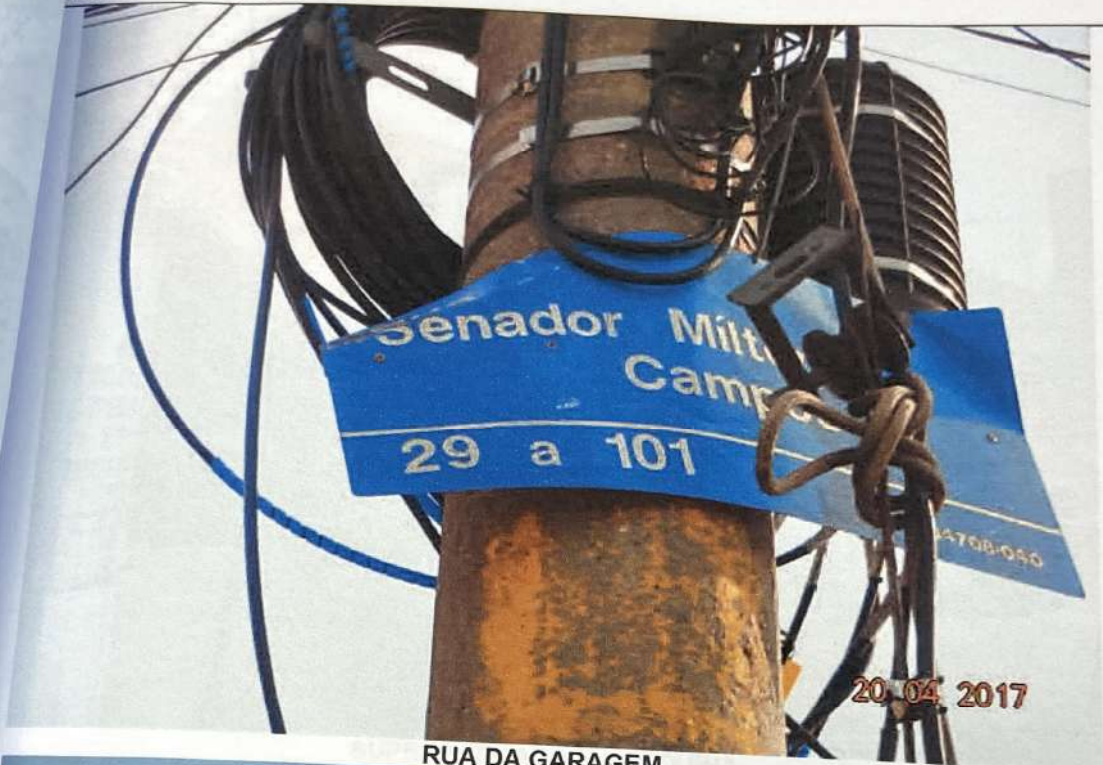


VISTA DA RUA DA ENTRADA DA GARAGEM



VISTA DA RUA DA ENTRADA DA GARAGEM

ides Alves Ribeiro Neto



RUA DA GARAGEM



VISTA DA AV SANTO AMARO

ides Alves Ribeiro Neto



SUPERMERCADO NA ESQUINA



NOME DO LOCAL DO IMÓVEL

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

267

les Alves Ribeiro Neto



INFRAESTRUTURA EM FRENTE AO CONDOMÍNIO



VISTA DA AVENIDA

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

ides Alves Ribeiro Neto



VISTA DA FUTURA ESTAÇÃO DO METRÔ DO BROOKLIN



ELEVADORES SOCIAIS

2691

les Alves Ribeiro Neto



ELEVADOR DE SERVIÇO



SALÃO DE FESTAS

Mcides Alves Ribeiro Neto



20 04 2017

SALA DE GINASTICA



20 04 2017

SALA DE JOGOS



ides Alves Ribeiro Neto



20 04 2017

PISCINA PARA ADULTO



20 04 2017

PISCINA PARA

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

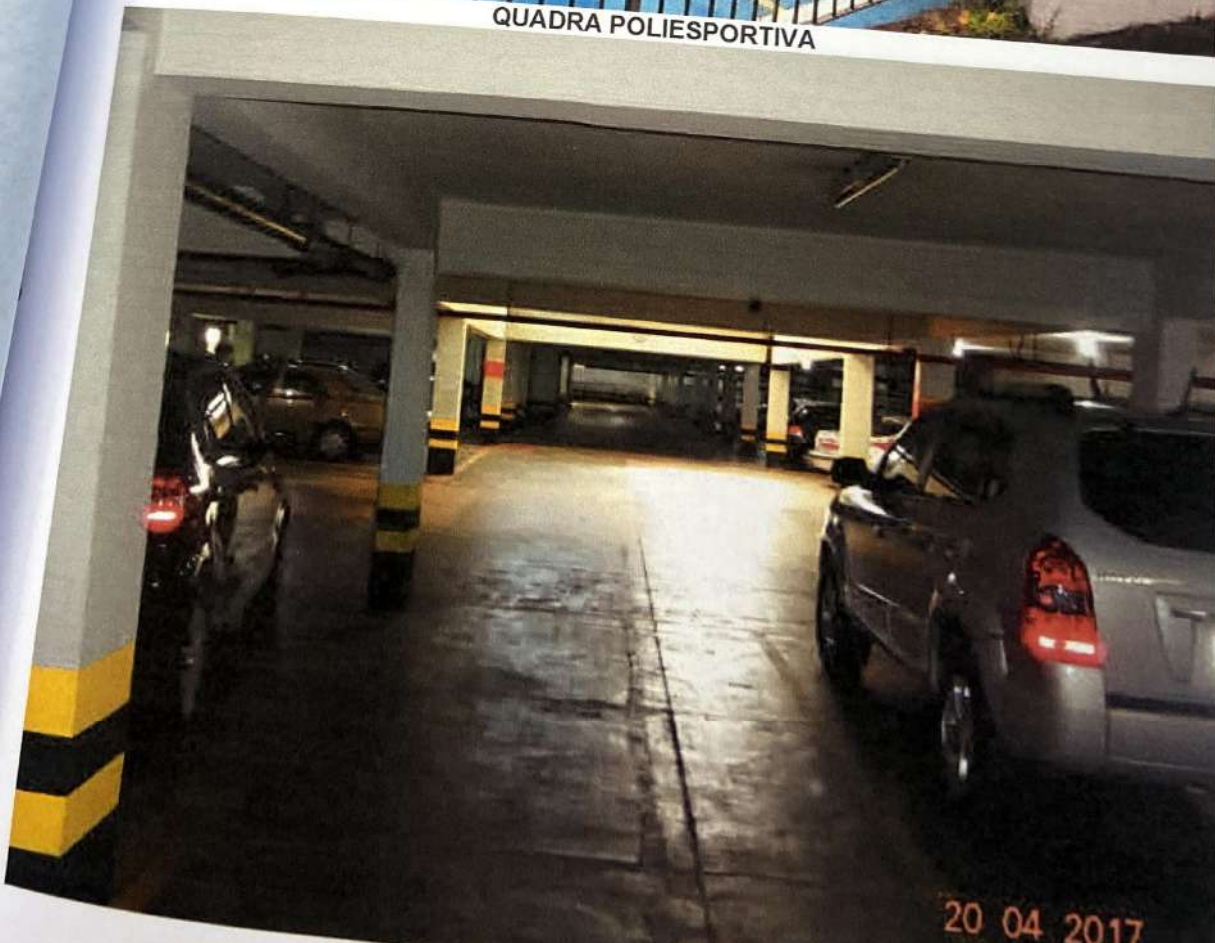
270

Lucas Alves Ribeiro Neto



20 04 2017

QUADRA POLIESPORTIVA



20 04 2017

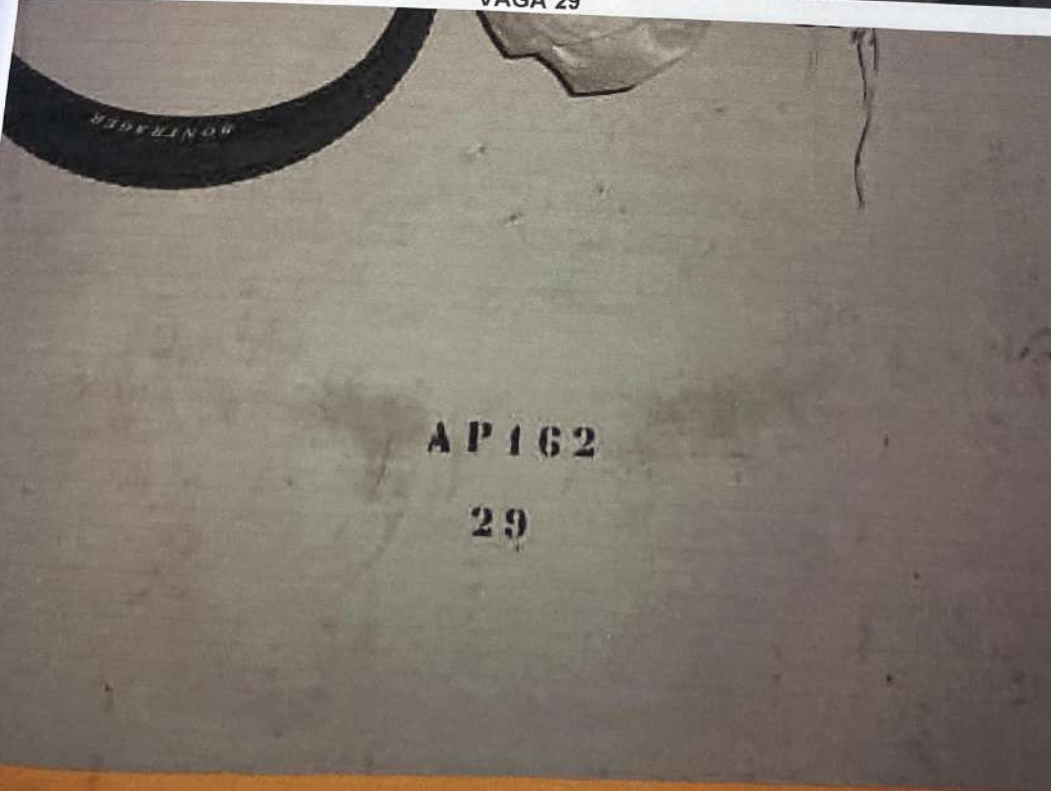
1º SUBSOLO - GARAGEM

273

Ides Alves Ribeiro Neto



VAGA 29



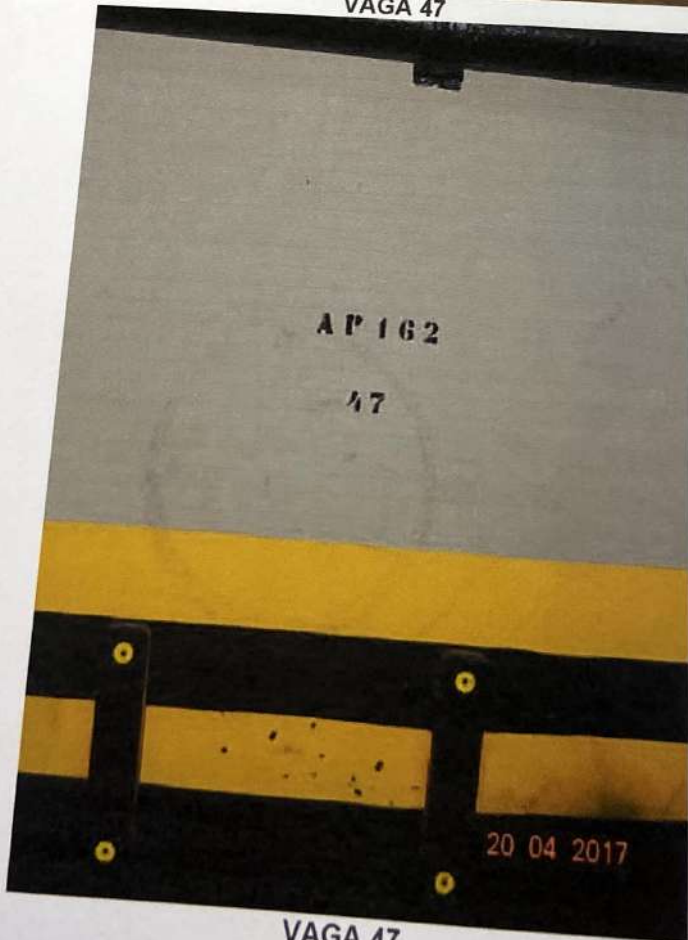
20 04 2017

274

lcides Alves Ribeiro Neto



VAGA 47



VAGA 47

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

ides Alves Ribeiro Neto



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. Alves", located on the right side of the page.

**ANEXO 02 - FOTOS DO  
IMÓVEL COM AS MESMAS  
DIMENSÕES**



277

ides Alves Ribeiro Neto



HALL DO ANDAR



HALL DO ANDAR

ides Alves Ribeiro Neto

1840



PORTA DE ENTRADA



VISTA DA SALA



279

Alcides Alves Ribeiro Neto



20 04 2017

VISTA DA SALA



20 04 2017

CORREDOR PARA OS QUARTOS

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

2801

cides Alves Ribeiro Neto



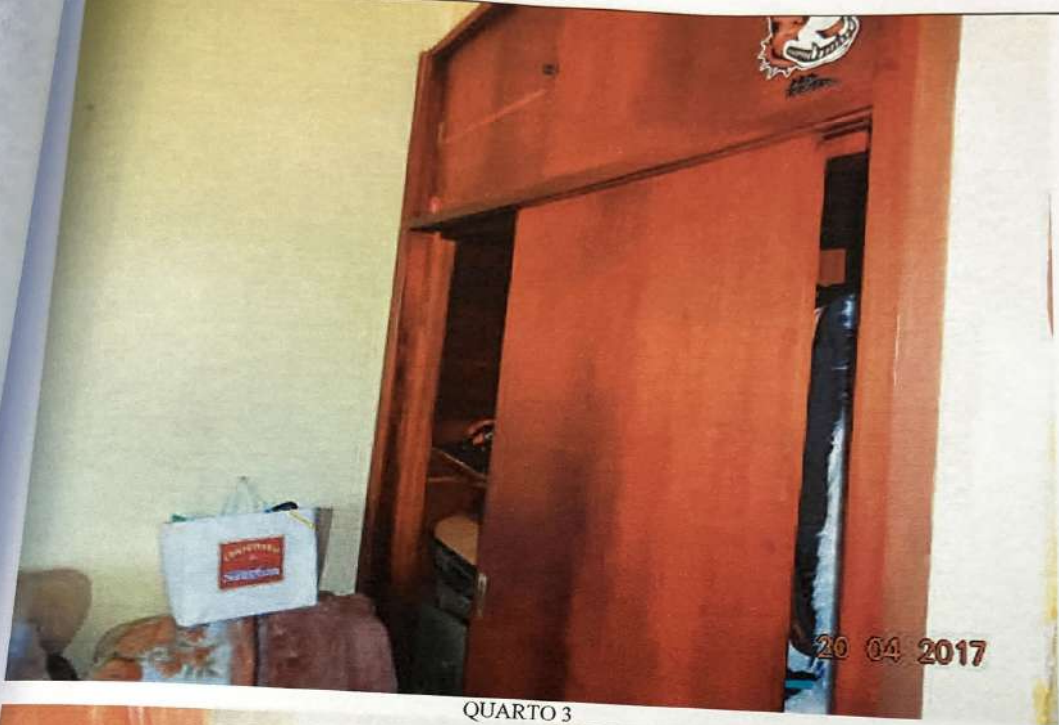
QUARTO 1



QUARTO 2

2831

ides Alves Ribeiro Neto



QUARTO 3



SUÍTE



QUARTO 4



SUÍTE

293

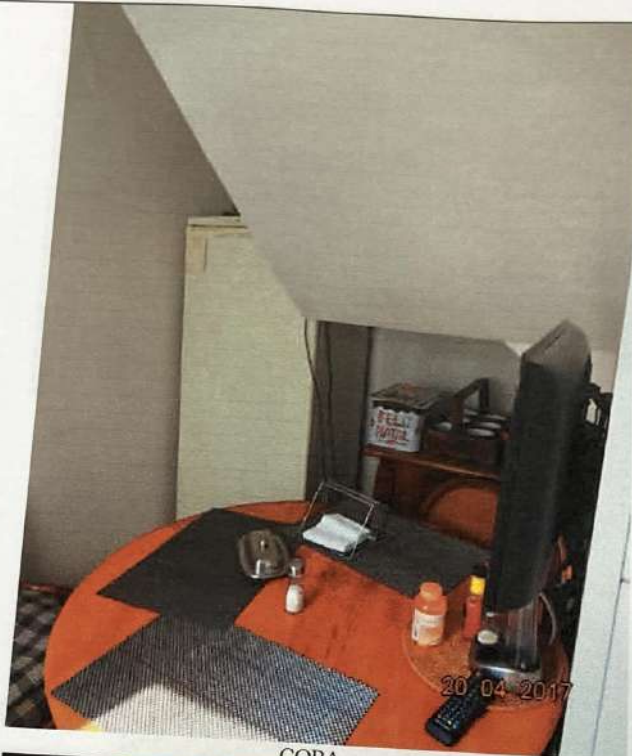
ides Alves Ribeiro Neto



LAVABO



COZINHA



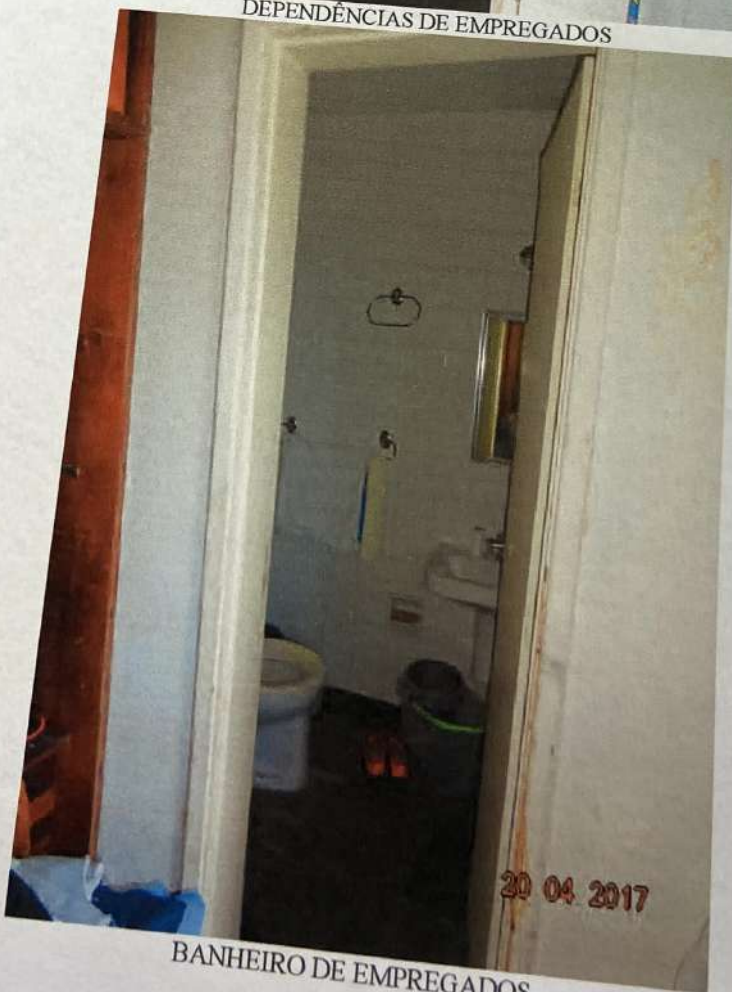
COPA



ÁREA DE SERVIÇO  
Página 9 de 12

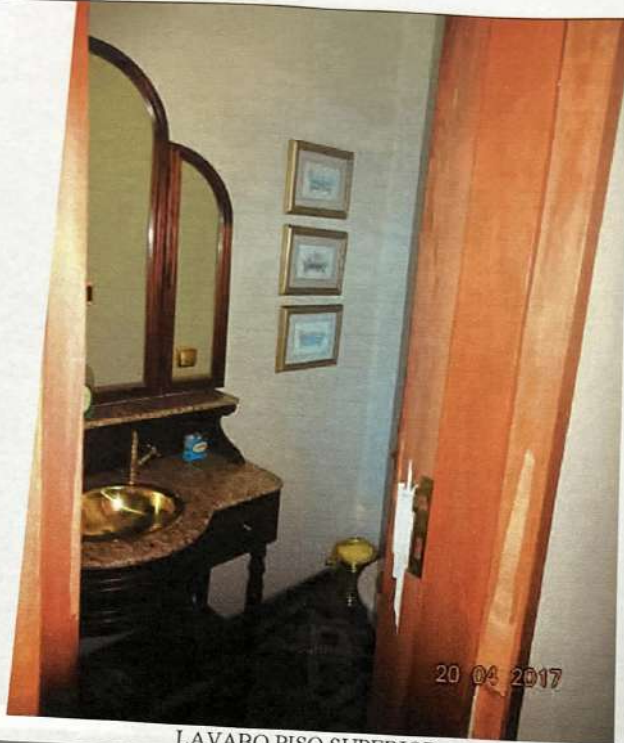


DEPENDÊNCIAS DE EMPREGADOS



BANHEIRO DE EMPREGADOS

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



LAVABO PISO SUPERIOR

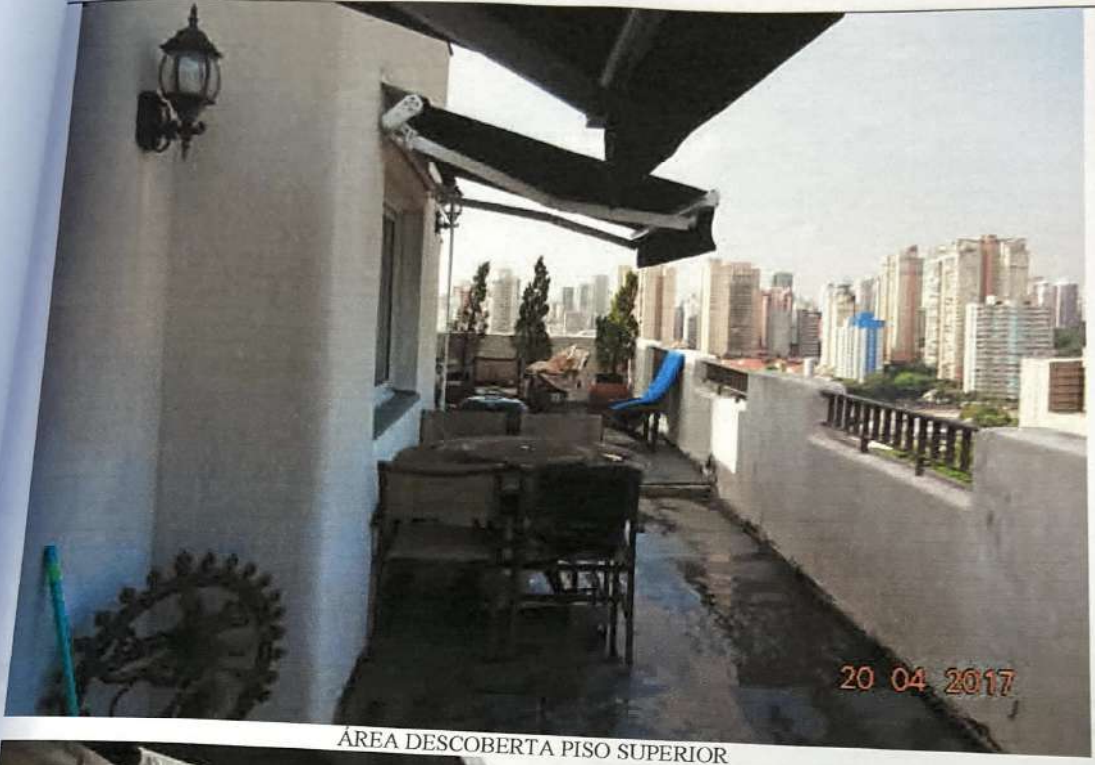


SALA PISO SUPERIOR



287

ides Alves Ribeiro Neto



ÁREA DESCOBERTA PISO SUPERIOR



ÁREA DESCOBERTA PISO SUPERIOR

Wlles Alves Ribeiro Neto

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do imóvel: 085.217.004-7

Endereço: RUA ... Nº ...  
Cidade: ...

Endereço: RUA ... Nº ...  
Cidade: ...

Nome: WILLES ALVES RIBEIRO NETO

Descrição do terreno	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor (R\$)
Terreno	1.200	1.200,00	1.200,00
Área construída (m²)	1.200	1.200,00	1.200,00
Valor total			2.400,00

# ANEXO 3 – DADOS DA PMSP

Valor do IPTU	1.200,00
Valor do ITR	1.200,00
Valor do IPTU (R\$)	2.400,00
Valor do ITR (R\$)	2.400,00
Valor total (R\$)	4.800,00
Valor do IPTU (R\$)	1.200,00
Valor do ITR (R\$)	1.200,00
Valor total (R\$)	2.400,00

Esta certidão foi emitida em conformidade com o que consta no registro de matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis do Município de São Paulo, inscrita no Livro ... nº ...

Para maiores informações consulte o site do Município de São Paulo: www.sao-paulo.sp.gov.br

289



### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 085.017.0566-7

**Endereço do Imóvel:**  
SANTO AMARO, 5328 - AP 162  
MARQUES DE TOLEDO CEP 04702-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
SANTO AMARO, 5328 - AP 162  
MARQUES DE TOLEDO CEP 04702-000

**Contribuinte(s):**  
CPF 151.871.138-36 RITA ALTORFER STIER

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	2.000	Testada (m):	40,40
Área não incorporada (m²):	2.269	Fração ideal:	0,0208
Área total (m²):	4.269		

**Dados cadastrais da construção:**

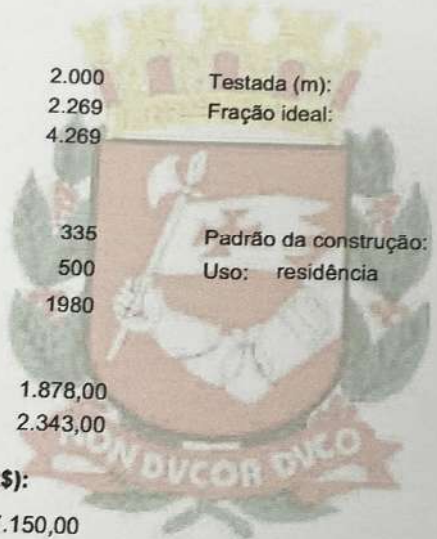
Área construída (m²):	335	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1980		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.878,00
- da construção:	2.343,00

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

- da área incorporada:	77.150,00
- da área não incorporada:	87.527,00
- da construção:	470.943,00
Base de cálculo do IPTU:	635.620,00



Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/07/2017, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 04/04/2017  
Número do Documento: 2.2017.000471805-1  
Solicitante: ALCIDES ALVES RIBEIRO NETO (CPF 644.278.978-00)

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 085.017.0597-7

**Endereço do Imóvel:**  
SANTO AMARO, 5328 - BOX 29  
MARQUES DE TOLEDO CEP 04702-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
SANTO AMARO, 5328 - BOX 29  
MARQUES DE TOLEDO CEP 04702-000

**Contribuinte(s):**  
CPF 151.871.138-36 RITA ALTORFER STIER

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	2.000	Testada (m):	40,40
Área não incorporada (m²):	2.269	Fração ideal:	0,0022
Área total (m²):	4.269		

**Dados cadastrais da construção:**

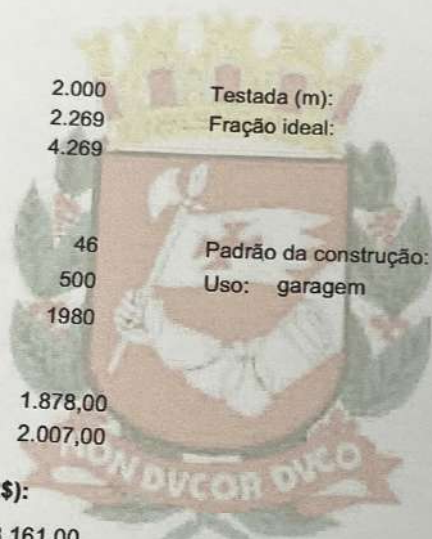
Área construída (m²):	46	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1980		

**Valores de m² (R\$):**

de terreno:	1.878,00
da construção:	2.007,00

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

- da área incorporada:	8.161,00
- da área não incorporada:	9.258,00
- da construção:	55.394,00
Base de cálculo do IPTU:	72.813,00



Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/07/2017, em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 04/04/2017  
Número do Documento: 2.2017.000471847-5  
Solicitante:

ALCIDES ALVES RIBEIRO NETO (CPF 644.278.978-00)

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 085.017.0615-9

**Endereço do Imóvel:**  
SANTO AMARO, 5328 - BOX 47  
MARQUES DE TOLEDO CEP 04702-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
SANTO AMARO, 5328 - BOX 47  
MARQUES DE TOLEDO CEP 04702-000

**Contribuinte(s):**  
PF 151.871.138-36 RITA ALTORFER STIER

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	2.000	Testada (m):	40,40
Área não incorporada (m²):	2.269	Fração ideal:	0,0013
Área total (m²):	4.269		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	28	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1980		

**Valores de m² (R\$):**

de terreno:	1.878,00
da construção:	2.007,00

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

- da área incorporada:	4.822,00
- da área não incorporada:	5.471,00
- da construção:	33.718,00
Base de cálculo do IPTU:	44.011,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/07/2017, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão:

04/04/2017

Número do Documento:

2.2017.000471862-9

Solicitante:

ALCIDES ALVES RIBEIRO NETO (CPF 644.278.978-00)



+ 293

PLANTAS : TERREO - ANDAR TIPO - 16º ANDAR  
TERRAÇO DE COBERTURA - ATÍGO

FOLHA : 2 / 4

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE UM PREDIO DE APARTAMENTOS  
LOCAL :- AVENIDA SANTO AMARO, 5318 / 28 / 30756  
RUA MANOEL DA NOBREGA, 86 - ALTO DA BOA VISTA  
PRÓPRIEDADE :- SOBLOCO CONSTRUTORA S.A.

ESCALA 1 / 100

SITUAÇÃO 5 / ESCALA: VER FL 1/4

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PRESENTE  
NÃO IMPLICA RESPONSABILIDADE POR  
PARTE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE  
PROPRIEDADE DO TERRENO

PROPRIETÁRIA:

ÁREAS VER FL. 1/4

AUTOR DO PROJETO: A.R.T. Nº 14046

JOSE LUIZ PEREIRA DE ALMEIDA - CREA 6961 - PREF. 4993 D

RESPONSÁVEL P/OBRA: A.R.T. Nº 14047

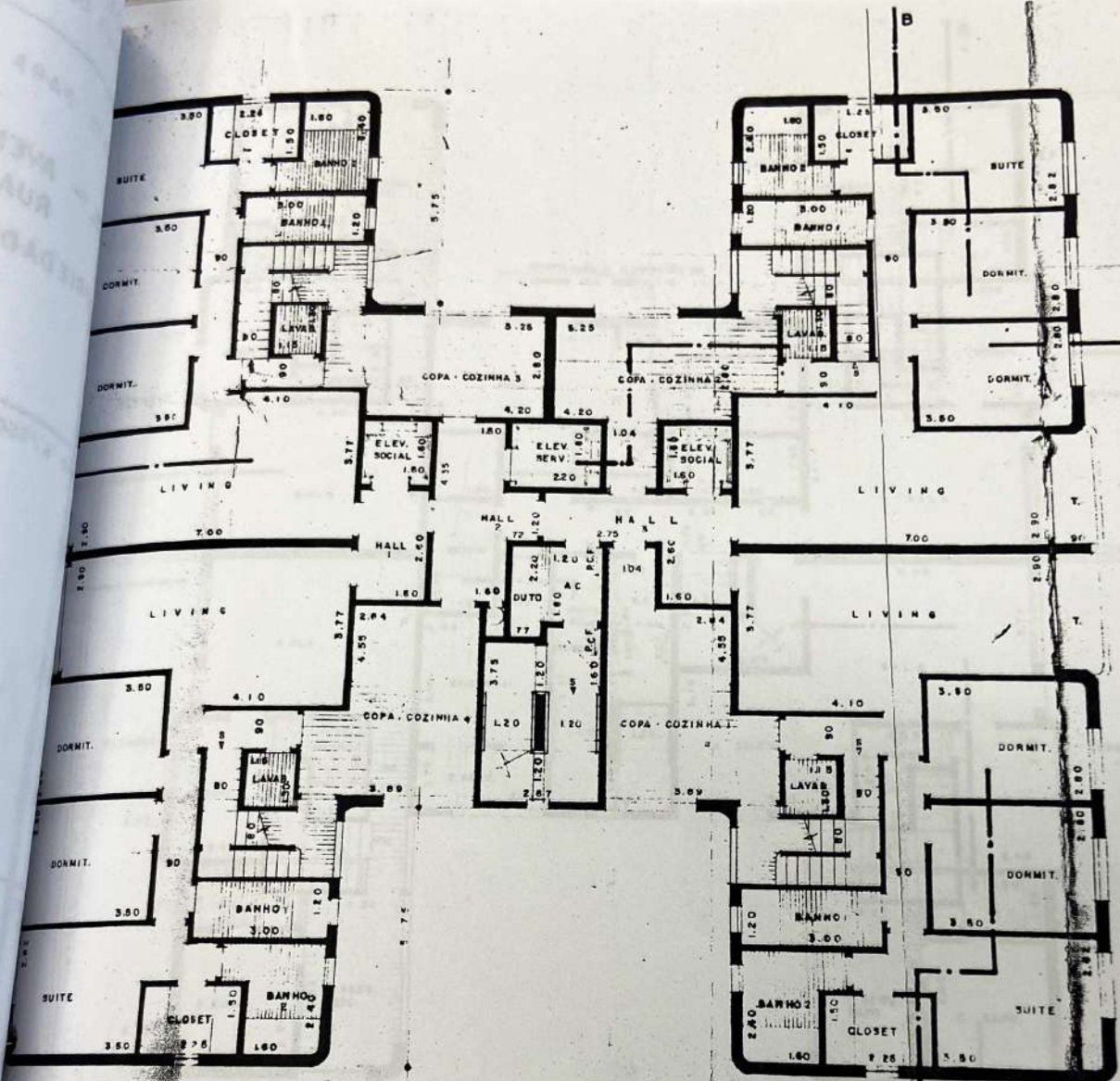
ANTONIO CARLOS EKMAN SIMÕES - CREA 7400 - PREF. 2922 D

FIRMA CONSTRUTORA:

SOBLOCO CONSTRUTORA S.A. CREA 7528 - PREF. 1190 F

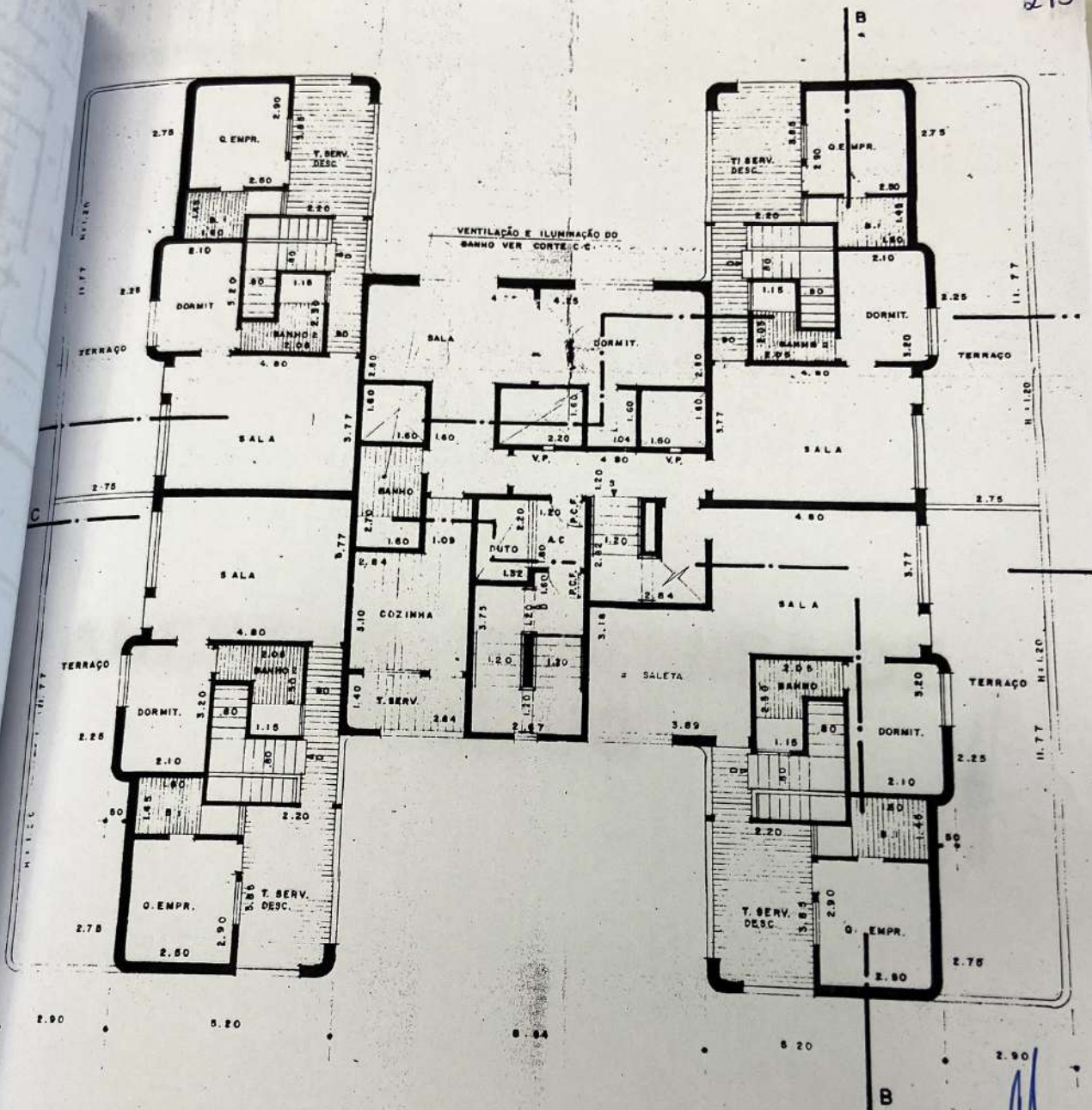
DECLARO QUE ESTA PLANTA E COPIA FIEL DO PROJETO APROVADO  
PELA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO CONFORME PROCES-  
SO N.º 1136 / 77 E ALVARÁ N.º 94137 / 77 EXPEDIDO  
EM 08/07/77 APOSTILADO EM ---

*[Handwritten signature]*



PLANTA 16º ANDAR  
CASA DO ZELADOR





PLANTA TERRAÇO DE COBERTURA  
CASA DO ZELADOR

# ANEXO 05 - PESQUISA DE PREÇOS



297

Mcides Alves Ribeiro Neto

OFERTA							
CIDADE/ESTADO:	SÃO PAULO/SP	BAIRRO:	SANTO AMARO	CEP:	04702-000	AMOSTRA Nº	1
ENDEREÇO:	Avenida Santo Amaro, 5328 - EDIFÍCIO MARQUES DE TOLEDO - APTO 164						
IMÓVEL TIPO:	COBERTURA	SITE:	VivaReal	COD.	MI13097	ÁREA UTIL:	210 M²
Nº DE QUARTOS:	4	IDADE DO IMÓVEL:	37 ANOS	ANDAR:	16º	Nº DE VAGAS:	3
BANHEIROS/SUITES:	4/2	DEPEND. EMPREGADA:	SIM	POSIÇÃO:	FUNDOS	VALOR OFERTA:	R\$ 1.499.000,00
VENDIDO EM:	NÃO	VALOR DA VENDA:	0	TEMPO DA OFERTA:	5 MESES	CONSERVAÇÃO:	BOM
OFERTANTE							
NOME:	BRASIL SP IMOVEIS - CRECI 28048-J-SP						
ENDEREÇO:	ALAMEDA DOS ANAPURUS, 1912 - SALA 11 - MOEMA						
CONTATO:	SRA. LETICIA						
TELEFONES:	(11) 5531-0050 ou (11) 95000-0783						

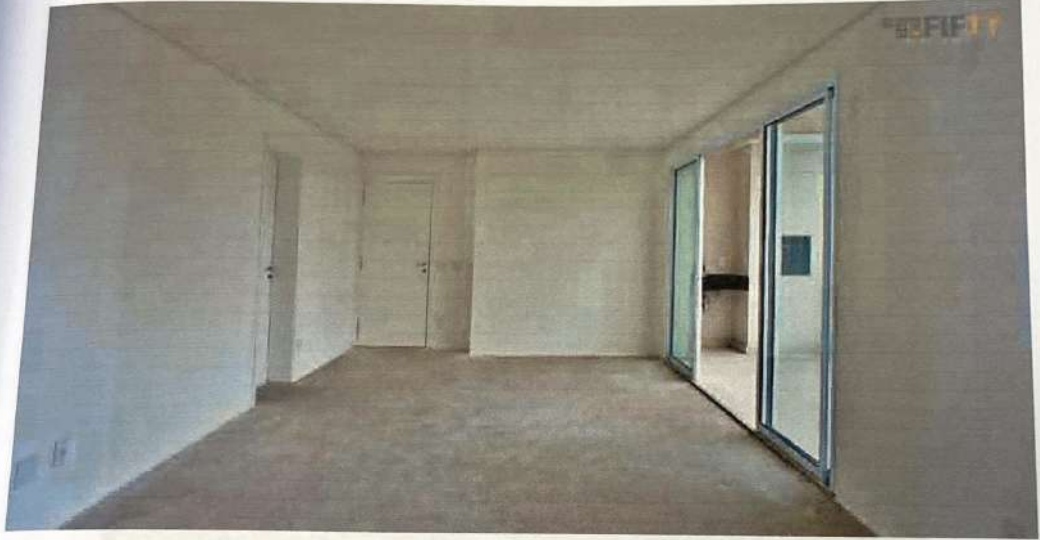


A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

298

Alcides Alves Ribeiro Neto

OFERTA							
CIDADE/ESTADO:	SÃO PAULO/SP	BAIRRO:	SANTO AMARO	CEP:	04707-061	AMOSTRA Nº	2
ENDEREÇO:	Rua Joaquim Guarani, 460 - Condomínio Qu4Tro Brooklin - APT0 20*						
IMÓVEL TIPO:	COBERTURA	SITE:	VivaReal	COD:	BH569	ÁREA UTIL:	181 M²
Nº DE QUARTOS:	4	IDADE DO IMÓVEL:	4 ANOS	ANDAR:	20º	Nº DE VAGAS:	3
BANHEIROS/SUITES:	4/3	DEPEND. EMPREGADA:	SIM	POSIÇÃO:	FRENTE	VALOR OFERTA:	R\$ 1.790.000,00
VENDIDO EM:	NÃO	VALOR DA VENDA:	0	TEMPO DA OFERTA:	1 MÊS	CONSERVAÇÃO:	NOVO
OFERTANTE							
NOME:	Brokker House - CRECI 94679-F-SP						
ENDEREÇO:	Autônomo						
CONTATO:	SR. DANIEL						
TELEFONES:	(11) 97382-6567						



Uldes Alves Ribeiro Neto

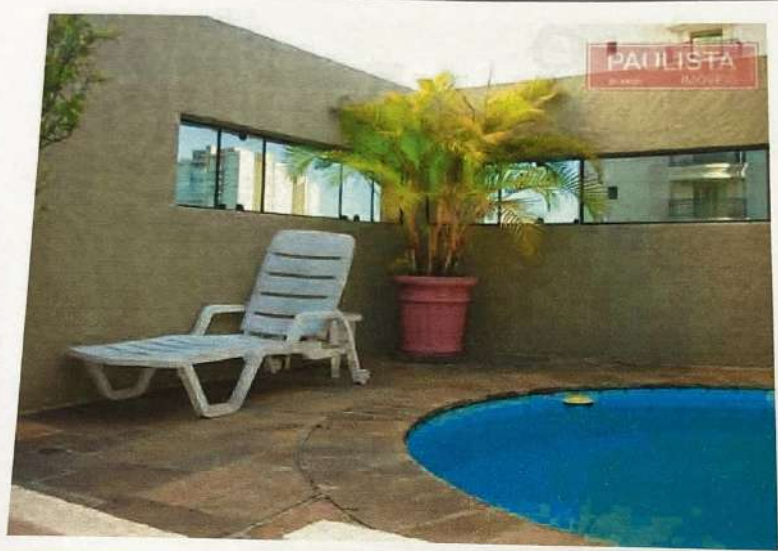
OFERTA							
CIDADE/ESTADO:	SÃO PAULO/SP	BAIRRO:	SANTO AMARO	CEP:	04710-090	AMOSTRA Nº	3
ENDEREÇO:	Rua Dr. José Áureo Bustamante, 183 - Palais Des Sports - TORRE COURCHEVEL - Apto. 214						
IMÓVEL TIPO:	COBERTURA	SITE:	VivaReal	COD.	CO0041	ÁREA UTIL:	197 M²
Nº DE QUARTOS:	4	IDADE DO IMÓVEL:	18 ANOS	ANDAR:	21º	Nº DE VAGAS:	4
BANHEIROS/SUITES:	4/2	DEPEND. EMPREGADA:	SIM	POSICÃO:	FUNDO	VALOR OFERTA:	R\$ 1.900.000,00
VENDIDO EM:	NÃO	VALOR DA VENDA:	0	TEMPO DA OFERTA:	24 meses	CONSERVAÇÃO:	BOM
OFERTANTE							
NOME:	Portal Sul Negócios Imobiliários - CRECI 25755-J-SP						
ENDEREÇO:	Rua Vilela, 239 - sala 44A						
CONTATO:	Sr. Carlos						
TELEFONES:	(11) 97661-6270 ou (11) 97686-1046						



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Mcides Alves Ribeiro Neto

OFERTA							
CIDADE/ESTADO:	SÃO PAULO/SP	BAIRRO:	CAMPO BELO	CEP:	04624-090	AMOSTRA Nº	4
ENDEREÇO:	Rua Conceição Marcondes Silva, 50 - Condomínio Maison Neuville - APTO 131						
IMÓVEL TIPO:	COBERTURA	SITE:	VivaReal	COD.	CO0260	ÁREA UTIL:	218 M²
Nº DE QUARTOS:	4	IDADE DO IMÓVEL:	36 ANOS	ANDAR:	13ª	Nº DE VAGAS:	3
BANHEIROS/SUITES:	5/2	DEPEND. EMPREGADA:	SIM	POSIÇÃO:	FRENTE	VALOR OFERTA:	R\$ 1.740.000,00
VENDIDO EM:	NÃO	VALOR DA VENDA:	0	TEMPO DA OFERTA:	4 ANOS	CONSERVAÇÃO:	REGULAR
OFERTANTE							
NOME:	Paulista Imóveis - CRECI 21460-J-SP						
ENDEREÇO:	RUA VIEIRA DE MORAES, 1842 - CAMPO BELO						
CONTATO:	SRA MILENA (11)11 98856-5898						
TELEFONES:	(11) 5090-7070 ou (11) 98 701-0186						



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

301

Alcides Alves Ribeiro Neto

OFERTA							
CIDADE/ESTADO:	SÃO PAULO/SP	BAIRRO:	SANTO AMARO	CEP:	04708-010	AMOSTRA Nº	5
ENDEREÇO:	Rua Cancioneiro de Évora, 288 - EDIFÍCIO ADAGIO - APTO 191						
IMÓVEL TIPO:	COBERTURA	SITE:	VivaReal	COD:	BB41840	ÁREA UTIL:	190 M²
Nº DE QUARTOS:	4	IDADE DO IMÓVEL:	9 ANOS	ANDAR:	19º	Nº DE VAGAS:	4
BANHEIROS/SUITES:	4/3	DEPEND. EMPREGADA:	SIM	POSIÇÃO:	FRENTE	VALOR OFERTA:	R\$ 2.100.000,00
VENDIDO EM:	NÃO	VALOR DA VENDA:	0	TEMPO DA OFERTA:	1 MÊS	CONSERVAÇÃO:	BOM
OFERTANTE							
NOME:	Bamberg Brokers - CRECI 26567-J-SP						
ENDEREÇO:	RUA MARECHAL DEDORO, 543 - ALTO DA BOA VISTA						
CONTATO:	SRA. ROSA MARIA (11) 96368-3728						
TELEFONES:	(11) 5522-8000						

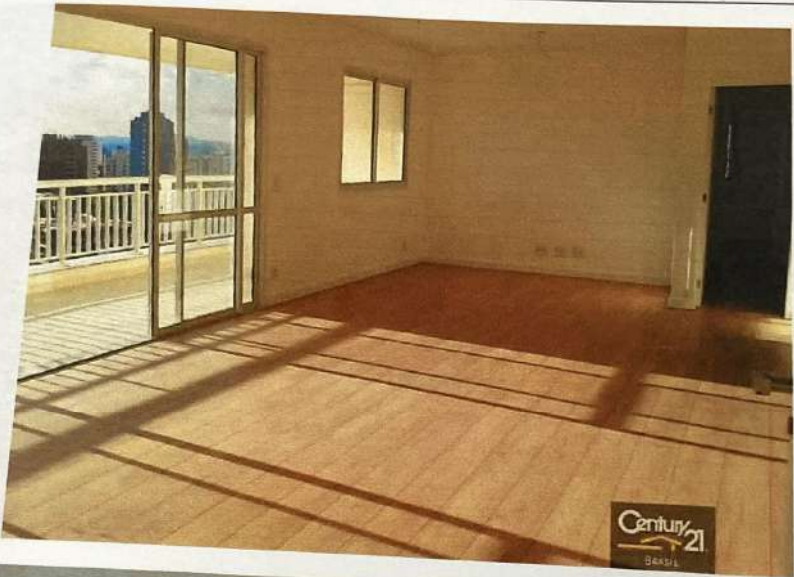


A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

302

Alcides Alves Ribeiro Neto

OFERTA							
CIDADE/ESTADO:	SÃO PAULO/SP	BAIRRO:	SANTO AMARO	CEP:	04716-003	AMOSTRA Nº	6
ENDEREÇO:	Rua Fernandes Moreira, 1550 - Condomínio Olímpic - TORRE I - APTO 252						
IMÓVEL TIPO:	COBERTURA	SITE:	VivaReal	COD.	CO0014	ÁREA UTIL:	222 M²
Nº DE QUARTOS:	4	IDADE DO IMÓVEL:	8 ANOS	ANDAR:	25º	Nº DE VAGAS:	3
BANHEIROS/SUITES:	5/2	DEPEND. EMPREGADA:	SIM	POSICÃO:	FRENTE	VALOR OFERTA:	R\$ 2.150.000,00
VENDIDO EM:	NÃO	VALOR DA VENDA:	0	TEMPO DA OFERTA:	6 MESES	CONSERVAÇÃO:	ÓTIMO
OFERTANTE							
NOME:	Brokker House - CRECI 94679-F-SP						
ENDEREÇO:	Autônomo						
CONTATO:	SR. DANIEL						
TELEFONES:	(11) 97382-6567						



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



303

Alcides Alves Ribeiro Neto

OFERTA							
CIDADE/ESTADO:	SÃO PAULO/SP	BAIRRO:	SANTO AMARO	CEP:	04710-041	AMOSTRA Nº	7
ENDEREÇO:	Rua Thomas Deloney, 530 - Condominio Sonatta - APTO 184						
IMÓVEL TIPO:	COBERTURA	SITE:	VivaReal	COD.	1585VT	ÁREA UTIL:	222 M²
Nº DE QUARTOS:	4	IDADE DO IMÓVEL:	6 ANOS	ANDAR:	18º	Nº DE VAGAS:	4
BANHEIROS/SUITES:	5/2	DEPEND. EMPREGADA:	SIM	POSIÇÃO:	FUNDOS	VALOR OFERTA:	R\$ 1.979.000,00
VEN DIDO EM:	NÃO	VALOR DA VENDA:	0	TEMPO DA OFERTA:	4 MESES	CONSERVAÇÃO:	BOM
OFERTANTE							
NOME:	Siga Imóveis - CRECI 25269-J-SP						
ENDEREÇO:	AV GIOVANNI GRONCHI, 6195 - VILA ANDRADE						
CONTATO:	SR. ADELSON						
TELEFONES:	(11) 2738-2378 ou (11) 99725-1835						



*[Handwritten signature]*

304

Alcides Alves Ribeiro Neto

OFERTA							
CIDADE/ESTADO:	SÃO PAULO/SP	BAIRRO:	CAMPO BELO	CEP:	04610-003	AMOSTRA Nº	8
ENDEREÇO:	RUA ZACARIAS DE GÓIS, 1296 - EDIFÍCIO ICARO - APTO 15*						
IMÓVEL TIPO:	COBERTURA	SITE:	VivaReal	COD.	4016	ÁREA UTIL:	213 M²
Nº DE QUARTOS:	4	IDADE DO IMÓVEL:	23 ANOS	ANDAR:	15º	Nº DE VAGAS:	3
BANHEIROS/SUITES:	5/2	DEPEND. EMPREGADA:	SIM	POSIÇÃO:	FRENTE	VALOR OFERTA:	R\$ 1.750.000,00
VENDIDO EM:	NÃO	VALOR DA VENDA:	0	TEMPO DA OFERTA:	12 MESES	CONSERVAÇÃO:	BOM
OFERTANTE							
NOME:	PASCAL IMOVEIS - CRECI 26647-J-SP						
ENDEREÇO:	RUA PASCAL, 1545 - CAMPO BELO						
CONTATO:	SR. ROBERTO						
TELEFONES:	(11) 3589-7220						

