

## **PARECER TÉCNICO**

**Processo nº: 1075688-78.2019.8.26.0100**

**Solicitante: 17ª Vara do Foro Central Cível de São Paulo**

**Ação: Civil - Despesas Condominiais**

**Requerente: Condomínio Edifício Tour de Lion**

**Requerido: Conde Desenvolvimento Imob. Ltda.**

**na pessoa de LINDA LILLY CONDE**

**O Valor do Imóvel Avaliando, com a matrícula de nº 345.207 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, monta**

**em:**

**R\$ 346.892,07**

**(Trezentos e quarenta e seis mil, oitocentos e noventa e dois reais e sete centavos)**

## ÍNDICE

1. FINALIDADE .....	04
2. VISTORIA	
2.1. Localização .....	04
2.2. Zoneamento .....	05
2.3. Características da Região .....	05
2.4. Acessibilidade .....	05
2.5. Mapa de Localização .....	06
2.6. Descrição do Imóvel .....	06
2.7. Melhoramentos Públicos .....	06
3. AVALIAÇÃO .....	07
3.1. Normas Observadas .....	08
3.2. Metodologia .....	08
3.3. Seleção .....	09
4. NOMEAÇÃO DE FATORES.....	10
5. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS .....	11/18
6. ANEXO I.....	19/49
7. ANEXO II.....	50/56
8. CONCLUSÃO.....	57
9. ENCERRAMENTO.....	58

## ANEXOS:

1. DESCRIÇÃO E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE IMÓVEL.
2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).

## ABREVIATURAS USADAS:

COFECI Conselho Federal dos Corretores de Imóveis  
PTAM Parecer Técnico em Avaliação Mercadológica  
CNAI Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários  
CRECI Conselho Regional de Corretores de Imóveis  
M<sup>2</sup> Metro Quadrado  
ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas  
IBAPE/SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo

## 1. FINALIDADE

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor justo, real e atual do Imóvel conforme matrícula de nº 345.207 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

## 2. VISTORIA

A diligencia foi agendada para o dia 31 de agosto de 2021, às 10:30hs.

Este perito, informou nos autos, dia e hora em que procederia a diligencia no imóvel, cientificando as partes, patronos, possíveis assistentes técnicos e terceiros interessados, inclusive enviou telegrama ao imóvel para que também houvesse à ciência do proprietário, morador ou ocupante do mesmo, todos os passos acima ocorreram em tempo hábil, e cabe salientar, que além de ter peticionado nos autos informando sobre a diligência, entrou em contato com a Sra. Sindica e também por email com a patrona do autor.

Às 10:30 hs este perito, acompanhado de seu assistente, já se encontrava no local para iniciar os trabalhos, onde já havíamos combinado com a síndica do condomínio.

Destarte, fomos gentilmente atendidos pelo Sr. Paulo, manutencista do condomínio, onde nos apresentou toda a área comum do condomínio, ressaltamos que quando solicitamos entrar na unidade, a atual ocupante Sra. Carla, em princípio, não franqueou nossa entrada, mas nos retornou em ligação 5 minutos depois e franqueou a mesma, sendo certo que o Sr. Paulo também nos acompanhou na diligencia da unidade de nº 33.

## 2.1. Localização

O imóvel situa-se em São Paulo - Capital, no bairro de Vila Andrade - Santo Amaro, na Rua Engenheiro Antonio Jovino, nº 164, apartamento de nº 33, Edifício Tour de Lion, com acesso pelo endereço supra-citado.

## 2.2. Zoneamento

O imóvel em questão encontra-se na:

Zona de Centralidade – ZC

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

## 2.3. Características da Região

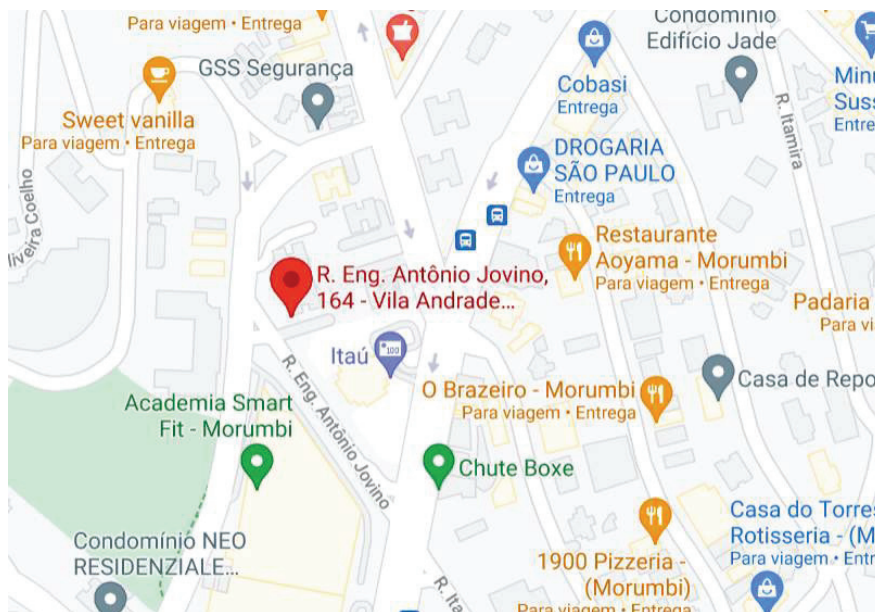
Trata-se de uma região mista, composta por edificações residenciais e comerciais, com comércio de âmbito local, como farmácias, padarias, supermercados, praças, escolas públicas e particulares, conta também com toda a infra estrutura de hospitais publicos e privados, shoppings e demais atividades comerciais

A região conta com linhas de onibus facilitando o acesso ao local.

## 2.4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é feito pela Rua Engenheiro Antonio Jovino, nº 164.

## 2.5. Mapa de Localização



## 2.6. Descrição do Imóvel

Conforme matrícula de nº 345.207 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, contribuinte nº 171.211.0068-0, todos em apenso a este e sua descrição completa se encontra no Anexo I.

## 2.7. Melhoramentos Públicos

A região onde se localiza o imóvel é dotada de energia elétrica, iluminação pública, e água encanada. O asfalto, guias e sarjetas se estendem pela Rua e todo o entorno, e nas demais vias que se interrompem com o imóvel.

## 2.8. Características do Imóvel

A tipologia da construção é considerada média, conforme IBAPE/SP.

### 3. AVALIAÇÃO

Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios.

#### 3.1. Normas Observadas

Aplica-se as Normas abaixo, conforme segue, a cada caso:

**NORMAS DA ABNT DA SÉRIE 14.653 - Avaliação de bens:**

É a aplicação de operações matemáticas – estatísticas (clássica e inferencial) que equalizam as diferenças de atributos (fatores) entre os valores pesquisados no mercado e o bem avaliando.

Parte 1 (NBR 14.653-1) - Procedimentos Gerais;

Parte 2 (NBR 14.653-2) - Imóveis Urbanos. (2011);

Parte 3 (NBR 14.653-3) - Imóveis Rurais;

Parte 4 (NBR 14.653-4) - Empreendimentos;

Parte 5 (NBR 14.653-5) – Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;

Parte 6 (NBR 14.653-6) – Recursos naturais e ambientais;

Parte 7 (NBR 14.653-7) – Bens de Patrimônio históricos e artísticos.

#### **No caso em tela usaremos a NBR 14.653-2**

#### 3.2. Metodologia

##### **Avaliação**

O imóvel será avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação de compra e venda, resultado de pesquisas na circunvizinhança, atendido os padrões de similaridade, com a devida homogeneização de dados.

Para tanto, o Avaliador realizou pesquisa na região de influência do imóvel, especificamente nos arredores do imóvel ora avaliado, verificando ofertas de imóveis a venda e segundo informações colhidas estas que tratadas pelas metodologias clássicas e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem avaliando, alcançou-se o preço de mercado.

## Ressalvas e Princípios

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

1. O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada.
2. Para a propriedade em estudo, e com objetivo específico, foi empregado o método mais recomendado.
3. O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o trabalho foi elaborado por si, preparando a análise e respectiva conclusão.
4. O trabalho foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional e Normas norteadoras da matéria.
5. O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria avaliada.

## Os cálculos serão desenvolvidos para setembro de 2021.

Será utilizado para este trabalho, um dos melhores programas de homogeneização e cálculos, o programa Avalurb desenvolvido pelo Professor e Engenheiro Antonio Lucio de Andrade Moreira.

Segue abaixo breve currículo do desenvolvedor:

Antonio Lucio de Andrade Moreira.

Engenheiro Civil graduado pela FUMEC - Belo Horizonte/MG – 1992;  
Diretor da empresa **AM Projetos e Sistemas**;  
Atuações como Perito Judicial na Justiça Estadual e Justiça Federal;  
Atuações como Assistente Técnico nomeado em processos judiciais para diversas empresas privadas;  
Atuação como Perito e Avaliador de imóveis para diversas entidades públicas e privadas;  
Ministrante de cursos e palestras sobre perícias e avaliações de Engenharia; Autor dos Softwares **Avalurb** – Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais e **Sisuportec** – O Suporte diário do Engenheiro e do Arquiteto.



### 3.3. Seleção de Amostras:

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa, dentro do universo eleito, sempre dentro da NBR 14.653 -1 e NBR 14.653 - 2.

Nota 1: As amostras servidas de base a este trabalho foram elaboradas e baseadas conforme informação colhidas dos corretores contatados.

Nota 2: descritivo completo das amostras no Anexo II.

#### 4. NOMEAÇÃO DE FATORES:

No caso em tela utilizaremos para fins de cálculo e homogeneização os fatores conforme segue:

##### 4.1 Fator Área:

Para a avaliação do imóvel em questão será utilizado este fator, do imóvel avaliando e das amostras, homogeneizadas conforme da NBR 14.653-2.

##### 4.2 Fator Atualização:

Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em datas contemporânea à do presente laudo.

##### 4.3 Fator Garagem:

Utilizaremos o fator garagem, caso alguma amostra possua mais de uma vaga e obterem uma valoração devido ao fato.

##### 4.4 Fator Localização (Transposição):

Devido à transposição de valores de logradouro e quadra fiscal de um imóvel para outro, serão utilizados os índices fiscais dos logradouros para a composição do cálculo.

##### 4.5 Fator Oferta:

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, portanto utilizaremos o consagrado fator de 0,90.

## 5. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

<b>Ronaldo Gabriel Sepican</b>		1/8
<b>Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</b>		

**1) Ident:** 10756887820198260100      **Tipo:** Laudo completo      **Solicitante:** 17ª Vara Civil Central  
**Lograd.:** Rua Eng. Antonio Jovino      **Nº:** 164      **Complemento:** Ap.33  
**Bairro:** Vila Andrade      **Cidade:** São Paulo      **Estado:** Santa Catarina

### 2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom.(R\$/m2)
1	338.000,00	78,00	4.333,33	0,99	1,00	1,00	1,00	0,90	3.861,00
2	422.000,00	78,00	5.410,26	0,99	1,00	1,00	1,00	0,90	4.820,54
3	430.000,00	78,00	5.512,82	0,99	1,00	1,00	1,00	0,90	4.911,92
4	330.000,00	78,00	4.230,77	0,99	1,00	1,00	1,00	0,90	3.769,62
5	410.000,00	78,00	5.256,41	0,99	1,00	1,00	1,00	0,90	4.683,46
6	400.000,00	78,00	5.128,21	0,99	1,00	1,00	1,00	0,90	4.569,23

**F1:** Área      **F2:** Atualização      **F3:** Frente Múltiplas      **F4:** Lazer e Esporte

**F5:** Oferta

<p>Ronaldo Gabriel Sepican <span style="float: right;">2/8</span></p> <p><b><u>Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u></b></p>
---

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	3.769,62
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	4.911,92
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	26.615,77
Amplitude total (R\$/m2):	1.142,31
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	285,58
Média aritmética (R\$/m2):	4.435,96
Mediana (R\$/m2):	4.626,35
Desvio médio (R\$/m2):	413,769231
Desvio padrão (R\$/m2):	495,591304
Variância (R\$/m2) ^ 2:	245.610,740237

Onde:

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:  
N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n)**

Sendo:  
V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:  
N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:  
At = Amplitude total;  
Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) ) / N**

Sendo:  
V(n) = Valores homogeneizados;  
N = Número de Amostras.

3/8

Ronaldo Gabriel Sepican

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**g) Desvio Médio** = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ..... + | V(n) - M | ) / N

Sendo:  
V(n) = Valores homogeneizados;  
M = Média Aritmética;  
N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão** = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ) / (N-1) }<sup>1/2</sup>

Sendo:  
Vh(n) = Valores homogeneizados;  
N = Número de amostras.

**i) Variância** = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ) / (N-1)

Sendo:  
Vh(n) = Valores homogeneizados;  
N = Número de amostras;

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3445

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9604

**4.3) CONCLUSÃO:**

\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \*

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 11,17

4/8

Ronaldo Gabriel Sepican

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

**Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( Nº de Amostras ) ^ 0,50**

**Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( Nº de Amostras ) ^ 0,50**

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC ( Tabela de Student ) (ud) = 1,476

**Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 ) = 4.137,33**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 4.435,96

**Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 4.734,59**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 6,73

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 6,73

**Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 1**

**Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3**

**7) CAMPO DE ARBITRIO:**

**LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2) = 3.770,57**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 4.435,96

**LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2) = 5.101,36**

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

**Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )**

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 78,20

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 4.435,96

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 346.892,07**

trezentos e quarenta e seis mil, oitocentos e noventa e dois reais e sete centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

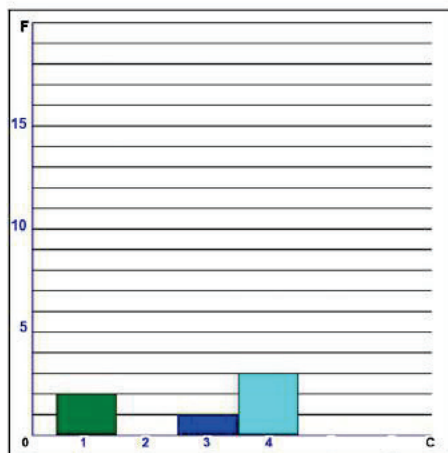
5/8

Ronaldo Gabriel Sepican

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))

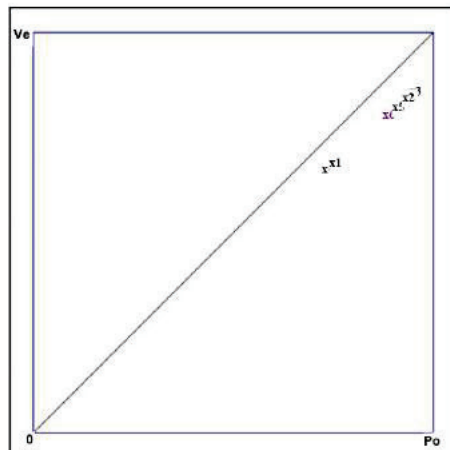


Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	3.789,62	4.055,19	2
2	4.055,19	4.340,77	0
3	4.340,77	4.626,35	1
4	4.626,35	4.911,92	3

6/8

Ronaldo Gabriel Sepican  
**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m<sup>2</sup>**



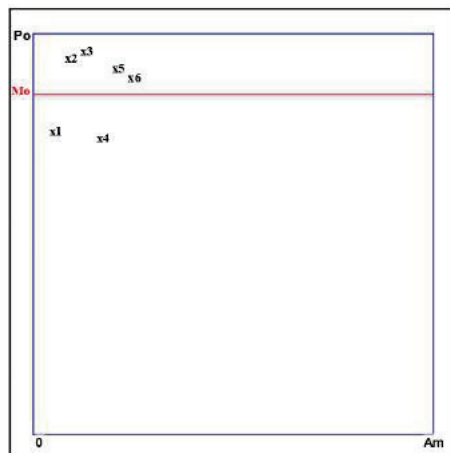
Am	Po(R\$/m <sup>2</sup> )	Ve(R\$/m <sup>2</sup> )	Var.
1 -	4.333,33	3.861,00	0,89
2 -	5.410,26	4.820,54	0,89
3 -	5.512,82	4.911,92	0,89
4 -	4.230,77	3.769,62	0,89
5 -	5.256,41	4.683,46	0,89
6 -	5.128,21	4.509,23	0,89



7/8

Ronaldo Gabriel Sepican  
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 4.978,63**

Po = Preços observados.

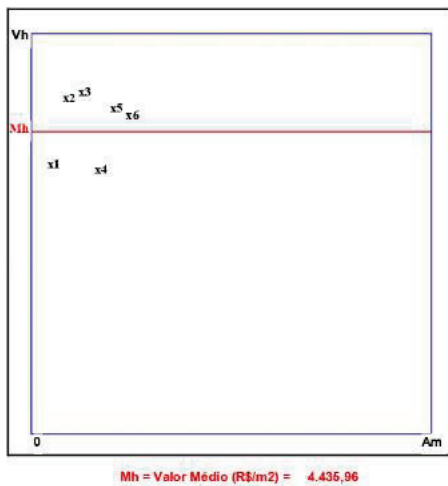
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1	4.333,33	645,299	12,96
2	5.410,26	431,624	8,67
3	5.512,82	534,188	10,73
4	4.230,77	747,863	15,02
5	5.256,41	277,778	5,58
6	5.128,21	149,573	3,00

8/8

**Ronaldo Gabriel Sepican**  
**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	3.861,00	574,962	12,96
2 -	4.820,54	384,577	8,67
3 -	4.911,92	475,962	10,73
4 -	3.769,62	666,346	15,02
5 -	4.683,46	247,500	5,58
6 -	4.569,23	133,269	3,00

Data: 02/09/2021

\_\_\_\_\_  
**Ronaldo Sepican**  
**Perito Avaliador**

# Anexo 1

## DESCRIÇÃO DETALHADA

### E

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

## Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: 345.207
- Cartório: 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

1.2 - Proprietário:

- Nome: Conde Desenvolvimento Imobiliário

1.3 - Situação e localização:

- Tipologia da construção: Apartamento de padrão médio com elevador;
  - Aspectos físicos: Condomínio com blocos único;
  - Aspectos funcionais: Projeto arquitetônico comum para a época da construção;
  - Estado de conservação: Tanto o condomínio quanto a unidade encontram-se em bom estado de conservação, com desgaste natural por uso.

- Endereço: Rua Engenheiro Antonio Jovino, nº 164, apartamento de nº 33, Edifício Tour de Lion,
  - Bairro: Vila Andrade
  - Município: São Paulo
  - UF: SP

1.4 - Áreas:

- Área Útil: 78,20 m<sup>2</sup>
- Área Comum: 16,27 m<sup>2</sup>
- Área Total: 94,47 m<sup>2</sup>

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 - Características da edificação:

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

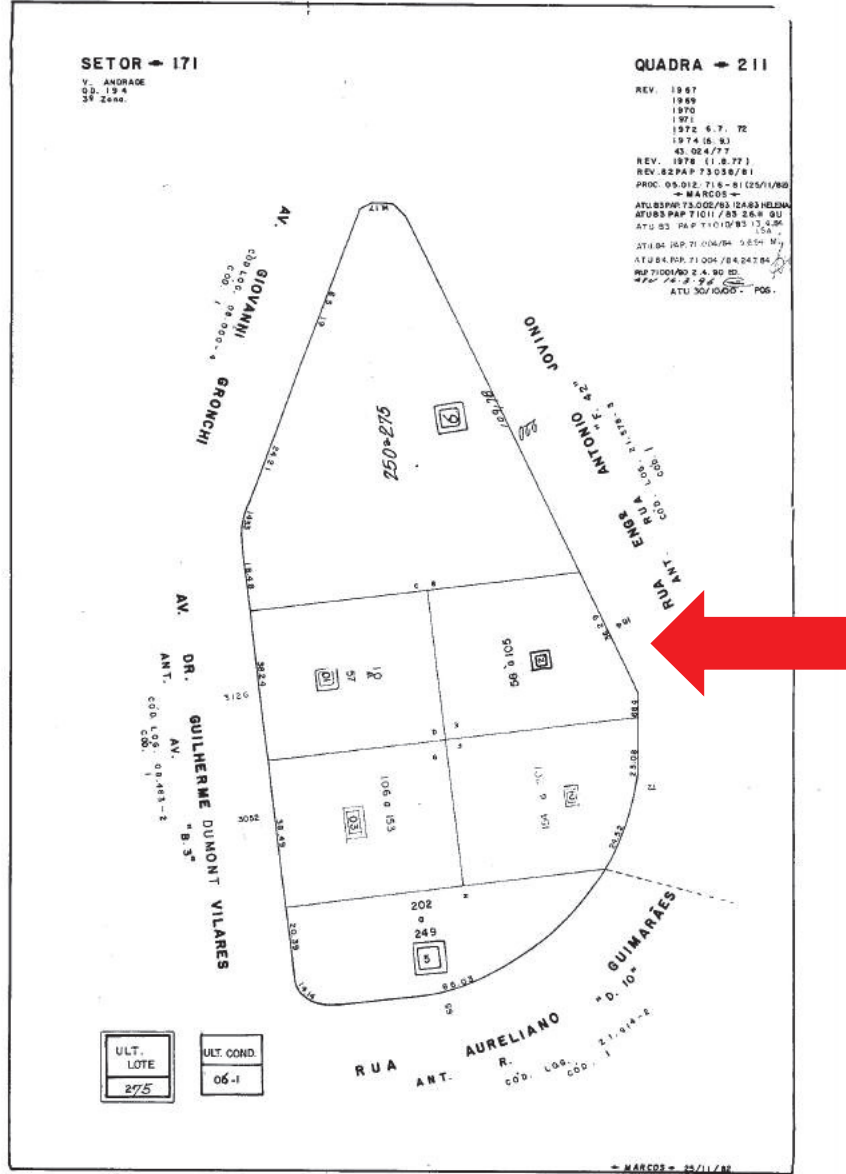
No Condomínio temos:

- Trata-se de condomínio residencial composto por bloco único, com 12 andares, com unidades de 03 dormitórios, totalizando 48 unidades, não há apartamento de cobertura, servidos por dois elevadores, um social e um de serviços;
- As unidades possuem uma vaga de garagem não demarcada, no andar térreo do condomínio, tanto na parte debaixo do prédio (coberta) quanto a sua volta (descoberta);
- Em seu lazer o condomínio conta com uma área para play ground e uma quadra poliesportiva.

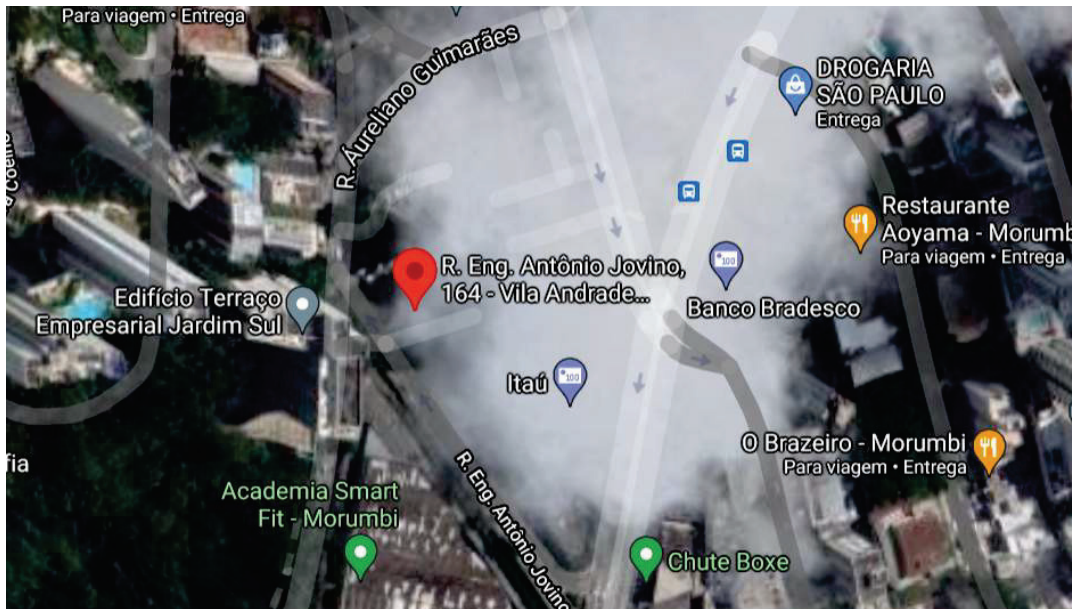
Na unidade avaliando temos:

- Observamos que o imóvel avaliando possui apenas uma porta de entrada, sendo que adentrando ao imóvel temos em nosso lado esquerdo acesso a cozinha, área de serviços e um banheiro ao fundo e em frente à sala de estar e jantar.
- Na sala de estar e jantar temos o corredor de acesso aos quartos, ao lado da sala de jantar adentramos aos três dormitórios.
- Cabe salientar que o piso das salas e também dos dormitórios é em laminado de madeira e tanto paredes quanto teto com revestimento em tinta látex, a cozinha, banheiros e área de serviços seriam de azulejo nas paredes e piso cerâmico.

5 – Quadra fiscal:



6 – Vista aérea

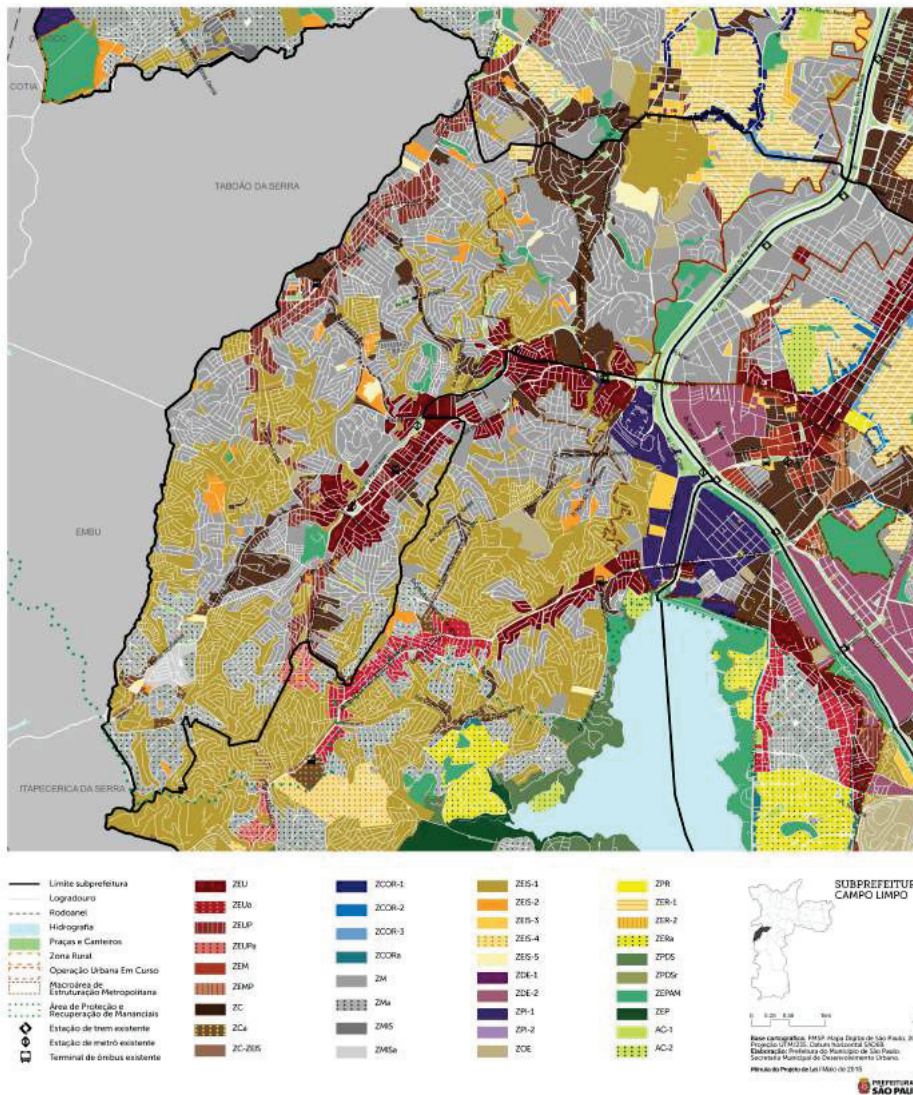


7 - Certidão de Dados Cadastrais

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 171.211.0068-0</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R ENGENHEIRO ANTONIO JOVINO, 164 - AP 33 VILA ANDRADE CEP 05727-220 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R ENGENHEIRO ANTONIO JOVINO, 164 - AP 33 VILA ANDRADE CEP 05727-220			
<b>Contribuinte(s):</b> CNPJ 45.740.040/0001-08 ACISA INCORPORACOES LTDA CPF 874.038.038-68 MARLY VALONGO ARIAS VILLANUEVA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.936	Testada (m):	43,13
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0208
Área total (m²):	1.936		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	95	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	378	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1983		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	941,00		
- da construção:	1.663,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	57.810,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	93.212,00		
Base de cálculo do IPTU:	151.022,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/11/2021, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			
<p><b>Data de Emissão:</b> 27/08/2021 <b>Número do Documento:</b> 2.2021.002883320-0 <b>Solicitante:</b> RONALDO GABRIEL SEPICAN (CPF 093.292.108-64)</p>			



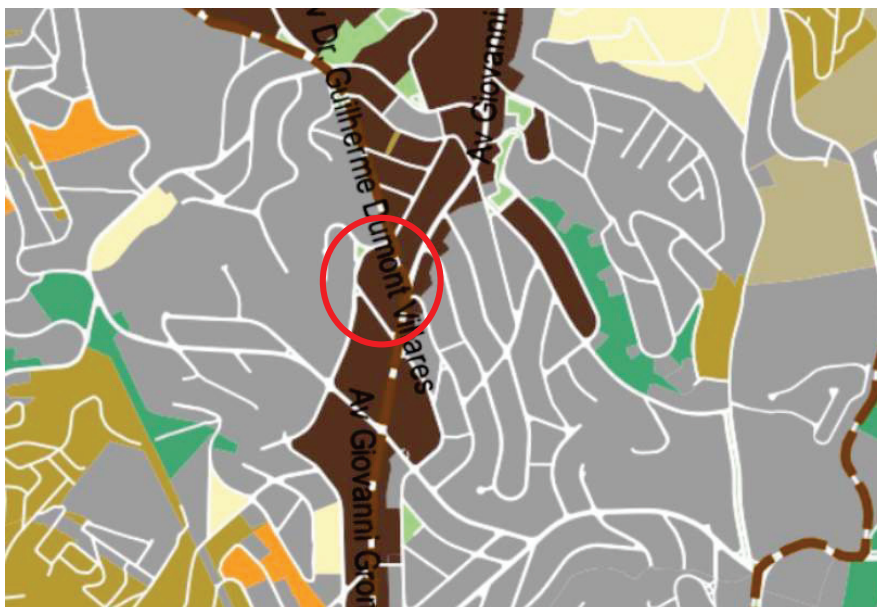
8 – Zoneamento:



O imóvel em questão encontra-se na:



### Zona de Centralidade – ZC

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



9 – Matrícula:

8272x33

  **11RI 01804670**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
11ª OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

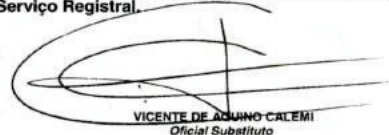
matrícula      ficha

**345.207**      **01**      São Paulo **20** de **abril** de **2007**.


**IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 33, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO TOUR DE LION, situado na Rua Engenheiro Antonio Jovino, nº 164, na Vila Andrade, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 78,20m², a área comum de 16,27m², inclusive a correspondente a uma vaga no estacionamento, perfazendo a área total construída de 94,47m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,08333%, no terreno do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 04, feita na matrícula nº 119.093, deste Serviço Registral. **CONTRIBUINTE:- 171.211.0068-0.****

**PROPRIETÁRIA:- ACISA INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ/MF Nº 45.740.040/0001-08, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, nº 254, 4º andar, conjunto 419, sala 01, Centro.**

**REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 06, feito em 20 de maio de 1.982, na matrícula nº 3.352 (matrícula 119.093), deste Serviço Registral.**

  
**VICENTE DE AQUINO CALEMI**  
Oficial Substituto

**Av.1/345.207:- Matrícula aberta no interesse do serviço, conforme faculta o item 45, letra "b", do Provimento 58/89 – Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.**  
**Data da matrícula.**

  
**VICENTE DE AQUINO CALEMI**  
Oficial Substituto

**Av.2/345.207:- RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.137.123 - 29/12/2015)**  
Pelo requerimento de 29 de dezembro de 2015, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que a **ACISA INCORPORAÇÕES LTDA**, teve sua denominação social alterada para **CONDE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, conforme prova o instrumento particular de alteração do contrato social realizado em 20/08/2009.

**Continua no verso**

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000  
E-mail: saos@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

11RI 01804670

11117-9 - AC 063274

Pág° 00001 / 00003



matrícula	ficha
345.207	01
	verso

registrado sob o nº 359.524/09-6, em 17/09/2009, na JUCESP.  
**Data: 07 de janeiro de 2016.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
 MOISES VARGAS LAINO:25807303890  
 Hash: 96AF3F608514EA6B3AC6F4E8D5727578  
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

---

**Av. 3/345.207:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO (Prenotação nº 1.137.123 - 29/12/2015)**  
 Pela certidão de 03 de dezembro de 2015, do Juízo de Direito da 32ª Vara e respectivo  
 Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 1062161-  
 98.2015.8.26.0100) da ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécie de  
 Contratos, tendo como valor da causa **R\$21.336.063,02**, movida pelo **BANCO**  
**BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na  
 Cidade de Deus, S/N, Prédio Prata, 4 andar, Vila Yara, Cidade de Osasco, neste  
 Estado, em face de **CONDE DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrito  
 no CNPJ/MF sob o nº 45.740.040/0001-08, com sede nesta Capital, na Rua Bauru, nº  
 352, Pacaembu, e requerimento de 29 de dezembro de 2015, foi solicitada a presente  
 averbação para constar o **ajuizamento da referida ação**, conforme previsto no artigo  
 615-A, do Código de Processo Civil (acrescido pela Lei nº 11.382/06 – DOU 07/12/06).  
**Data: 07 de janeiro de 2016.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
 MOISES VARGAS LAINO:25807303890  
 Hash: 96AF3F608514EA6B3AC6F4E8D5727578  
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

---


**Av 4/345.207: PENHORA (Prenotação nº 1.191.385 - 07/07/2017)**  
 Pela decisão proferida em 29 de maio de 2017, servindo como certidão, pela MMª  
 Juíza de Direito Drª. Regina de Oliveira Marques, da 5ª Vara e respectivo Ofício Cível  
 do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, expedida nos autos (processo nº  
 1010719-33.2014.8.26.0002/01) do cumprimento de sentença - despesas condominiais  
 movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOUR DE LION**, CNPJ/MF nº 54.275.458/0001-  
 82, em face de **CONDE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ/MF nº  
 45.740.040/0001-08, e **MARLY VALONGO ARIAS VILLANUEVA** - Espólio,  
 representada por seu inventariante **Alfredo Arias Villanueva**, CPF/MF nº 283.465.218-  
 04, o **imóvel foi penhorado**, sendo o valor do débito de R\$47.056,68.  
**Data: 11 de julho de 2017.**


*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
 ELDER HAGA:16754715847  
 Hash: 5C96FD996D022A6F4980DFDF0BCC15A4  
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Continua na ficha 02


Pág: 00002 / 00003


QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO





**11RI 01804670**  
11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO





**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

matricula: **345.207**      ficha: **02**

Continuação

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

**Av.5/345.207 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.202.865 - 23/10/2017)**

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba – Tribunal Regional do Trabalho da Décima Quinta Região – Estado de São Paulo, Processo nº 00022204420105150109, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 201710 0318.00356493-IA-110, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS de CONDE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ/MF nº. 45.740.040/0001-08.**

**Data: 30 de outubro de 2017.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
**ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:39239615881**  
Hash: ABA885B89A603D29FF3DCB9DA53737DC  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

---

*CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, restando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais respersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 25/06/2019 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).*

*CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenzesa (prov. 20/93 da COJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.*

São Paulo, 27 de Junho de 2019:

*Ronaldo Coelho*  
Escriturante Autorizado

**11º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS**

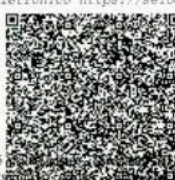
Cartório	R\$	31,68
Estado	R\$	5,00
Sefaz	R\$	6,16
Registro Civil	R\$	1,67
Tribunal de Justiça	R\$	2,17
Min. Público	R\$	1,52
Imposto s/serviços	R\$	0,65
<b>T O T A L</b>	<b>R\$</b>	<b>52,95</b>

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça - repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br)  
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS  
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP  
Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



R. Nelson Gama de Oliveira nº 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS - Tel.: (11) 3779-0000

E-mail: [plinio@11ri.com.br](mailto:plinio@11ri.com.br)      [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br)

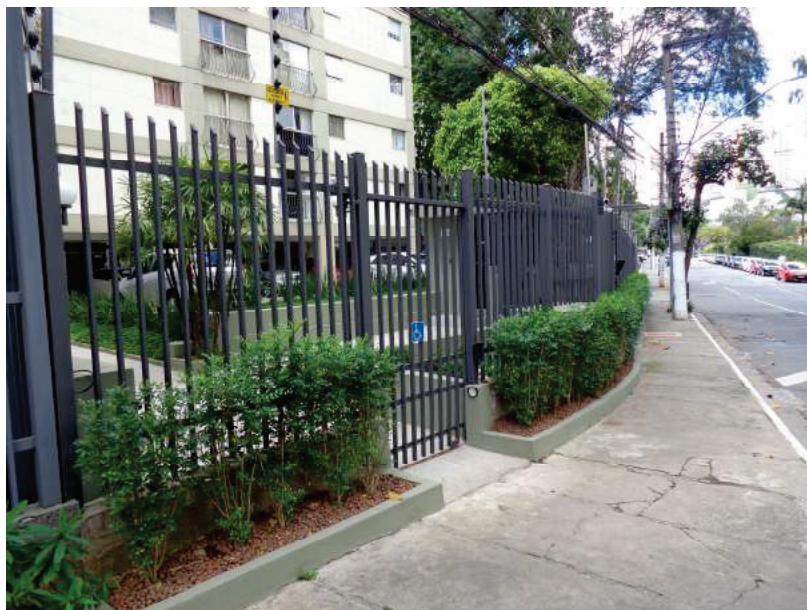
QUALQUER ADULTERIO FÉRTIL RASO 9A ANUNCIADO 994.278101A ESTE DOCUMENTO

Pág 00003 / 00003

10 – Relatório fotografico:



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Entrda social e entrada de garagem





Fachada do condominio



Nome da rua e numeral do condominio



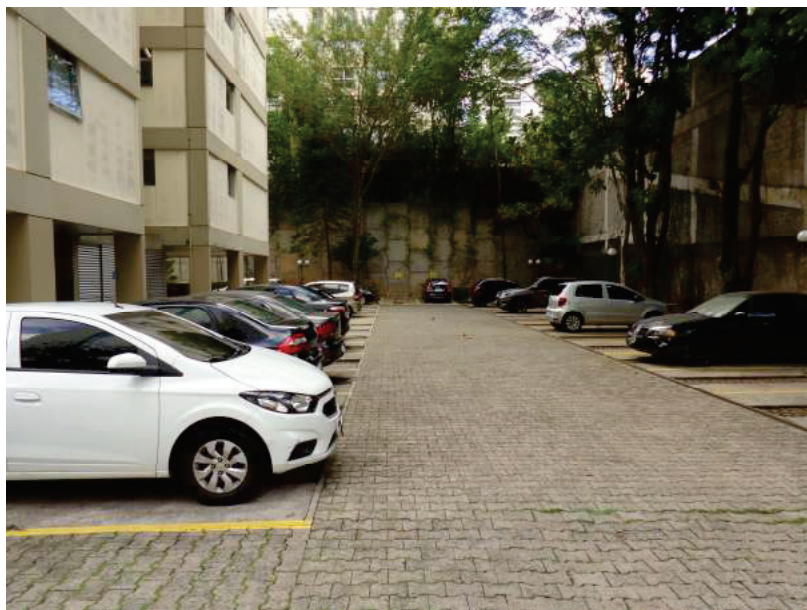
Entrada do condomínio e hall de entrada



Hall de entrada e hall dos elevadores



Estacionamento do condomínio



Estacionamento do condomínio



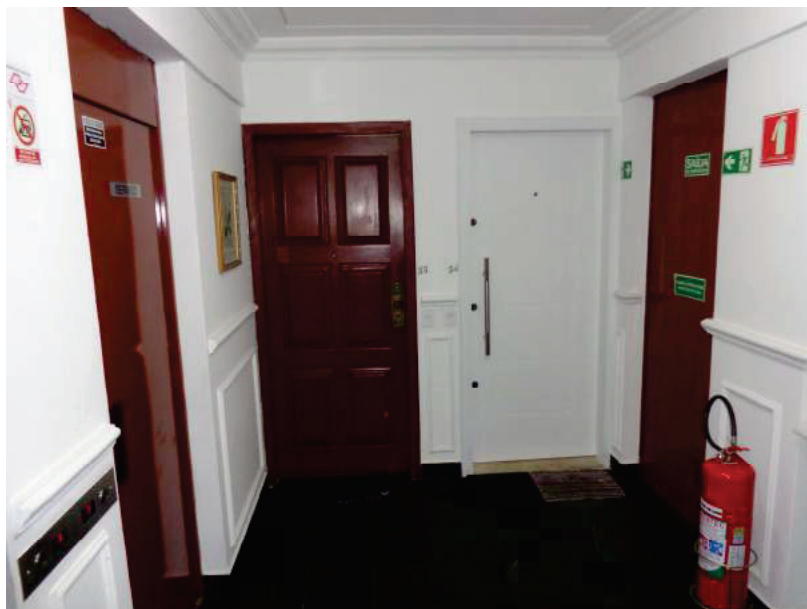
Play ground e Quadra poliesportiva



Unidade avaliando e entrada pelos fundos do condomínio



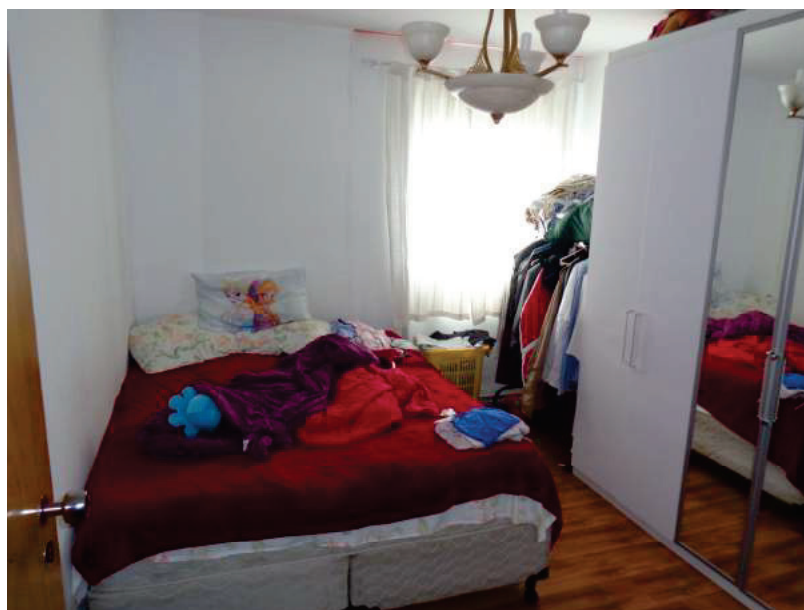
33



Hal do andar e entrada do imóvel avaliando



Sala de estar e jantar



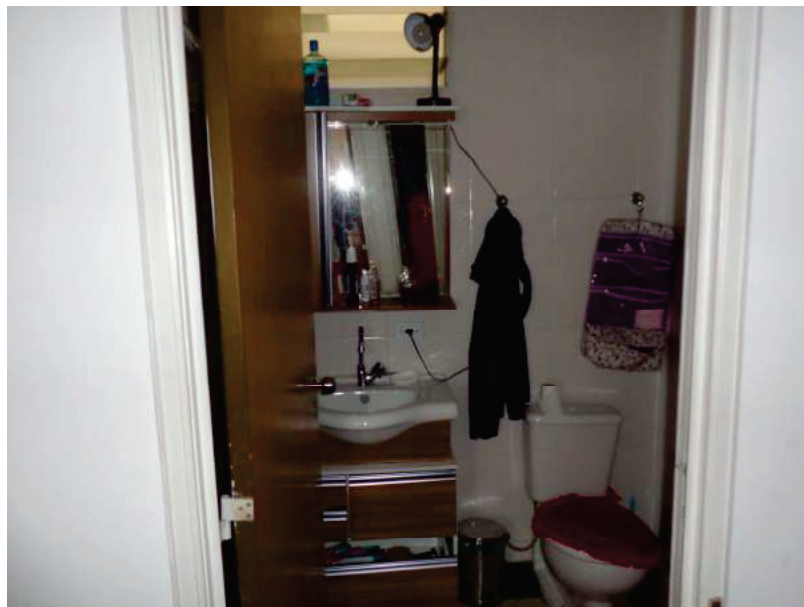
Primeiro dormitório



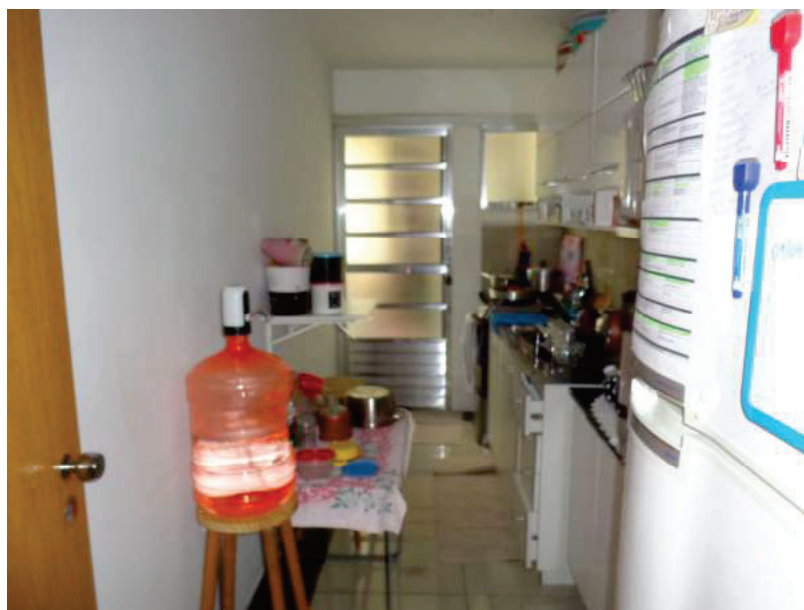
Segundo dormitório



Terceiro dormitório



Banheiro completo



Cozinha



Área de serviços e banheiro ao fundo





Foto defronte o imóvel avaliando

# **Anexo 2**

## **DESCRIÇÃO**

### **DOS IMÓVEIS COMPARANDOS**

#### **(AMOSTRAS)**

**Amostra 1**

**Rua Engenheiro Antônio Jovino, 164 - Vila Andrade - São Paulo - SP**



**R\$ 338.000,00 - 78,00m<sup>2</sup>**

**01 Vaga**

**Tofaneli Imóveis**

**Rua Professora Maria Edivani do Amaral Dick, 31**

**Vila São Francisco - São Paulo - SP**

**Corretor Antônio Tofaneli CRECI: 123141-F**

**Fone: 11 98777.8360**

**Amostra 2**

**Rua Engenheiro Antônio Jovino, 164 - Vila Andrade - São Paulo - SP**



**R\$ 422.000,00 - 78,00m<sup>2</sup>**

**01 Vaga**

**Corretor Marcos Stewers Oliveira CRECI: 76358-F  
Rua Catanumi, 591- Interlagos - São Paulo - SP  
Fone: 11 2538.5725 e 11 94444.1444**

**Amostra 3**

**Rua Engenheiro Antônio Jovino, 164 - Vila Andrade - São Paulo - SP**



**R\$ 430.000,00 – 78,00m<sup>2</sup>**

**01 Vaga**

**Loft**

**CRECI 032842-J**

**Rua Augusta, 2840 - 17º Andar - São Paulo SP**

**Corretora Jaqueline**

**Fone: 11 4020.2208**

**Amostra 4**

**Rua Engenheiro Antônio Jovino, 164 - Vila Andrade - São Paulo - SP**



**R\$ 330.000,00 – 78,00m<sup>2</sup>**

**01 Vaga**

**Corretora Luciana Bonifácio**

**CRECI: 90723-F**

**Rua Francisco Pessoa, 800 - Vila Andrade - São Paulo - SP**

**Fone: 11 5817.8592 e 11 94790.9557**

**Amostra 5**

**Rua Engenheiro Antônio Jovino, 164 - Vila Andrade - São Paulo - SP**



**R\$ 410.000,00 - 78,00m<sup>2</sup>**

**01 Vaga**

**Bamberg Imóveis Únicos**

**CRECI: 26567-J**

**Rua Marechal Deodoro, 543 - Santo Amaro - São Paulo - SP**

**Corretor Nelson**

**Fone: 11.3194.7500**

**Amostra 6**

**Rua Engenheiro Antônio Jovino, 164 - Vila Andrade - São Paulo - SP**



**R\$ 400.000,00 - 78,00m<sup>2</sup>**

**01 Vaga**

**Bamberg Imóveis Únicos**

**CRECI: 26567-J**

**Rua Marechal Deodoro, 543 - Santo Amaro - São Paulo - SP**

**Corretor Nelson**

**Fone: 11.3194.7500**



## 8. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que:

**O Valor do Imóvel Avaliando, com a matrícula de nº 345.207 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, monta**

**em:**

**R\$ 346.892,07**

**(Trezentos e quarenta e seis mil, oitocentos e noventa e dois reais e sete centavos)**

## 9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei.

Dado por encerrado o presente Parecer Técnico em 58 folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado.

São Paulo, 02 de setembro de 2021.



**Ronaldo Gabriel Sepican**

Perito Avaliador Imobiliário, Administrador Perito Oficial,  
Assistente Técnico, Gestor Imobiliário e Avaliador Mercadológico.  
CRA/SP – 6.003569 – Conselho Regional de Administração de São Paulo  
CRECI/SP – 145.559 – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis  
CNAI – 12.266 – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários