



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 1045613-52.2002.8.26.0100

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular nº 1.166 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposto por **HÉLIO FANCIO** em face de **BAMAM TORRES DA SILVA**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO





I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se à **metade ideal** do imóvel residencial situado na Rua Zilda nº 221 (antigo nº 17) – Bairro Parque Peruche – São Paulo - SP (Matrícula nº 110.021 do 8º C.R.I da Capital).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente...”

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

O valor da metade ideal do imóvel será determinado para o mês de novembro de 2.023.



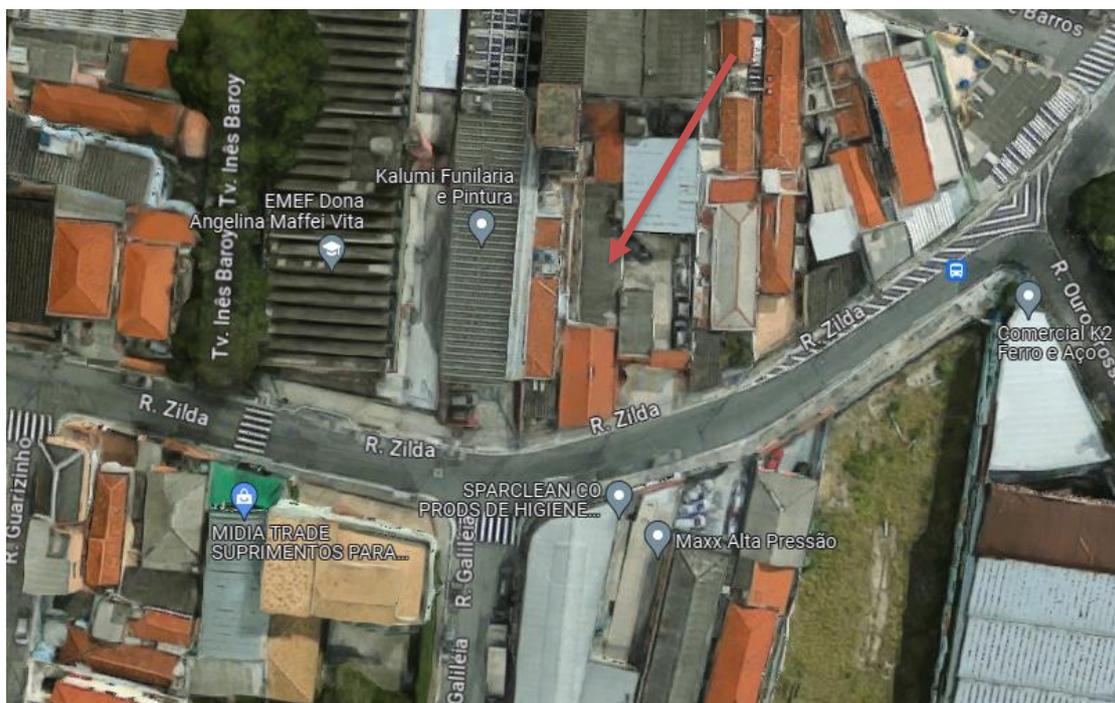
II. VISTORIA

Os trabalhos de vistoria tiveram início no dia 24 de outubro p.p. às 11:00 horas, tendo sido previamente comunicado nos autos.

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão corresponde ao imóvel situado na Rua Zilda, nº 221 (antigo nº 17) – Bairro Parque Peruche – São Paulo - SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aero foto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.



(Handwritten signature)



II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel em tela situa-se no Parque Peruche, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

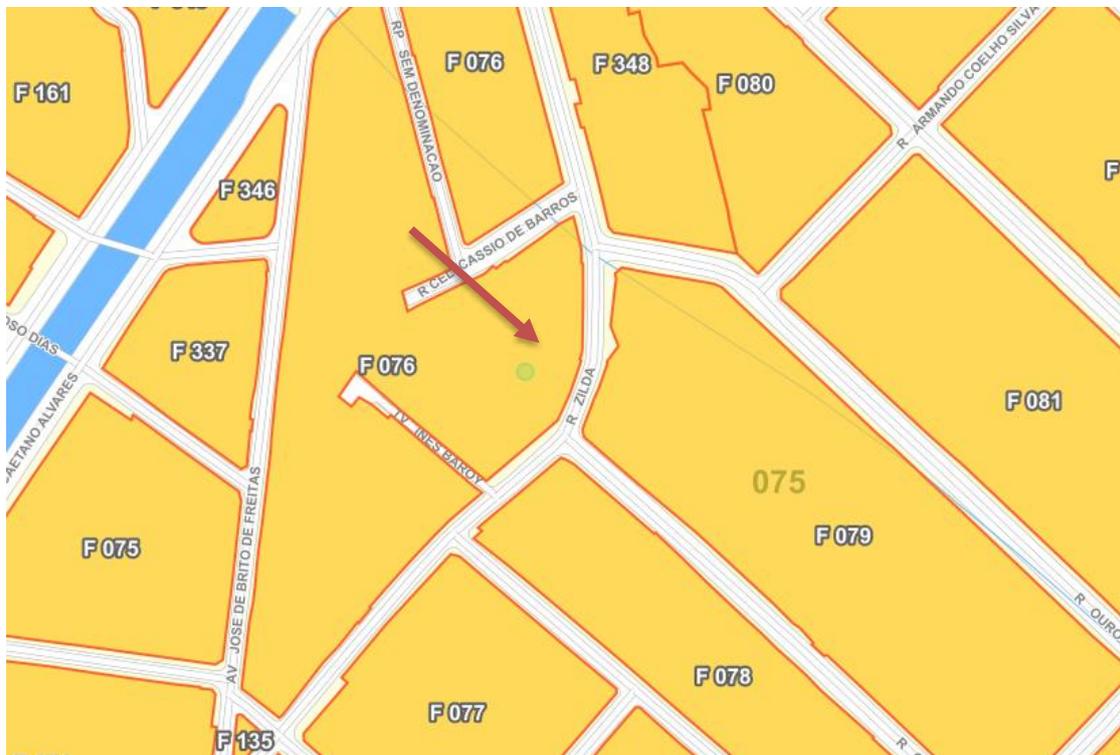
Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "2ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00 m.



II.3. QUADRA FISCAL

O imóvel avaliando situa-se na Quadra 076 do Setor Fiscal 075, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo.

Possui Índice Fiscal correspondente a 529,00, segundo a publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

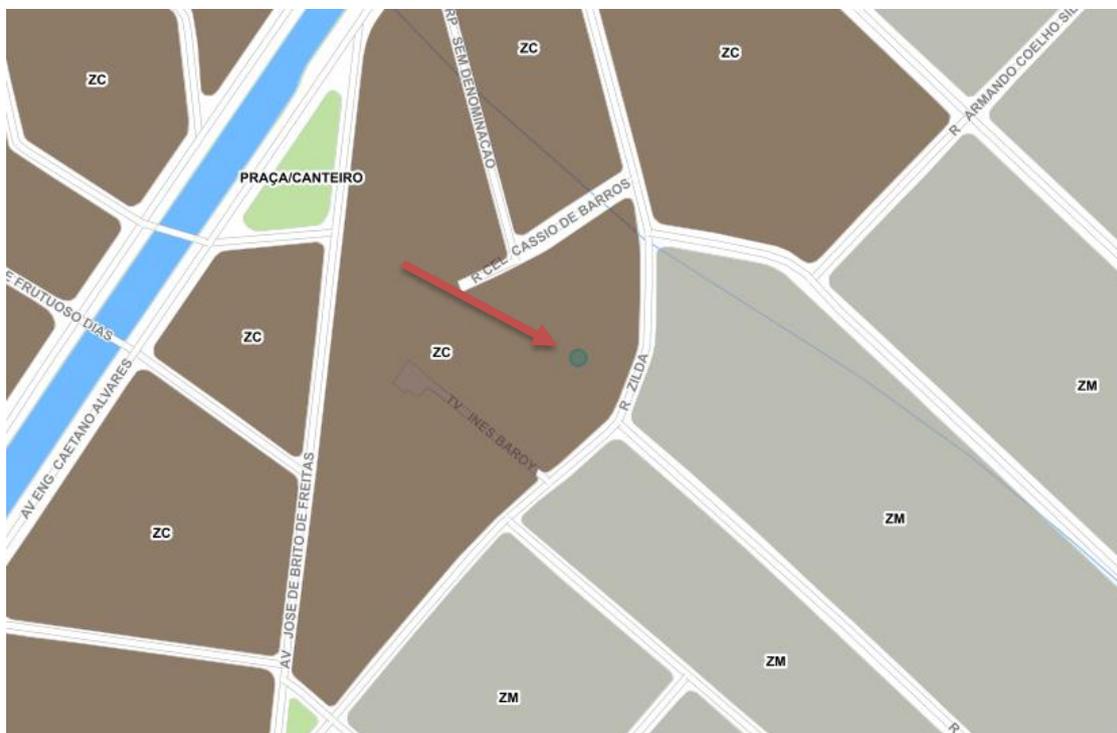




II.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, o imóvel está implantado em ZC – Zona de Centralidade.

Apresenta-se a seguir planta do Zoneamento da região em que se situa o imóvel avaliando.



Em consulta preliminar realizada junto à Municipalidade, foi apresentada a seguinte ficha:

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
075.076.0028-9	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.



II.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato irregular e apresenta topografia praticamente plana.

Conforme descrito na Matrícula nº 110.021 do 8º C.R.I. da Capital (fls. 527 / 528 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula: **110.021** ficha: **01.**

São Paulo, 18 de abril de 1994.

Uma casa e seu respectivo terreno, situados na Rua Zilda, nº 17, no 23º Subdistrito Casa Verde, medindo 7,00m de frente, por 44,00m do lado esquerdo, de quem da rua se olha, confrontando com propriedade de Fioravante Bascarioli; 41,60m do lado direito, confrontando com a propriedade de Irmãos Rudge, tendo nos fundos 6,00m, confrontando com propriedade de Reinaldo Zanola, encerrando a área de 278,20m², mais ou menos. Inscrito no Cadastro de Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 075.076.028-9.

II.6. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial térrea composta por: abrigo coberto para autos, hall de entrada, sala de estar/jantar, lavabo, cozinha, depósito, 2 suítes (sendo uma com closet e banheira de hidromassagem).

Na porção de fundos do terreno encontra-se área de lazer coberta com churrasqueira, área de serviço e 2 sanitários.



Conforme Dados Cadastrais da Municipalidade, o imóvel possui as seguintes características:

Cadastro do Imóvel: 075.076.0028-9

Local do Imóvel:

R ZILDA, 221
CASA VERDE CEP 02545-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ZILDA, 221
CASA VERDE CEP 02545-000

Contribuinte(s):

CPF 043.653.378-23 JOSE LUIS BARRETO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	279	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	279		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	200	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1975		



Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

• **ÁREAS SECAS**

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: látex sobre massa / textura;
- caixilhos: ferro.

• **ÁREAS MOLHADAS**

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: azulejos;
- caixilhos: ferro.



O imóvel aparenta ter sido construído há 45 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casa Padrão Médio" do estudo "VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.



1 – Vista da Rua Zilda.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'RSL'.



2 – Vista da Rua Zilda.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'RSL'.



3 – Vista do imóvel em estudo.



(Handwritten signature)



4 – Abrigo coberto para autos.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'RSL'.



5 – Hall de entrada.



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the engineer Rodrigo Salton Leites.

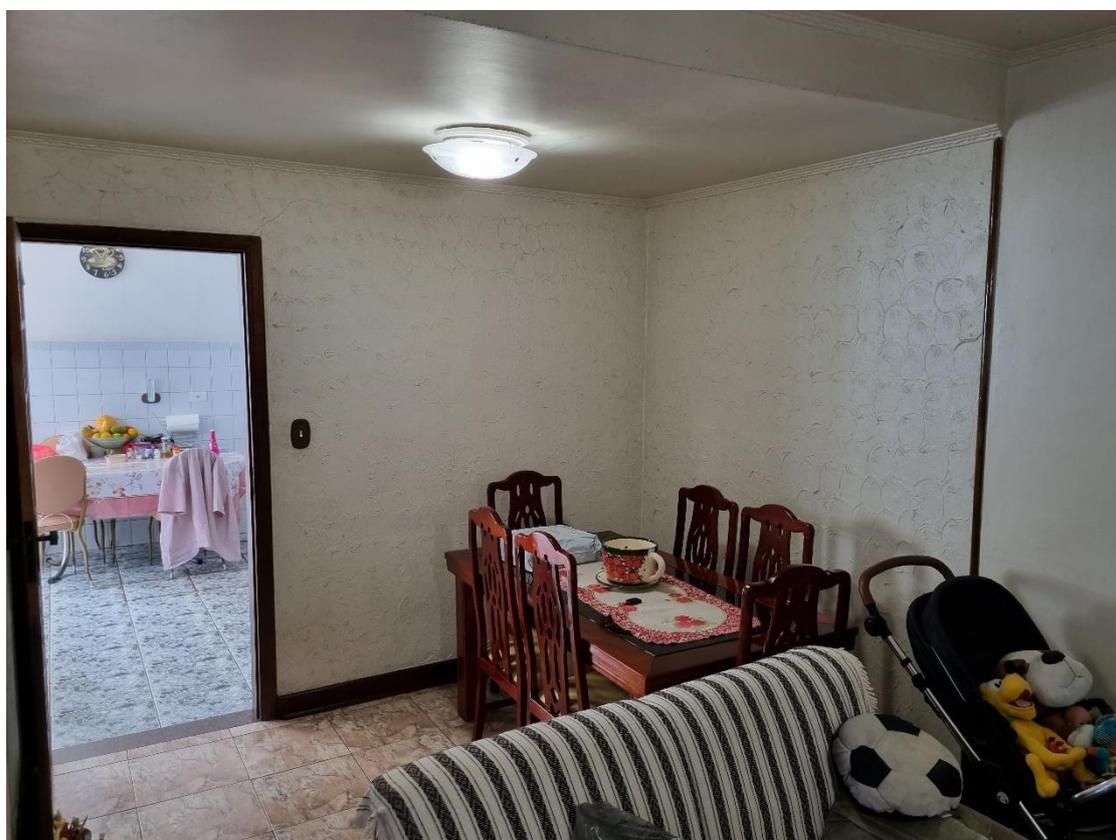


6 – Sala de estar/jantar.





7 – Sala de estar/jantar.





8 – Lavabo.



R



9 – Cozinha.





10 – Circulação.





11 – Despensa/depósito.



[Handwritten signature]



12 – Circulação.



[Handwritten signature]



13 – Suíte 1 - Dormitório.





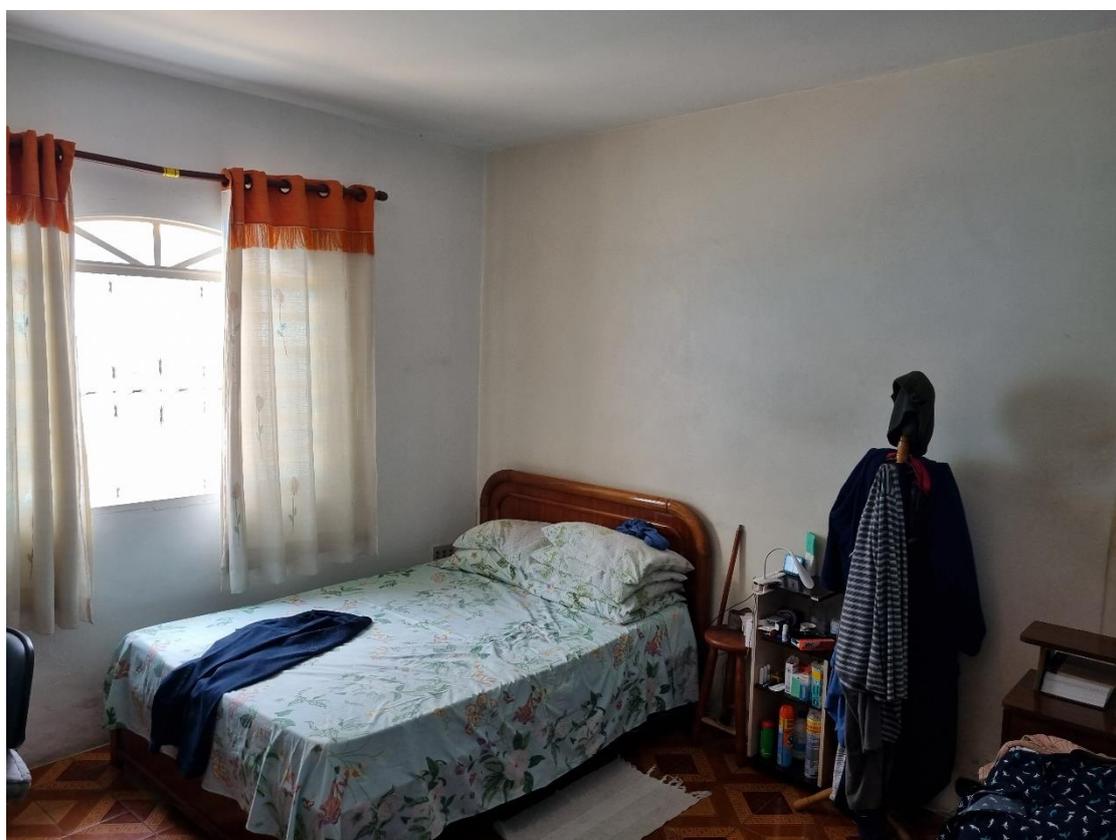
14 – Suíte 1 - Banheiro.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Salton'.



15 – Suíte 2 - Dormitório.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'RSL'.



16 – Suíte 2 - Closet.



[Handwritten signature]



17 – Suíte 2 - Banheiro.



[Handwritten signature]



18 – Área externa.



[Handwritten signature]



19 – Porção de fundos – Área de lazer/Churrasqueira.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'RSL'.



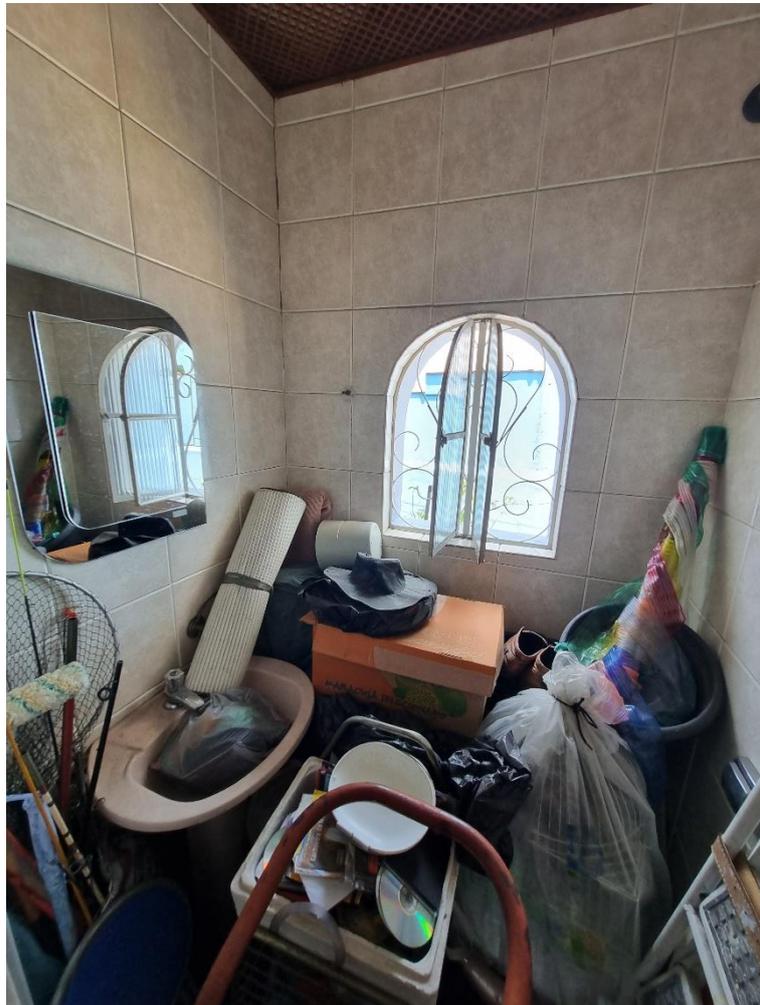
20 – Porção de fundos – Área de serviço.



[Handwritten signature]



21 – Porção de fundos – Sanitário 1.



[Handwritten signature]



22 – Porção de fundos – Sanitário 2.



R



III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela. Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, com a devida análise estatística dos resultados homogeneizados, como explicitado no item 8.2.1.4.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O item 8.1 – Procedimentos Gerais da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.



III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 30% referentes a terreno e 70% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da publicação da Planta Genérica de Valores (2014).
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo do estudo “VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.



f) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

g) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Zilda no 221 (antigo no 17) – Bairro Parque Peruche		Área Construída (m²): 200		Dorm. 2
Setor: 75	Quadra: 76	IF: 529,00	Tipo: Casa	Padrão: médio
Fator Padrão: 2,355	Idade: 45 anos	Estado de Conservação: E nec rep simples		FOC: 0,509



Elemento Comparativo nº 1				
Endereço: Rua Ouro Grosso, 115		Valor : R\$ 1.000.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Cantareira Imobiliária - Tel.: (11) 2262-9988		Área Construída (m²): 250		Dorm.
Setor: 306	Quadra: 22	IF: 887,00	Tipo: Casa	Padrão: média
Fator Padrão: 1,903	Idade: 40 anos	Conservação: F nec rep simples a import		FOC: 0,438

Elemento Comparativo nº 2				
Endereço: Rua Diogo de Oliveira, 297		Valor : R\$ 860.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Limão Imóveis - Tel.: (11) 3857-4748		Área Construída (m²): 180		Dorm. 3
Setor: 75	Quadra: 287	IF: 654,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,903	Idade: 35 anos	Conservação: E nec rep simples		FOC: 0,553

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço: Rua Antonio Cavazzam, 972		Valor : R\$ 810.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Maxtal Imóveis - Tel.: (11) 2167-2000		Área Construída (m²): 181		Dorm. 3
Setor: 75	Quadra: 43	IF: 634,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,903	Idade: 35 anos	Conservação: E nec rep simples		FOC: 0,553

Elemento Comparativo nº 4				
Endereço: Rua Artur de Oliveira, 692		Valor : R\$ 950.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Silvia Regina - Tel.: (11) 2997-7947		Área Construída (m²): 240		Dorm. 3
Setor: 75	Quadra: 281	IF: 629,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,903	Idade: 40 anos	Conservação: F nec rep simples a import		FOC: 0,438



Elemento Comparativo nº 5				
Endereço: Rua Evaristo Roque, 159		Valor : R\$ 650.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: MMX Imóveis - Tel.: (11) 3798-3131		Área Construída (m²): 120		Dorm. 3
Setor: 71	Quadra: 309	IF: 707,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,903	Idade: 35 anos	Conservação: E nec rep simples		FOC: 0,553

Elemento Comparativo nº 6				
Endereço: Rua Fortunato Minozzi, 225		Valor : R\$ 450.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Carlos Ferrari Imóveis - Tel.: (11) 2287-6666		Área Construída (m²): 100		Dorm. 3
Setor: 75	Quadra: 312	IF: 630,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,903	Idade: 40 anos	Conservação: E nec rep simples		FOC: 0,491

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

Dados			Fator Oferta		Fator Padrão				
Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Homog	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benef.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padraoval/H	J = %Cx(I-1)xF	K= F+J
1.000.000,00	250	4.000,00	0,900	3.600,00	média	1,903	1,238	598,55	4.198,55
860.000,00	180	4.777,78	0,900	4.300,00	Médio	1,903	1,238	714,93	5.014,93
810.000,00	181	4.475,14	0,900	4.027,62	Médio	1,903	1,238	669,65	4.697,27
950.000,00	240	3.958,33	0,900	3.562,50	Médio	1,903	1,238	592,31	4.154,81
650.000,00	120	5.416,67	0,900	4.875,00	Médio	1,903	1,238	810,54	5.685,54
450.000,00	100	4.500,00	0,900	4.050,00	Médio	1,903	1,238	673,37	4.723,37



Fator Foc						Fator Transposição			
Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
L	M	N	O = Foc.aval/N	%conx(O-1)/F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	%T.x(S-1)/F	U = F+T
40	F	0,438	1,162	408,49	4.008,49	887,00	0,596	-435,90	3.164,10
35	E	0,553	0,920	-239,49	4.060,51	654,00	0,809	-246,56	4.053,44
35	E	0,553	0,920	-224,32	3.803,30	634,00	0,834	-200,11	3.827,51
40	F	0,438	1,162	404,24	3.966,74	629,00	0,841	-169,91	3.392,59
35	E	0,553	0,920	-271,52	4.603,48	707,00	0,748	-368,21	4.506,79
40	E	0,491	1,037	103,93	4.153,93	630,00	0,840	-194,79	3.855,21

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	3.600,00	3.164,10	4.198,55	4.008,49	3.762,65	3.572,60	4.607,04	4.171,15
2	4.300,00	4.053,44	5.014,93	4.060,51	4.768,37	3.813,95	4.775,44	4.528,88
3	4.027,62	3.827,51	4.697,27	3.803,30	4.497,16	3.603,19	4.472,95	4.272,84
4	3.562,50	3.392,59	4.154,81	3.966,74	3.984,90	3.796,83	4.559,05	4.389,14
5	4.875,00	4.506,79	5.685,54	4.603,48	5.317,33	4.235,27	5.414,02	5.045,81
6	4.050,00	3.855,21	4.723,37	4.153,93	4.528,58	3.959,15	4.827,30	4.632,51

4.069,19	3.799,94	4.745,75	4.099,41	4.476,50	3.830,16	4.775,97	4.506,72
352,86	462,25	411,53	135,99	520,34	131,41	151,57	184,33
8,67	12,16	8,67	3,32	11,62	3,43	3,17	4,09
408,69	535,40	476,65	157,51	602,68	152,20	175,55	213,50
3.660,49	3.264,54	4.269,10	3.941,90	3.873,82	3.677,96	4.600,41	4.293,22
4.477,88	4.335,34	5.222,39	4.256,92	5.079,18	3.982,36	4.951,52	4.720,22
18,25	24,70	18,25	7,40	23,73	7,64	7,09	9,05
5.289,94	4.939,92	6.169,47	5.329,23	5.819,45	4.979,21	6.208,76	5.858,74
2.848,43	2.659,96	3.322,02	2.869,59	3.133,55	2.681,11	3.343,18	3.154,70

(Handwritten signature)



Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q = \text{R\$ } 4.506,72 / \text{m}^2 \text{ (novembro/2.023)}$$

O valor do imóvel em pauta será dado pela seguinte expressão:

$$VI = S \times q, \text{ onde :}$$

VI = Valor do imóvel

S = área construída do imóvel = 200,00 m²

q = valor unitário = R\$ 4.506,72 /m²

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta:

$$VI = 200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.506,72 / \text{m}^2;$$

VI = R\$ 901.344,00, ou em números redondos;

$$VI = \text{R\$ } 900.000,00 \text{ (novembro/2.023)}$$



III.3. VALOR DA PARCELA IDEAL PENHORADA

O valor da **metade ideal** do imóvel corresponde a:

$$VPI = VI \times 0,50 = R\$ 900.000,00 \times 0,50$$

$$VPI = R\$ 450.000,00 \text{ (novembro/2.023)}$$



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para novembro de 2.023, da **metade ideal** do imóvel situado na Rua Zilda nº 221 (antigo nº 17) – Bairro Parque Peruche – São Paulo - SP (Matrícula nº 110.021 do 8º C.R.I da Capital), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VPI = R\$ 450.000,00 (novembro/2.023)



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 44 (quarenta e quatro) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 30 de novembro de 2.023.


Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda
Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

SQL: 075.076.0028-9
NOME : Protegido por sigilo fiscal

Débitos por SQL

SQL: 075.076.0028-9
Endereço: R ZILDA , 221 - CASA VERDE CEP: 02545-000
Situação Cadastral: Regular

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

	NL	Exercício	Valor principal remanescente	Valor devido atualizado ¹	Situação
✓	01	2024	303,06	303,06	EM ABERTO
!	02	2023	2.609,50	--	DÍVIDA ATIVA
!	02	2022	2.684,20	--	DÍVIDA ATIVA
!	02	2021	2.685,80	--	DÍVIDA ATIVA
!	02	2020	2.791,70	--	DÍVIDA ATIVA
!	02	2019	2.647,10	--	DÍVIDA ATIVA
!	02	2018	2.496,60	--	DÍVIDA ATIVA

[1] Para consultar os valores atualizados, acesse os respectivos serviços da SF ou SNJ, de acordo com a situação do débito.

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

✓ Sem Pendência

! Com pendência

🔨 Hasta pública

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

(*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

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

última atualização foi em 01/09/2019;
custas R\$ 968,94 + R\$ 23,55 + R\$ 6.521,25 (esse perito) + R\$ 31,35

Correção monetária

Valores atualizados até 01/08/2024 utilizando TJ/SP: Débitos Judiciais

ultima atualização			
Valor Orig.	valor em 01/09/2019		1.294.874,47
Corr. Mon.	de 01/09/2019 a 01/08/2024	R\$ 1.294.874,47 : 71.748208 x 95.912469	1.730.978,53
Juros Morat.	de 01/09/2019 a 01/08/2024: 1,00% simples (mensal)	R\$ 1.730.978,53 x 59,00%	1.021.277,33
Honorários		R\$ 2.752.255,86 x 10,00%	275.225,58
Subtotal			3.027.481,44

Custas

custas processuais			
Valor Orig.	valor em 01/08/2024		7.545,09
Corr. Mon.	de 01/08/2024 a 01/08/2024	R\$ 7.545,09 : 95.912469 x 95.912469	7.545,09
Juros Morat.	de 01/08/2024 a 01/08/2024: 1,00% simples (mensal)	R\$ 7.545,09 x 0,00%	0,00
Honorários		R\$ 7.545,09 x 10,00%	0,00
Subtotal			7.545,09

Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R\$ 1.294.874,47	R\$ 7.545,09	R\$ 1.302.419,56
Valores atualizados	1.730.978,53	7.545,09	1.738.523,62
Juros moratórios	1.021.277,33	0,00	1.021.277,33
Honorários	275.225,58	0,00	275.225,58
Total	3.027.481,44	7.545,09	3.035.026,53

Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL):

Código da imagem:



Ouvir Som

Gerar Novo Código

Consultar débitos de IPTU

Limpar

SQL: 075.076.0028-9

Endereço: R ZILDA , 221 - CASA VERDE CEP: 02545-000

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2024 	1	R\$909,18	EM ABERTO
2023 	2	R\$2.609,50	EM ABERTO
2022 	2	R\$2.684,20	EM ABERTO
2021 	2	R\$2.685,80	EM ABERTO
2020 	2	R\$2.791,70	EM ABERTO
2019 	2	R\$2.647,10	EM ABERTO
2018 	2	R\$2.496,60	EM ABERTO

ATENÇÃO!

Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção  (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes **AQUI**

No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, Veja como pagar sua parte **AQUI**

 Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único



**Cidade de
São Paulo**

**Procuradoria
Geral do Município**

Extrato válido para 22/08/2024

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 075.076.0028-9

Não há dívidas inscritas para o número: 075.076.0028-9



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda
Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

SQL: 075.076.0028-9
NOME : Protegido por sigilo fiscal

Débitos por SQL

SQL: 075.076.0028-9
Endereço: R ZILDA , 221 - CASA VERDE CEP: 02545-000
Situação Cadastral: Regular

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

	NL	Exercício	Valor principal remanescente	Valor devido atualizado ¹	Situação
✓	01	2024	909,18	909,18	EM ABERTO
!	02	2023	2.609,50	3.347,44	EM ABERTO
!	02	2022	2.684,20	3.443,05	EM ABERTO
!	02	2021	2.685,80	3.445,13	EM ABERTO
!	02	2020	2.791,70	3.581,32	EM ABERTO
!	02	2019	2.647,10	3.395,69	EM ABERTO
!	02	2018	2.496,60	3.202,51	EM ABERTO

[1] Para consultar os valores atualizados, acesse os respectivos serviços da SF ou SNJ, de acordo com a situação do débito.

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



Sem Pendência



Com pendência



Hasta pública

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

(*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

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