

CAPA DO PTAM / LAUDO DO APARTAMENTO 133 DO EDIFÍCIO MARQUES DE MARIALVA

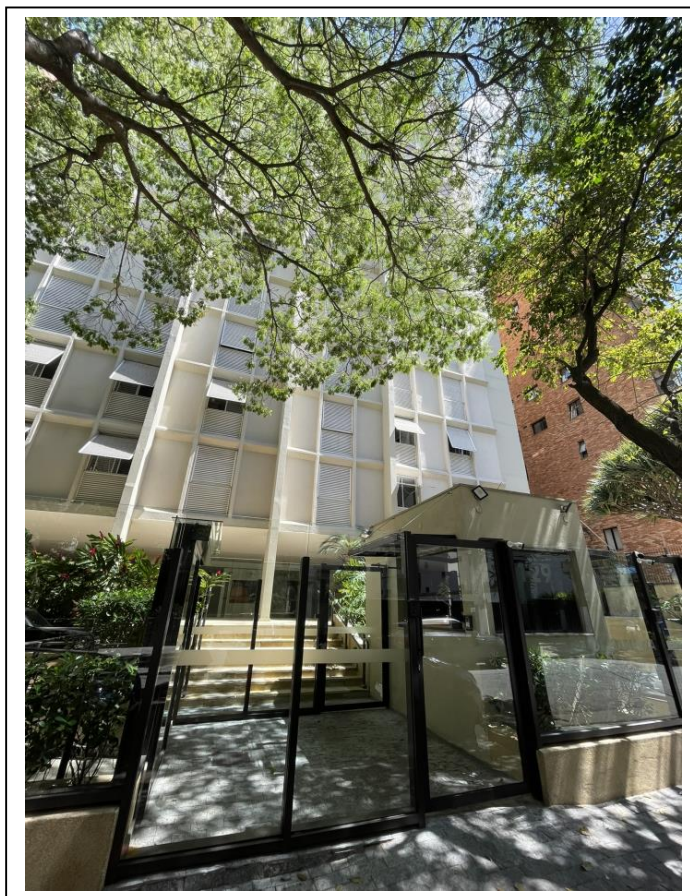
VALOR ALCANÇADO NO MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO, avaliado é de: **R\$ 1.550.000,00**
(Um milhão quinhentos e cinquenta mil reais), Fls. 35 deste documento LAUDO PERICIAL.

LAUDO PERICIAL SEM QUESITOS

Laudo Nº 00034VDAP/2024

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, valor de mercado do imóvel avaliando “avaliado”.

Fachada Frontal



LEGENDA

Capa / Legenda / Petição apresentando o laudo pericial	Fls. 01/02/03/04;
Introdução / Apresentação	Fls. 04
Considerações preliminares	Fls. 04
Dados do imóvel, perfil e características do IA	Fls. 05
Planta genérica de valores e zoneamento	Fls. 06/07/08/09
Relatório fotográfico do IA	Fls. 09/10/11/12/13
Relatório fotográfico das áreas comuns do IA	Fls. 13/14/15/16/17
Relatório fotográfico dos arredores do IA	Fls. 18
Relatório dos polos que valorizam e desvalorizam o IA	Fls. 19
Relatório dos polos que valorizam e desvalorizam a região	Fls. 19
Infraestrutura e serviços públicos na região do IA	Fls. 19
Vistoria in loco do IA	Fls. 20
Qualidade do acompanhante da vistoria in loco do IA	Fls. 20
Trabalho de campo	Fls. 20
Padrão de acabamentos do imóvel e do condomínio	Fls. 20
Localização e do visual do IA	Fls. 20
Pesquisas de imóveis referenciais ao IA	Fls. 21-31
Responsabilidades / informações colhidas	Fls. 32
Média do valor de mercado	Fls. 32/33
Somatória global em R\$ dos produtos pesquisados	Fls. 33
Somatória global em m2 dos produtos pesquisados	Fls. 33/34
Conclusão do valor de mercado	Fls. 34
Adequação do valor de mercado	Fls. 35
Valor de mercado	Fls. 35
Metodologia	Fls. 36
Critérios dos trabalhos periciais	Fls. 37
Um breve relato sobre o bairro do IA	Fls. 37/38
Documentações anexas	Fls. 38
Abreviaturas	Fls. 39
Data de início e término dos trabalhos	Fls. 39
Encerramento	Fls. 39/40
Anexos	Fls. 41 - 46

PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2

EXMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 24ª VARA CIVEL DA COMARCA DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR – SP / SP.

LAUDO PERICIAL Nº 00033VDAP/2023

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”, valor de mercado do imóvel avaliando “avaliado”.

Processo Digital	nº 0144293-11.2010.8.26.0100
Classe – Assunto	Procedimento Sumário – Despesas Condominiais
Requerente	Condomínio Edif. Marques de Marialva
Requerido	Eneida Lanza Fontanesi
Juiz(a) de Direito	Dra. Tamara Hochgreb Matos

Perita, LUCIANA TOLEDO ARRUDA, brasileira, casada, arquiteta e Corretora e Avaliadora de Imóveis, profissional perita avaliadora de imóveis, inscrita no Conselho de Arquitetura, CAU nº A96886-2 e no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, do Estado de São Paulo – CRECI SP 2ª Região, sob o nº 138744-F e no Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, – COFECI Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, – CNAI sob o nº 27418-BR, SISTEMA COFECI / CRECI, Portador da cédula de identidade, RG nº 14.218.807-4, Órgão Expedidor SSP/SP, e do CPF, sob o nº 174.399.388-95, Celular (+5511) 98208-4772 e E-mail: luciana.arruda.arq@gmail.com

Honrada pela nomeação para avaliação mercadológica do imóvel em questão para executar os trabalhos periciais e apresentar os valores de mercado apurados das 06 amostras para valores de vendas com o perfil do imóvel em questão da solicitação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “Laudo Pericial”.

Tendo procedido às diligências, vistorias com FOTOS e pesquisas que fizeram necessárias, “In Loco”, em 07 de dezembro de 2023, no período das 14h:00min às 16h:10min, vem apresentar as conclusões a que chegou, por meio do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL”.

Através de 06 amostras conforme orienta as Normas e Resoluções que normatizam estes tipos de trabalhos avaliatórios, com os perfis, características e semelhanças / similares em prol da elaboração e construção do LAUDO PERICIAL, para apurações dos valores de mercado para venda.

INTRODUÇÃO / APRESENTAÇÃO

Visa o presente parecer técnico, atendendo a solicitação da Dra Tamara Hochgreb Matos, avaliar o imóvel comercial da R. Itacema, nº 133 apartamento 133, no 13º andar do Edifício Marquês de Marialva, situado no Bairro do Jardim Paulista, São Paulo SP, CEP: 04530-050. Em matrícula consta a numeração 133 da rua Itacema porem o edifício localiza-se no número 129.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Relata e informa esta profissional perita avaliadora de imóveis que na data de 07 de dezembro de 2023, deu início aos trabalhos avaliatórios no Edifício Marquês de Marialva. Visitou o apartamento em questão e todas as áreas dependentes do prédio internas e externamente onde foram realizadas as devidas anotações e registros fotográficos. Após a avaliação do edifício, a perita visitou os arredores para complementar as informações do laudo.

DADOS DO IMÓVEL AVALIADO E CARACTERÍSTICAS – IA

Visa o presente parecer técnico, atendendo a solicitação da Dra Tamara Hochgreb Matos, avaliar o imóvel comercial da R. Itacema, nº 133 apartamento 133, no 13º andar do Edifício Marquês de Marialva, situado no Bairro do Jardim Paulista, São Paulo SP, CEP: 04530-050, constante da MATRÍCULA: nº 121.604 no 4º Oficial de registro de Imóveis com 136,035 m², com uma vaga de garagem coletiva.

Imóvel em terreno plano próximo das principais avenidas e com infraestrutura de transporte público a uma quadra do imóvel.

As avenidas Nove de Julho e São Gabriel localizam-se a 400m do imóvel.

Zoneamento: Zona Centralidade, ZC.

Localização do imóvel:	R. Itacema, nº 129 apartamento 133, no 13º andar do Edifício Marquês de Marialva
Número da matrícula:	nº 121.604 no 4º Oficial de registro de Imóveis
Número do contribuinte:	016.065.0538-6
Vias públicas que complementam a quadra:	R. Dr. Renato Paes de Barros, R. Pedroso Alvarenga, Av. São Gabriel
Bairro:	Jardim Paulista
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo

PLANTA GENERICA DE VALORES E ZONEAMENTO

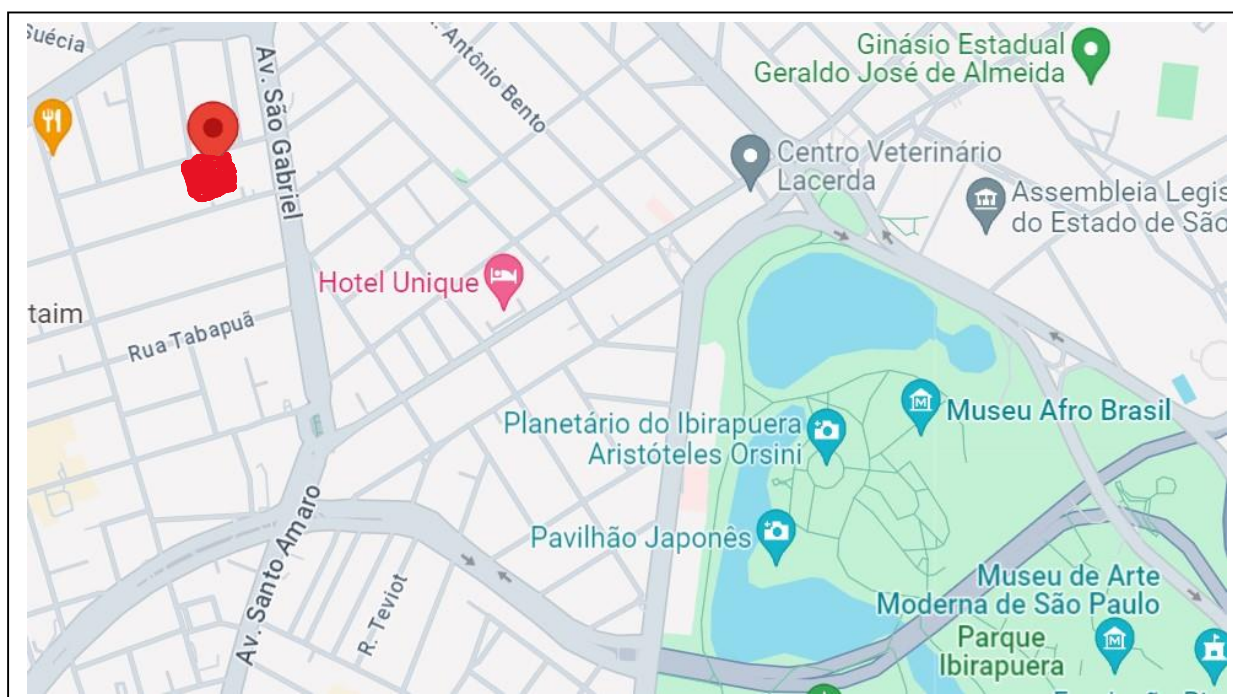
Conforme a planta genérica de valores do município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no setor 16, quadra 65

Conforme a lei de zoneamento de São Paulo o imóvel encontra-se em Zona de Centralidade.



PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
 E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
 CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DO IMOVEL





Rua Oscar Freire, nº 1436 apto. 132 - Cerqueira Cesar - São Paulo - CEP 05409-010
lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com Cel. 11 98208-4772

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA VEIGA DE TOLEDO ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/01/2024 às 17:53, sob o número WJMJ244400034429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0144293-11.2010.8.26.0100 e código 8P4XqPg2.

29/12/2023, 13:22 Zoneamento

1 of 2 Find | Next

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R ITACEMA,129
SQL: 016.065.0538-6

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_organos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/trmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZC	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

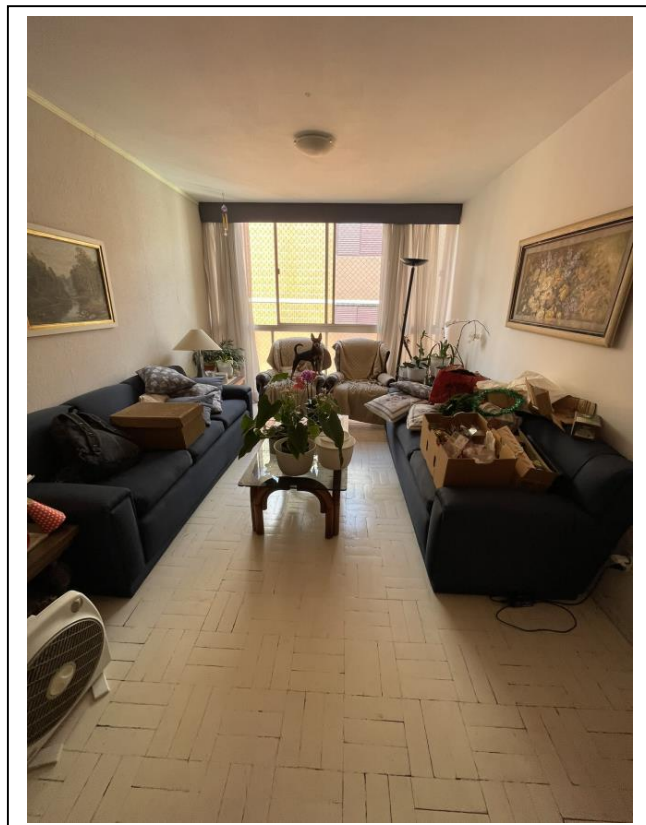
NA = Não se Aplica

<https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/Report/ConsultaZoneamento/ConsultaZoneamento.aspx> 1/2

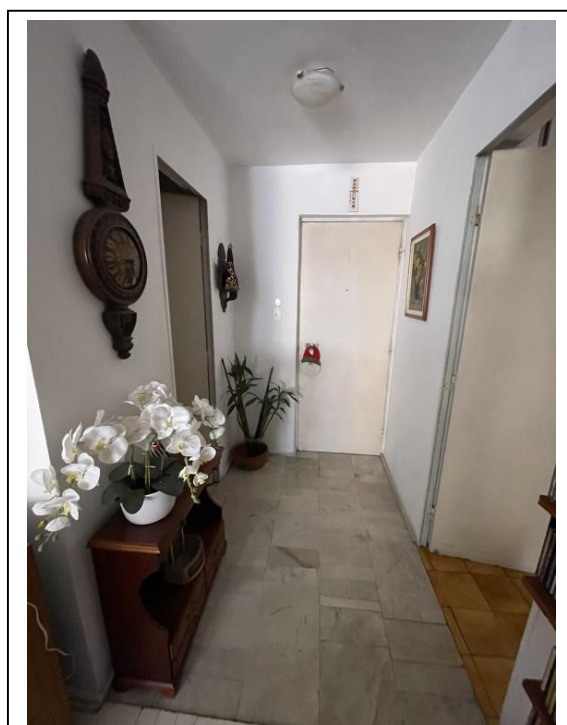
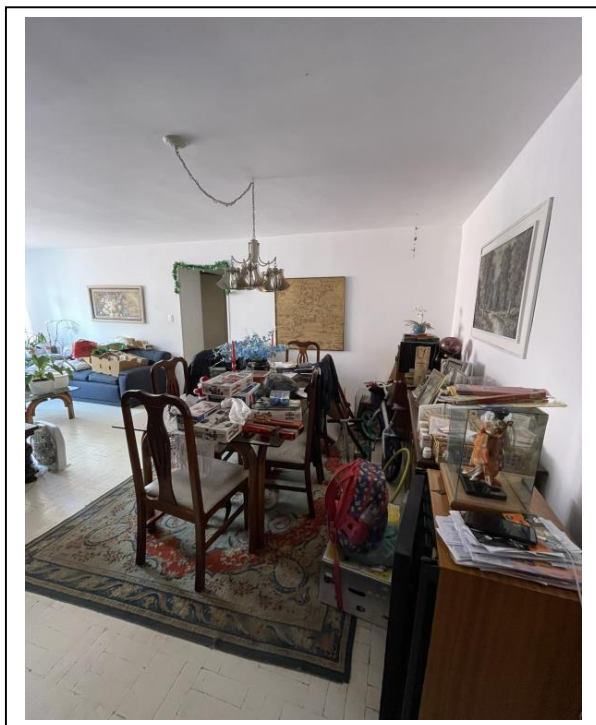
PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2

<p>29/12/2023, 13:22</p> <p>Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.</p>	<p>Zoneamento</p> <p>29/12/2023 13:21:47</p>
<p>Data e Hora</p> <p>Link</p>	<p>http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx</p> <p>Página 1 de 2</p>

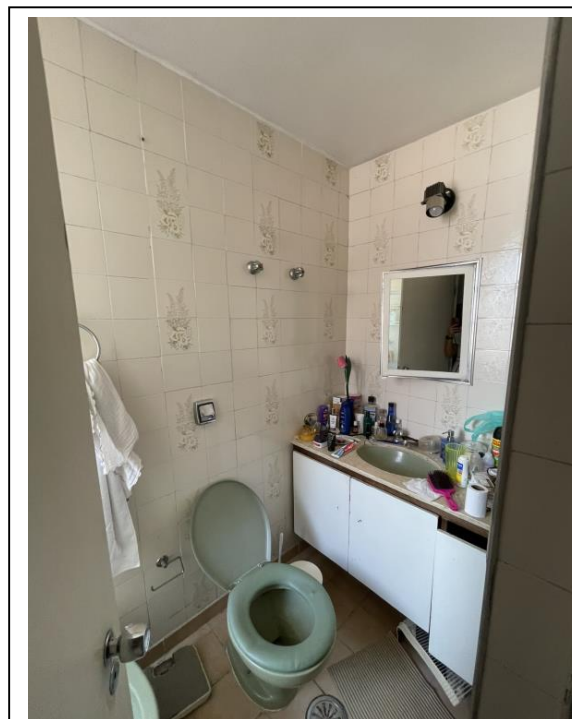
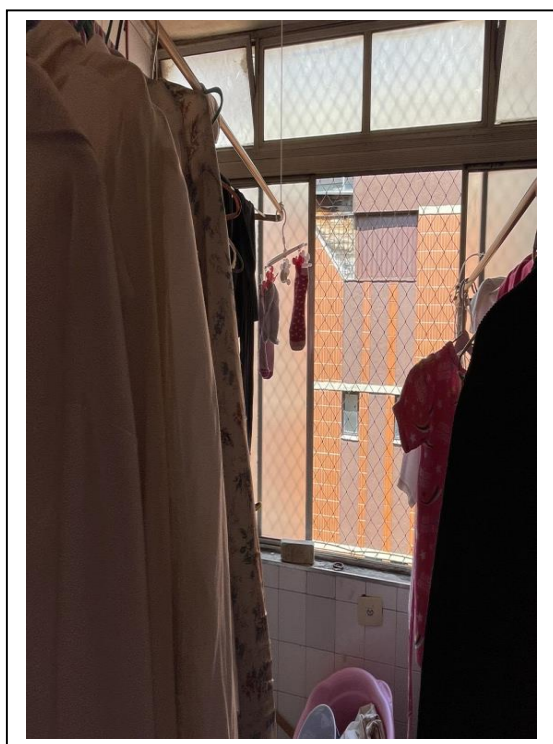
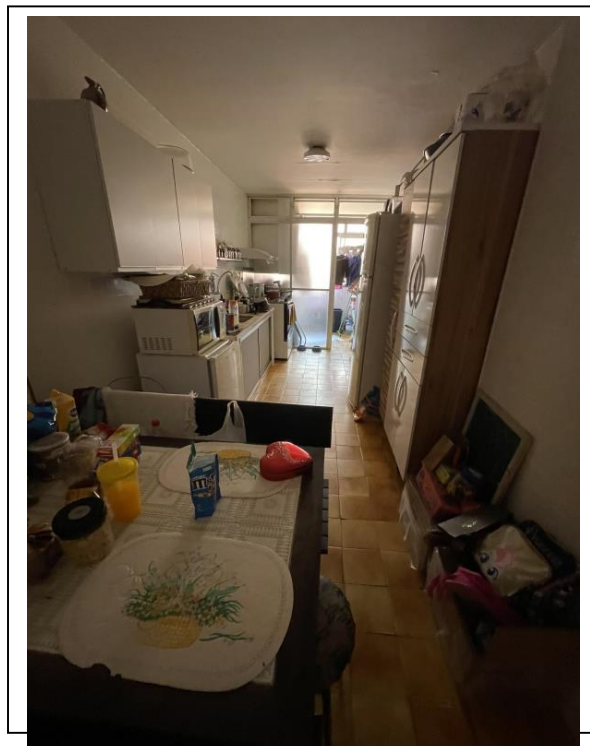
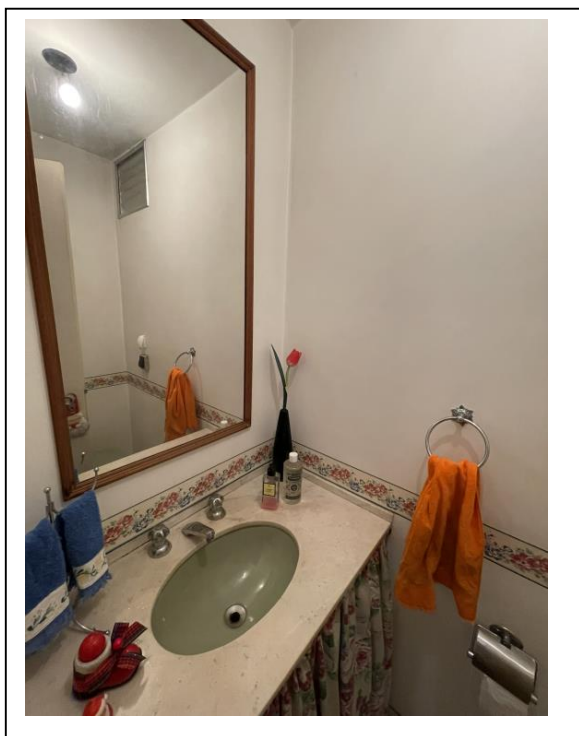
RELATORIO FOTOGRAFICO DO IA



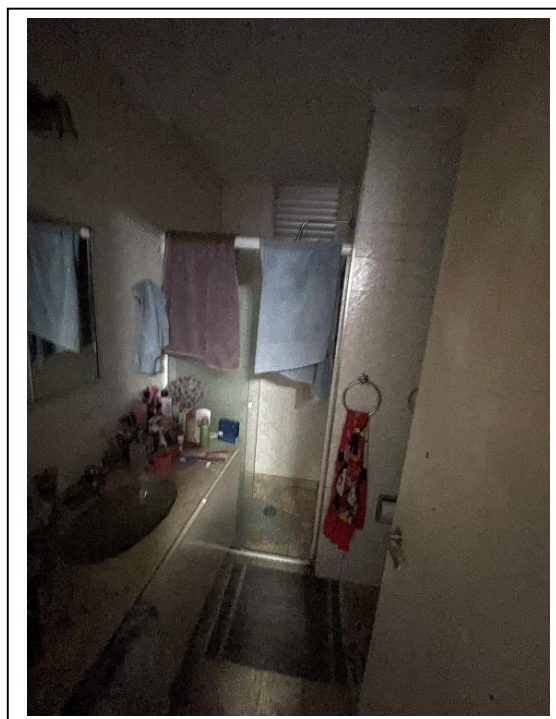
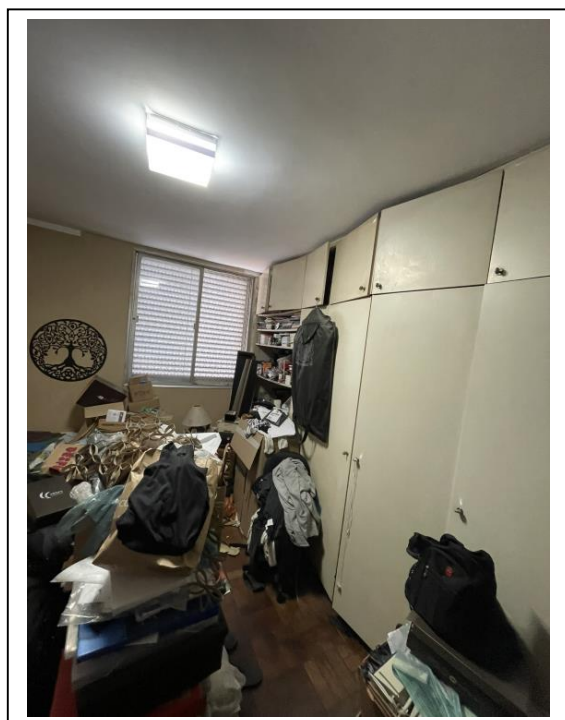
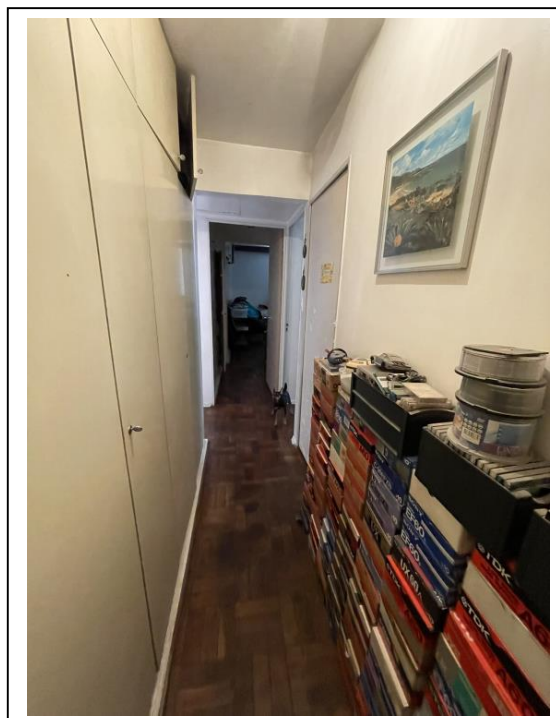
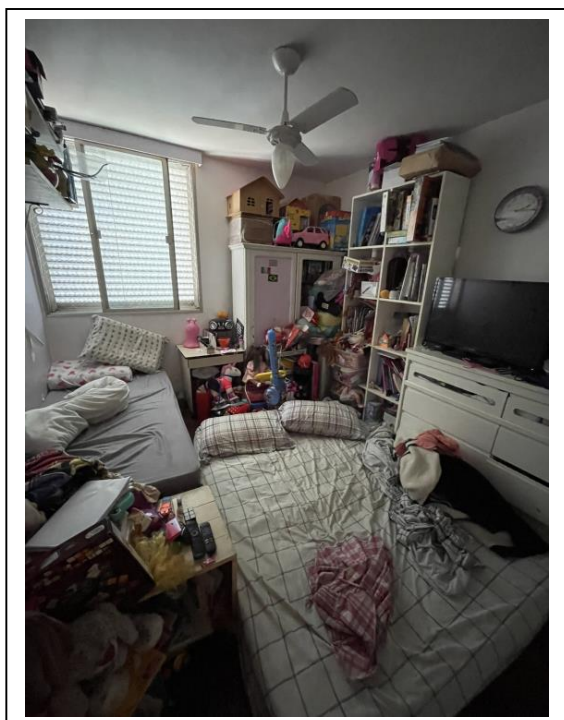
PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



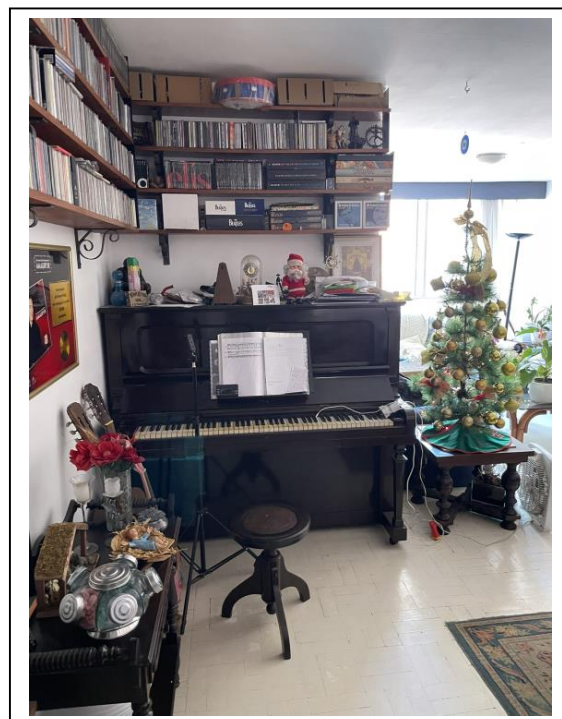
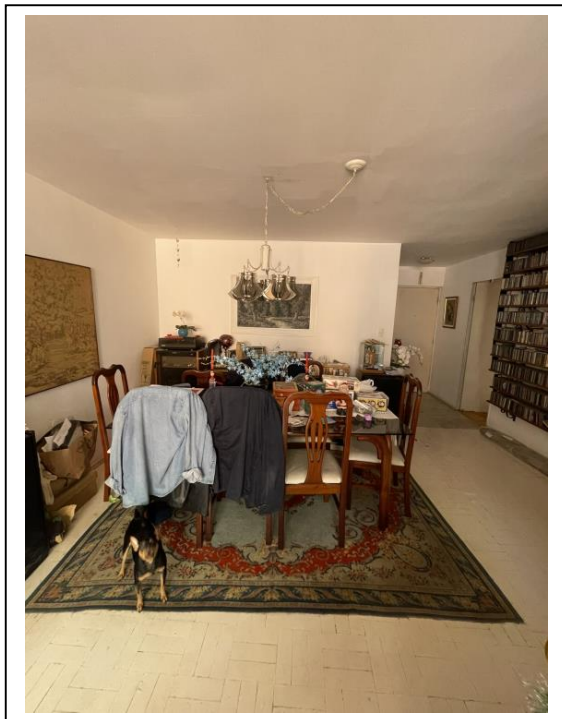
PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



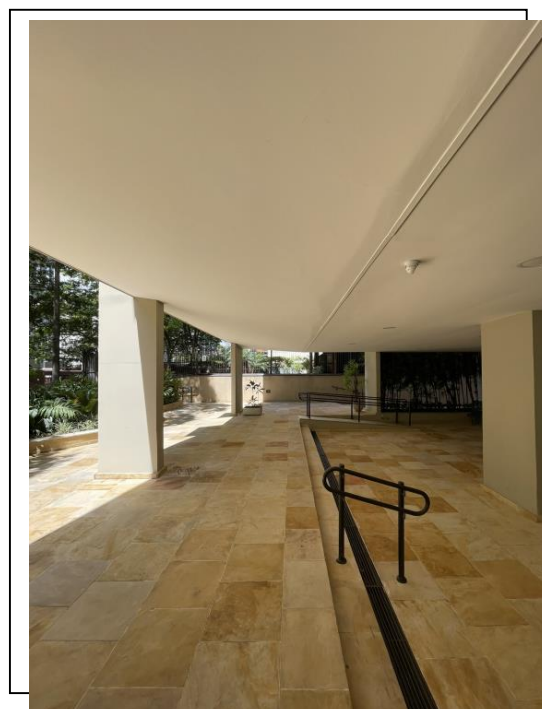
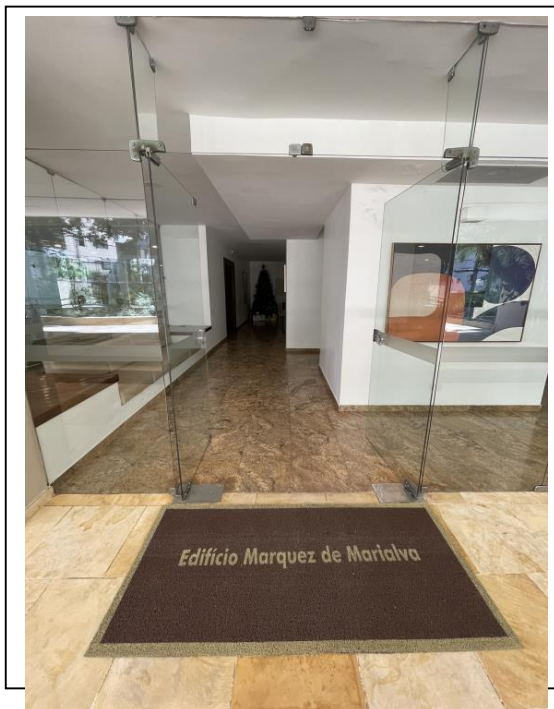
PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
 E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
 CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2

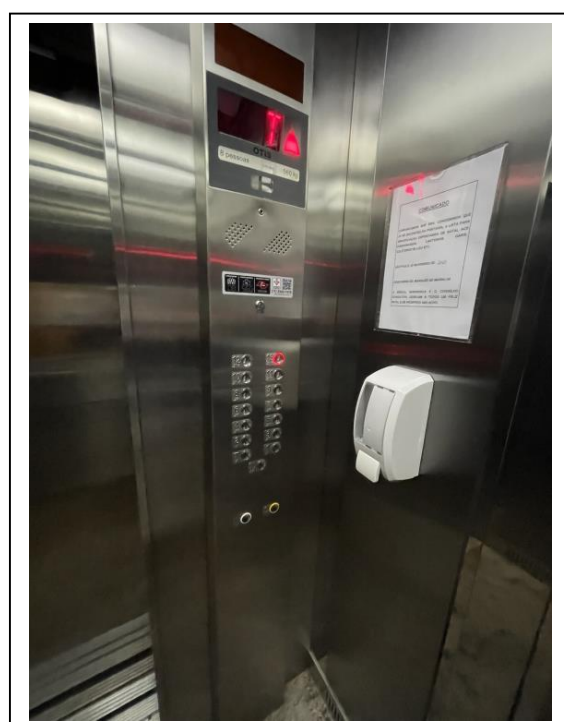
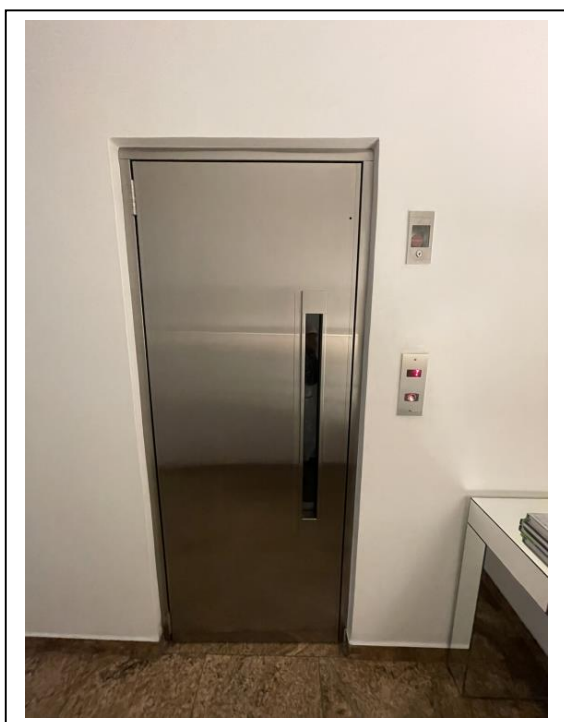
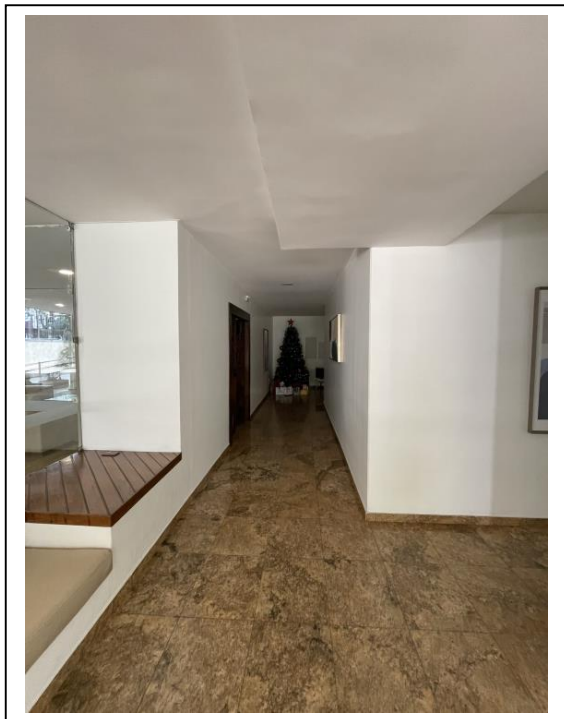


RELATORIO FOTOGRAFICO DAS ÁREAS COMUNS DO IA

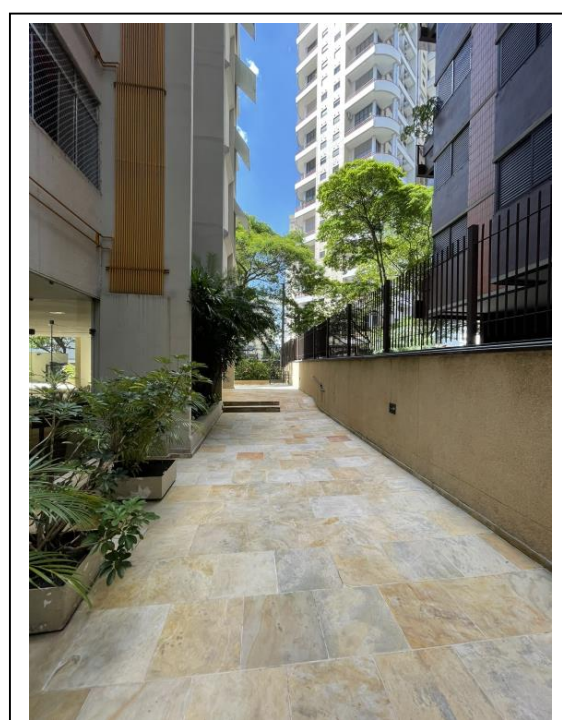
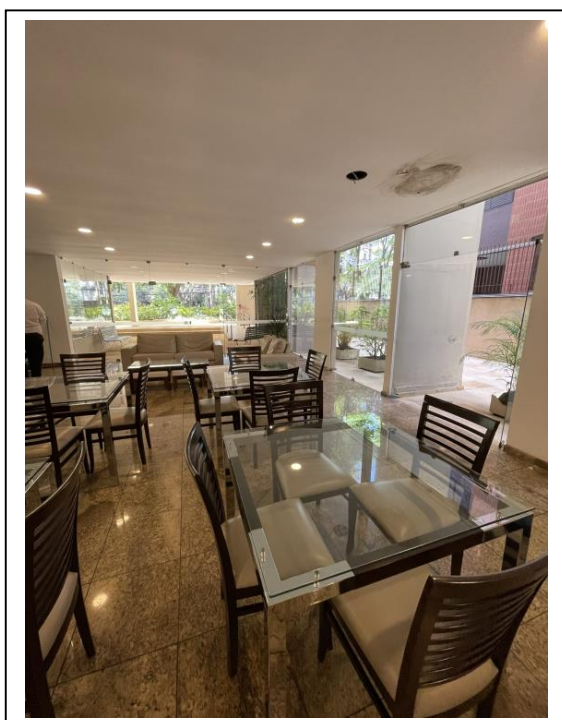
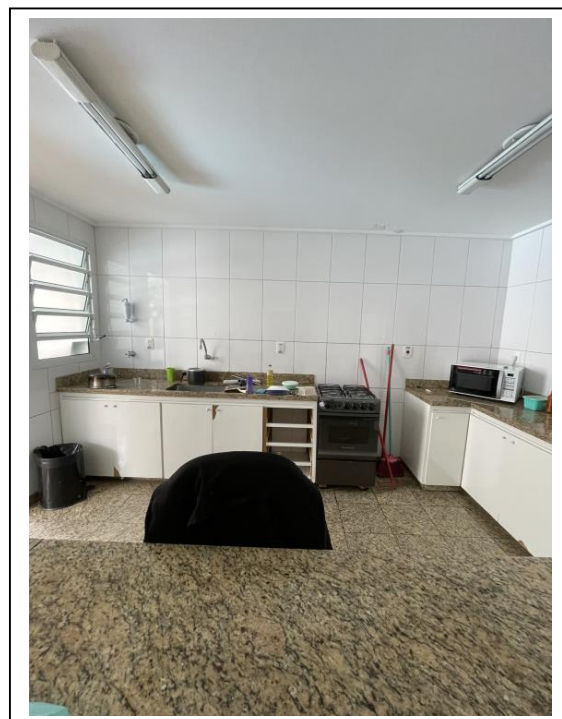
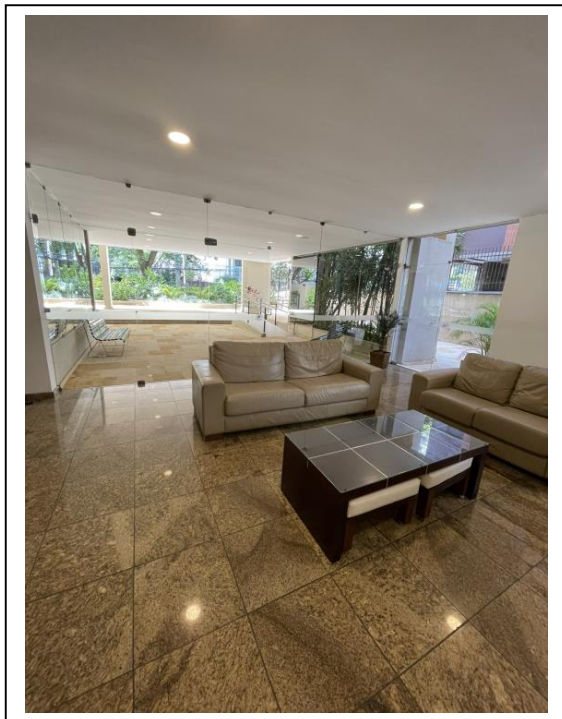


Rua Oscar Freire, nº 1436 apto. 132 - Cerqueira Cesar - São Paulo - CEP 05409-010
lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com Cel. 11 98208-4772

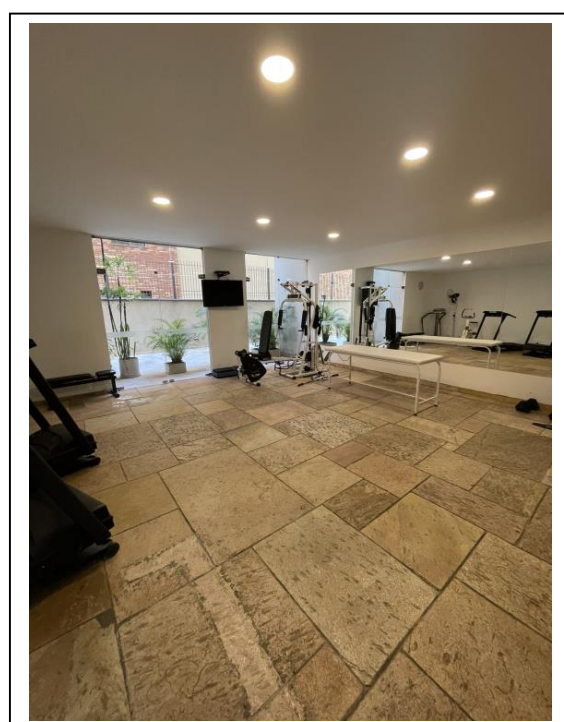
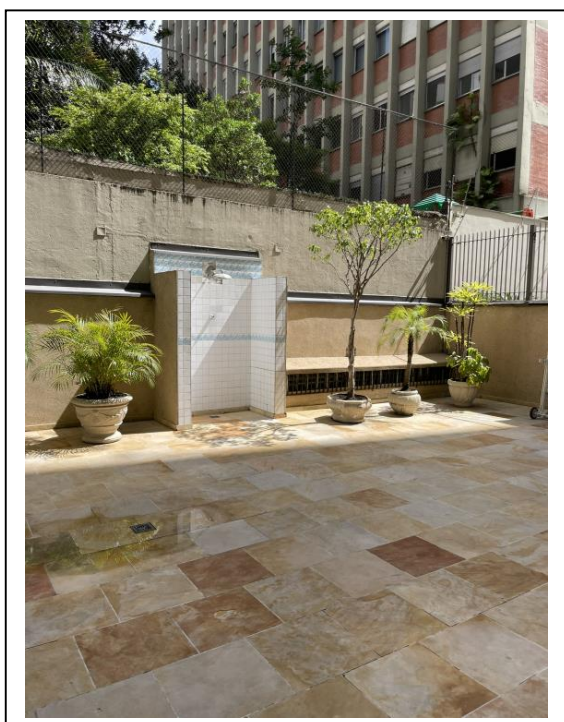
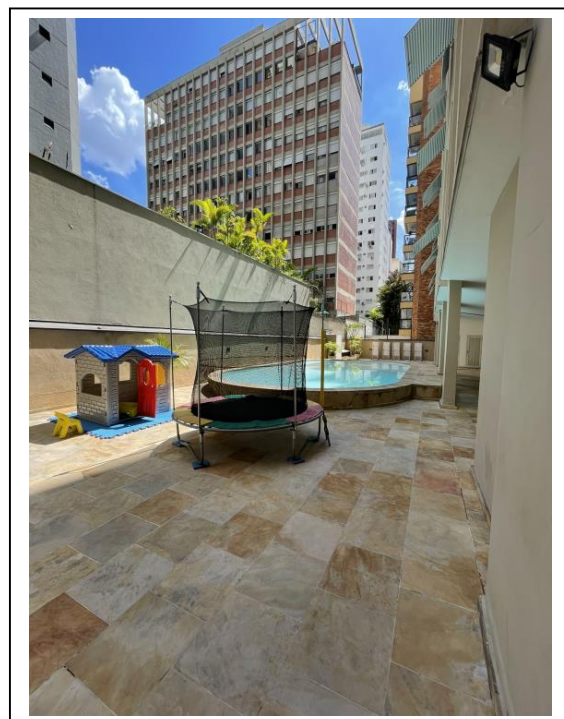
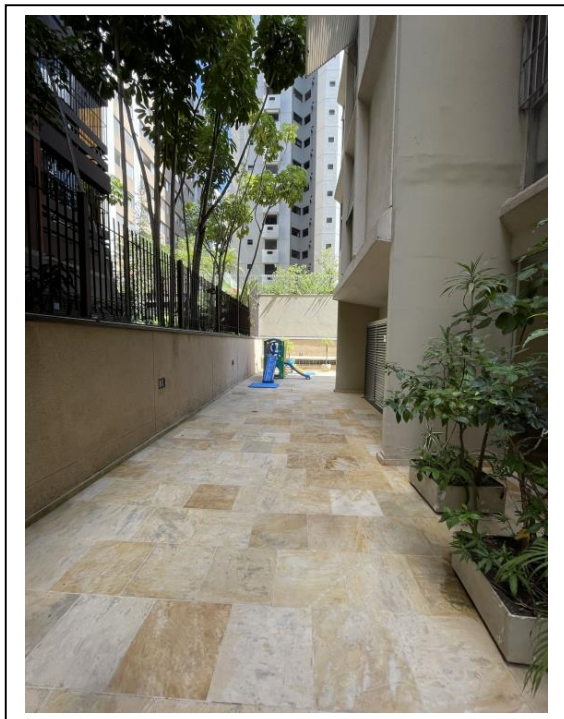
PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



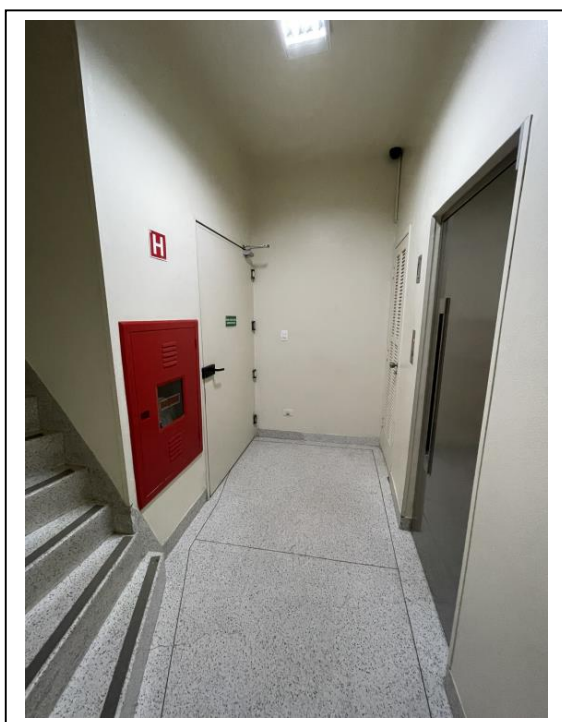
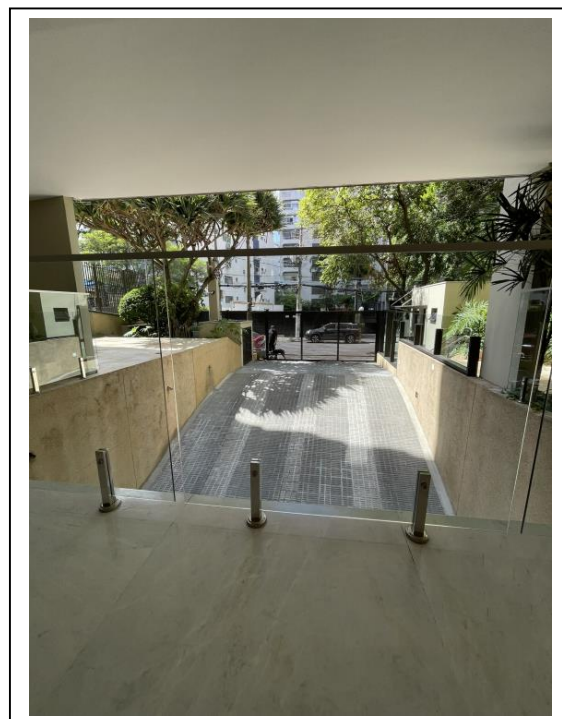
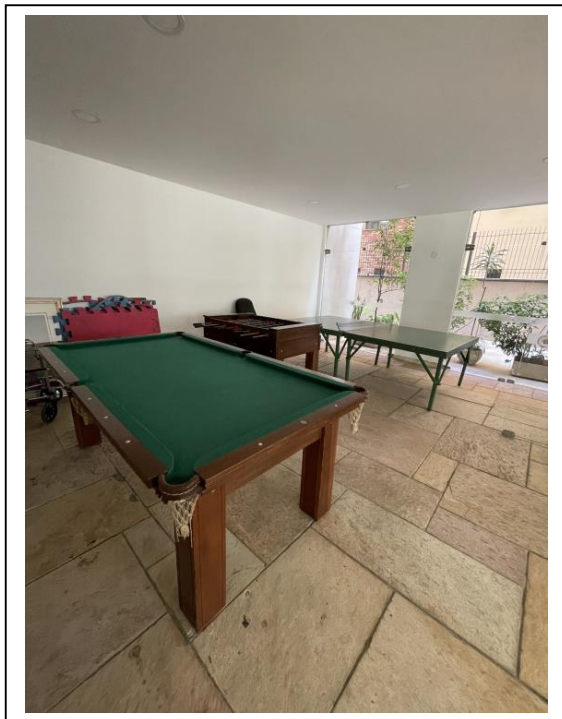
PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



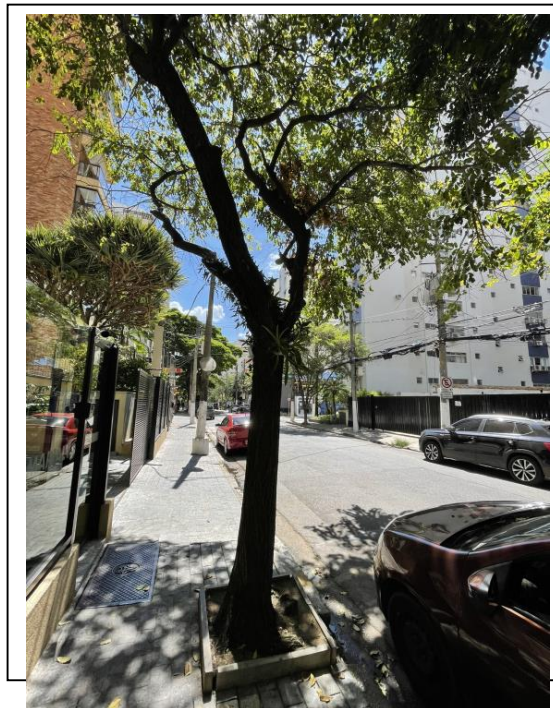
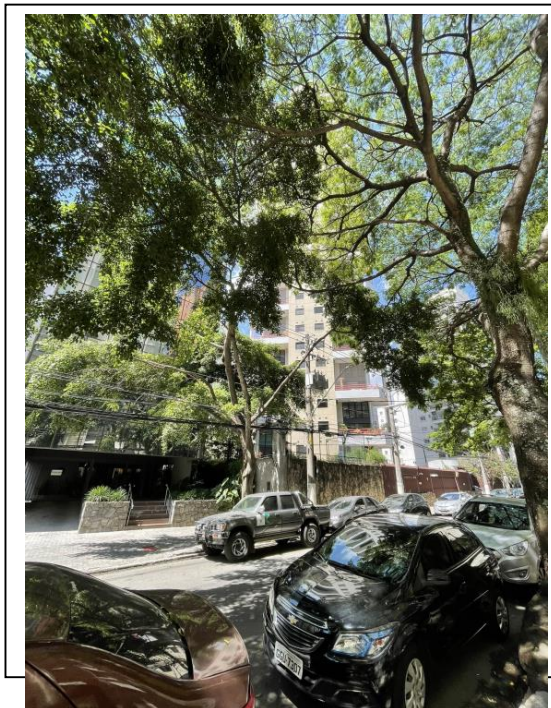
PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



RELATORIO FOTOGRAFICO DO ARREDORES DO IA



RELATORIO DOS POLOS QUE VALORIZAM E DESVALORIZAM O IA

Condomínio bem cuidado com portaria reformada, composto de uma torre com estacionamento não determinado.

Localização: O IA= Imóvel Avaliando localiza-se em rua plana com grande movimentação de carros e com ótima infraestrutura de transporte público.

A 400m de grandes avenidas e linhas de ônibus público.

QUE VALORIZAM E DESVALORIZAM A REGIÃO

O sofisticado Jardim Paulista localiza-se ao lado do Itaim bibi é conhecido por suas sedes corporativas e vida noturna agitada. A cena gastronômica eclética inclui restaurantes japoneses e franceses sofisticados, bem como lanchonetes simples, enquanto as compras se concentram em shoppings de luxo como o JK Iguatemi e o Shopping Cidade Jardim. O Parque do Povo, nas proximidades, tem pistas para correr, áreas de piquenique e um pequeno teatro.

Colégio e escolas Global Me e Pueri Domus;

Shopping JK Iguatemi e Iguatemi

Comercio local com lojas mais simples e lojas de grifes

Postos de Gasolinas;

Hospitais e Maternidade São Luis (Vila Nova Star);

Posto de Saúde;

Pontos de Ônibus;

Supermercados, padarias e farmácias;

Bom comercio de primeiras necessidades, roupas e acessórios;

Bancos;

Igrejas;

Correios.

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS NA REGIÃO

Ruas pavimentadas;

Iluminação pública;

Rede de água e esgoto;

Rede de gás, eletricidade, telefonia, tv a cabo e internet;

Coleta de lixo.

VISTORIA IN LOCO DO IA

Nos trabalhos de vistoria do IA=Imóvel Avaliando, esta perita pode conferir que o imóvel requer reforma total, tanto elétrica como hidráulica. Boas partes dos acabamentos necessitam de troca parcial e nas áreas molhas, troca total. – A vistoria do imóvel objeto dessa avaliação, faz parte integrante deste documento, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “Laudo Pericial”.

No dia 07/12/2023 deu-se início aos trabalhos de vistoria do imóvel avaliando “avaliado” acima em suas áreas útil e comuns conforme relatórios escritos e fotográficos acima, com início às 14h:00min., como já mencionado anteriormente, e Término às 16h10min.

TRABALHO DE CAMPO

Relata que esta perita se dirigiu a rua em questão, com a finalidade de averiguar o entorno do imóvel avaliando, onde apresentou fotos da região.

Em seu trabalho de campo fez contatos telefônicos e pessoalmente com Imobiliárias e corretores de imóveis do Jardim Paulista e imediações os quais deram informações dos valores do mercado imobiliário naquela região do imóvel.

PADRÃO DE ACABAMENTOS DO APARTAMENTO E CONDOMINIO

O apartamento em questão necessita de reforma geral tanto estrutural quanto dos acabamentos. O condomínio encontra-se em bom estado de manutenção com alguns acabamentos recentemente trocados.

LOCALIZAÇÃO DO IA

Localiza-se em uma região nobre da Cidade de São Paulo, de fácil acesso as principais avenidas e ao transporte público como ônibus, ciclovias e pontos de taxi.

As grandes avenidas Nove de Julho, São Gabriel, Faria Lima e Santo Amaro cercam o imóvel.

O arborizado parque do Ibirapuera localiza-se a 1,4 km do imóvel.

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado com outros 06 (seis) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis.

A apresentação dos produtos semelhantes / similares (amostras), foram transcritos por esta perita e seu auxiliar, neste documento, incluindo fotografias, perfil, características, código de cada anúncio e os meios de contatos com seus anunciantes, adequando-os a este laudo pericial.

Os imóveis referenciais trata-se de imóveis para VENDA no MERCADO IMOBILIÁRIO e se localizam nas imediações / região do IA=Imóvel Avaliando, "AVALIADO".

Estes imóveis, sendo referenciais, forma utilizada no método aplicado neste parecer, estão identificados abaixo da forma: (R¹, R², R³ ... ETC)

R1 Imóvel anunciado na imobiliária **Coelho da Fonseca**, unidade localizada no mesmo prédio do imóvel avaliado metragem de 136m² com três dormitórios sendo um deles suíte e uma vaga de garagem.

<https://www.coelhofonseca.com.br/itaim/apartamento-3-dormitorios-1-suites-1-vagas-130-metros-cf667131>

Valor de venda R\$ 1.590.000,00

Valor do m² R\$ 12.230,00



PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



R2 Imóvel anunciado na imobiliária **Coelho da Fonseca**, unidade localizada no mesmo prédio do imóvel avaliado metragem de 136m² com três dormitórios sendo um deles suíte e uma vaga de garagem.

<https://www.coelhodafonseca.com.br/itaim/apartamento-3-dormitorios-1-suites-1-vagas-137-metros-cf75844>

Valor de venda R\$ 1.600.000,00

Valor de m² R\$ 11.645,00



PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



R3 Imóvel anunciado na imobiliária **Coelho da Fonseca**, unidade localizada no mesmo prédio do imóvel avaliado metragem de 136m2 com três dormitórios sendo um deles suíte e uma vaga de garagem.

<https://www.coelhodafonseca.com.br/itaim/apartamento-3-dormitorios-1-suites-1-vagas-136-metros-cf665368>

Valor de venda R\$ 1.700.000,00

Valor de m2 R\$ 12.500,00



PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



R4 Imóvel anunciado na imobiliária **Coelho da Fonseca**, unidade localizada no mesmo prédio do imóvel avaliado metragem de 136m2 com três dormitórios sendo um deles suíte e uma vaga de garagem.

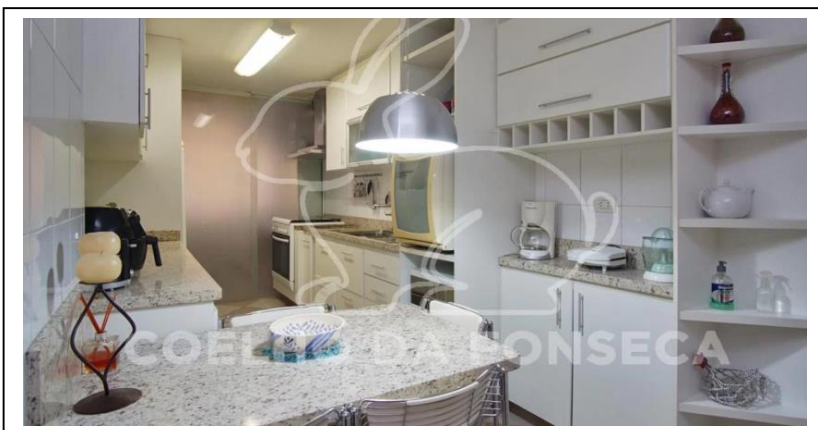
<https://www.coelhodafonseca.com.br/itaim/apartamento-3-dormitorios-2-suites-1-vagas-136-metros-cf316421>

Valor de venda R\$ 1.755.000,00

Valor de m2 R\$ 12.900,00



PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2

R5 Imóvel anunciado na imobiliária **Coelho da Fonseca**, metragem de 126m2 com três dormitórios sendo um deles suíte e uma vaga de garagem.

<https://www.coelhodafonseca.com.br/itaim/apartamento-3-dormitorios-1-suites-1-vagas-126-metros-cf593341>

Valor de venda R\$ 1.590.000,00

Valor de m2 R\$ 12.581,00



Rua Oscar Freire, nº 1436 apto. 132 - Cerqueira Cesar - São Paulo - CEP 05409-010
lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com Cel. 11 98208-4772

PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



R6 Imóvel anunciado na imobiliária **Coelho da Fonseca**, metragem de 135,00m² com três dormitórios sendo um deles suíte e uma vaga de garagem.

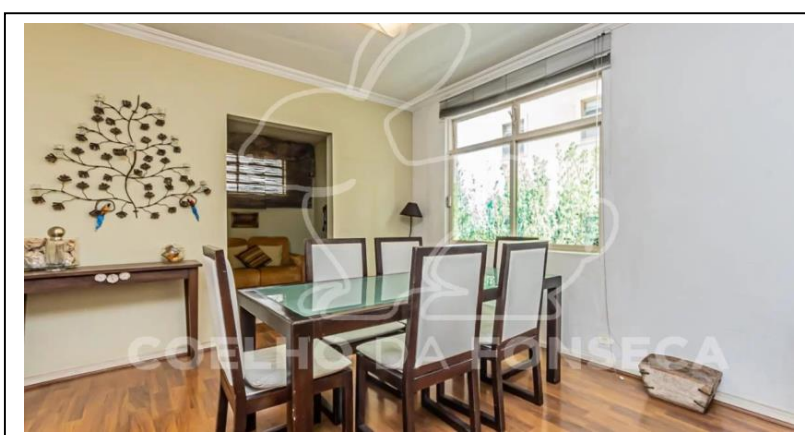
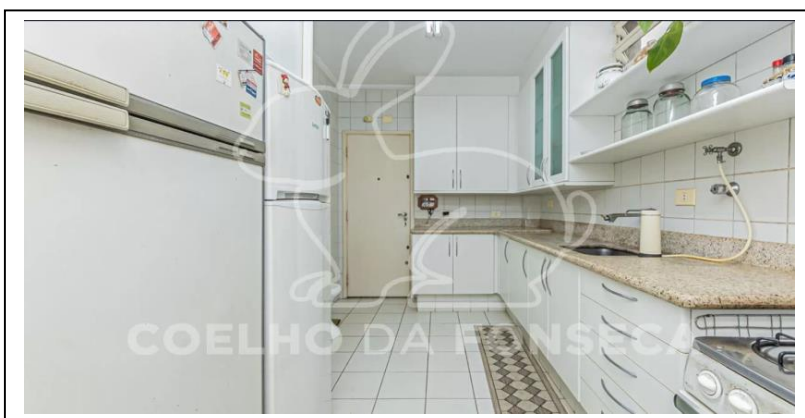
<https://www.coelhodafonseca.com.br/itaim/apartamento-3-dormitorios-1-suites-1-vagas-135-metros-cf670662>

Valor de venda R\$ 1.850.000,00

Valor de m² R\$ 13.619,00



PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2



RESPONSABILIDADES DAS AMOSTRAS E INFORMAÇÕES COLHIDAS

A perita avaliadora de imóveis informa que todas as informações como: características, perfis, distribuições, fotos e valores dos produtos semelhantes / similares / assemelhados, nas imediações do referido bem imóvel avaliando, são de inteiras responsabilidades dos seus respectivos proprietários e de seus respectivos anunciantes, conforme apontado por esta perita avaliadora, item a item informando os “links” dos anunciantes, site em que se encontra cada divulgação “anúncio”, de cada uma das amostras aqui apresentadas.

O resultado auferido na somatória das 06 (seis) amostras:

Do R1 (primeiro) ao R6 (seis). Imóvel, apartamentos para venda, amostras, semelhantes / similares / assemelhados ao imóvel avaliando. – Fruto dos trabalhos de campo e online desta profissional, perita avaliadora de imóveis, (imóveis, na região do imóvel avaliando):

Imóvel	m ²	Valor Oferta	Fonte	Valor m ²
R01	136,00	R\$ 1.590.000,00	Anúncio	R\$ 12.230,00
R02	137,00	R\$ 1.600.000,00	Anúncio	R\$ 11.645,00
R03	136,00	R\$ 1.700.000,00	Anúncio	R\$ 12.500,00
R04	136,00	R\$ 1.755.000,00	Anúncio	R\$ 12.900,00
R05	126,00	R\$ 1.590.000,00	Anúncio	R\$ 12.581,00
R06	135,00	R\$ 1.850.000,00	Anúncio	R\$ 13.619,00

MÉDIA DO VALOR DE MERCADO

A média do valor de mercado para vendas, do metro quadrado das amostras, dos bens imóveis pesquisados, em produtos semelhantes / similares / assemelhados ao bem imóvel avaliando, a pesquisa aponta que gira em torno de:

- A) Valor Mínimo de: R\$ 11.645,00m² (Onze mil seiscentos e quarenta e cinco reais)
- B) Valor Máximo de: R\$ 13.619,00m² (Treze mil seiscentos e dezenove reais).,

Os Valores alcançados do metro quadrado para vendas, na região do bem imóvel avaliando, valores estes, pedidos pelos seus respectivos proprietários e praticado pelo mercado imobiliário da cidade de São Paulo, SP, no bairro do Jardim Paulista, onde se localiza o imóvel objeto do laudo pericial e da avaliação mercadológica.

SOMATORIA GLOBAL EM R\$ (reais) DOS 06 (seis) PRODUTOS PESQUISADOS

Valor total global da somatória em R\$ 10.085.000,00 (Dez milhões e oitenta e cinco mil reais).

SOMATORIA GLOBAL EM M² (metro quadrado) DOS PRODUTOS PESQUISADOS

Total global da somatória em metros quadrados (m²) pesquisados: 806,00m². (Oitocentos e seis metros quadrados).

MÉDIA ARITMETICA:

R\$ 10.085.000,00: 806,00 m²= R\$ 12.512,00 x 136m² = R\$ 1.701.632,00 (Um milhão setecentos e um mil seiscentos e trinta e dois reais)

MÉDIA PONDERADA

Cálculos dos valores de mercado por metro quadrado (m²) alcançado=mínimo com o máximo e aplica-se a regra de 2 (dois) para divisão para se obter o resultado da homogeneização para com este resultado aplicar o fator de desconto de 10% (dez por cento), praticado pelo mercado imobiliário na maioria em massa dos fechamentos dos negócios:

- A) Valor Mínimo de: R\$ 11.645,00m² Valor mínimo alcançado;
- B) Valor Máximo de: R\$ 13.619,00m² Valor máximo alcançado;

A+B= R\$ 25.264,00 : 2 = R\$ 12.632,00m² x 136m² de AU do IA=R\$ 1.717.952,00

Como os imóveis são ofertados a venda, aplica-se um deságio (fator de comercialização) de 10% do valor total, portanto: R\$1.546.157,00 (Um milhão quinhentos e quarenta e seis mil cento e cinquenta e sete reais)

R\$1.717.952,00 – 10% = R\$ 1.546.157,00 (Um milhão quinhentos e quarenta e seis mil cento e cinquenta e sete reais)

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto o valor final encontrado, apontado está sendo arredondado para R\$ 1.550.000,00 (Um milhão quinhentos e cinquenta mil reais), o qual, dividido por 136m² do IA=Imóvel Avaliando, sairá na razão de R\$ 11.397,00m²

CONCLUSÃO DO VALOR DE MERCADO DO IA

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e, aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do valor de mercado do imóvel, objeto deste PTAM / LAUDO PERICIAL, considerando todos os prós e contras, e arredondando:

Valor homogeneizado com a aplicação de todos os cálculos matemáticos de mercado alcançado pelo referido imóvel avaliando em moeda corrente deste País é de:

R\$ 1.550.000,00 (Um milhão quinhentos e cinquenta mil reais)

O qual, para que o Magistrado tenha uma Luz das Variações dos Valores de Mercado Na Região do IA=Imóvel Avaliando, pode considerar uma VARIAÇÃO ENTRE 10% PARA (+) E 10% PARA (-) conforme apontado abaixo:

- a) Mínimo de R\$ 1.395.000,00 (Um milhão trezentos e noventa e cinco mil reais);**
- b) Máximo de R\$ 1.705.000,00 (Um milhão setecentos e cinco mil reais).**

Do intervalo de confiança das pesquisas realizadas.

ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

Quanto ao preço do tipo de oferta para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado. Considerando a ABNT/NBR 14653-2,

item 8.2.1.3.4. a qual versa que “os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado.

Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações. Sendo assim, segue a aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado do imóvel nas condições supra descritas.

VALOR DE MERCADO DO IA

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica do seu entorno, pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

Contudo, na avaliação deste referido imóvel, objeto deste Parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do IA.

Portanto, todos os imóveis referidos neste PTAM / LAUDO, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem as mesmas proximidades com as características públicas valorizantes e

desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

NOTA SOBRE TABELA ROSS-HEIDECKEN

Esta Perita Avaliadora de Imóveis, relata e informa que **não aplicou a tabela de depreciação** da literatura de Ross-Heidecke, a qual aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra ou a sua idade real ou ainda idade aparente, pelos seguintes motivos:

1. Os polos valorizantes superaram os polos desvalorizantes, na expertise e visão desta profissional Avaliadora de Imóvel e perita judicial;
2. Esta perita avaliadora de Imóveis se limitou a sua área de atuação específica em avaliação mercadológica e não estrutural, mas informa que o estado geral estrutural do IA não apresenta rachaduras.

METODOLOGIA

A Metodologia Aplicada Para a Avaliação Mercadológica em questão foi utilizada o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado semelhantes / similares / assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico do metro quadrado (m²) do bem imóvel (objeto da avaliação mercadológica e da perícia judicial), com nível de precisão normal. - Através das pesquisas de mercado, trabalho de campo, abordagens e interrogatórios de pessoas nas ruas com os vizinhos, profissionais das áreas da construção civil, corretores de imóveis da região onde se localiza o imóvel objeto da avaliação, consultas a internet de imóveis a disposição para vendas na região do imóvel avaliando, em anúncios em sites de imobiliárias da região e imediações do imóvel avaliando "avaliado". e outros meios que a profissão exige, "requer".

Especificação dos trabalhos / graus de fundação II (de 06 a 12 amostras), grau de precisão III.

Com Base e Fundamento Na Resolução 1066 em seu artigo 4º que diz:

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos,

análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicial.

CRITÉRIOS DOS TRABALHOS

- a) Os critérios para o desenvolvimento dos trabalhos de perícia e avaliação do bem imóvel avaliando, atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Resoluções, Normas e atos Normativos de Avaliações Mercadológicas, relata e informa esta profissional perita avaliadora de imóveis que na elaboração destes trabalhos foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes referidas no presente Parecer Técnico, na forma de entrevistas verbais, telefonemas e mensagens via e-mails e whatsApps, além das informações do próprio acompanhante deste trabalho e dos estudos dos autos e das documentações nele juntadas pelas partes, imobiliárias local entre outros meios que a profissão exige.
- b) Todos os dados levantados são baseados em informações, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros. O relatório apresenta veracidade na metodologia adotada. O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL”. Atende ao campo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, para constatar o valor real do imóvel, que está sendo analisado / examinado. Assim, todas as informações fornecidas são tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação. Os dados foram apurados, os estudos efetuados, as análises técnicas e os cálculos realizados possibilitaram a elaboração do presente Documento, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, – PTAM, “LAUDO PERICIAL” para Situação Comercial, para apuração do valor de mercado para venda do bem imóvel avaliando e de seus semelhantes / similares / assemelhados.

UM BREVE RELATO SOBRE O BAIRRO ONDE SE LOCALIZA O IA

Jardim Paulista é um bairro nobre da Zona Oeste do município de São Paulo. Forma parte da região conhecida como Jardins, de predomínio da classe-alta. O bairro faz parte de distrito homônimo, administrado pela subprefeitura de Pinheiros.

Apresenta tanto perfil residencial como comercial, com alta densidade demográfica, obtida pelo grande número de edifícios presentes. Devido à localização privilegiada e atrações turísticas, a área reúne também muitos flats e hotéis de luxo. Infraestrutura de ônibus com corredores exclusivos, ótimas escolas e shopping complementam o arredor.

DOCUMENTAÇÕES ANEXAS

Das documentações anexas a este documento, PTAM, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL”., Do PERITO, e do MÓVEL, são as SEGUINTEs:

ANEXO 1:

Documentações do perito avaliador: Luciana Veiga de Toledo Arruda, arquiteta e corretora e avaliadora de Imóveis “Perito Judicial”:

1. Certificado do CNAI, Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliário;
2. RG Profissional - Carteira de Regularidade Anual, junto ao CAU, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil;
3. Declaração / Requerimento do selo certificador do Cofeci.

ANEXO 2:

Documentações do imóvel avaliando: Apartamento padrão de 136m² A/U.

Certidão do 4º Registro de imóveis referente ao apartamento.

Conclusão da elaboração e construção do presente documento, apresentando o valor mercadológico, para venda. Documentações estas das quais, foram extraídas várias informações de suma importância que ajudaram esta profissional perita na elaboração, construção e conclusão do referido PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL “. Aqui apresentado.

Do Artigo 473, – Excelência, vale enfatizar que: este documento, Laudo Pericial, atende as exigências do Artigo 473 (...) do NOVO CPC em seus incisos I / II / III e IV., E em seus parágrafos (§1º. / § 2º. E § 3º).

ABREVIATURAS

ABNT=Associação Brasileira de Normas Técnicas;
ART=Artigo; AC=Área Construída; AU=Área Útil; AT=Área do Terreno;
ATC=Área Total Construída; ATT=Área Total do Terreno; CI=Corretor de Imóveis; CM²=Custo por Metro Quadrado;
CNAI=Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários; COFECI=Conselho Federal de Corretores de Imóveis; CONFEA=Conselho Federal de Engenharia e Agronomia;
CRECI-SP= Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;
DOU=Diário Oficial da União;
IA=Imóvel Avaliando;
IBAPE=Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;
IPTU=Imposto Predial, Territorial e Urbano;
LP=Laudo Pericial; M²=Metro Quadrado; NBR=Normas Brasileiras;
PTAM=Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;
R=Referenciais;
STF=Supremo Tribunal Federal;
TG=Total Geral;
TJSP=Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;
TRF=Tribunal Regional Federal; VGV=Valor Global de Venda; VL=Valor da Locação;
VM=Valor Médio;
VV=Valor de Venda.

DATA DE INÍCIO E TÉRMINO DOS TRABALHOS

Data de Início e Término dos Trabalhos Periciais:
Início em: 07/12/2023,
Término em: 02/01/2024.

ENCERRAMENTO

Encerramento, assim sendo apresenta esta profissional “Perita Avaliadora de Imóveis e perita judicial” para Vossa Excelência, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais, através do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL”., Confeccionado / Elaborado em 02 Vias, de igual teor e forma, para que surtam seus efeitos jurídicos., Todas as vias seladas com o selo Certificador do Sistema COFECI / CRECI., Órgãos / Institutos de

PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2

Classe., Confirmando o credenciamento deste profissional perito judicial “Auxiliar da Justiça”: Corretor e avaliador de imóveis, credenciado junto aos Órgãos de Classe: COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, – CNAI – Cadastro Nacional dos Avaliadores

de Imóveis, sob o número 27418-BR, ao Conselho de Urbanismo e Arquitetura do Brasil CAU A96886-2 e ao Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, CRECI / SP, 2ª Região sob o número, 138.744-F., 1ª Via, para os autos / 2ª Via, Perita, Responsável Técnica pela construção e elaboração do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “Laudo Pericial”.

Nestes termos, assume esta profissional perita avaliadora de imóveis “perita judicial”, na condição de Auxiliar da Justiça, neste momento, todas as responsabilidades pela veracidade dos relatos, declarações, informações e fatos aqui narrados apresentados “prestados”. No presente documento, Laudo Pericial.

Colocando-se esta profissional perita, a inteira disposição, para quaisquer outros esclarecimentos, que se façam necessários, pelo entendimento desta EXMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR – SP / SP.



São Paulo, 02 de janeiro de 2024



Luciana Veiga de Toledo Arruda

Perícias e Avaliações de Imóveis

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES PARA ÀS ÁREAS CÍVEL, TRABALHISTA E CRIMINAL

PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
 E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
 CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2

	SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO	
O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis		Nº 27418
<h2>Luciana Veiga de Toledo Arruda</h2>		
inscrita em 09/12/2013 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 138.744 está registrada no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitada, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir		
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA		
Habilitação Profissional: Técnico em Transações Imobiliárias Certificado de Avaliação Expedido por:	Brasília (DF), 23 de junho de 2023.	
 JOÃO TEODORO DA SILVA Presidente	Assinatura do Avaliador <small>Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.</small> <small>Chave de Autenticação: 55eaab6f99914e12b8f30ded3d7045ffe1ab3ae7</small>	 RÔMULO SOARES DE LIMA Diretor Secretário

Declaração / Requerimento do selo certificador do Cofeci.

Anexo V

C O F E C I

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Luciana Veiga de Toledo Arruda, CPF nº 17439938895, RG nº 14218807-4 SSP/SP, CRECI nº 138744, Endereço: R Oscar Freire 1436/ap 132 1436 Ap 132 Cerqueira Cesar, Sao Paulo-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
 Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:
 Nº do Processo: 01442931120108260100
 Vara Cível
 Comarca: SÃO PAULO - SP

SAO PAULO-SP , 1 de Janeiro de 2024


Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 061232




Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 061232, 1 de Janeiro de 2024



Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta a matrícula do seguinte teor:



1064548
S10040006007R

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **4º REGISTRO DE IMÓVEIS**
 de São Paulo

matrícula: 121.604 ficha: 01 São Paulo, 15 de MAIO de 1996

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 133, localizado no 13º andar do **EDIFÍCIO MARQUÊS DE MARIALVA**, situado à Rua Itacema nº 133, no 28º Subdistrito-Jardim Paulista, com a área útil de 136,035m2., a área comum de 43,125m2., a área total de 179,160m2. e uma quota parte ideal de terreno e nas coisas comuns de 1,924%, correspondendo-lhe o direito à guarda de um automóvel de passeio na garagem coletiva do edifício.- O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.367,85m2.-

CONTRIBUINTE:
PROPRIETÁRIOS: DANTE FONTANESI JUNIOR, engenheiro e sua mulher ENEIDA LANZA FONTANESI, do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital, à Alameda Lorena, nº 1350, aptº 84, casados sob o regime da comunhão de bens.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 111.298, feita em 03/10/1974, neste Registro.- (*Matrícula aberta de Ofício*)

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficial

Av.01/ Data: 15/MAIO/1996

Pela inscrição nº 34.452, feita em data de 03 de outubro de 1974, neste Registro, o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca para garantia da dívida no valor de CR\$202.050,00, equivalente a 2.250 UPC's do BNH, em favor da Caixa Econômica Federal-CEF.

Márcus A. A. Púlio MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Escritor Habilitado Oficial

R.02/ Data: 15/JULHO/2005

De Mandado passado em 14 de junho de 2005, pelo Ofício e Juízo das Execuções Fiscais Municipais desta Capital, subscrito pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Paulo Guilherme Amaral Toledo, extraído dos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 173.427/00, que a MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, move contra DANTE FONTANESI JUNIOR e sua mulher ENEIDA LANZA FONTANESI, domiciliados nesta Capital, na Alameda Lorena nº 1350, ap. 84, verifica-se que foi procedida a

continua no verso

AA 081857

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04947-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA VEIGA DE TOLEDO ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/01/2024 às 17:53, sob o número WJMJ24400034429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0144293-11.2010.8.26.0100 e código 8P4XqPg2.

fls. 17

matricula
121.604

ficha
01
verso

penhora do imóvel desta matrícula. Valor da Dívida: R\$1.428,68 em 23/05/00. Figura como depositários Dante Fontanesi Junior e sua mulher Encida Lanza Fontanesi.

Edgar Jorge Fontanesi
Escrivante Habilitado

Dante Fontanesi Jr.
Dante Fontanesi Jr.
Declarante de Dívida


O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos.....	19,61
Estado.....	5,57
Carteira.....	4,13
Registro Civil.....	1,03
Tribunal de Justiça.....	1,03
TOTAL.....	31,37
Recolhimento na Guia (802) 2010	

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 29/04/2010 14:43:51
 Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida,
 Por 30 dias (NSCCUSP XIV, 12, 3º)

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reproduzida de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 23/05/2010.

Luciana de Freitas Julião
Escriv. Autorizada



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
016.065.0538-6	2023	01	01/01/2023

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R ITACEMA, 129 - AP 133
ITAIM BIBI CEP 04530-900
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ITACEMA, 129 - AP 133
ITAIM BIBI CEP 04530-900

Contribuinte(s):
CPF 025.995.978-20 DANTE FONTANESI JUNIOR
CPF 030.249.428-66 ENEIDA LANZA FONTANESI


Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.368
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 1.368
Testada (m): 31,70

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 180
Área ocupada pela construção (m²): 750
Ano da construção corrigido: 1974
Padrão da construção: 2-D
Uso: residência



Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES				BASE DE CÁLCULO	FATOR		
CONSTRUIDA 180	CONSTRUÇÃO 3.210,00	DES/OLESC 0,4100					CONSTRUÇÃO 236.898,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 1.368	TERRENO 13.293,00	PROFUND 0,9645	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,5700	FRAÇÃO IDEAL 0,0193	TERR INCORPORADO 531.458,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)	
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)	

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
768.356,00	0,010	205,06	7.888,62	1,000000	-3.465,52	4.423,10	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
4.423,10	0,00	0,00	4.423,10	15/02/2023

Data de Emissão: 27/12/2023
Número do Documento: 1.2023.022977995-8
Solicitante: LUCIANA VEIGA DE TOLEDO ARRUDA (CPF 174.399.388-95)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/03/2024, em www.prefeitura.sp.gov.br

PERITA JUDICIAL LUCIANA TOLEDO ARRUDA
E-mails: lucianaarruda@terra.com.br / arrudaperitajudicial@gmail.com
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 138.744-F CNAI, Nº 27418-BR CAU: nº A96886-2

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR – SP / SP.

REF. LEVANTAMENTO DOS HONORÁRIOS PERICIAIS.

Processo Digital nº 0144293-11.2010.8.26.0100
Classe – Assunto Procedimento Sumário – Despesas Condominiais
Requerente Condomínio Edif. Marques de Marialva
Requerido Eneida Lanza Fontanesi
Juiz(a) de Direito Dra. Tamara Hochgreb Matos

Perita, LUCIANA VEIGA DE TOLEDO ARRUDA, Arquiteta e Corretora Avaliadora de Imóveis, CAU nº A96886-2., CRECI SP, nº 138744-F CNAI, nº 27418-BR,

Vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência. Requerer o Levantamento dos Honorários Periciais, já depositado, à **(Fl. 556)**, dos AUTOS em favor desta perita do JUÍZO, **o qual data vênua, calcula um montante de R\$ 8.000,00 (Oito mil reais).** Segue ANEXO, o FORMULÁRIO do MLE.

Com Os Trabalhos PERICIAIS Já Finalizados e PROTOCOLADOS a Entrega Nesta Data: 02 / 01 / 2024,

**Termos em que,
Pede deferimento**

São Paulo, 02 de JANEIRO de 2024.



Luciana Veiga de Toledo Arruda

Perícias e Avaliações de Imóveis “Auxiliar da Justiça”.

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES PARA ÀS ÁREAS CÍVEL, FAMÍLIA E CRIMINAL

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO
 (1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **0144293-11.2010.8.26.0100**

Nome do beneficiário do levantamento: LUCIANA VEIGA DE TOLEDO ARRUDA

CPF/CNPJ: nº 174.399.388-95.,

Tipo de Beneficiário: () Parte

() Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. _____

() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____

(X) Terceiro

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **Fl. 556**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 8.000,00**

Tipo de levantamento: **HONORÁRIOS PERICIAIS**

() I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [qualquer valor. Isento de tarifa];

() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **LUCIANA VEIGA DE TOLEDO ARRUDA**

CPF/CNPJ do titular da conta: **Nº 174.399.388-95**

Banco: **BANCO ITAU** Código do Banco: **341**

Agência: **3765**

Conta nº: **05203-4**

Tipo de Conta: **(X) Corrente** () Poupança,

Observações: Honorários Periciais da Perita Nomeada no Processo de nº Supracitado