

IMÓVEL 06 – RUA TAGUÁ, Nºs 212 / 218, EDIFÍCIO DONA  
HELENA, 2º ANDAR, APARTAMENTO Nº 5



## CAPÍTULO I – VISTORIA

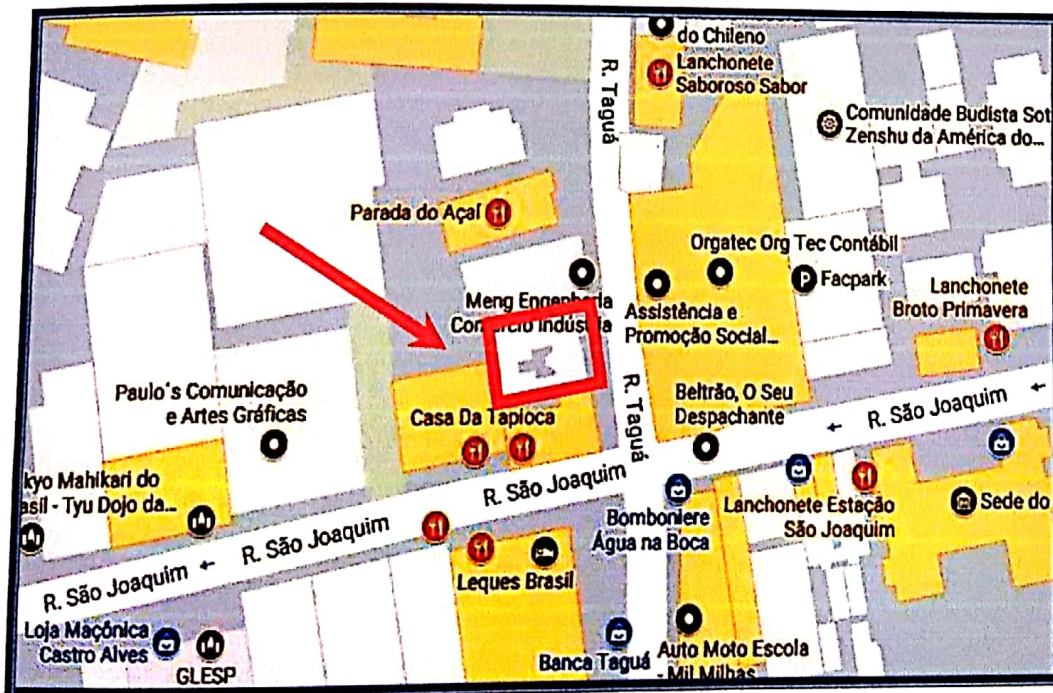
### 1. Localização

O apartamento avaliando localiza-se na Rua Taguá, nºs 212 / 218, Edifício Dona Helena, 2º andar, apartamento nº 05, Bairro e Subdistrito Liberdade, Zona Central do Município de São Paulo.

### 2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, se encontra no Setor 033, Quadra 018, lote 0198-6 e Índice Fiscal 2.079,00.

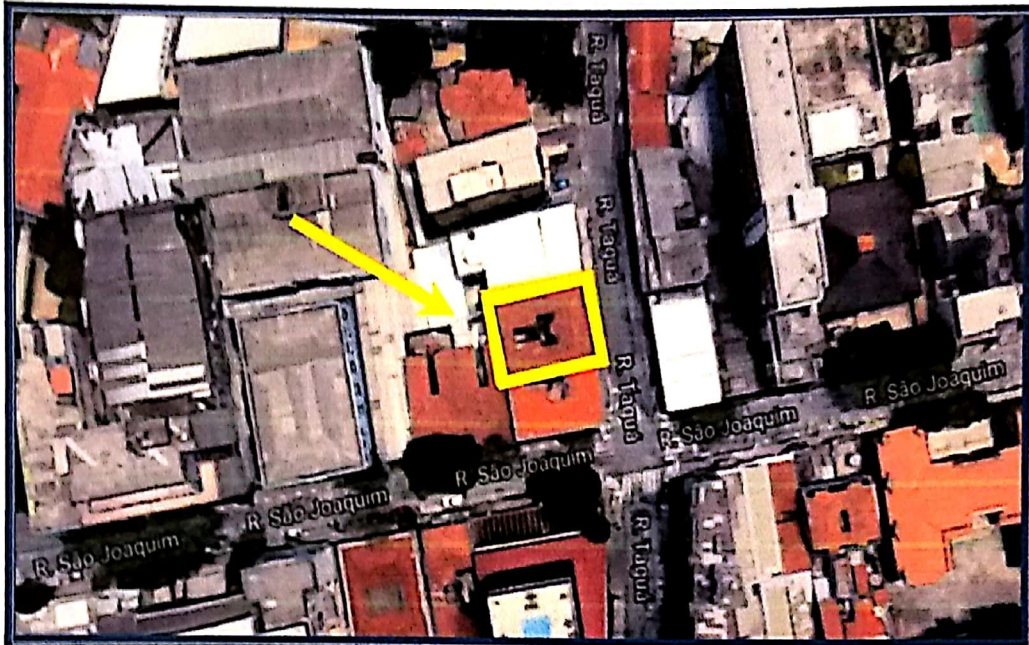
### 3. Planta de localização



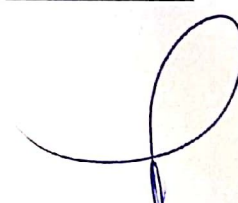
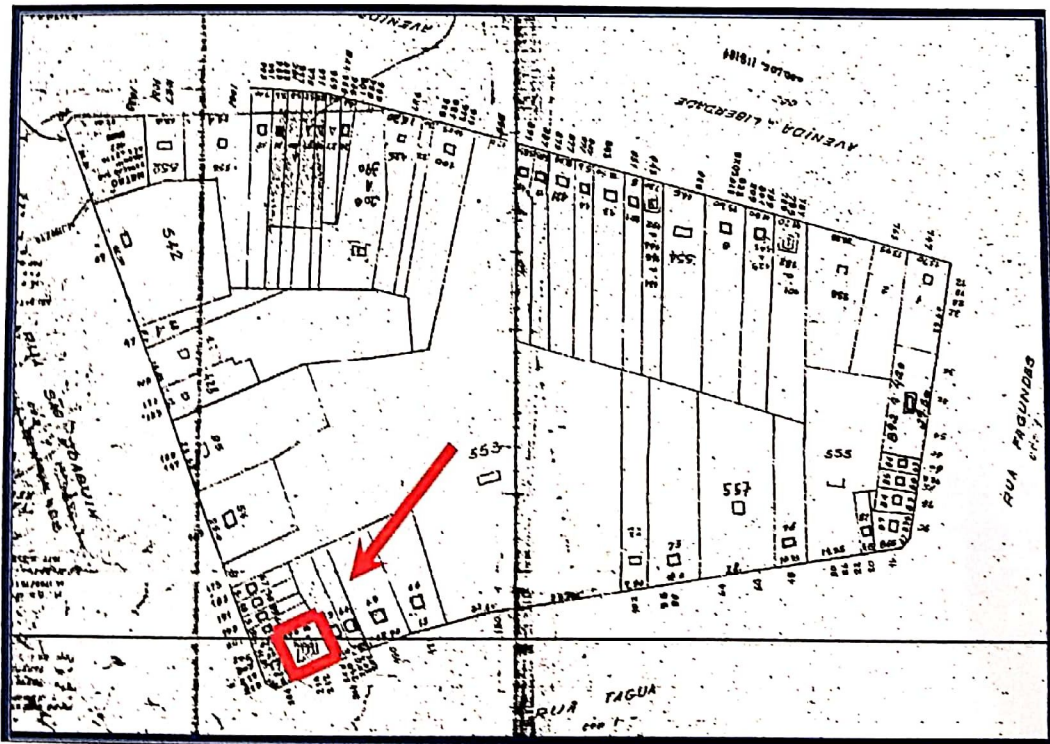
### 4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Dona Helena é fácil e direto pela Rua Taguá.

5. Foto aérea



6. Planta de quadra fiscal municipal



7. Melhoramentos públicos

O Edifício Dona Helena é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de água encanada, rede pública de esgoto sanitário, rede pública de energia elétrica domiciliar, rede de iluminação pública da rua, rede pública de telefonia fixa, pavimentação e guias e sarjetas.

8. Topografia

A topografia onde se encontra o Edifício Dona Helena apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Taguá.

9. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

10. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Dona Helena.



Vista da Rua Taguá que dá acesso ao Edifício Dona Helena.



Vista da Rua Taguá que dá acesso ao Edifício Dona Helena.

11. Características do Edifício Dona Helena

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Apartamento / Simples sem elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de pavimentos	4 ( quatro ) pavimentos
Apartamentos por andar	2 ( dois ) apartamento
Nº de elevadores	Sem elevadores

12. Características construtivas do apartamento

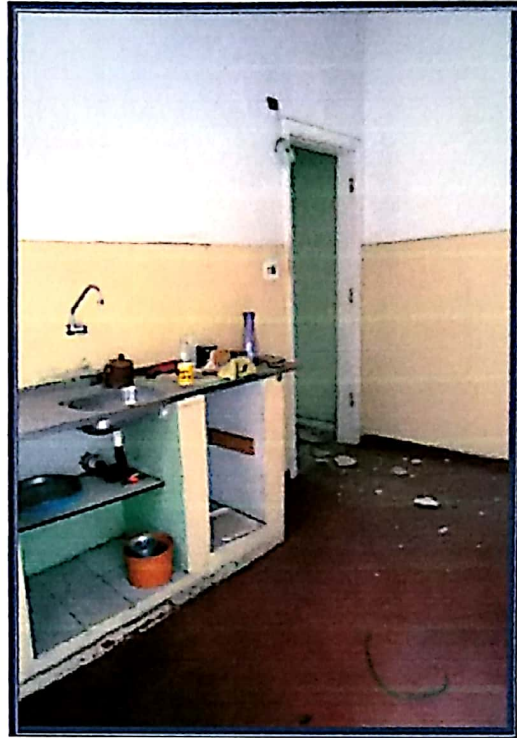
Piso / Forro	Ladrilhos cerâmicos e tacos de madeira		
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos		
Caixilhos / Portas	Ferro e madeira / Madeira		
Janelas	Tipo guilhotina, porta-balcão e basculante		
Compartimentos	Sala, cozinha, 3 (três) dormitórios, banheiro, área de serviço e dormitório e banheiro de empregada		
Idade real corrigido	50 ( cinquenta ) anos		
Nº de vagas de garagem	Sem vaga de garagem		
Estado do apartamento	Necessitando de reparos simples		
Áreas construídas e fração ideal do terreno	Privativa	Comum	Fração ideal
	103,20m <sup>2</sup>	12,20m <sup>2</sup>	12,50%

Obs.:

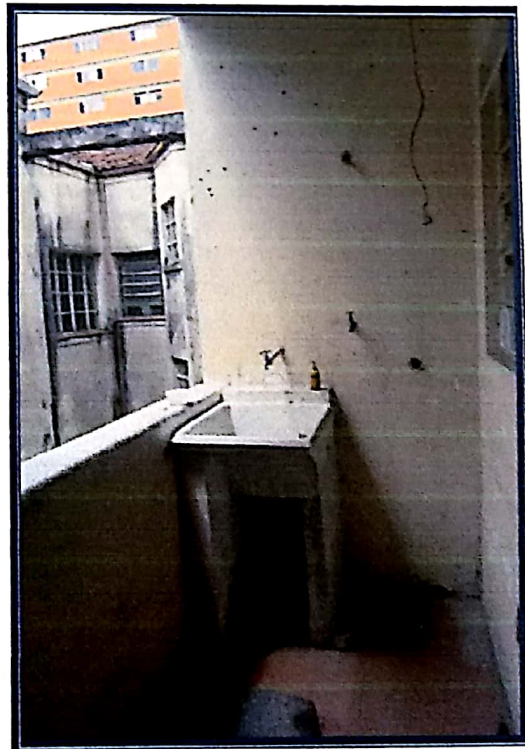
a) As áreas construídas do apartamento e a fração ideal do terreno foi resultado de análise da Transcrição nº 43.167 do 1º CRI / SP ( fls. 611 );

b) A idade real do Edifício Dona Helena foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP ( Anexo I ).

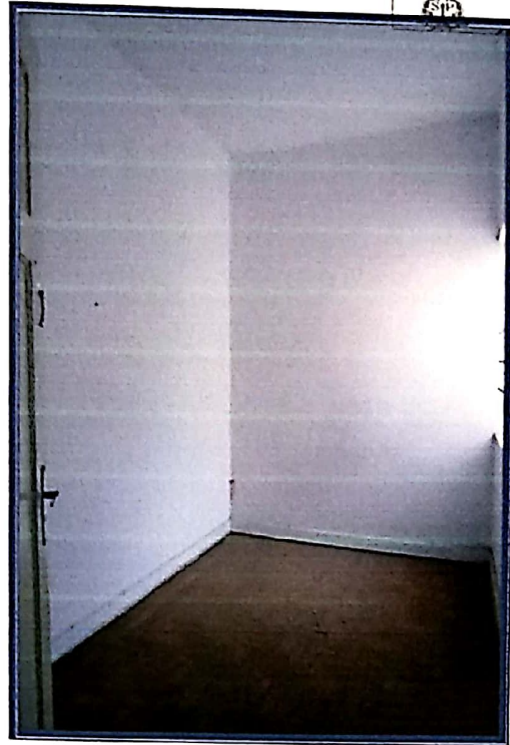
13. Ilustração fotográfica do apartamento



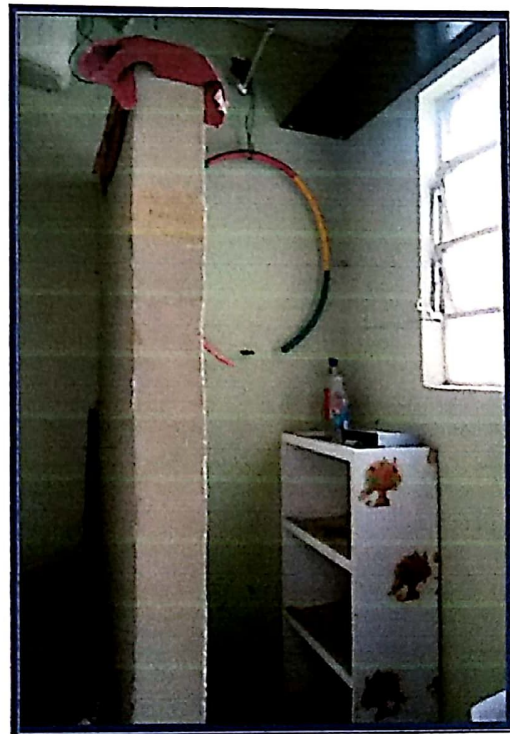
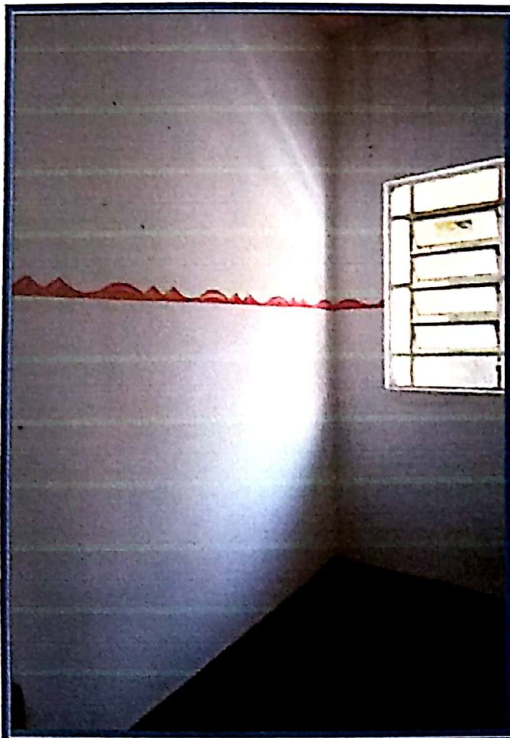
Sala e cozinha.



Banheiro e área de serviço.



Dormitórios 1 e 2.



Dormitório e banheiro de empregada.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or 'J', located at the bottom right of the page.



## CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO

### 2. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados ( Anexo III ), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização ( Anexo IV ), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada ( Anexo V ).

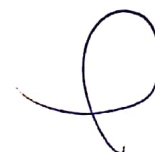
A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Anexo II ).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

### 2. Valor unitário básico ( $V_u$ )

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de outubro de 2017, foi de:

$$V_u = R\$ 3.436,46 / m^2$$



3. Valor de mercado para venda do apartamento ( $V_a$ )

$$V_a = (V_u \times A_{cp}), \text{ sendo:}$$

$V_a$  = Valor de mercado do apartamento para venda

$V_u$  = Valor unitário do apartamento ( R\$ 3.436,46 /  $m^2$  )

$A_{cp}$  = Área construída privativa ponderada do apartamento ( 103,20 $m^2$  )

$$A_{cp} = [A_{ca} + (N \times A_{cg} \times F_c)], \text{ sendo:}$$

$A_{cp}$  = Área construída privativa ponderada do apartamento

$A_{ca}$  = Área construída privativa do apartamento ( 103,20 $m^2$  )

$N$  = Número de vagas de garagem ( 0 )

$A_{cg}$  = Área construída privativa de uma vaga de garagem ( 10,00 $m^2$  )

$F_c$  = Fator de correção ( 0,50 )

*Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo "Valores de Venda - 2002", Capítulo 6 - Recomendações, item 6.9.*

$$A_{cp} = [103,20 + (0 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 103,20m^2$$

$$V_a = (3.436,46 \times 103,20)$$

$$V_a = R\$ 354.643,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 355.000,00$$

( trezentos e cinquenta e cinco mil reais )



4. Valor da parte penhorada dos imóveis ( $V_p$ )

$$V_p = (V_a \times P)$$

Sendo:

$V_p$  = Valor da parte penhorada do apartamento

$V_a$  = Valor de mercado para venda do apartamento ( R\$ 355.000,00 )

$P$  = Parte penhorada ( 100,00% ou 1,0000 )

$$V_p = ( 355.000,00 \times 1,0000 )$$

$$V_p = \text{R\$ } 355.000,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_p = \text{R\$ } 355.000,00$$

( trezentos e cinquenta e cinco mil reais )



**CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 12 ( doze ) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

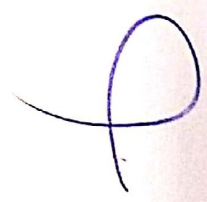
Acompanham 5 ( cinco ) anexos.

São Paulo, 24 de outubro de 2017.



JUAREZ PANTALEÃO  
PERITO JUDICIAL

**ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP**





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

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

Cadastro do Imóvel: 033.018.0198-6

**Local do Imóvel:**  
R TAGUA, 218 - APTO 5  
CEP 01508-010  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R TAGUA, 218 - APTO 5  
CEP 01508-010

**Contribuinte(s):**  
CPF 005.322.908-87      NISSIM DANA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	228	Testada (m):	14,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1250
Área total (m²):	228		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	116	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1967		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	2.412,00
- da construção:	2.007,00

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

- da área incorporada:	98.373,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	90.797,00
Base de cálculo do IPTU:	189.170,00