

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

**EXCELENTÍSSIMO DOUTO JUÍZO DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

Processo Digital nº: **1122492-07.2019.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compromisso**
Exequente: **Ivan Zarif Neto**
Executado: **Celso da Costa Carvalho Vidigal e Outro**

TÚLIO PORTO SILVA REIS, engenheiro civil, perito judicial, nomeado nos autos da ação em epígrafe, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões substanciais no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo.

O **valor médio de mercado** apurado para o imóvel de matrícula nº 22150 do 10º CRI de São Paulo/SP, situado na Rua Girassol, 655, Vila Madalena, São Paulo - SP, 05433-001, é de **R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais)** - Data Base: Abril/2024.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 27 de abril de 2024

Túlio Porto Silva Reis
CREA/SP: 5070911901

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

LAUDO DE AVALIAÇÃO**SUMÁRIO**

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	2
2. OBJETIVO.....	2
3. METODOLOGIA.....	2
4. VISTORIA DO IMÓVEL.....	3
4.1 Localização.....	4
4.2. Cadastramento Segundo o Mapa Fiscal.....	5
4.3. Zoneamento.....	5
4.4. Características do Imóvel.....	6
4.5. Características da Região.....	7
4.6. Ocupação.....	7
5. AVALIAÇÃO.....	8
5.1. Pesquisa de Mercado.....	8
5.2. Fatores de avaliação.....	8
5.3. Resultado - Valor de Mercado.....	12
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	13
7. CONCLUSÕES.....	14
8. ANEXOS.....	14
9. ENCERRAMENTO.....	14

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Laudo elaborado em referência à demanda nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial - Compromisso**, ajuizada por **Ivan Zarif Neto**, em face de **Gabriel da Costa Carvalho Vidigal e Outro**.

Deferida a prova pericial, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo à fls. 158.

As partes não apresentaram quesitos e não indicaram profissional para a função de assistente técnico.

2. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor médio de mercado do imóvel objeto da lide.

Trata-se da Loja nº 655, localizada na Rua Girassol, 655, Vila Madalena, São Paulo - SP, 05433-001, registrada sob a matrícula nº 22150 perante o 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

A norma ABNT NBR 14653-1:2001 define “valor de mercado” como:

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

3. METODOLOGIA

Este trabalho foi desenvolvido em estrita observância aos ditames das normas técnicas ABNT NBR 14.653-1; ABNT NBR 14653-2 e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE.

A NBR 14.653-1 estabelece:

“[...] A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado [...]”

Ainda:

“[...] Método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra [...]”

Deste modo, a avaliação foi elaborada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Em conformidade com o artigo 474 do CPC, as partes foram informadas da data e local da diligência pericial, conforme agendado e registrado à fls. 195 dos autos, bem como por meio de comunicação realizada por e-mail, conforme detalhado no **Anexo II**. A diligência pericial para vistoriar o imóvel ocorreu em 20/02/2024, às 16h00

O Exequente, Ivan Zarif Neto, acompanhado de sua advogada, Vanessa de Andrade, compareceram à diligência. Os Executados e/ou seus representantes não compareceram.

O imóvel objeto da lide, Loja 655, encontrava-se fechada no horário da diligência e dada a ausência dos Executados, ou de outro que pudesse franquear o acesso ao interior do mesmo, a vistoria procedeu conforme preconiza o item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14.653/2011, com a adoção de uma situação paradigma.

O item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14.653/2011 determina:

“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação paradigma, a partir dos elementos que for possível obter.”

4.1 Localização

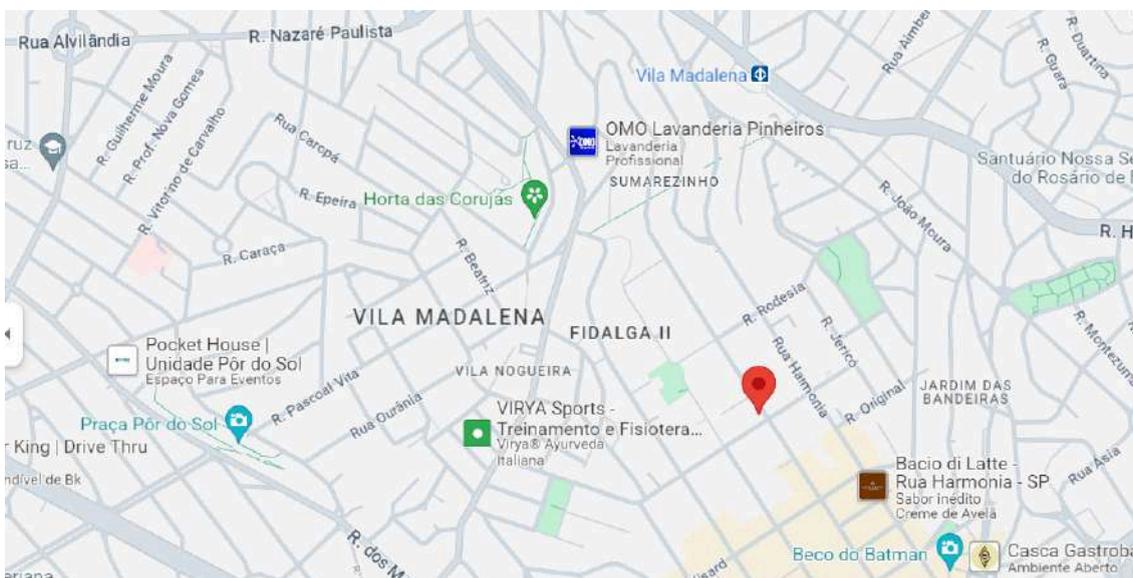
O imóvel em análise é a Loja nº 655, situada na Rua Girassol, 655, Vila Madalena, São Paulo - SP, 05433-001; indicado na imagem abaixo pelo marcador vermelho.

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

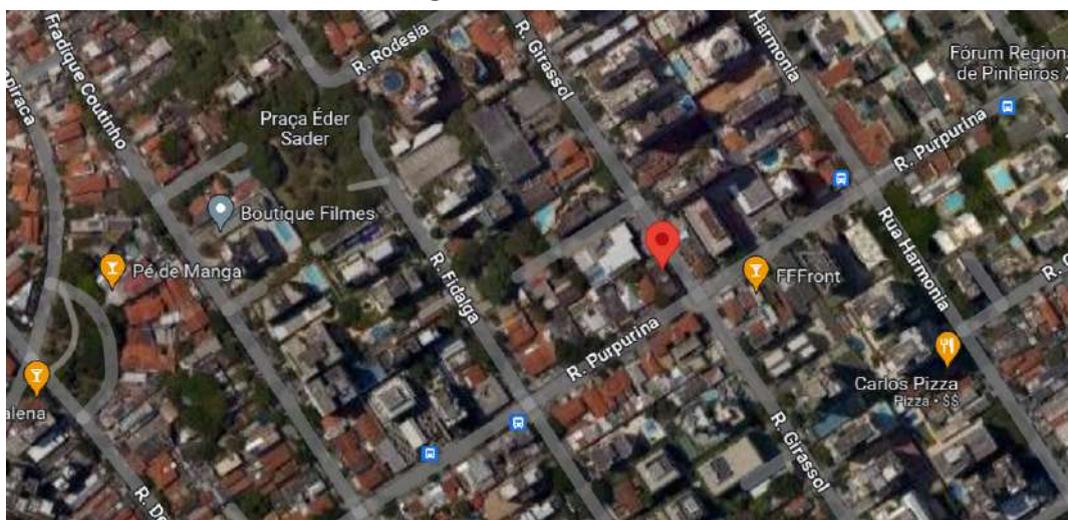
CREA/SP: 5070911901

Imagem 1 - Planta de localização:



Fonte: Google Maps

Imagem 2 - Vista Aérea:



Fonte: Google Maps

4.2. Cadastramento Segundo o Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se:

- SETOR: 081
- QUADRA: 134

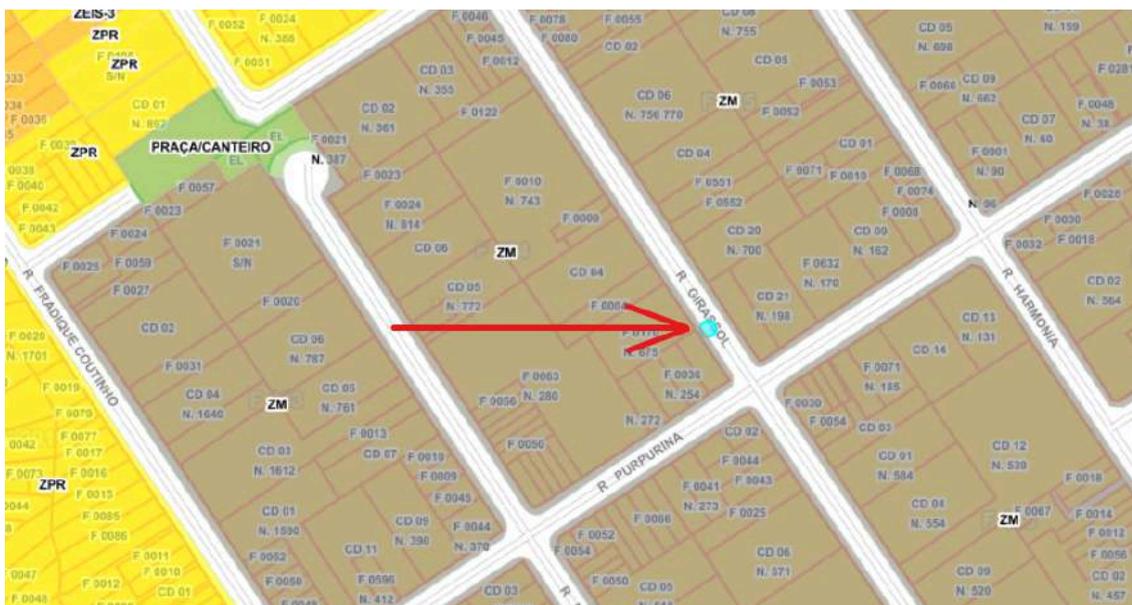
TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

- LOTE: 0065-6
- ZONA: ZC
- ÍNDICE FISCAL: 6898,00 - 04/2024

Imagem 3 - Zoneamento



Fonte: GeoSampa - Prefeitura de São Paulo

4.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel pertence à Zona Mista (ZM).

Pelo texto da Lei, temos:

“... As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias ...”

Certidão de Dados Cadastrais do imóvel no **Anexo III** deste laudo.

4.4. Características do Imóvel

Trata-se de uma loja térrea com área útil de 35,30 m² e uma fração ideal de 5,42% no terreno descrito na matrícula nº 11.777 do 10º CRI de São Paulo/SP, conforme documento constante às fls. 100/103.

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

A seguir são apresentadas imagens do local:

Imagem 4 - Vista da Fachada da Loja nº 655



Imagem 5 - Vista da Rua Girassol



TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

4.5. Características da Região

Localizado no bairro da Vila Madalena, o imóvel está cercado por uma variedade de pontos de interesse, como unidades de saúde, centros culturais, bares, restaurantes, entre outros. Durante a diligência realizada no local, constatou-se que a região conta com uma infraestrutura urbana completa, incluindo rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica, redes de telefone, TV e internet, iluminação pública, pavimentação asfáltica, passeios, guias e sarjetas, coleta de lixo, entrega postal e transporte público.

4.6. Ocupação

Na oportunidade da diligência o local encontrava-se fechado, sem a presença de alguém que pudesse permitir o acesso ao interior do imóvel para verificar seu estado de ocupação. De acordo com uma pesquisa realizada, aparentemente, funcionava anteriormente no local a loja varejista de artigos de vestuário *Purple Yellow*, que, segundo a mesma pesquisa, parece não estar mais em funcionamento. No entanto, continua estampado na fachada do local os letreiros da marca.

Imagem 6 - Ocupação do Imóvel



Fonte: Google

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

5. AVALIAÇÃO

5.1. Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado procurou buscar amostras com as melhores condições comparativas, todas na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação. Constatou-se poucas ofertas de imóveis similares, mas foram encontrados elementos suficientes para a análise com base nos critérios da norma NBR 14653-2.

Tabela 1 - Dados dos Elementos Amostrais e Avaliando

DADOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

ID	Endereço	Valor de Oferta (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Área Útil (m ²)	Tipo	Índice Fiscal	Idade	Estado de Conservação (Ross-Heideck)
1	R. Purpurina, 131	R\$ 410.000,00	R\$ 10.250,00	40,00	Oferta	8.267,00	35	C
2	R. Nazaré Paulista, 53	R\$ 1.200.000,00	R\$ 10.909,09	110,00	Oferta	4.555,00	34	B
3	Rua Isabel de Castela, 314	R\$ 1.200.000,00	R\$ 16.666,67	72,00	Oferta	8.095,00	31	C

DADOS DO AVALIANDO

Endereço	Valor de Mercado (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Área Útil (m ²)	Índice Fiscal	Idade	Estado de Conservação (Ross-Heideck)
R. Girassol, 655	-	-	35,30	6.898,00	46	B

5.2. Fatores de avaliação

A avaliação foi desenvolvida com base na Norma Brasileira Para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos (NBR –14.653-2), da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e a Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O método utilizado foi o comparativo direto de dados de mercado, através da avaliação por fatores, sendo os seguintes os utilizados nesta análise:

- **Fator Oferta:** Os valores obtidos provenientes de ofertas sofreram dedução de 10%, compensando assim uma eventual superestimativa das

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

- **Fator Área:** Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, tendo sido obtido o fator de homogeneização por meio da análise de regressão entre a variável dependente (valor unitário - R\$/m²) e o atributo analisado, estabelecendo a relação entre o valor previsto para o avaliando e para cada elemento da amostra, através da equação obtida. Os cálculos são apresentados abaixo:

Tabela 2 - Cálculo do Fator Área

RESUMO DOS RESULTADOS

ANOVA					
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1,00	48321,63	48321,63	0,00	0,97
Resíduo	1,00	24870908,55	24870908,55		
Total	2,00	24919230,18			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>	<i>Inferior 95,0%</i>	<i>Superior 95,0%</i>
Interseção	12280,35	7983,95	1,54	0,37	-89165,40	113726,10	-89165,40	113726,10
Variável X 1	4,44	100,63	0,04	0,97	-1274,20	1283,07	-1274,20	1283,07

RESULTADOS DE RESÍDUOS V.U Previsto Para o Avaliando 12436,93

<i>ID</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	Fator Área
1	12457,77	-2207,77	1,00
2	12768,27	-1859,18	0,97
3	12599,71	4066,95	0,99

- **Fator Transposição:** Para homogeneização dos valores em função do local, foi utilizado o índice fiscal publicado pela Planta Genérica de Valores (PGV) da cidade de São Paulo. O fator em questão foi calculado por meio da análise de regressão entre a variável dependente (valor unitário - R\$/m²) e o atributo analisado, estabelecendo a relação entre o valor previsto para o avaliando e para cada elemento da amostra, através da equação obtida. Os cálculos são apresentados abaixo:

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

Tabela 3 - Cálculo do Fator Transposição

RESUMO DOS RESULTADOS

ANOVA					
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1,00	3585188,38	3585188,38	0,17	0,75
Resíduo	1,00	21334041,80	21334041,80		
Total	2,00	24919230,18			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>	<i>Inferior 95,0%</i>	<i>Superior 95,0%</i>
Interseção	8153,19	11190,80	0,73	0,60	-134039,34	150345,73	-134039,34	150345,73
Variável X 1	0,64	1,56	0,41	0,75	-19,17	20,45	-19,17	20,45

RESULTADOS DE RESÍDUOS V.U Previsto Para o Avaliando = 12561,09

<i>ID</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	Fator Transposição
1	13435,89	-3185,89	0,93
2	11063,89	-154,79	1,14
3	13325,98	3340,69	0,94

- **Fator Estado de Conservação:** O fator estado de conservação foi obtido através do emprego do Método de Ross-Heideck, estabelecendo-se o percentual de depreciação dos imóveis da amostra em relação ao imóvel avaliando, sendo o numerador o índice de depreciação do imóvel avaliando e o denominador o do imóvel comparativo. Para obtenção do percentual de depreciação através do método de Ross-Heideck, utilizou-se das seguintes tabelas considerando uma vida referencial de 70 anos:

Tabela 4 - Estado de Conservação da Edificação - Ross-Heideck

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
a	Nova
b	Entre nova e regular
c	Regular
d	Entre regular e necessitando reparos simples
e	Necessitando de reparos simples
f	Necessitando de reparos simples a Importantes
g	Necessitando de reparos importantes
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor
i	Sem valor

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

Tabela 5 - Percentual de Depreciação em Função da Vida Útil e do Estado de Conservação

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

5.3. Resultado - Valor de Mercado

Após obter todos os fatores e aplicá-los sobre os elementos comparativos, são obtidos os valores homogeneizados dos dados e calcula-se a média. Em seguida, é realizado o saneamento da amostra, que consiste em eliminar eventuais discrepâncias que possam comprometer a. O critério utilizado foi o dos limites de +/- 30% em torno da média, conforme orienta o IBAPE SP.

Tabela 6 - Resultado do Valor Unitário Médio Homogeneizado

ID	Endereço	Valor de Oferta (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Fator Estado de Conservação	Valor Unitário Homogeneizado
1	R. Purpurina, 131	R\$ 410.000,00	R\$ 10.250,00	0,90	0,93	1,00	0,74	R\$ 6.390,29
2	R. Nazaré Paulista, 53	R\$ 1.200.000,00	R\$ 10.909,09	0,90	1,14	0,97	0,70	R\$ 7.608,70
3	Rua Isabel de Castela, 314	R\$ 1.200.000,00	R\$ 16.666,67	0,90	0,94	0,99	0,68	R\$ 9.471,87

Média do V.U. Homogeneizado +30% = R\$ 10.170,71
Média do Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 7.823,62
Média do V.U. Homogeneizado -30% = R\$ 5.476,54

Após o saneamento, nenhum valor foi desprezado, resultando em uma média de valor de mercado em R\$/m² de 7.823,62. Assim, para os 35,30 m² de área útil do imóvel avaliando, o valor médio de mercado é de R\$ 276.173,23, ou, arredondando, **R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais)**.

O enquadramento do modelo com base no seu grau de precisão e fundamentação é apresentado a seguir:

Tabela 3.6 – Grau de fundamentação para tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

Grau de Fundamentação e de Precisão do Modelo: I

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- a) A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- b) Não faz parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando.
- c) Os dados dos elementos amostrais contemplados neste laudo foram fornecidos por imobiliárias, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de “boa fé”;

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

- d) Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação.

7. CONCLUSÕES

Como exposto no presente trabalho, o **valor médio de mercado** apurado para o imóvel de matrícula nº 22150 do 10º CRI de São Paulo/SP, situado na Rua Girassol, 655, Vila Madalena, São Paulo - SP, 05433-001, é de **R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais)** - Data Base: Abril/2024.

8. ANEXOS

Anexo I - Notificação às partes sobre a data da diligência;

Anexo II - Ficha dos Elementos Amostrais;

Anexo III - Certidão De Dados Cadastrais Do Imóvel Avaliando;

9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 14 (quatorze) páginas e 3 (três) anexos que o acompanham, datado e assinado pelo Perito Judicial.

São Paulo, 27 de março de 2024.



Túlio Porto Silva Reis

CREA/SP: 5070911901

ANEXO I- NOTIFICAÇÃO ÀS PARTES SOBRE A DATA DA DILIGÊNCIA

Em conformidade com o artigo 474 do CPC, as partes foram informadas da data e local da diligência pericial, conforme agendado e registrado à fls. 195 dos autos, bem como por meio de comunicação realizada por e-mail aos seus representantes.

Comunicação ao Exequente

Além da comunicação nos autos (fls. 195), a informação sobre a data da diligência pericial foi enviada ao Exequente através de e-mail para seus advogados, Vanessa Augusto de Andrade e Thiago Mansur Monteiro, nos endereços vanessa@amsa.adv.br e thiago@amsa.adv.br, como pode ser visto na imagem abaixo:



Túlio Porto <tulioportto@gmail.com>

Mensagem do Perito - Diligencia Pericial - Proc.: 1122492-07.2019.8.26.0100

Túlio Porto <tulioportto@gmail.com>

15 de fevereiro de 2024 às 12:12

Para: "vanessa@amsa.adv.br" <vanessa@amsa.adv.br>, "thiago@amsa.adv.br" <thiago@amsa.adv.br>

Bom dia, sou o Túlio, perito nomeado no processo **1122492-07.2019.8.26.0100**.

Como causídicos da parte Exequente e, visando o regular prosseguimento do feito, comunico-lhes também através deste, que está agendado a data para **realização da diligência pericial** no dia **20/02/2024, às 16:00** horas (horário de Brasília) no local do imóvel objeto da perícia (Loja nº 655, localizada na R.Girassol, 655 - Vila Madalena, São Paulo - SP, 05433-001; conforme fls. 195 dos autos.

Por gentileza, responder a este e-mail confirmando o recebimento.

Cordialmente,
Túlio Porto S. Reis
Engenheiro Civil | Perito Judicial
Crea SP: 5070911901

Comunicação ao Executado:

Além da comunicação nos autos (fls. 195), a comunicação sobre a data da diligência pericial foi realizada ao Executado via email para o escritório do seu patrono constituído nos autos, através do endereço: contato@armandorovai.com, conforme se pode observar na imagem abaixo:



Túlio Porto <tulioportto@gmail.com>

Mensagem do Perito - Diligencia Pericial - Proc.: 1122492-07.2019.8.26.0100

Túlio Porto <tulioportto@gmail.com>
Para: contato@armandorovai.com

15 de fevereiro de 2024 às 12:09

Bom dia, sou o Túlio, perito nomeado no processo **1122492-07.2019.8.26.0100**.

Como causídicos da parte Executada e, visando o regular prosseguimento do feito, comunico-lhes também através deste, que está agendado a data para **realização da diligência pericial** no dia **20/02/2024, às 16:00** horas (horário de Brasília) no local do imóvel objeto da perícia (Loja nº 655, localizada na R.Girassol, 655 - Vila Madalena, São Paulo - SP, 05433-001; conforme fls. 195 dos autos.

Por gentileza, responder a este e-mail confirmando o recebimento.

Cordialmente,
Túlio Porto S. Reis
Engenheiro Civil | Perito Judicial
Crea SP: 5070911901

ANEXO II - FICHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elemento Comparativo 1

Local: R. Purpurina, 131 - Sumarezinho, São Paulo - SP, 05435-030

Área útil (m²): 40,00

Valor ofertado: R\$ 410.000,00

Tipo: Oferta

Índice Fiscal: 8.267,00

Idade Aparente (anos): 35

Estado de Conservação (Ross-Heideck): C

Fonte: www.chavesnamao.com.br

Data: Abril/2024

Telefone para contato: (19) 99981-3730



Elemento Comparativo 3

Local: R. Nazaré Paulista, 53 - Vila Madalena, São Paulo - SP, 05448-000

Área útil (m²): 110,00

Valor ofertado: R\$ 1.200.000,00

Tipo: Oferta

Índice Fiscal: 4.555,00

Idade Aparente (anos): 34

Estado de Conservação (Ross-Heideck): B

Fonte: www.vivareal.com.br

Data: Abril/2024

Telefone para contato: (11) 97351-6994



Elemento Comparativo 3

Local: R. Isabel de Castela, 314 - Vila Madalena, São Paulo - SP, 05445-010

Área útil (m²): 72,00

Valor ofertado: R\$ 1.200.000,00

Tipo: Oferta

Índice Fiscal: 8.095,00

Idade Aparente (anos): 31

Estado de Conservação (Ross-Heideck): C

Fonte: www.chavesnamao.com.br

Data: Abril/2024

Telefone para contato: (11) 97150-8001



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024**Cadastro do Imóvel: 081.134.0065-6****Local do Imóvel:**

R GIRASSOL, 649
VILA MADALENA CEP 05433-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R GIRASSOL, 649
VILA MADALENA CEP 05433-001

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	260	Testada (m):	26,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0567
Área total (m²):	260		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	36	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	260	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1968		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	6.898,00
- da construção:	3.068,00

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

- da área incorporada:	122.455,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	30.926,00
Base de cálculo do IPTU:	153.381,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/07/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 22/04/2024

Número do Documento: 2.2024.001867322-4

Solicitante: TULIO PORTO SILVA REIS (CPF 016.110.165-84)