

IPTU/SP nº 041.099.0168-5 - unidade autônoma
14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Matrícula nº 115.875

2.4 – LOCALIZAÇÃO

Tipo do Imóvel	Residencial / Apartamento
Proprietário	JOSÉ TRUJILLO RODRIGUEZ
Endereço	Rua Canário nº 644 – apt. 31
Bairro	.Moema
Município	São Paulo
Estado	São Paulo

2.5 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



2.6 – CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

Logradouro	Rua Canário nº 644 – apt. 31
Mão Direção / Pistas	Única Dupla
Largura	Aproximadamente 40 metros
Pavimentação	.Asfalto
Calçadas	Sim
Guias	Sim
Sarjetas	Sim



MÓDULO 2

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [ESAJ TJPSP](https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do). Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo [2020.8.26.0000](https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do) e código [626344F4](https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do).

- *O direito de propriedade do imóvel avaliado é comerciável;*
- *Salvo indicação em contrário neste laudo, o imóvel avaliado está livre de ônus, gravames e restrições;*
- *Sobre este imóvel não existe nenhuma violação da aplicação dos códigos, estatutos ou regulamentos governamentais;*

2 - DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

Laudo de avaliação de imóveis urbanos para determinar o *valor de mercado para venda, valor de mercado para locação* e o *valor de mercado para liquidação forçada* com o objetivo de atender requisitos legais, nos eventos de ação judicial, alienação fiduciária, hipoteca, garantia ou penhora.

Laudo de avaliação ou reavaliação patrimonial de bens imóveis para os efeitos fiscais e contábeis, nas resoluções de sociedades ou outras finalidades conforme as normas técnicas e a legislação vigentes.

Métodos e procedimentos de avaliação de imóveis definidos pelas Normas Técnicas da ABNT:

As normas brasileiras da ABNT que estabelecem os procedimentos de avaliação dos bens imóveis são:

NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

Análise da documentação do imóvel

Rotineiramente, a averiguação da situação dominial não faz parte do escopo da avaliação, porém cabe ao perito avaliador solicitar ao contratante o fornecimento da documentação relativa ao imóvel objeto do laudo.

1) - *Verificar a documentação relativa ao imóvel, no mínimo, com Certidão recente de ônus reais ou de inteiro teor emitida pelo cartório do Registro Geral de Imóveis da circunscrição local. Prestar atenção na existência de cláusulas restritivas de uso ou, ainda, de problemas jurídicos;*

- 2) - Ao constatar eventuais incoerências ou insuficiências, convém informar ao contratante e explicitar a circunstância no laudo, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições;
- 3) - Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, bem como examinar outras restrições ou regulamentos aplicáveis, tais como os decorrentes de passivo ambiental, incentivos ou outros que possam influenciar no resultado da avaliação;

Vistoria do imóvel

É imprescindível a vistoria do imóvel a ser avaliado a fim registrar e fazer constar no laudo as suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor:

- 1) - Visitar o imóvel objeto da avaliação, fazendo fotografias externas e internas; também, se possível e necessário, planta baixa e croquis de localização do imóvel;
- 2) - Descrever a caracterização das construções e benfeitorias;
- 2.1) - Terreno: Localização, aspectos físicos (solo, topografia, etc), infraestrutura, utilização atual e vocação (residencial, comercial, industrial, agrícola, dentre outras), restrições e outras situações relevantes;
- 2.2) - Construções: Padrão construtivo, estado de conservação, número de cômodos ou partes, qualidade de construção, idade da edificação e seu estado de conservação;
- 2.3) - Região: Aspectos socioeconômicos, físicos e infraestrutura urbana;
- 3) - A vistoria será complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do imóvel ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, desvalorizantes ou valorizantes de unidades imobiliárias semelhantes da região;
- 4) - Procurar informações no local sobre o movimento de compra e venda ou de aluguel de imóveis, a fim de saber quais as bases praticadas, reais ou presumidas, que as pessoas ali residentes;
- 5) - Vistoria por Amostragem - Nas avaliações de conjuntos urbanos de unidades imobiliárias autônomas padronizadas, residenciais ou comerciais, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia;
- 6) - Avaliação de imóveis urbanos em Massa - Nas avaliações em Massa é imprescindível que o perito avaliador conheça a região.

Sob sua responsabilidade, é permitida a designação de profissionais habilitados para realizar as vistorias nas unidades imobiliárias do escopo da avaliação em massa;

7) - Diagnóstico do Mercado: Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado em que se insere o imóvel objeto da avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez do bem imóvel avaliando;

8) - Fotografias e outros recursos para complementar a vistoria. Além de máquina fotográfica, de preferência digital.

Método comparativo de dados de mercado

O método comparativo é o mais exato e importante, segundo determinação das normas da ABNT. Nada melhor do que consultar o mercado local a fim de saber quanto vale o que estamos estudando. Entretanto, há limitações quanto ao seu emprego, dado que podemos comparar imóveis residenciais, tais como casas ou apartamentos, com relativa facilidade ou os imóveis comerciais, tais como salas e lojas.

Tratamento de dados utilizando a estatística clássica:

A aplicação do tratamento por fatores deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência territorial e temporal. Os *fatores* mais usuais são:

Fator de oferta

Tem o objetivo de ajustar os preços de oferta dos elementos da amostra conforme estiver no mercado.

Fator de localização

Destinado a compatibilizar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra relativamente ao endereço do imóvel escopo da avaliação.

Fator de topografia

Tratando-se de localização que tenha topografia acidentada, pode sofrer decréscimo de até 30% (fator 0,70) no valor em relação ao terreno plano situado ao lado. Idem se for passível de alagamento e o outro não.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

7 – COLETA DE DADOS

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

São considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centroide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);
- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível tenham:
 - Dimensões compatíveis;
 - Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
 - Padrão construtivo semelhante;
 - Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos complementares;
- h) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado;
- i) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A depreciação correspondente à perda do valor de um bem, devido à modificação no seu estado ou qualidade, pode resultar de diferentes causas, cada uma delas com uma denominação específica. Conforme a ABNT, são fatores que causam depreciação:

- b) Infraestrutura urbana;
 - c) Equipamento comunitário disponível;
 - d) Utilização atual, legal e econômica.
- 2) Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:
- a) Físicos – construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos sem a comparação com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
 - b) Funcionais – arquitetônicos, de projetos paisagísticos adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região com vista à preservação do meio ambiente;
 - c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado;
 - d) Ambientais – adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.
- 3) As benfeitorias não documentadas:

As edificações e benfeitorias são quantificadas e avaliadas pelo profissional em grau de detalhamento compatível com a finalidade da avaliação, de acordo ou não com a documentação do imóvel.

Além dos métodos matemáticos de avaliação é realizada pesquisa (de campo) de valores, com imóveis da micro-região do imóvel em avaliação, associada à pesquisa de valores on-line, via internet, efetuando-se a busca em sites de classificados e bancos de dados especializados em imóveis.

Um Consultor deve prestar com eficiência e imparcialidade os serviços de:

- a) Avaliação de Imóveis (Valor de Mercado) para Compra Venda, Locação, com a elaboração dos respectivos Laudos / Relatórios;
- b) Avaliação de Imóveis para Atualização de Patrimônio, Reavaliação de Ativos, Garantia Bancária (Solicitação de Empréstimo junto a Bancos), Inventário, Partilha, Separação Consensual, com a elaboração dos respectivos Laudos / Relatórios;
- c) Assistente Técnico em Perícias Judiciais – Ações Revisionais, Renovatórias, Danos a Imóveis e outras com a elaboração dos respectivos Laudos Periciais.

11 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso predominante: características urbanas, existem ao redor imóveis em sua maioria por imóveis residenciais, com predominância dos padrões médios.

- **Serviço Público:** o local é servido por rede de água pluviais, rede de água potável e esgoto, rede energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), telefonia fixa, telefonia celular, iluminação pública, pavimentação em via de asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, serviço de coleta de lixo, serviço de entrega postal (correios) e transporte público municipal.
- **Transportes:** a região é servida por linhas de ônibus regulares que ligam aos demais bairros ou para o centro da Cidade, existem paradas de ônibus ao longo das vias principais da região onde o imóvel avaliando está localizado.



Referência 06

TIPO DE IMÓVEL	Apartamento Residencial
ENDEREÇO	Rua Canário - Moema – São Paulo – SP
ÁREA ÚTIL	140,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 1.670.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Pedro Aguilera Imóveis - (11) 5052-0165
REFERENTE nº / VALOR M ²	622 / R\$ 11.928,57

Referência 07

TIPO DE IMÓVEL	Apartamento Residencial
ENDEREÇO	Rua Canário - Moema – São Paulo – SP
ÁREA ÚTIL	140,00m ²
VALOR DE MERCADO	R\$ 1.590.000,00
DATA	Novembro / 2019
INFORMANTE	Giusti Imóveis - (11) 99562-2425
REFERENTE nº / VALOR M ²	161800 / R\$ 11.357,14

14 – CONCEITO

Optado pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS, foram obtidas por profissionais do ramo e adotado a média obtida como sendo o correspondente ao paradigma.

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e pela “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos –SP”.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico. Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 07 (sete) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Ref.	Estado da Edificação	Degradação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Data base – NOVEMBRO de 2019 – VALOR DE MERCADO

$$IA = (Aum^2 \times V.Au \text{ média})$$

$$IA = 140,00 \times R\$ 11.948,98$$

$$IA = R\$ 1.672.857,20$$

17 – CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP, que contribuíram para formarmos a convicção, concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$ 1.672.857,20 (um milhão seiscentos e setenta e dois mil oitocentos e cinquenta e sete reais e vinte centavos), arredondando-se o valor apurado para **R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais)**.

Trabalho realizado de forma interativa com o profissional responsável aqui qualificado, que vistoriou o imóvel avaliando conforme previsto na NBR 14.653/2 da ABNT – realizada de forma prevista nas normas técnicas, aplicando fatores por técnicas de Avaliação de Imóveis com adoção de Paradigma. Concluímos, portanto que o imóvel objeto desta valoração mercadológica tem seu valor aproximado.

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente parecer técnico, o VALOR DE MERCADO para o imóvel localizado à RUA CANÁRIO nº 644 – APT. 31 – no bairro de Moema - Cidade da São Paulo – Estado de São Paulo - IPTU nº 041.099.0168-5 é de:

VALOR DE MERCADO - Novembro / 2019
R\$ 1.700.000,00
(hum milhão e setecentos mil reais)

São Paulo, 16 de Dezembro de 2019

John Stavros Castelhana
Perito Judicial - CNAI nº 2.064









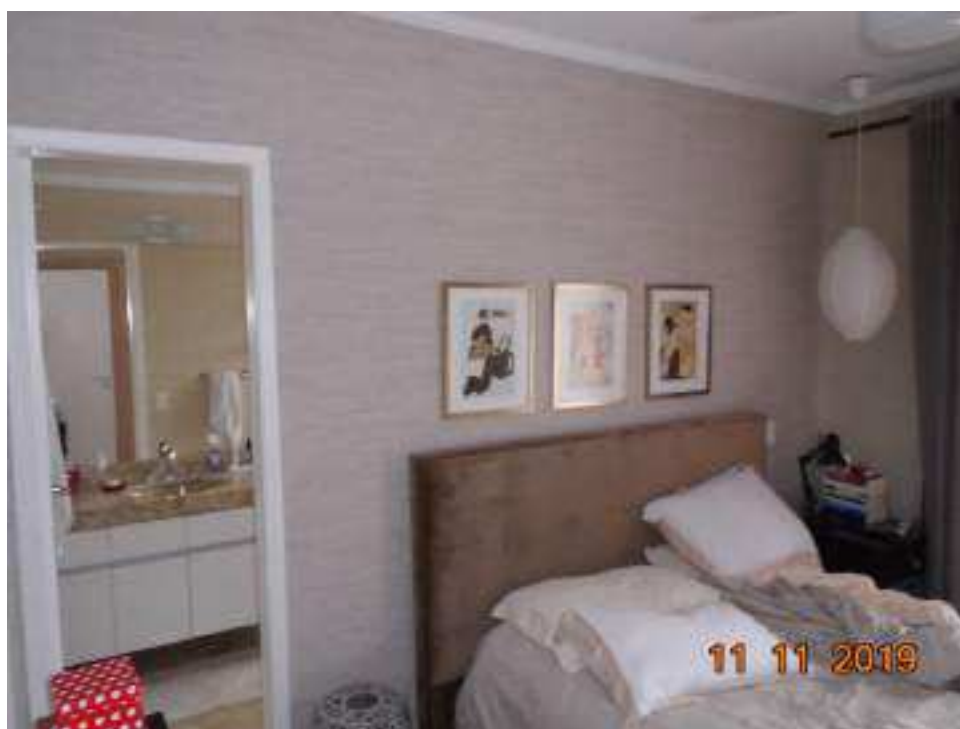


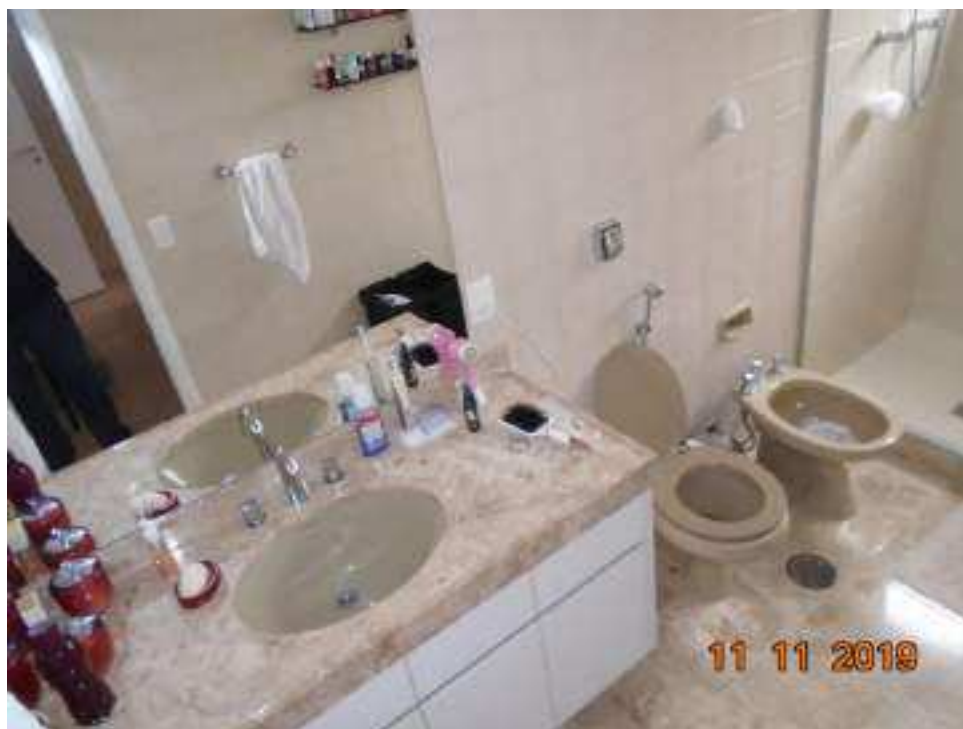


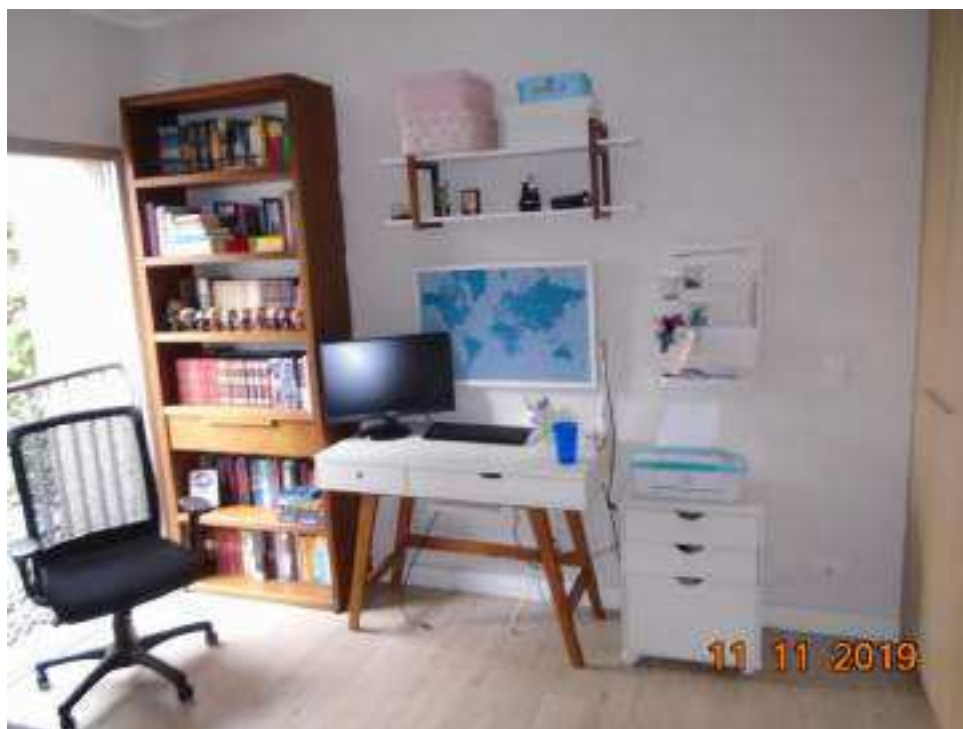






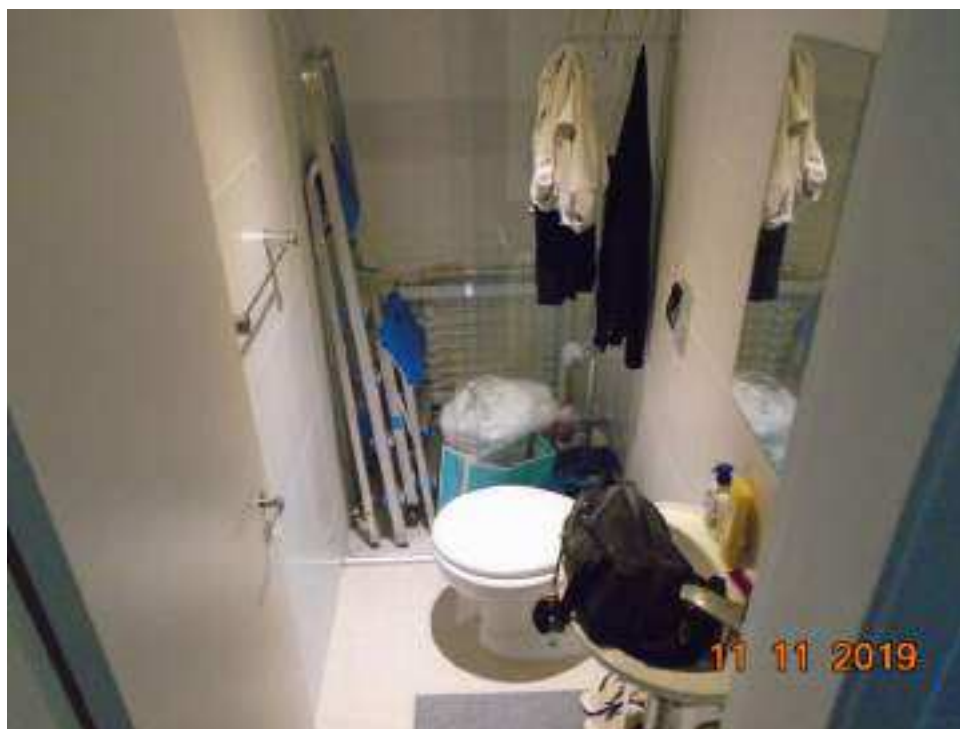












Documento do Imóvel Avaliando



14º RI 01260011

14º Registro de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dela verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

119.875 01

São Paulo, 01 de outubro de 1.992.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 31, localizado no 3º pavimento do "EDIFÍCIO IBIZA", situado à Rua Canário nº 644, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com 134,94m² de área exclusiva, 58,64m² de área de garagem e 69,21m² de participação nas áreas comuns, totalizando uma área de 262,79m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,020833% no terreno e igual coeficiente de participação para efeito de rateio de despesas do condomínio, cabendo-lhe o direito a 02 lugares ou vagas indeterminadas, com auxílio de manobrista.

PROPRIETÁRIA: CTE - COMPANHIA TÉCNICA DE ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES, SOC. nº 06.796.049/0001-76, com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.451, 13º andar.

REGISTRO ANTERIOR: Av.3/Matr. 71.530 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 041:099.016B-5.

A Escr. Aut.ª Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R.1, em 01 de outubro de 1.992.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por escritura de 14 de setembro de 1.992, do 9º Escrivão de Notas desta Capital, (L.º 5563, fls. 53), a proprietária acima qualificada, transmitiu por venda feita a ANTERIOR FERNANDO MALVASI CATTA PRETA, RG. nº 3.324.419, CIC, número 063.531.008-25, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SANDRA RODRIGUEZ GARCIA CATTA PRETA, RG. nº 10.851.467, CIC. 011.319.788-89, brasileiros, empresários, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Canário nº 644, aptº 31, pelo valor de R\$1.040.400.000,00, (um bilhão, quarenta e dois milhões e quatrocentos mil cruzeiros), o imóvel desta matrícula.

A Escr. Aut.ª Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R.2, em 03 de outubro de 1.992.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por escritura de 14 de setembro de 1.992, do 9º Escrivão de

-continua no verso-

O presente documento foi registrado em 01/10/1992, às 14h30min, no Livro 2 de Registro Geral, nº 119.875-01, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº de matrícula 71.530.

O presente documento foi registrado em 03/10/1992, às 14h30min, no Livro 3 de Registro Auxiliar, nº 119.875-01, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº de matrícula 71.530.

14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

119211-AA 766203

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GANSIMONCORREIA DOS ODEJERALAL @ OAMP/PS/6. Eribimãhdedu.stitucional5sfawh4rdb66-66aB-Rtduj, pp,protondeabadeere0707170720206636016015s,obdo o numero de 24066663921208263800. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2020/0006-67, 2020.8.26.0000 e código 126163K4.



14º RI 01266011

14º Registro de Imóveis

Matrícula 119.875

Folha 01

-continuação-

Notas desta Capital, ILª 5543, Al. 391, os proprietários Rui, já qualificados, transcritas por venda feita a JOSE TRAJILLO RODRIGUEZ, espanhol, do comércio, RNE 4-135.133-R, casado na comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MEIRE EDI PINHEIRO TRAJILLO RODRIGUEZ, brasileira, do lar, RG, nº 5.612.614, CIO. em nome nº 460.215.078-00, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Ministro Babral de Rezende Passos nº 60, aptº III, pelo valor de CR\$120.000.000,00, (cento e vinte milhões de cruzeiros), o imóvel desta matrícula.

A Escr. Aut. Rui (Liliana Astursans Costa)

EM BRANCO

Pág. 20002.00003

Emp
com
SAIB

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 1.700.000,00
Indexador	INPC-IBGE
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Novembro/2019 a Fevereiro/2026

Valores Calculados

Fator de correção	2284 dias	1,419148
Percentual correspondente	2284 dias	41,914752 %
Valor em 01/02/2026	=	R\$ 2.412.550,78

[Fechar](#) [Imprimir](#)

Teste Grátis

Centralize e automatize conversas e
venda a qualquer momento do dia.
Teste agora

