

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA**

**PROCESSO: 1019037-65.2015.8.26.0003**

**RODRIGO SALTON LEITES**, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL – PROCEDIMENTO COMUM** proposta por **MARCOS ALEXANDRE BARIONI DE OLIVEIRA** em face de **DIMENSIONAL ENGENHARIA DE DIMENSÕES LTDA.**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação, refere-se à **metade ideal** do imóvel denominado apartamento nº 04 localizado no pavimento térreo e superior do Edifício Dona Alda, situado na Rua Batista Caetano nº4 – Bairro da Aclimação – São Paulo – SP (Matrícula nº 128.223 do 16º C.R.I), penhorado conforme Certidão de fls. 276 / 278 dos autos.

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

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

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

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

O valor da metade ideal do imóvel será determinado para o mês de julho de 2018.



## II. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de julho p.p. às 13:30 h, tendo sido os patronos do Autor e do Réu comunicados antecipadamente. (Anexo I do presente laudo).

### II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se na Rua Batista Caetano nº 4 – Bairro da Aclimação – São Paulo – SP (Contribuinte Municipal nº 034.046.0414-8), situando-se na Quadra 046 do Setor Fiscal 034, possuindo Índice Fiscal correspondente a 2.091,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZM – Zona Mista" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento – Lei 16.402/16).



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

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

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

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média. Foi também observado que a região passou por processo de verticalização evitando, assim, a deterioração da área, que hoje vive um momento de expansão imobiliária.

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

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "2ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2006), o que implica em um lote paradigma com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00 m.



---

### II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato irregular e sua topografia apresenta-se praticamente plana. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Conforme descrito na Matrícula nº 128.223 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 269 dos autos), apresenta a seguinte descrição:

*“... apartamento nº 4, localizado no pavimento térreo e superior do Edifício Dona Alda, situado na Rua Batista Caetano nº 4, no 37º subdistrito Aclimação, contendo a área real privativa edificada de 108,33m<sup>2</sup>, área real comum edificada de 27,30m<sup>2</sup>, área real total edificada de 135,63m<sup>2</sup>, fração ideal no solo de 37,65%...”*



---

#### **II.4. BENFEITORIAS**

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial.

Na data e hora marcados para o início das diligências, a ocupante do imóvel (esposa do Sr. José Maria de Mello), não autorizou o acesso, impedindo a realização da vistoria da porção interna. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do mesmo foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações obtidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

A edificação possui estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria e laje revestida.

De acordo com os Dados Cadastrais da Municipalidade (Anexo II do presente Laudo), o imóvel possui área construída de 136 m<sup>2</sup>.

O imóvel aparenta ter sido construído há 35 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-na na classificação "Casa Padrão Médio" do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

A seguir, a título de ilustração, apresentam-se fotos do imóvel avaliando.



1 – Vista da Rua Batista Caetano



Handwritten signature in blue ink.

2 – Vista da Rua Batista Caetano



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' and 'L'.



3 – Vista do imóvel



4 – Abrigo para autos



*(Handwritten signature)*

### III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

#### III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

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

• **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. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

- Baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base em preços obtidos em pesquisas; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; prevê margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis ao projeto, à execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

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

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

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

Esta metodologia pode ser aplicada no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes ao avaliando, impedindo a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.



---

• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

- Identifica o custo de reedição de benfeitorias por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias. O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

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

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

- Aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, receitas provenientes da exploração e a taxa de desconto a ser utilizada.



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

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

### III.2. VALOR DO IMÓVEL

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

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.



c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 50% referentes a terreno e 50% referentes a construção;

d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014).

e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002” e “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007.

f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002”.

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

Imóvel Avaliando					
Endereço:		Área Construída (m²):		Dorm.	Área Terreno (m²)
Rua Batista Caetano, 4 - AP 4		136		3	231
Setor:	Quadra:	IF:	Tipo:	Padrão:	
34	46	2.091,00	Casa	Médio	
Fator Padrão:	Idade:	Estado de Conservação:		FOC:	
1,386	35 anos	E Nec de Rep Simples		0,610	

Elemento Comparativo nº 1				
<b>Endereço:</b> Rua Alfredo Martins, 47		<b>Valor :</b> R\$ 1.300.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Camis Imóveis - (11) 3271-0551		<b>Área Construída (m²):</b> 207		<b>Dorm.</b> 3
<b>Setor:</b> 38	<b>Quadra:</b> 68	<b>IF:</b> 1.940,00	<b>Tipo:</b> Casa	<b>Padrão:</b> Médio
<b>Fator Padrão:</b> 1,386	<b>Idade:</b> 35 anos	<b>Conservação:</b> E Nec de Rep Simples		<b>FOC:</b> 0,610

Elemento Comparativo nº 2				
<b>Endereço:</b> Rua Batista Caetano, 120		<b>Valor :</b> R\$ 1.500.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Predial Lins - (11) 3209-8800		<b>Área Construída (m²):</b> 300		<b>Dorm.</b> 4
<b>Setor:</b> 39	<b>Quadra:</b> 4	<b>IF:</b> 2.030,00	<b>Tipo:</b> Casa	<b>Padrão:</b> Médio
<b>Fator Padrão:</b> 1,386	<b>Idade:</b> 30 anos	<b>Conservação:</b> E Nec de Rep Simples		<b>FOC:</b> 0,655

Elemento Comparativo nº 3				
<b>Endereço:</b> Rua Basílio da Cunha, 690		<b>Valor :</b> R\$ 650.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Sr. Gustavo - (11) 9 8558-3068		<b>Área Construída (m²):</b> 135,000		<b>Dorm.</b> 3
<b>Setor:</b> 34	<b>Quadra:</b> 73	<b>IF:</b> 1.450,00	<b>Tipo:</b> Casa	<b>Padrão:</b> Médio
<b>Fator Padrão:</b> 1,386	<b>Idade:</b> 35 anos	<b>Conservação:</b> E Nec de Rep Simples		<b>FOC:</b> 0,610



Elemento Comparativo nº 4				
Endereço: Rua Batista Caetano, 16			Valor : R\$ 1.250.000,00	Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Sra. Ana Cristina - 11 - 99479-2227			Área Construída (m²): 300	Dorm. 3
Setor: 34	Quadra: 46	IF: 2.091,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,386	Idade: 40 anos	Conservação: E	Nec de Rep Simples FOC: 0,561	

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

% Terreno 0,5 % Construção = 0,5		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Homog	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - %benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/ H	J = %C.x(I-1)xF	K = F+J
1	1.300.000,00	207	6.280,19	0,900	5.652,17	Médio	1,386	1,000	0,00	5.652,17
2	1.500.000,00	300	5.000,00	0,900	4.500,00	Médio	1,386	1,000	0,00	4.500,00
3	650.000,00	135	4.814,81	0,900	4.333,33	Médio	1,386	1,000	0,00	4.333,33
4	1.250.000,00	300	4.166,67	0,900	3.750,00	Médio	1,386	1,000	0,00	3.750,00

Elem. Comparativo	Fator Foc						Fator Transposição			
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - %benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
L	M	N	O = Foc.aval/ N	P = %conx(O-1)xF	Q = F+P	R	S = If.aval/ R	T = %T.x(S-1)xF	U = F+T	
1	35	E	0,610	1,000	0,00	5.652,17	1.940,00	1,078	219,97	5.872,14
2	30	E	0,655	0,931	-154,58	4.345,42	2.030,00	1,030	67,61	4.567,61
3	35	E	0,610	1,000	0,00	4.333,33	1.450,00	1,442	957,82	5.291,15
4	40	E	0,561	1,087	163,77	3.913,77	2.091,00	1,000	0,00	3.750,00

<b>RESULTADOS OBTIDOS</b>								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+ P	F+J+P+T
1	5.652,17	5.872,14	5.652,17	5.652,17	5.872,14	5.872,14	5.652,17	5.872,14
2	4.500,00	4.567,61	4.500,00	4.345,42	4.567,61	4.413,03	4.345,42	4.413,03
3	4.333,33	5.291,15	4.333,33	4.333,33	5.291,15	5.291,15	4.333,33	5.291,15
4	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.913,77	3.750,00	3.913,77	3.913,77	3.913,77

Média (R\$/m <sup>2</sup> )	4.558,88	4.870,23	4.558,88	4.561,17	<b>4.870,23</b>	4.872,52	4.561,17	4.872,52
Desvio Pad.	718,17	653,56	718,17	757,97	653,56	734,58	757,97	734,58
Coef. Variação.	<b>15,75</b>	<b>13,42</b>	<b>15,75</b>	<b>16,62</b>	<b>13,42</b>	<b>15,08</b>	<b>16,62</b>	<b>15,08</b>
Inter.Conf(80%)	831,82	756,98	831,82	877,91	756,98	850,82	877,91	850,82
Interv. Inf.	3.727,06	4.113,24	3.727,06	3.683,26	4.113,24	4.021,70	3.683,26	4.021,70
Interv. Sup.	5.390,69	5.627,21	5.390,69	5.439,08	5.627,21	5.723,34	5.439,08	5.723,34
Amplitude	30,86	26,90	30,86	32,28	26,90	29,73	32,28	29,73
Lim. Sup. (+30%)	<b>5.926,54</b>	<b>6.331,29</b>	<b>5.926,54</b>	<b>5.929,53</b>	<b>6.331,29</b>	<b>6.334,28</b>	<b>5.929,53</b>	<b>6.334,28</b>
Lim. Inf. (+30%)	<b>3.191,21</b>	<b>3.409,16</b>	<b>3.191,21</b>	<b>3.192,82</b>	<b>3.409,16</b>	<b>3.410,77</b>	<b>3.192,82</b>	<b>3.410,77</b>

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Fatores de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - FOC, Padrão e Transposição.**

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

$$q = \text{R\$ } 4.870,23 / \text{m}^2 \text{ (julho/2018)}$$

---

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

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

VI = Valor do imóvel

S = área construída do imóvel = 136m<sup>2</sup>

q = valor unitário = R\$ 4.870,23/m<sup>2</sup>

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta:

$$VI = 136 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.870,23/\text{m}^2$$

VI = R\$ 662.351,00 ou, em números redondos:

---

---

$$\mathbf{VI = R\$ 662.000,00 \text{ (julho/2018)}}$$

---

---



---

### III.3. VALOR DA PARCELA IDEAL

Como visto anteriormente, a parcela ideal penhorada corresponde a 1/2 do imóvel, ou seja:

$$\text{VPI} = \text{VTI} \times 1/2 = \text{R\$ } 662.000,00 \times 1/2$$

---

$$\text{VPI} = \text{R\$ } 331.000,00 \text{ (julho/2018)}$$

---



---

#### IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para julho de 2018, da **metade ideal** do imóvel denominado apartamento nº 04 localizado no pavimento térreo e superior do Edifício Dona Alda, situado na Rua Batista Caetano nº4 – Bairro da Aclimação – São Paulo – SP (Matrícula nº 128.223 do 16º C.R.I), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

---

---

**VPI = R\$ 331.000,00 (julho/2018)**

---

---



---

## V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 22 (vinte e duas) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanham 02 (dois) Anexos:

Anexo I – Aviso de Vistoria

Anexo II – Dados Cadastrais da Municipalidade

São Paulo, 20 de julho de 2018.

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

Pós-graduado em  
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

**ANEXO I**

**AVISO DE VISTORIA**



**Perícias**

---

**De:** Perícias  
**Enviado em:** segunda-feira, 2 de julho de 2018 15:12  
**Para:** 'aline.cordeiro@ig.com.br'  
**Cc:** 'jfiori@adv.oabsp.org.br'  
**Assunto:** Aviso de vistoria - Proc. 1019037-65.2015.8.26.0003

**Ref. : AÇÃO LOCAÇÃO DE IMÓVEL – PROCEDIMENTO COMUM**

**Marcos Alexandre Barioni de Oliveira x**

**Dimensional Engenharia de Dimensões Ltda.**

**Proc. 1019037-65.2015.8.26.0003 - 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara**

Na qualidade de Perito Judicial nomeado no processo em referência e considerando o que dispõe o art. 431-A do Código de Processo Civil, venho por meio desta comunicar que a vistoria a ser efetuada no apartamento nº 4, localizado no pavimento térreo e superior do Edifício Dona Alda, situado na Rua Batista Caetano, nº 4 – Bairro Acimação - São Paulo - SP, terá início no próximo dia 11 de julho a partir das 13:30 hs.

Atenciosamente,

**RODRIGO SALTON LEITES**

rodrigosaltonleites@dsl.eng.br  
Tel: (11) 3972-2020  
Cel: (11) 99234-9783

Rua Itapicu  
15º andar  
São Paulo -  
CEP: 0500

 **Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o Meio Ambiente.**

*Esta mensagem, incluindo seus anexos, possui caráter confidencial e/ou privilegiado. Se você não for o destinatário ou a autoridade a receber esta mensagem, não usar, copiar, divulgar ou tomar qualquer decisão baseada nas informações nela contida. Se você recebeu esta mensagem por engano, queira retorná-la ao remetente e apagá-la de seus arquivos. O uso não autorizado ou a replicação ou disseminação desta mensagem ou parte dela é expressamente proibido e passível de ações judiciais cabíveis.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/07/2018 às 11:10, sob o número WJAB18701431188. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019037-65.2015.8.26.0003 e código 63C1FDB.



## ANEXO II

### DADOS CADASTRAIS DA MUNICIPALIDADE



 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 034.046.0414-8</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R BATISTA CAETANO, 4 - AP 4 ED DONA ALDA CEP 04108-130 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R BATISTA CAETANO, 4 - AP 4 ED DONA ALDA CEP 04108-130			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 010.904.298-00      JOSE MARIA DE MELLO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	231	Testada (m):	8,67
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,3765
Área total (m²):	231		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	136	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	70	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1972		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	2.498,00		
- da construção:	1.696,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	217.255,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	106.102,00		
Base de cálculo do IPTU:	323.357,00		
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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/10/2018, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	16/07/2018		
<b>Número do Documento:</b>	2.2018.001265556-7		
<b>Solicitante:</b>	RODRIGO SALTON LEITES (CPF 261.638.248-22)		