

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 2.

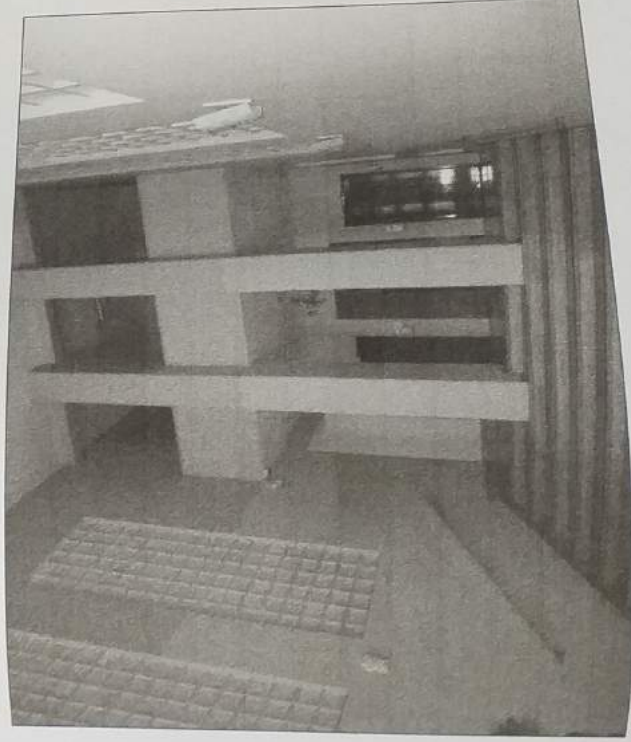


FOTO 3.

161
3

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

162
9



FOTO 4.

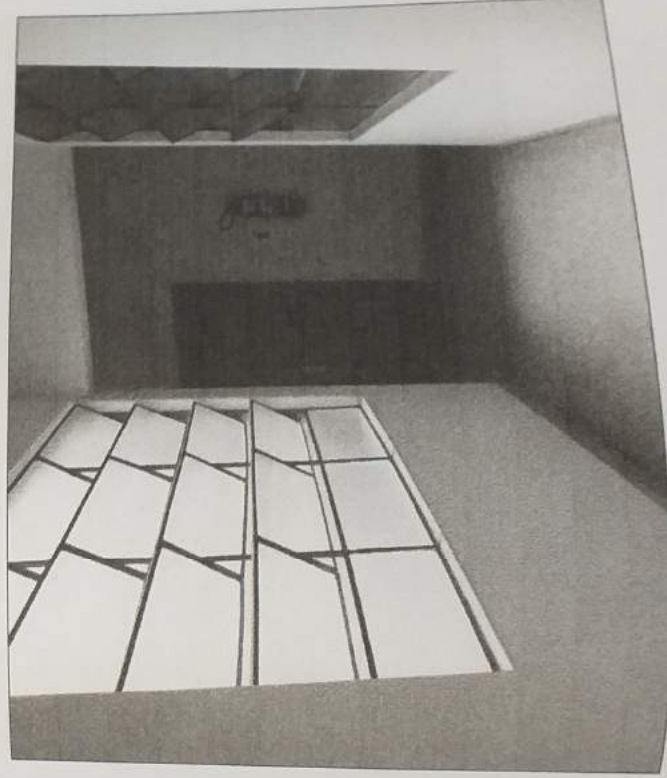


FOTO 5.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

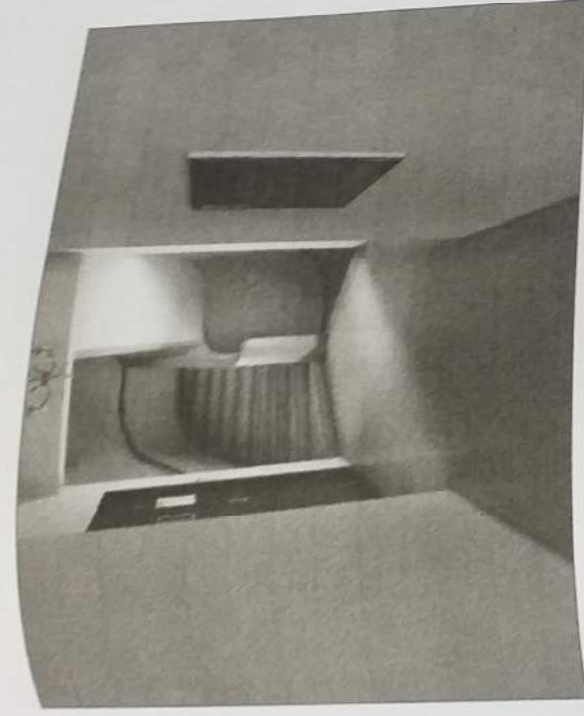


FOTO 6.

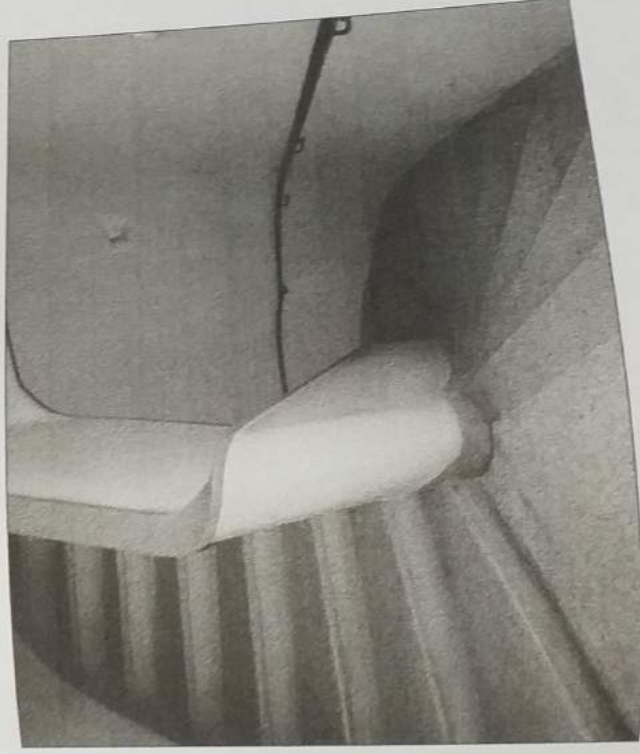


FOTO 7.

163
9

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

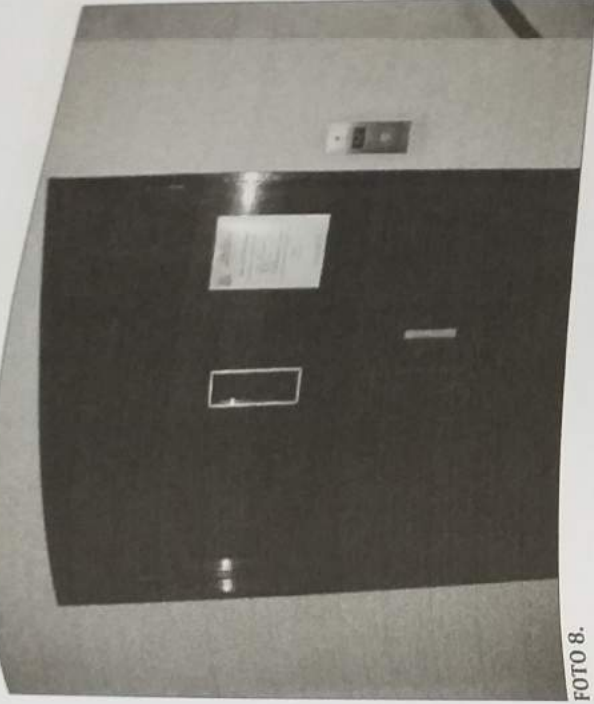


FOTO 8.

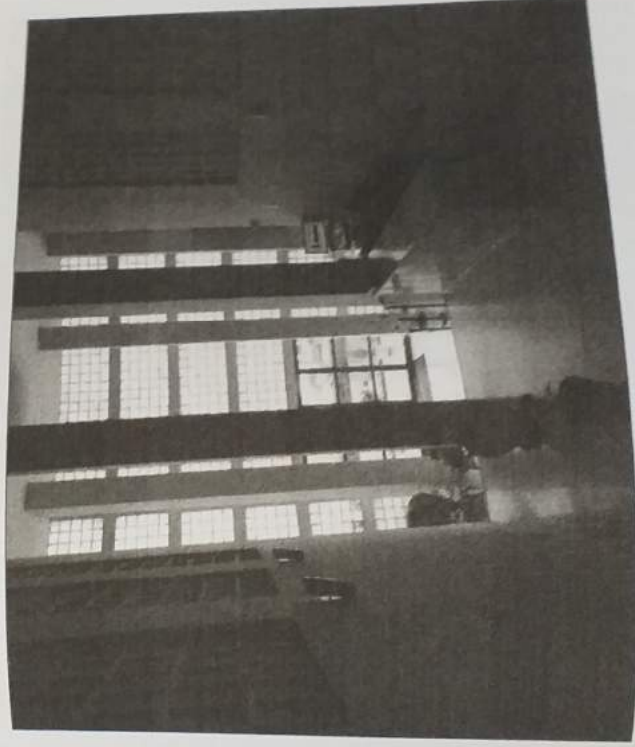


FOTO 9.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



NETO 10.

165
9



NETO 11.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 12.



FOTO 13.

166
3

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

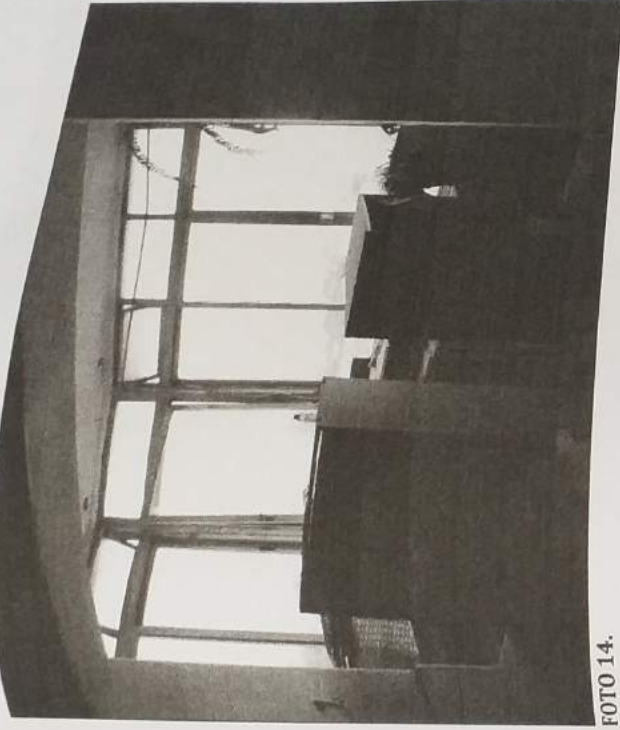


FOTO 14.

367
3

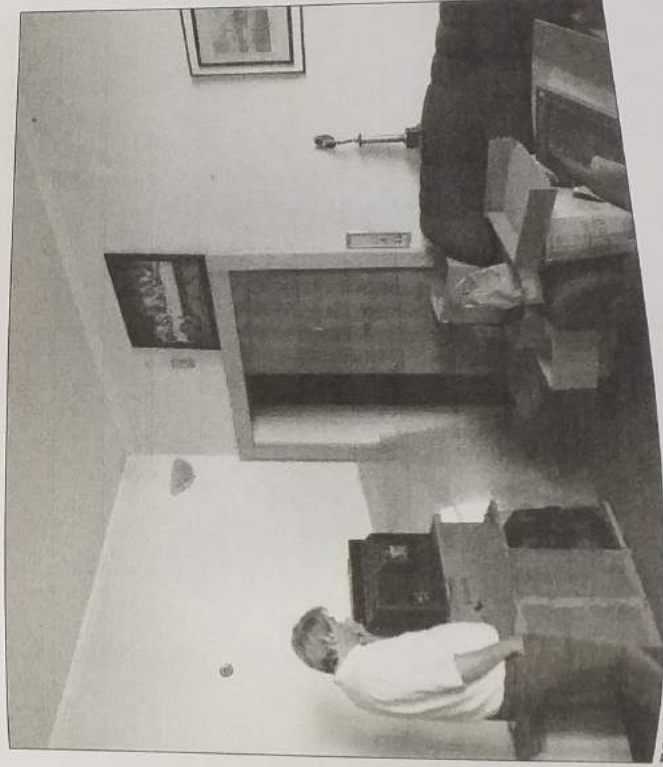


FOTO 15.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

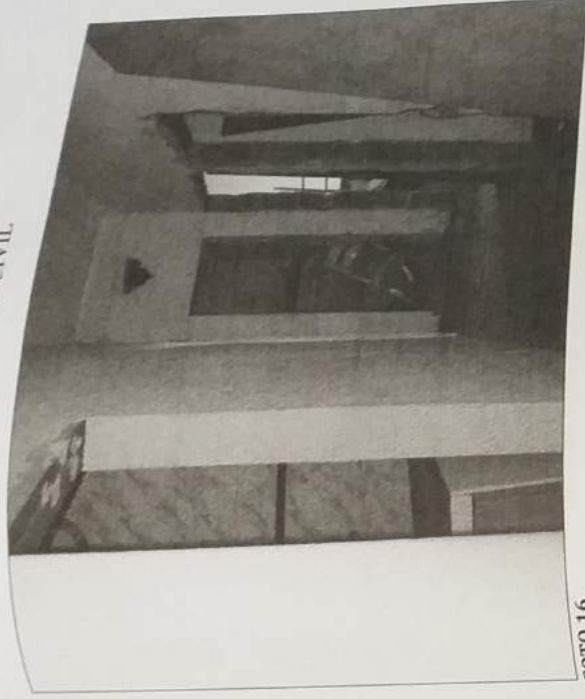


FOTO 16.

168
3



FOTO 17.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 18.

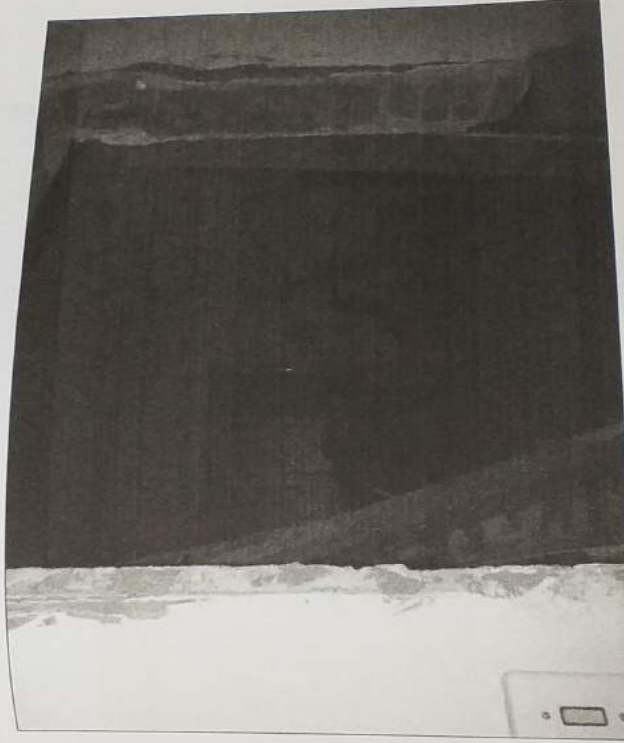


FOTO 19.

369
9

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 20.

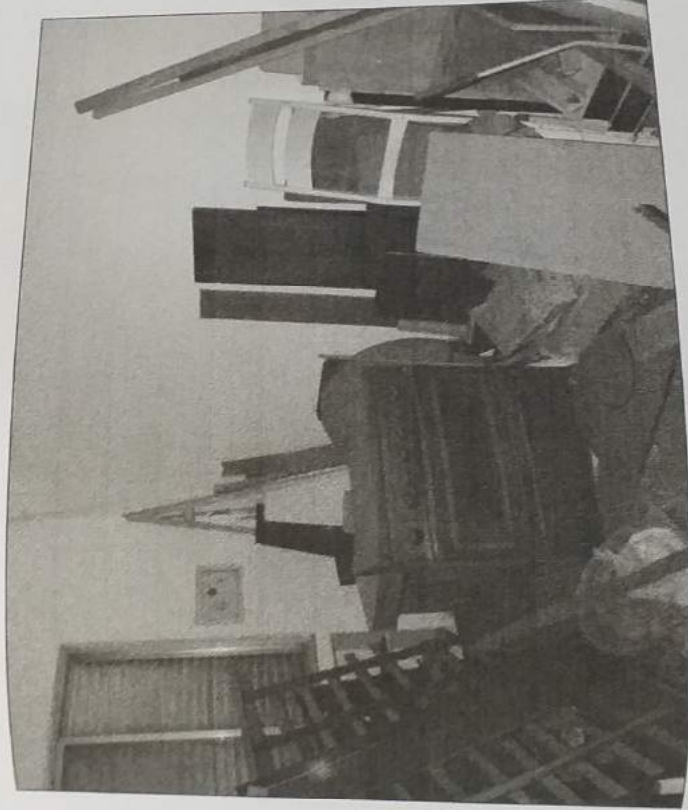


FOTO 21.

170
9

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

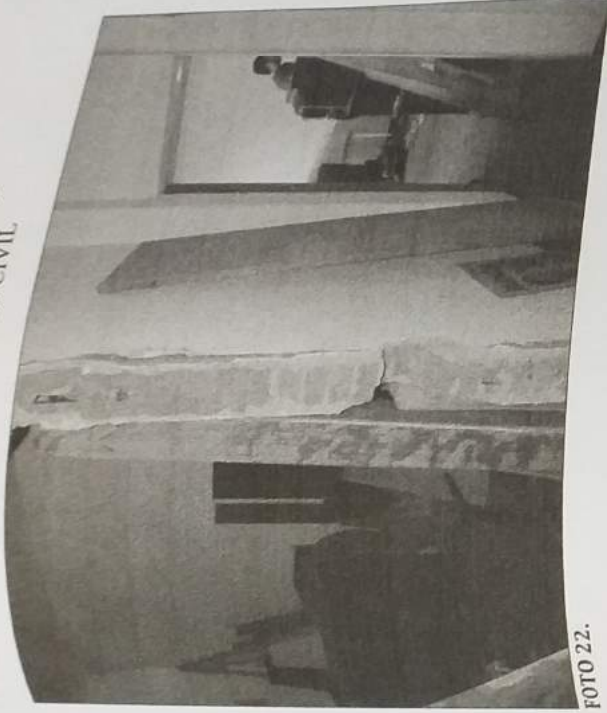


FOTO 22.

373
9

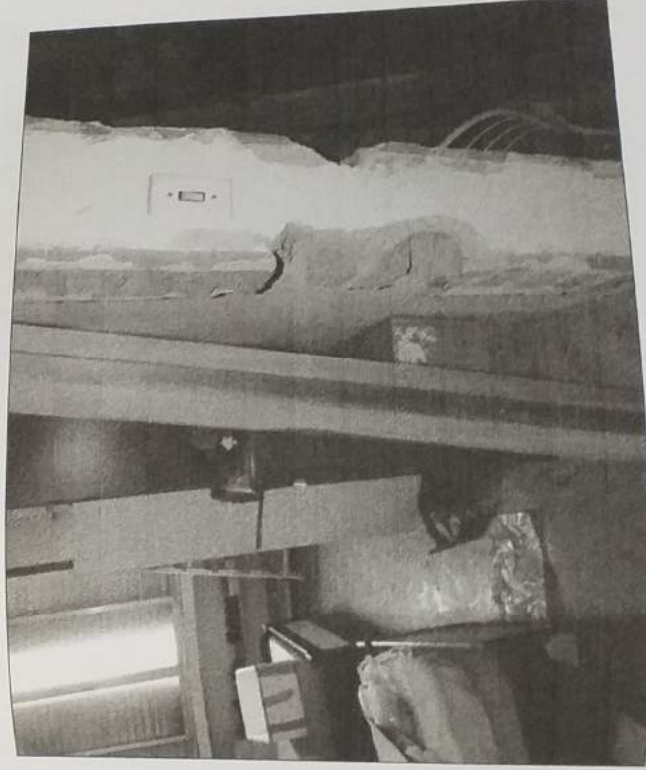


FOTO 23.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

172
3

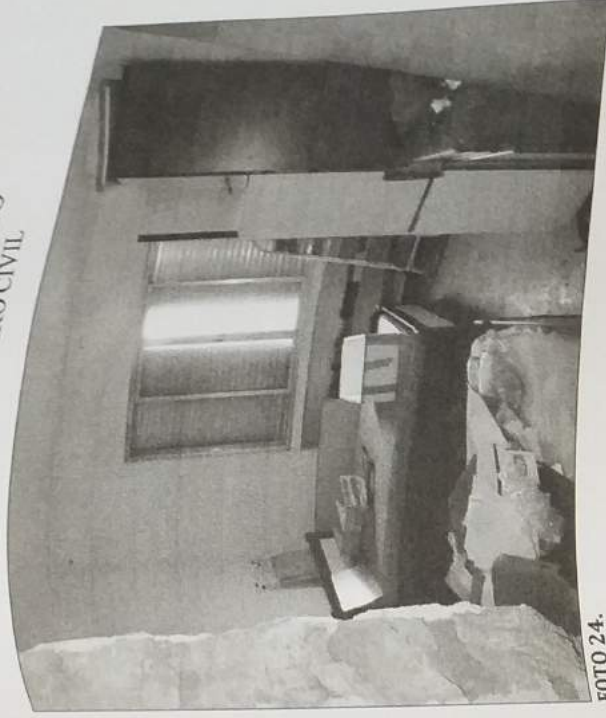


FOTO 24.



FOTO 25.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

173
3

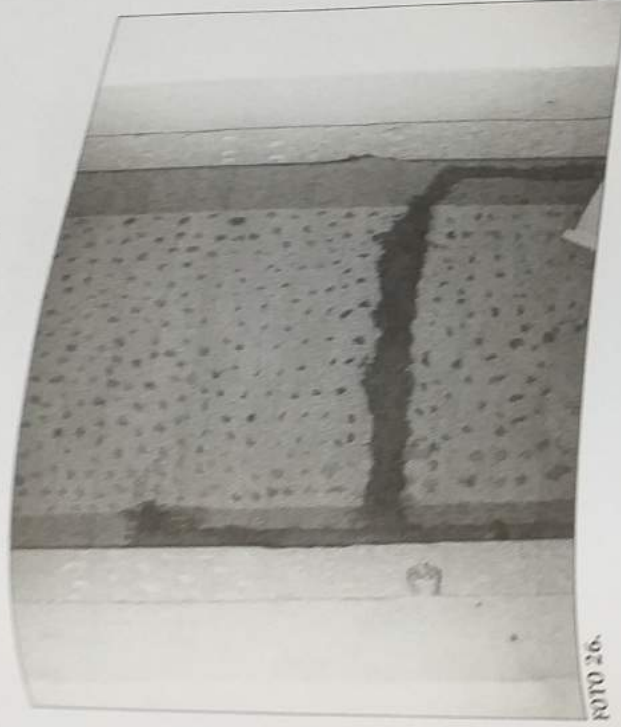


FOTO 26.



FOTO 27.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

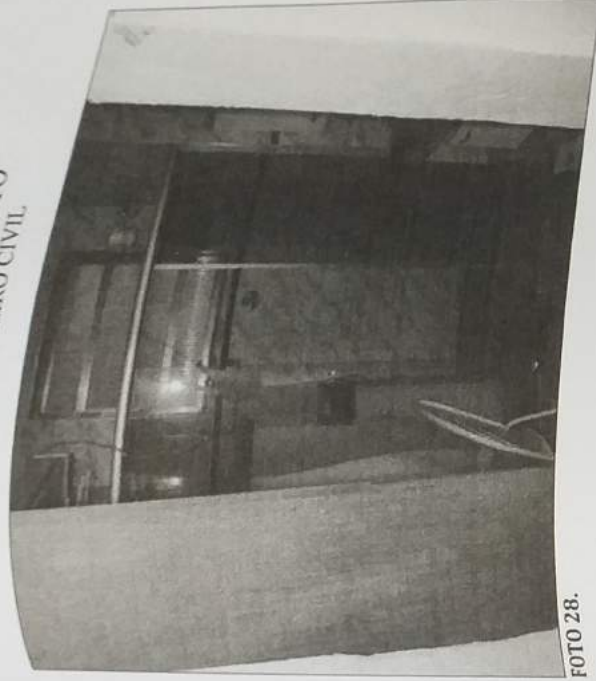


FOTO 28.

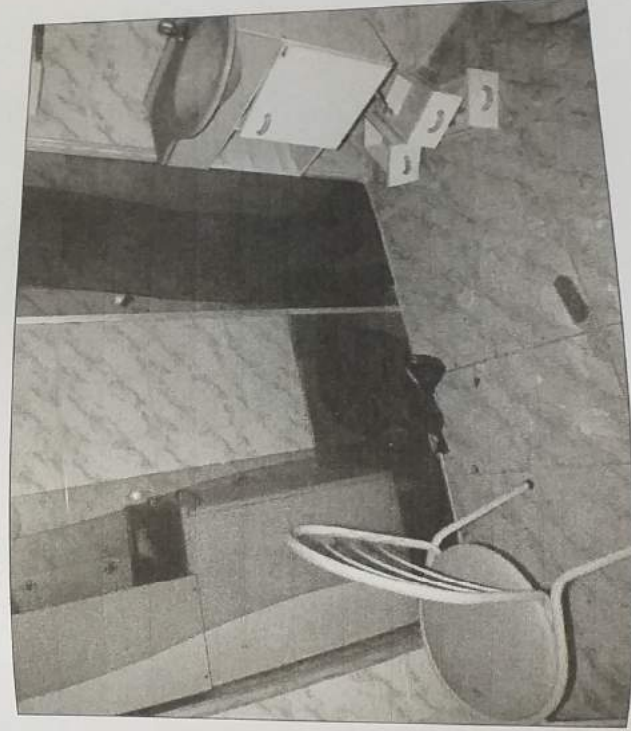


FOTO 29.

174
9

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

145
9



FOTO 30.



FOTO 31.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

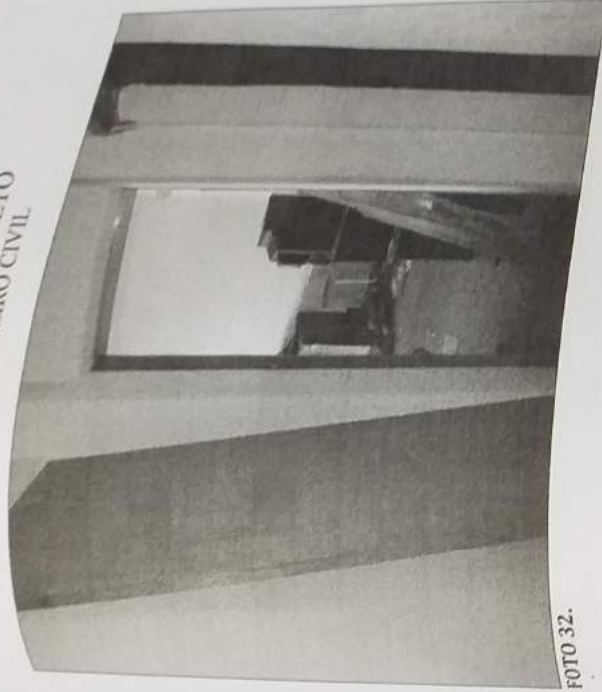


FOTO 32.

576
8

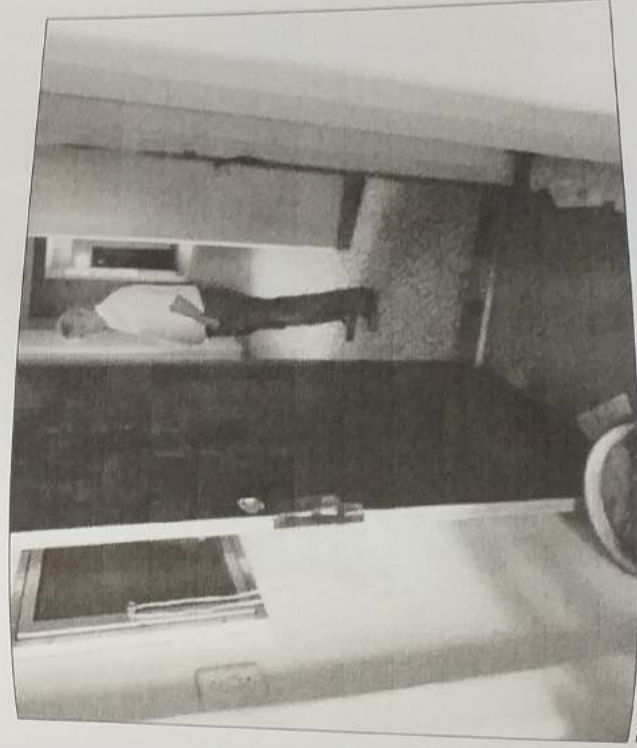


FOTO 33.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 34. Quarto de serviço localizado no 9º andar, atualmente ocupado por outro morador.

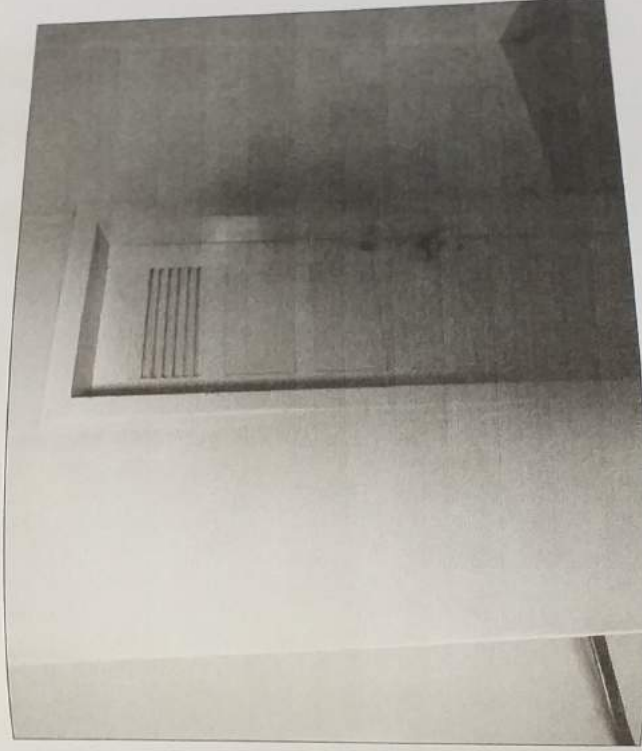


FOTO 35.

2.7 - Da Classificação

A referida construção de acordo com o Estudo Valores de Venda do IAPF/SP é classificada como:

24

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

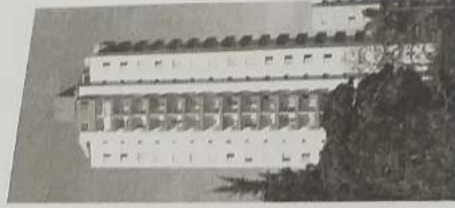
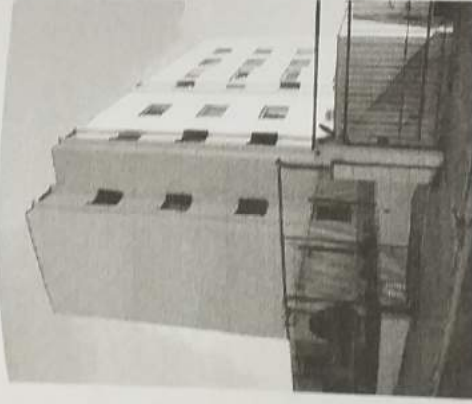
Apartamento Médio

com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, com um ou dois dormitórios e um banheiro privativo. Os elevadores são do tipo "cage" e não do tipo "cage" com o mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem ser revestidas com pedras, azulejos, cerâmicas, além de gesso e pintura. Os apartamentos são revestidos com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, azulejos ou equivalentes.

Podem conter sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três banheiros (sendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo ser coberta ou descoberta.

Destacam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém com acabamentos em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: piso: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito; paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial; instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus acessórios componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão. Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



2.8 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos as benfeitorias

em:

Classificação: Apartamento Médio com elevador.

Idade: 76 anos.

Estado de conservação: Entre reparos simples e importantes.

3 - AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

179
9

A avaliação terá por base a orientação das Normas especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel (V.I.) é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região econômica.

3.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram usados 12 (doze) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

120
3

Item	Descrição	Valor	Unidade
1	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
2	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
3	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
4	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
5	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
6	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
7	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
8	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
9	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
10	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
11	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
12	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
13	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
14	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
15	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
16	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
17	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
18	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
19	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
20	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
21	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
22	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
23	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
24	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
25	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
26	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
27	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
28	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
29	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
30	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
31	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
32	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
33	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
34	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
35	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
36	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
37	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
38	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
39	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
40	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
41	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
42	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
43	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
44	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
45	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
46	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
47	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
48	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
49	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
50	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
51	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
52	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
53	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
54	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
55	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
56	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
57	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
58	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
59	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
60	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
61	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
62	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
63	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
64	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
65	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
66	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
67	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
68	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
69	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
70	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
71	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
72	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
73	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
74	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
75	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
76	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
77	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
78	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
79	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
80	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
81	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
82	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
83	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
84	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
85	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
86	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
87	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
88	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
89	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
90	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
91	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
92	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
93	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
94	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
95	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
96	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
97	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
98	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
99	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000
100	ESPRESSO VERTICAL	14000000	1000

3.2 - Fatores utilizados

Fator Localização: índice de 2.369,00/19 retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 76 anos, com o estado de conservação entre reparos simples e importantes.

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Médio com elevador.

3.3 - Cálculo do Valor Unitário (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

$$\frac{181}{8}$$
[illegible]

Média saneada (q) = R\$ 4.147,85/m².

Limite superior: 5.392,20/m².

Verificamos que a melhor homogeneização para o presente caso é aquela utilizando dos fatores "A", "B" e "C". Assim encontramos os seguintes resultados:

 $1.902.13/\text{m}^2$

Coef. De variação do unitário =

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

182

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores "A", "B" e "C", temos:

$$\text{Valor unitário (q)} = \text{R\$ } 2.717,33/\text{m}^2$$

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

Configuração		Matriz de Indicadores		Resumo	
Resultados	Adesão	Adesão	Adesão	Adesão	Adesão
Grau de Fundamentação - 12.1.1 Requisitos para fundamentação no terreno por laje, conforme NBR 3					
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completo quanto a todos os dados analisados	Completo quanto a todos os dados analisados	Adesão de situação patrimonial	
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações sobre todos os dados analisados com foto e características observadas pelo avaliador	Apresentação de informações sobre todos os dados analisados	Apresentação de informações sobre todos os dados analisados	
4	Intervalo admissível de ajuste pelo o crit. laje	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 %	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação:

Média saneada	2.717,33
---------------	----------

Intervalo de confiança do parâmetro

Mínimo	2.539,56
Máximo	2.895,16

Valor unitário

Valor total	220.873,65
-------------	------------

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo	2.539,56
Máximo	2.895,16

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

3.4 - Valor do Imóvel (V.I.)

O valor do imóvel (V.I.) será obtido através da multiplicação da área privativa do apartamento (Ap) pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa (q) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$V.I. = Ap \times q$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$Ap = 85,00 \text{ m}^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap.
avaliando.

$$q = R\$ 2.717,33/\text{m}^2$$

$$V.I. = 85,00 \times 2.717,33$$

$$V.I. = R\$ 230.973,05$$

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 230.973,00 (duzentos e trinta mil e novecentos e setenta e três reais) –

Para maio de 2019.

183
9

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 - TERMO DE ENCERRAMENTO

184
3

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 31 (trinta e uma) folhas sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 02 Anexos.

- Pesquisa de Valores Unitários de Terreno.
- Homogeneização dos Paradigmas.

São Paulo, 15 de maio de 2019.



Eng^o. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direito

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Exma. Sra. Dra. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA 3ª
Cidade de São Paulo - SP
152

processo nº. 0035736-03.2005.8.26.0100

requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARANY

requerido: LAILA BARCAT RAHME (ESPÓLIO) E OUTRO

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, nomeado por VOSSA EXCELENCIA nos autos em epígrafe, vem com o devido respeito, após a entrega do Laudo de Avaliação, requerer o levantamento De seus honorários periciais já arbitrados e depositados. Para tanto junta o formulário MLE.

Nestes Termos,

P. deferimento.

São Paulo, 21 de maio de 2019.



Eng. Cândido Padin Neto - CREA 119.756/SP
Perito judicial dos MM. Juízes de Direito

E-MAIL: candido.padin@terra.com.br - FONE (11) 3129-9409

353
9

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

Número do processo (padrão CNJ): 0035736-03.2005.8.26.0100

Nome do beneficiário do levantamento: CÂNDIDO PADIN NETO

perito:

CREA: 119756-SP

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

CPF: 023.356.488-88

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

BANCO DO BRASIL: 01

AGÊNCIA: 6813-6

CONTA: 755703-5 - C/C

Observações: Conta Individual

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1ªª Sra. Dra. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO - SP 154 / 8

Pelo prazo - probando em cartório.

EMPRESAS CONDOMINIAIS

processo nº. 0035736-03.2005.8.26.0100

requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARANI

requerido: RACHID MANSUR RAHME E OUTRO

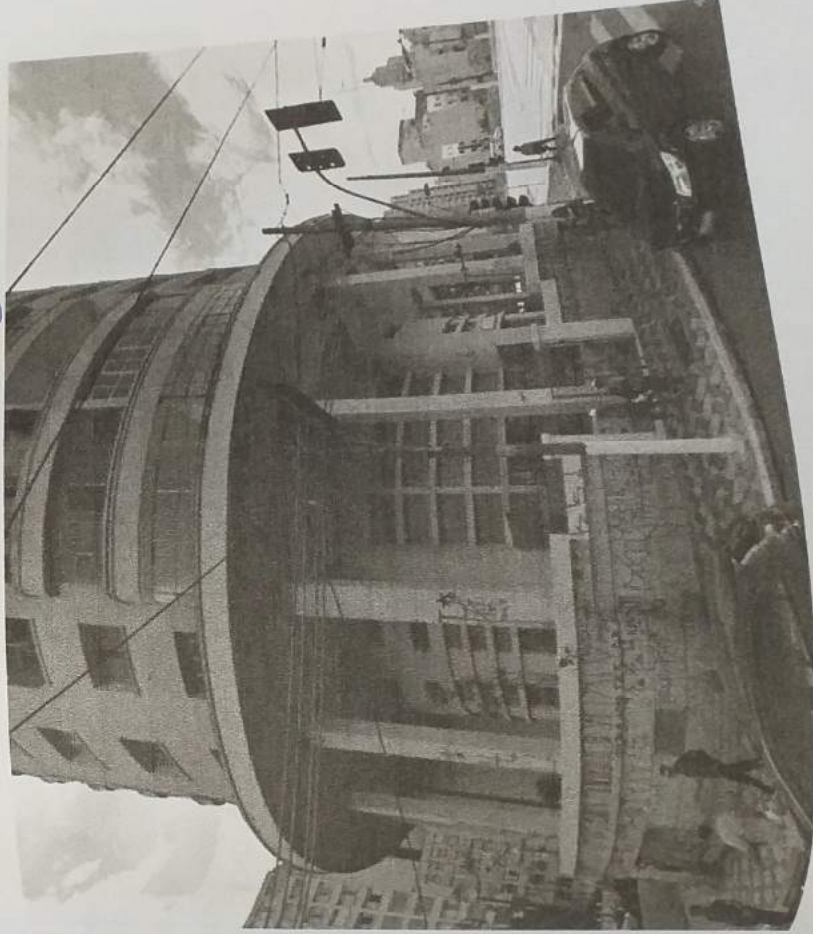
Após, T. Condut.

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng.º Civil, 23.03.19

CREA nº. 119756-D, nomeado por VOSSA EXCELÊNCIA vem, com o devido respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários, apresentar a este Digno Juízo a sua

AVALIAÇÃO

Andréa Galhardo Palma
Juíza de Direito



Sumário

155
3

Sumário	
1 - PRELIMINARES	
1.1 - Imóvel	2
2 - VISTORIA	2
2.1 Parque dom Pedro II, nº1092, apto 62	3
2.1 Do Local	3
2.2 Do Cadastro Municipal	4
2.3 Do Terreno	4
2.4	4
2.5 - Do Apartamento	5
2.6 - Das Áreas Construídas (A.C.)	6
2.7 - Da Classificação	6
2.8 - Do Estado de Conservação	7
3 - AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	24
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas	25
3.2 - Fatores utilizados	26
3.3 - Cálculo do Valor Unitário (q)	27
3.4 - Valor do Imóvel (V.I.)	27
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO	29
V.I. = R\$ 230.973,00 (duzentos e trinta mil e novecentos e setenta e três reais) -	
Para maio de 2019.	
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO	31

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisa de Valores

Anexo 02 - Homogeneização dos paradigmas

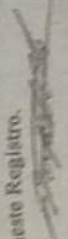
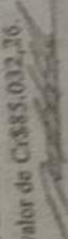
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

1.1 - Imóvel

356
3

O presente trabalho tem por base a avaliação
do imóvel descrito abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS do 1ºº Juízo	
matrícula	folha	São Paulo, 30 de Agosto de 2011.	
181.551	01	IMÓVEL: APARTAMENTO nº 62, localizado no 6º andar do EDIFÍCIO GUARANY, situado no Parque Dom Pedro II nº 1.092, esquina da Avenida Rangel Pestana e da Rua Inapua de Miranda, no 1º Subdistrito - Sé, possui a área construída de 100,00m² e a área útil de 80,00m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 1/90 avoa, e tem como acessório o quarto de serviço localizado no 9º andar do edifício, com 3,50m² de área útil. CONTRIBUINTE: 003.004.0042-1.	
PROPRIETÁRIOS: ZULMO BELLANDI, brasileiro, industrial, e sua mulher MARIA FONTANA BELLANDI, italiana, de prendas domésticas, domiciliados nesta Capital, na Rua Iupolia nº 1.544.			
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 33.787, feita em 01 de dezembro de 1948, neste Registro.			
 Zulmo Bellandi Obriga			
Av.01/	Data: 30/AGOSTO/2011 PROT. 439.814		
(a) Pela inscrição nº 4.305, feita em data de 24 de maio de 1950, neste Registro, o imóvel desta matrícula <i>foi comprometido à venda</i> a MATHILDE RAHME, viúva; LAILA J. RAHME assistida de seu marido RACHI DE MANSUR RAHME e, HABIB MASSOUD, solteiro, todos libaneses, pelo valor de Cr\$242.000,00; e, (b) De averbação feita sob o nº 01, em 24 de maio de 1950, verifica-se que a parte ideal do 2/3 dos direitos e das obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra inscrito sob o nº 4.305 neste Registro, tendo por objeto o imóvel desta matrícula, foram cedidos por MATHILDE RAHME e HABIB MASSOUD para LAILA J. RAHME, que também usa e assina LAILA BARCAT RAHME, e seu marido RACHID MANSUR RAHME, pelo valor de Cr\$5.032,26.			
 Laila Barcat Rahme Obriga			
Av.02/	Data: 30/AGOSTO/2011 PROT. 439.814		
De Certidão expedida em 28 de junho de 2011, pelo Juízo da 3ª Var. Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de procedimento anulatório, processo nº			
CONTINUA NO VOTO			

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2 - VISTORIA

2.1 Parque dom Pedro II, n°1092, apto 62

J57
3

O signatário dirigiu-se ao local, verificando as condições do local em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria geral no condomínio e interna no apartamento avaliando.

O imóvel objeto da presente ação possui a seguinte descrição:

APARTAMENTO n° 62, localizado no 6° andar do "EDIFÍCIO GUARANY", situado no Parque dom Pedro II, n°1092, no 1° Subdistrito - Sé, contendo a área privativa de 85,00 m² e área construída total de 103,50 m².

2.2 Do Local

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local. Tem como principal acesso à Av. Rangel Pestana, sendo a região composta por apartamentos residenciais de padrão médio.

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Mapa de Localização.



158
3

2.3 Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P., e situa-se no Parque dom Pedro II, nº1092, apto 62, no Edifício Guarany, Centro, São Paulo, SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 003, quadra 004, cujo índice local é de 2369,00/19. Cadastro Municipal: 003.004.0042-1.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



J59

3

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019
Cadastrado do Imóvel: 003.004.0042-1

Local do Imóvel: 1092 - AP 62 OD 9
AQUINO PEDRO II, 1092 - AP 62 OD 9
AQUINO EDIFÍCIO GUARANY CEP 01015-070
Centro localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Ente para entrega da notificação:

AQUINO PEDRO II, 1092 - AP 62 OD 9
AQUINO EDIFÍCIO GUARANY CEP 01015-070

Proprietário:

CONDOMÍNIO GUARANY
CNPJ 06.365.794/0001-41 MARIA RIBAS NOVAIS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	708	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0111
Área total (m²):	708		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	116	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	660	Uso:	residência
Área da construção corrigida:	1943		

Valores de m² (R\$):

- do terreno:	2.369,00
- da construção:	2.139,00

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

- da área incorporada:	38.725,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	49.625,00
Base de cálculo do IPTU:	88.350,00

2.4 Do Terreno

O terreno onde está inserido o Conjunto

Residencial Jardim dos Colégios, possui as seguintes características:

Área: 708,00m²

Formato: Regular

Consistência: Seco

2.5 - Do Apartamento

O apartamento avaliando está localizado no 6º andar do Edifício Guarany, recebendo o número 62 (sessenta e dois).

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.6 - Das Áreas Construídas (A.C.)

$$\frac{160}{3}$$

A área construída, referentes ao apartamento

percebido é:

Área útil = 85,00 m²

Área Total = 103,50 m²

vagas= sem vagas.

Abaixo apresentamos algumas fotos do condomínio e internas do apartamento mostrando suas unificações com suas características e acabamentos:

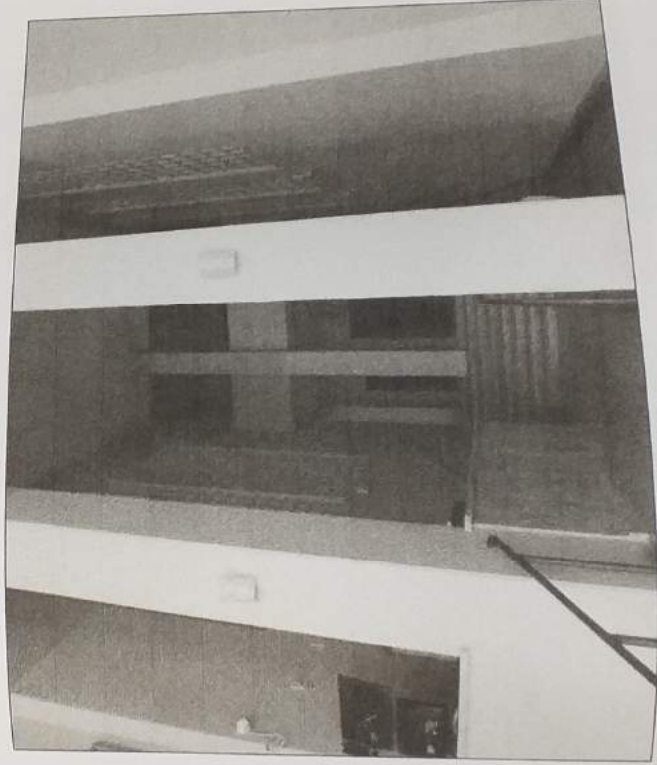


FOTO 1.