

309

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

2

1. PRELIMINAR

1.1. OBJETIVO

Avaliação do usufruto do Apartamento de Nº. 23 - 2º andar do EDIFÍCIO ILE DE FRANCE, sito à AVENIDA CHIBARÁS Nº. 290 – Indianópolis – SP – Matrícula 71.136 – 14º C.R.I. - Contribuinte Municipal 041.149.0068-3.

2. VISTORIA

Efetuada em 4 de março de 2009.

Acompanhou a vistoria a Sindica do Prédio e o Funcionário Marcos e da área útil da unidade a Senhora EDICARLA PORTUGAL PORTES que está na posse do imóvel, segundo a mesma como inquilina da requerida.

2.1. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Registro de Imóveis: MATRÍCULA 71.136 – 14º R.I. (fls. 97).

Área Privativa de74,68m²

Contribuinte municipal: 041.149.0068-3 (ANEXO III)

Proprietários do Imóvel:

- Nua Propriedade:
João Victor Ortiz Bertolino Mura – menor nascimento 14/01/1996
- Usufruto:
Fabiana Ortiz Bertolino – (fls.98) - R.06

2.2. LOCALIZAÇÃO

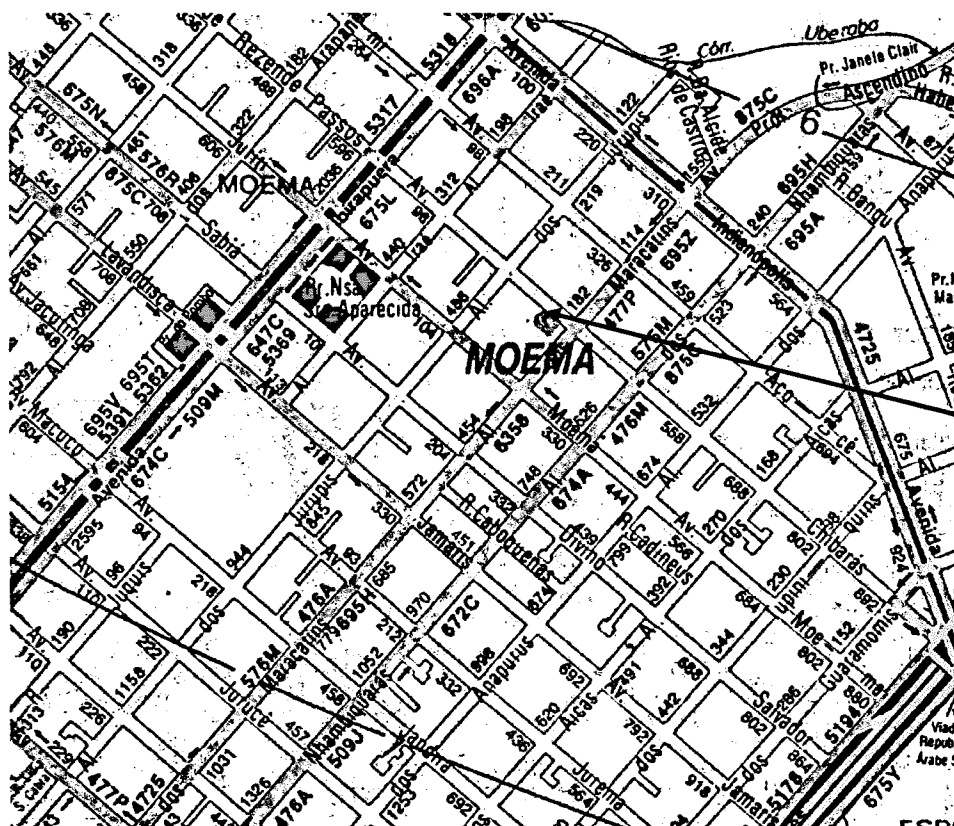
O EDIFÍCIO ILE DE FRANCE está situado à Avenida Chibarás Nº 290, na quadra que é completada pela Alameda dos Maracatins, Avenida Moema e Alameda dos Jurupis.

Imóvel localizado a menos de 300 metros do LARGO DE MOEMA.

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

3

PLANTA DO LOCAL



Ed. Ile de
France

2.3. DESCRIÇÃO DO PRÉDIO:

O Edifício ILE DE FRANCE possui as seguintes características:

- 1 (um) subsolo com: vagas de garagem e central de medição de energia;
- Térreo com: Portaria, Hall de entrada, Casa do Zelador, Salão de Festas, área de Vagas de garagem e Piscina aquecida.
- 20 (vinte) andares tipo com 4 (quatro) apartamentos por andar;
- 2 (dois) elevadores com acessos e circulação pelo mesmo corredor.

As áreas comuns do prédio apresentam um bom estado de conservação.

Fone 9175-9939 / 3054-9545

2.4. CARACTERÍSTICA DA UNIDADE AUTÔNOMA.

Área útil de 74,68m² composta de:

- Sala com varanda;
- 3 (três) quartos, sendo um reversível;
- Banheiro social;
- Cozinha;
- Área de serviço e
- Banheiro de empregada.

2.5. OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

A unidade está sendo utilizada pela Sra. EDICARLA PORTUGAL PORTES, que declarou ser inquilina da requerida e que paga o aluguel para o advogado da mesma.

2.6. PADRÃO CONSTRUTIVO DA UNIDADE.

Segundo o trabalho **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - Versão 2002**, o imóvel avaliando será classificado como Apartamento PADRÃO MÉDIO com valor unitário = 1,80 R\$N.

Observação: Este padrão está considerando uma unidade com as características originais e não está considerando a colocação de piso de carpete de madeira e as reformas feitas na sala, pois a Senhora Edicarla informou que estas melhorias foram feitas pela mesma.

2.7. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OBSOLETISMO – Foc

Para a presente avaliação será considerado:

- Que a unidade quando disponível estará sem armários nos quartos e na cozinha;
- A idade de 25 (vinte e cinco) anos;
- O estado de conservação da unidade será considerado como necessitando de reparos simples (Referência “e”).

Para estes parâmetros teremos **Foc = 0,66.**



3128

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

5

2.8. DÍVIDAS DA UNIDADE:

Além das dívidas do condomínio a unidade possui dívidas com a municipalidade.

A unidade possui Dívidas com a Municipalidade no valor de:

- R\$ 18.456,16 + R\$ 588,92 = 19.045,08 (Ver Anexo III).
- (R\$ 588,92 está considerado o valor total do exercício atual).

3. METODOLOGIA

Este laudo é elaborado de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP de 2005.

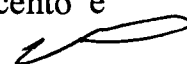
Para se determinar o valor de venda do apartamento serão considerados os seguintes fatores:

- ÁREA ÚTIL DA UNIDADE;
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OBSOLETISMO DA UNIDADE;
- VALOR UNITÁRIO ATRIBUÍDO À UNIDADE e
- ANDAR DA UNIDADE.

4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. VALOR DA UNIDADE AVALIANDA:

A área útil da unidade (63,71 m²); o valor unitário da unidade (1,80 R\$N); o fator de obsolescência e conservação (0,66) e o fator de andar (1,026 – 2º andar) já foram considerados nos cálculos de homogeneização na pesquisa (Ver ANEXO II) onde foi determinado que o valor de venda da unidade seja de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).



Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

6

4.2. VALOR DO USUFRUTO

A requerida FABIANA ORTIZ BERTOLINO possui o USUFRUTO (R.6 da Matrícula 71.136 – folhas 29) da unidade e este corresponde a 1/3 (um terço do valor do imóvel).

Como o valor total da unidade é de R\$ 190.000,00 o valor do usufruto será:

$R\$ 190.000,00 / 3 = R\$ 63.333,33$ em valores comerciais teremos;

Valor do Usufruto = R\$ 63.000,00
(sessenta e três mil reais).

5. CONCLUSÃO

O valor de venda do Apartamento Nº. 23, localizado no 2º andar do Edifício ILE DE FRANCE, à Avenida CHIBARÁS, Nº. 290, com área útil de 74,68 m² e com uma vaga no estacionamento, para março de 2009 é de **R\$ 190.000,00 (Cento e noventa mil reais).**

O valor de venda do usufruto da unidade, que pertence à requerida **FABIANA ORTIZ BERTOLINO**, para março de 2009 é de **R\$63.000,00 (SESSENTA E TRÊS MIL REAIS)**

OBSERVAÇÕES:

- Unidade possui dívidas com o Município (Ver Item 2.8. do laudo);
- Às folhas 293 o requerente informa que o valor da dívida com o condomínio é de R\$ 70.487,70 e
- A nua propriedade pertence ao menor João Victor Ortiz Bertolino Mura (nascido em 14/01/1996). 

314

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

7

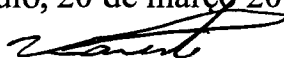
6. ENCERRAMENTO

Este laudo, impresso pôr computador em 7 (sete) folhas, vai datado e assinado nesta e rubricado nas demais.

Ilustram o presente:

- ANEXO I Relatório Fotográfico com 13 (treze) fotos;
- ANEXO II Pesquisa de valor de venda;
- ANEXO III Dados do Contribuinte Municipal 041.149.0068-3

São Paulo, 20 de março 2009.



Eng. Vicente Ignácio Gomes Parente
CREA 0600978689
Sócio Titular do IBAPE-SP N. ° 724.

3160

FOTO 1 - VISTA DA AV. CHIBARAS ALTURA DO N° 290
(AO FUNDO AV. IBIRAPUERA)



FOTOS 2 E 3 - VISTAS DA FACHADA DO PRÉDIO.



FOTO 4 - VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APTO 23.

ENTRADA DA SALA

ENTRADA DA COZINHA



23

3172

FOTO 5 - VISTA DA SALA E VARANDA
(PISO DE CARPETE DE MADEIRA)



FOTO 6 - CORREDOR DE ACESSO AOS QUARTOS
(PISO DE CARPETE DE MADEIRA)



FOTOS 7 E 8 - VISTAS DOS QUARTOS
(PISO DE CARPETE DE MADEIRA)



20

3194

FOTOS 9 E 10 - VISTAS DO BANHEIRO.



FOTOS 11 E 12 - VISTAS DA COZINHA.



FOTO 13 - VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



20

ANEXO II
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE APARTAMENTO

fls. 408

3204

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	1,80	Área Avaliando:	74,68
Depreciação Avaliando:	0,66	Fator andar Avaliando:	1,026
ELEMENTO	No.:	1	Índice Fiscal Avaliando :
Local :	Avenida Chibará, 290 - Apto 14 - 1º andar		Índ.Fiscal :
Setor :	41	Quadra	149
Fonte :	Zelador do Prédio		Data :
Informante :	Marcos		Fone :
Descrição :	Apartamento Original necessitando reparos simples		
Vendido em novembro de 2008			

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 74,68

Construção:

Padrão - Vu: ap. Médio 1,8

Idade : 25 anos

Valor de Oferta Vo: 180.000,00 venda novembro de 2008

Valor do Condomínio Vc:

01- Fator de Oferta		1
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		1,8
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,66
04- Área Útil do Apartamento Sb =		74,68
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1

=> q = 184680,00

q 1 = 184680,00

Foto do Elemento Nº 01



320

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	1,80	Área Avaliando:	74,68
Depreciação Avaliando:	0,66	Fator andar Avaliando:	1,026
ELEMENTO	No.:	2	Índice Fiscal Avaliando :
Local :	Avenida Chibará, 290 - Apto 182 - 18º andar		Índ.Fiscal :
Setor :	41	Quadra	149
Fonte :	Zelador do Prédio		Data :
Informante :	Marcos		Fone :
Descrição :	Apto totalmente reformado em 05/08 com alteração de padrão em novembro de 2008		

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 74,68

Construção:

Padrão - Vu: ap. Médio 1,9

Idade : 25 anos

Valor de Oferta Vo: 250.000,00

Valor do Condomínio Vc:

01- Fator de Oferta		1	Venda junho de 2008
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		1,9	
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,76	
04- Área Útil do Apartamento Sb =		74,68	
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1	
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,168	

=> q = 173553,53

q 2 = 173553,53

Foto do Elemento Nº 02



20

ANEXO II
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE APARTAMENTO

fls. 410

322

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	1,80	Área Avaliando:	74,68
Depreciação Avaliando:	0,66	Fator andar Avaliando:	1,026
ELEMENTO	No.:	3	Índice Fiscal Avaliando :
Local :	Avenida Chibaras, 290 - 7º andar		Índ.Fiscal :
Setor :	Quadra		1337,69
Fonte :	Pratical Imóveis		Data :
Informante :	Sr. Claraindo		Fone :
Descrição :	Apto reformado a menos de 1 ano com alteração depadrão e com armários		

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 74,68

Construção:

Padrão - Vu: Ap. Médio 1,9

Idade : 25 anos

Valor de Oferta Vo: 280.000,00

Valor do Condomínio Vc:

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitario Padrão Construtivo Vu =		1,9
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,76
04- Área Util do Apartamento Sb =		74,68
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,086

=> q = 191656,30

q 1 = 191656,30

Foto do Elemento Nº 03



[Handwritten signature]

ANEXO II
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE APARTAMENTO

fls. 411

3234

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	1,80	Área Avaliando:	74,68
Depreciação Avaliando:	0,66	Fator andar Avaliando:	1,026
ELEMENTO	No.:	4	Índice Fiscal Avaliando :
Local :	Avenida Moema, 291 - 2 andar		Índ.Fiscal :
Setor :	41	Quadra	171
Fonte :	Corretor Autônoma		Data :
Informante :	Aurea		Fone :
Descrição :	Ed. Dona Mariana 2apto por andar. Necessitando reparos simples		

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 87

Construção:

Padrão - Vu: Ap. Médio 1,93

Idade : 35 anos

Valor de Oferta Vo: 250.000,00

Valor do Condomínio Vc:

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		1,93
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,56
04- Área Útil do Apartamento Sb =		87
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,026

=> q = 218161,06

q 4 = 218161,06

Foto do Elemento Nº 04



[Handwritten signature]

ANEXO II
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE APARTAMENTO

fls. 412

324

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	1,80	Área Avaliando:	74,68
Depreciação Avaliando:	0,66	Fator andar Avaliando:	1,026
ELEMENTO	No.: 5	Índice Fiscal Avaliando :	1337,69
Local :	Avenida Divino Salvador 286 - 15º andar	Índ.Fiscal :	1337,69
Setor :	41 Quadra 2237		
Fonte :	Corretor autônomo	Data :	17 03 2009
Informante :	Senhor Vitor	Fone :	9177-4266
Descrição :	Edifício Vila real - 4 apto por andar - Necessitando repaos simples		

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 80

Construção:

Padrão - Vu: ap. Médio 1,93

Idade : 15 anos

Valor de Oferta Vo: 320.000,00

Valor do Condomínio Vc:

01- Fator de Oferta	0,9
02- Valor Unitario Padrão Construtivo Vu =	1,93
03- Coeficiente de Depreciação Cd =	0,75
04- Área Util do Apartamento Sb =	80
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =	1
06- Fator de Transposição Andar Fand =	1,148

=> q = 184282,76

q 5 = 184282,76

Foto do Elemento Nº 05



Handwritten signature or mark.

3254

ANEXO II
PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE APARTAMENTO

Eng. Vicente Parente

RESUMO DA PESQUISA

Q 01	184.680,00
Q 02	173.553,53
Q 03	191.656,30
Q 04	218.161,06
Q 05	184.282,76
SOMA	952.333,65

CÁLCULO da MÉDIA ARITIMÉTRICA (Xa)

Número de elementos da amostra inicial = 5

Xa (M2) = R\$ 190.466,73

LIMITES A 30%

LIMITE SUPERIOR Xa x 1,3 R\$ 247.606,75

LIMITE INFERIOR Xa x 0,7 R\$ 133.326,71

OBS.: Não existem elementos cujo valor discrepam do intervalo

TESTE DE HIPÓTESES SEGUNDO A DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT

Desvio Padrão = S = 16779,26553

Número de Student = 1,533

$E_o = S \times N_s / n^{0,5} = 11503,50$

INTERVALO DE CONFIANÇA

R\$ 178.963,23 =< Xs =< R\$ 201.970,23

Adotaremos o valor comercial de R\$ 190.000,00





Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

ANEXO	PÁGINA
III	1/3

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Nro do Contribuinte : 041.149.0068-3
Local do Imóvel : AV CHIBARAS 290, APTO 23
Cep : 04076-000
Codlog : 04882-8
Área do Terreno (m²) : 1.603
Testada : 40,00
Fração Ideal : 0,0119
Área Construída (m²) : 115
Ano da Construção : 1984
Base de Cálculo do IPTU (R\$) : 96.153,00
Data de Emissão : 27/02/2009

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2009.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

27

327A

CGE ! Tempo abafado com pancadas de chuva no final da tarde

25°C 40km



Busca:



Secretaria Municipal de Finanças (SF)

ANEXO	PÁGINA
III	2/3

Contribuinte: 041.149.0068-3

IPTU Débitos Exercício Atual

TOTAL DO DEBITO CORRIGIDO	=	588,92
NOTIFICACAO 01 (COM 10 PRESTACOES)		
PRESTACOES VENCIDAS (1 - - - - -)	=	61,97
PRESTACAO 02 (VENCTO. EM 09/03/09)	=	58,55
PRESTACOES EM ABERTO REF.AO TOTAL DO DEBITO. (1 2 3 4 5 6 7 8 9 10)		

03-VALORES GRAFADOS EM REAIS, ATUALIZADOS ATE A DATA,
PODENDO HAVER PRESTACOES JA PAGAS EM FASE DE PROCESSAMENTO.
>>>>>> ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES
ANTERIORES <<<<<<

IPTU Débitos Exercícios Anteriores

CONTRIBUINTE C/ DEBITOS ACIMA DE 5 EXERCICIOS. DIRIGIR-SE A RUA
MARIA PAULA, 136-CENTRO - DAS 8:30 AS 15:00 H, MUNIDO DOS SEGUINTE
DOCTOS:
- RG DO REQUERENTE (ORIGINAL OU COPIA)
- ULTIMA NOTIF.RECIBO DO IPTU OU OUTRO DOC. DO IMOVEL (ORIGINAL OU
COPIA)
***** ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES
ANTERIORES *****

Nova Pesquisa

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 890.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/05/2026 a 01/07/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

61 dias

1,010325

Percentual correspondente

61 dias

1,032542 %

Valor corrigido para 01/07/2026

(=)

R\$ 899.189,62

Sub Total

(=)

R\$ 899.189,62

Valor total**(=)****R\$ 899.189,62**[Retornar](#) [Imprimir](#)