

Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa

Processo: **1011557-57.2020.8.26.0004**

Andréa Alexandra Cardoso Lima, engenheira, pós-graduada em Perícias de Engenharia e Avaliações, perita judicial nomeada nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, movida por **Condomínio Viva Benx Vila Leopoldina 2** em face de **David Ribeiro Aquino**, tendo concluído todas as diligências e averiguações necessárias, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões consubstanciada no seguinte:

LAUDO PERICIAL

São Paulo, 17 de abril de 2026.

Andréa Alexandra Cardoso Lima
Engenheira

CAPÍTULOS DO PRESENTE LAUDO

- 1- PRELIMINARES
- 2- VISTORIA
- 3- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
- 4- DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO
- 5- DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO
- 6- AVALIAÇÃO
- 7- **CONCLUSÃO**

Valor de venda do **APARTAMENTO nº 9, Torre I**

objeto da matrícula nº 154.356 / 10º C.R.I.

Condomínio “**VIVA BENX VILA LEOPOLDINA 2**”

Rua XAVIER KRAUS, nº 640

Lapa, CEP 05313-000 – SP

Valor do imóvel R\$ 318.413,00

(trezentos e dezoito mil, quatrocentos e treze reais)

Em abril de 2026

- 8- CONSIDERAÇÕES FINAIS
- 9- ENCERRAMENTO

1- PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a “DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO” do imóvel em questão de acordo com a realização do levantamento físico e pesquisa atualizada de mercado imobiliário.

Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, movida por **Condomínio Viva Benx Vila Leopoldina 2** em face de **David Ribeiro Aquino**,

Nos autos às fls. 536 a signatária foi honrada com a nomeação de perita judicial para proceder à avaliação do imóvel apartamento nº 9 da Torre I do Condomínio “Viva Benx Vila Leopoldina 2”, objeto da matrícula nº 154.356 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.422 / 423).

Ressalta-se que o imóvel não possui vaga de estacionamento.

2- VISTORIA

As partes foram devidamente comunicadas nos autos às fls.755 /756, por e-mail e telefonemas, da data e horário agendados para realização da perícia no imóvel com antecedência suficiente para que pudessem acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos.

Em 26/03/2026 às 14h a signatária compareceu ao local efetuando a vistoria nas dependências comuns do condomínio acompanhada do Sr. Emerson (zelador), da Sra. Vania (secretária da síndica Sra. Bruna) e posteriormente às 17h procedeu à vistoria do imóvel avaliando acompanhada do Sr. David (proprietário) e sua filha. Observou-se a situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à presente lide conforme documentação fotográfica com 48 fotos - ANEXO 5.

3- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, **apartamento nº9**, localizado no pavimento térreo da Torre I do Condomínio “Viva Benx Vila Leopoldina 2”, à Rua Xavier Kraus, nº 640; no 14º subdistrito, Lapa, CEP 05313-000, São Paulo, localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana conforme configurado nos recortes do ANEXO 1 - Mapa de Localização Google Mapas e do ANEXO 4 – Vista Aérea Localização Google Mapas.

O **apartamento nº9** de matrícula nº 154.356, está inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal de São Paulo como contribuinte nº097.017.0395-2 conforme demonstrado no ANEXO 2 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2026 e a Planta Genérica de Valores de 2013 da Prefeitura do Município de São Paulo divulga seu respectivo índice fiscal.

Segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo e a atual lei de zoneamento de São Paulo, Lei 16.402/16, conforme demonstrado no ANEXO 3 – Zoneamento da Região e no recorte a seguir, o local onde o imóvel está inserido pertence ao perímetro da ZM (Zona Mista).



PREFEITURA DE

SÃO PAULO



GeoSampa

Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 097.017.0395-2

R XAVIER KRAUS,640

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO PINHEIROS	0011	L 18209/2024

A facilidade nos acessos faz da Vila Leopoldina um dos bairros mais cobiçados de São Paulo pois localiza-se a poucos minutos das marginais e das estações Imperatriz Leopoldina, Ceasa e Villa-Lobos da CPTM. O bairro, repleto de lazer

e serviços, abriga o Parque e o Shopping Villa-Lobos, além de universidades como a UMC, USP e UNIP. Também tem os supermercados Carrefour e Extra nas proximidades.

O bairro apresenta pavimentação asfáltica, bom gabarito viário com transporte público e possui fácil acesso distando aproximadamente 18km da Praça da Sé (polo central de São Paulo).

O condomínio está próximo da Av. Gastão Vidigal, a poucos minutos dos bairros de Pinheiros e Vila Madalena, e aproximadamente 2 min da estação Ceasa; 1 min da ciclovia; 4 min do Parque Villa-Lobos; 5 min do Shopping Villa-Lobos; 9 min da Cidade Universitária, 15 min da Avenida Brigadeiro Faria Lima.

A Rua Xavier Kraus dispõe de todos os melhoramentos públicos e serviços de infraestrutura urbana essenciais (pavimentação, calçadas, guias e sarjetas, iluminação pública, as redes elétrica, hidráulica, esgoto, pluvial, telefônica, gás encanado, coleta de lixo e limpeza pública).

O trecho em consideração apresenta topografia plana com características predominantemente comercial com construções de zonas industriais ou armazéns (galpões).

4- DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Condomínio “Viva Benx Vila Leopoldina 2” está implantado em terreno de início de quadra (esquina), no nível da rua, de formato regular, com 4.000 m² de área, 80 m de testada (ANEXO 2 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2026), topografia plana. Vide fotos 01 a 05.

O empreendimento totaliza 379 (trezentos e setenta e nove) unidades autônomas divididas em 3 (três) torres com destinação residencial, sendo a Torre

I constituída por 67 (sessenta e sete) apartamentos distribuídos em 8 (oito) pavimentos; a Torre II constituída por 116 (cento e dezesseis) apartamentos distribuídos em 9 (nove) pavimentos e a Torre III constituída por 116 (cento e dezesseis) apartamentos distribuídos em 9 (nove) pavimentos. Possui a totalidade de 40 (quarenta) vagas de garagem para automóveis e 40 (quarenta) vagas de garagem para motos, sendo que todas as vagas são descobertas e estão localizadas no pavimento térreo e constituem unidades autônomas. Vide fotos 10 a 12.

Cada torre possui 2 (dois) elevadores (social e serviço). Vide fotos 35 e 36.

As fachadas dos edifícios com pintura látex sobre emboço ou reboco, caixilhos de alumínio, áreas externas com piso tipo placas de cimento e tipo paralelepípedo, portões na entrada social e garagem em ferro. Vide fotos 01 a 03 e 06 a 12.

A entrada social da Torre I com porta de vidro, piso em cerâmica, paredes em pintura látex, acabamentos em gesso assim como no forro. Vide fotos 32 a 36.

O hall do pavimento térreo da Torre I onde está localizado o apartamento nº9 avaliando com piso revestido em cerâmica, paredes e forro com pintura látex e acabamentos em gesso. Vide fotos 36 e 37.

O Condomínio “Viva Benx Vila Leopoldina 2” dispõe de portaria 24 horas com sistema de segurança monitorado por câmeras de vigilância e interfone nos apartamentos (entrada de veículos e entrada de pedestres) (Vide fotos 01 a 03, 06 e 09), quadra recreativa (Vide fotos 13 e 14), bicicletário (Vide foto 15), piscina com cascata (Vide foto 16), espaço fitness (academia) (Vide fotos 17 a 19), salão de jogos, brinquedoteca (Vide fotos 20 a 22), salão de festas (Vide fotos 23 e 24), “mercado” (smartstore) (Vide fotos 25 a 27), espaço da churrasqueira e Sky

Lounge (cobertura da Torre 1) (Vide fotos 28 a 31).

O empreendimento adota medidas de sustentabilidade para economizar condomínio e colaborar com o meio ambiente como por exemplo torneiras, vasos sanitários e chuveiros c/ dispositivos economizadores de água nas áreas comuns; utilização de lâmpadas e luminárias de LED; central de lixo; central única de correspondência; acabamentos eficientes nas áreas comuns; sensores de presença nas áreas comuns; captação e utilização de água da chuva; elevadores com chamada inteligente; paisagismo eco eficiente; portaria única, com controle de acesso de pedestres; infraestrutura para medição individualizada de água entre outros.

A construção do condomínio data de aproximadamente 07 anos e o seu estado de conservação é entre nova e regular.

5-DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

De acordo com a matrícula nº 154.356 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.422 / 423) o imóvel avaliando **apartamento nº9**, localizado no pavimento térreo da **Torre I** do Condomínio “Viva Benx Vila Leopoldina 2”, à Rua Xavier Kraus nº640, no 14º Subdistrito Lapa, com a área privativa total de 34,750m², área de uso comum de 16,882m² e área real total de 51,632m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0033180 % no terreno.

Ressalta-se que o imóvel não possui vaga de estacionamento.

O apartamento possui sala (Vide foto 40), 2 (dois) dormitórios (Vide fotos 43 a 46), cozinha (Vide fotos 41 e 42) e banheiro (Vide fotos 47 e 48).

A sala e os dois dormitórios possuem piso em revestimento tipo carpete de madeira e paredes com pintura a látex. Armário embutido em um dos dormitórios.

O banheiro e cozinha são revestidos em azulejos até o teto e os pisos cerâmicos.

A cozinha possui gabinete de pia e armários embutidos.

As esquadrias (caixilhos e venezianas) de alumínio.

As instalações elétricas completas satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

As instalações hidráulicas completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus componentes de padrão comercial.

Classificação do apartamento: Padrão Médio com elevador

Idade aproximada da construção: 07 anos

Estado de conservação: Regular (C).

6- AVALIAÇÃO

A metodologia empregada em Perícias Judiciais e na Engenharia de Avaliações baseia-se nos preceitos das Normas de Avaliações de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais ; NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos; Norma para Avaliação de imóveis Urbanos IBAPE/SP 2011 em vigor e os coeficientes do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006.

Determinam ainda as “Normas 2004” publicadas no DOE – Poder Judiciário (04/novembro/2004), e elaborada pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº01/2003, com o objetivo de revisar e atualizar as Normas/75, recomendam no Capítulo 6 o sub item 6.1.1 transcrito a seguir: *“Havendo disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo edifício da unidade avalianda, consideram-se atendidas as necessidades básicas para a avaliação do imóvel.”*

Para a avaliação do imóvel será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO que consiste em uma pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local para a determinação do VALOR JUSTO do imóvel avaliando cuja definição é a seguinte: “O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

Na pesquisa mercadológica o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Sobre os elementos coletados em oferta foi aplicado o fator de elasticidade nos negócios igual a 10% (dez) mais o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação correspondente a cada elemento da pesquisa. Determinam ainda as normas que após o cálculo do valor médio sejam descartados os valores discrepantes assim entendidos aqueles que estiverem 30% (trinta) acima e abaixo da média.

Considerando que a pesquisa de mercado obteve 7 (sete) elementos em oferta, comparativos diretos, no mesmo Condomínio “Viva Benx Vila Leopoldina 2” onde está situado a unidade avalianda, após o tratamento por fatores se conclui que todos os elementos apresentados são aproveitáveis, obtendo-se como valor médio saneado R\$9.162,98/m² que aplicado à área útil tem-se o **valor de venda da unidade apartamento nº9 da Torre I** em números redondos igual a:

$$R\$9.162,98/m^2 \times 34,75m^2 = \mathbf{R\$ 318.413,00}$$

(trezentos e dezoito mil, quatrocentos e treze reais)

Elementos Comparativos

Elemento 01

Local: Rua Xavier Kraus, nº640

Condomínio Viva Benx Vila Leopoldina 2

Apartamento 4º andar

Descrição: 2 dormitórios, 1 banheiro (sem vaga de garagem)

Imóvel será vendido com todos os móveis e eletrodomésticos conforme apresentado nas fotos.

Estado de conservação: Entre regular e necessitando reparos simples (D)

Área útil= 34,75 m²

Valor da oferta: R\$ 350.000,00

Fonte de informação: Garoni Imóveis

Sr^a. Dora Costa (corretora): (11) 99119 7117

<<https://www.garoniimoveis.com.br/imovel/apartamento-sao-paulo-2-quartos-34-m/AP50095-GAR>>



Elemento 02

Local: Rua Xavier Kraus, nº640

Condomínio Viva Benx Vila Leopoldina 2

Apartamento

Descrição: 1 dormitórios, sala ampla, cozinha americana, 1 banheiro (sem vaga de garagem)

Estado de conservação: Regular (C)

Área útil= 34,75 m²

andreaaclima@hotmail.com
(11) 9 8259 6539

Valor da oferta: R\$ 400.000,00

Fonte de informação: Garoni Imóveis

Sr^a. Dora Costa (corretora): (11) 99119 7117

<<https://www.garoniimoveis.com.br/imovel/apartamento-sao-paulo-1-quarto-34-m/AP50346-GAR>>



Elemento 03

Local: Rua Xavier Kraus, nº640

Condomínio Viva Benx Vila Leopoldina 2

Apartamento 4º andar

Descrição: 2 dormitórios, 1 banheiro, armários planejados, (sem vaga de garagem)

Estado de conservação: Regular (C)

Área útil= 34,75 m2

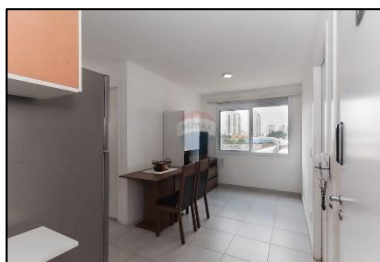
Valor da oferta: R\$ 355.000,00

Fonte de informação: RE/MAX JOY Imóveis

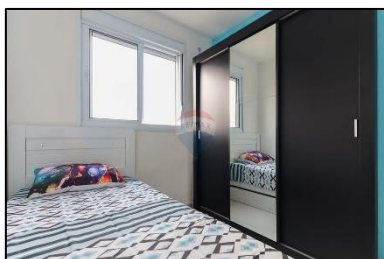
Sr^a. Juliana Miravete (corretora): (11) 97093 2323

<<https://joy.remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venda/sao-paulo/ceagesp/602101006-72>>

<<https://www.usenonstop.com/share/julianamiravete/ZJ864>>



andreaaclima@hotmail.com
(11) 9 8259 6539



Elemento 04

Local: Rua Xavier Kraus, nº640

Condomínio Viva Benx Vila Leopoldina 2

Apartamento 5º andar

Descrição: 1 dormitório, sala ampliada (sala de estar e de jantar), 1 banheiro (com ofuro), móveis planejados e eletrodomésticos embutidos (coifa, forno, cooktop), (sem vaga de garagem porém aluga vaga pelo valor de R\$200 ao mês).

Estado de conservação: Regular (C)

Área útil= 34,75 m²

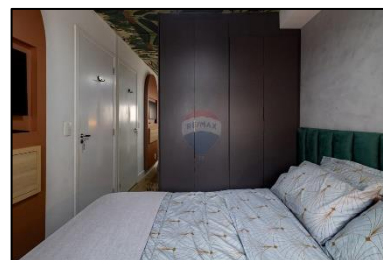
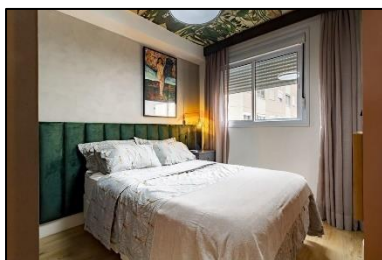
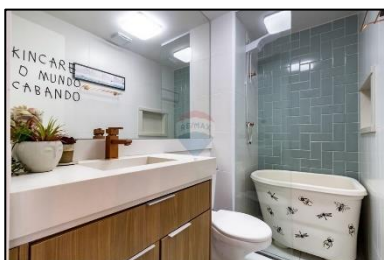
Valor da oferta: R\$ 375.000,00

Fonte de informação: RE/MAX JOY Imóveis

Sr^a. Juliana Miravete (corretora): (11) 97093 2323

<<https://joy.remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venda/sao-paulo/640-rua-xavier-kraus-travessa-da-av-gastao-vidigal/601261064-212>>

<<https://www.usenonstop.com/share/julianamiravete/P8XUJ>>



Elemento 05

Local: Rua Xavier Kraus, nº640

Condomínio Viva Benx Vila Leopoldina 2

andreaaclima@hotmail.com
(11) 9 8259 6539

Apartamento 4º andar

Descrição: 1 dormitório, sala ampliada, 1 banheiro, (será vendido mobiliado), sem vaga de garagem.

Estado de conservação: Regular (C)

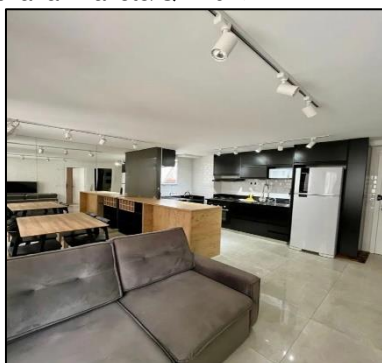
Área útil= 34,75 m²

Valor da oferta: R\$ 370.000,00

Fonte de informação: RE/MAX JOY Imóveis

Sr^a. Juliana Miravete (corretora): (11) 97093 2323

<<https://www.usenonstop.com/share/julianamiravete/QMV0X>>



Elemento 06

Local: Rua Xavier Kraus, nº640

Condomínio Viva Benx Vila Leopoldina 2

Apartamento térreo

Descrição: 2 dormitórios, 1 banheiro, cozinha integrada, armários planejados. (sem vaga de garagem)

Estado de conservação: Entre regular e necessitando reparos simples (D)

Área útil= 34,75 m²

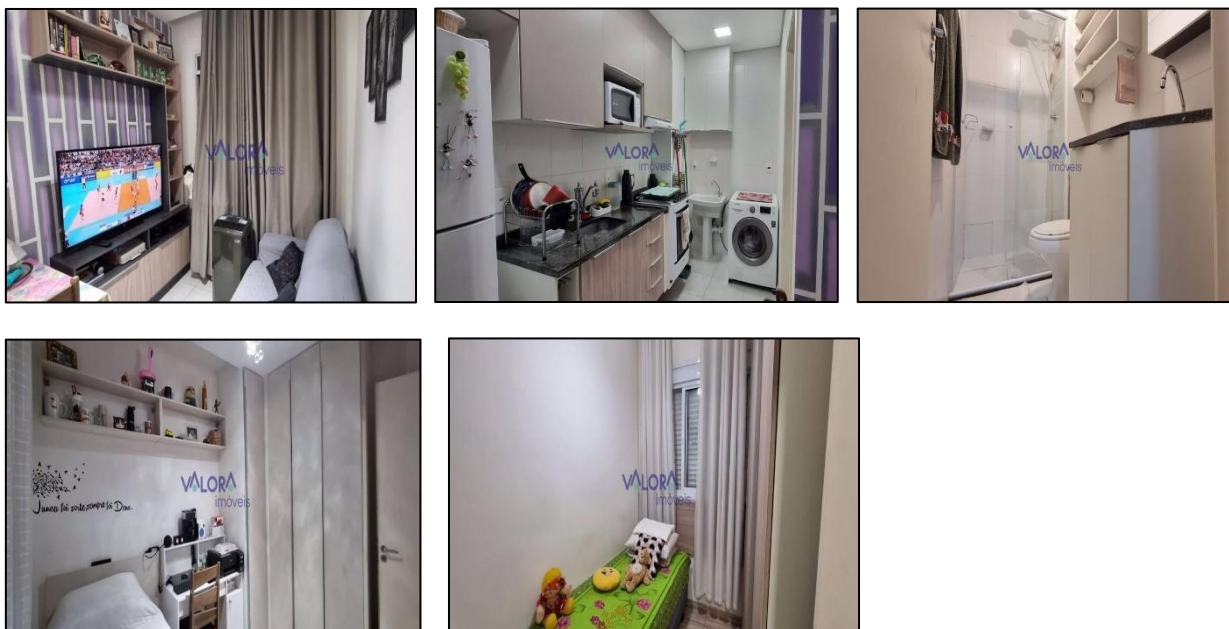
Valor da oferta: R\$ 350.000,00

Fonte de informação: Valora Imóveis

Sr^a. Bruna (corretora): (11) 97653 7200

<<https://www.valoraimoveis.com.br/imovel/apartamento-sao-paulo-2-quartos-35-m/AP1705-VALO?from=sale>>

andreaaclima@hotmail.com
(11) 9 8259 6539



Elemento 07

Local: Rua Xavier Kraus, nº640

Condomínio Viva Benx Vila Leopoldina 2

Apartamento

Descrição: 1 dormitório, sala ampliada, 1 banheiro.

(sem vaga de garagem).

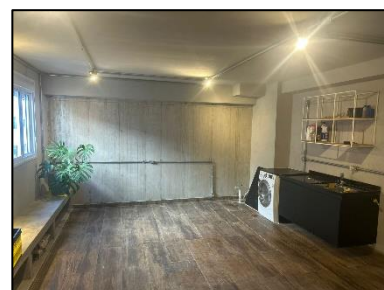
Estado de conservação: Regular (C)

Área útil= 34,75 m²

Valor da oferta: R\$ 360.000,00

Fonte de informação: Valora Imóveis

Sr^a. Bruna (corretora): (11) 97653 7200



Homogeneização dos elementos comparativos

Avaliação de Apartamento Padrão Médio c/e apto 09 Torre I														Vi= Autil x Vu
							Área útil	34,75	Ide aval.	7	Conserv.	d		Foc= R+K(1-R)
Situação Paradigma		Zona nº	11	F. oferta	0,9	Padrão constr.	méd. c/e	V médio	1,926	I.F. aval.	1.318,00	Vagas	0	
		Idade	60	Residual	0,2	R8-N(mar2026)	2.133,91	%	11,7%	K	0,857	Foc aval.	0,8856	
Imóvel			Construção											
E.C.	R\$ Vi	I.F.	Área útil	Idade	Conserv.	Vagas	V adot	%	K	Foc	Vu(I)	ver.1	Homog.	
1	350.000,00	1.318,00	34,75	7	d	0	1,926	12%	0,857	0,8856	9.064,75	ok		
2	400.000,00	1.318,00	34,75	7	c	0	1,926	12%	0,909	0,9272	9.894,91	ok		
3	355.000,00	1.318,00	34,75	7	c	0	1,926	12%	0,909	0,9272	8.781,73	ok		
4	375.000,00	1.318,00	34,75	7	c	0	1,926	12%	0,909	0,9272	9.276,48	ok		
5	370.000,00	1.318,00	34,75	7	c	0	1,926	12%	0,909	0,9272	9.152,79	ok		
6	350.000,00	1.318,00	34,75	7	d	0	1,926	12%	0,857	0,8856	9.064,75	ok		
7	360.000,00	1.318,00	34,75	7	c	0	1,926	12%	0,909	0,9272	8.905,42	ok		
	Vi avaliando	Vu (I)	Área util									9.162,98	Média	
	318.413	9.162,98	34,75									6414,08	0,7	
												11911,87	1,3	

7 – CONCLUSÃO

Conclui-se, portanto, que o valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, com base nos cálculos anteriores, resulta em números redondos:

Valor de venda do **APARTAMENTO nº 9, Torre I**

objeto da matrícula nº 154.356 / 10º C.R.I.

Condomínio “**VIVA BENX VILA LEOPOLDINA 2**”

Rua XAVIER KRAUS, nº 640

Lapa, CEP 05313-000 – SP

Valor do imóvel R\$ 318.413,00

(trezentos e dezoito mil, quatrocentos e treze reais)

Em abril de 2026

8 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

As observações, comentários e documentação fotográfica contidos neste Laudo representam exclusivamente às constatações obtidas em 26/03/2026 quando foi realizada a vistoria no imóvel avaliando.

9 – ENCERRAMENTO

Dado por encerrada a missão, apresento o Laudo que se compõe de 41 (quarenta e uma) páginas e ANEXOS:

ANEXO 1 - Mapa de Localização Google Maps

ANEXO 2 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2026

ANEXO 3 – Zoneamento da Região

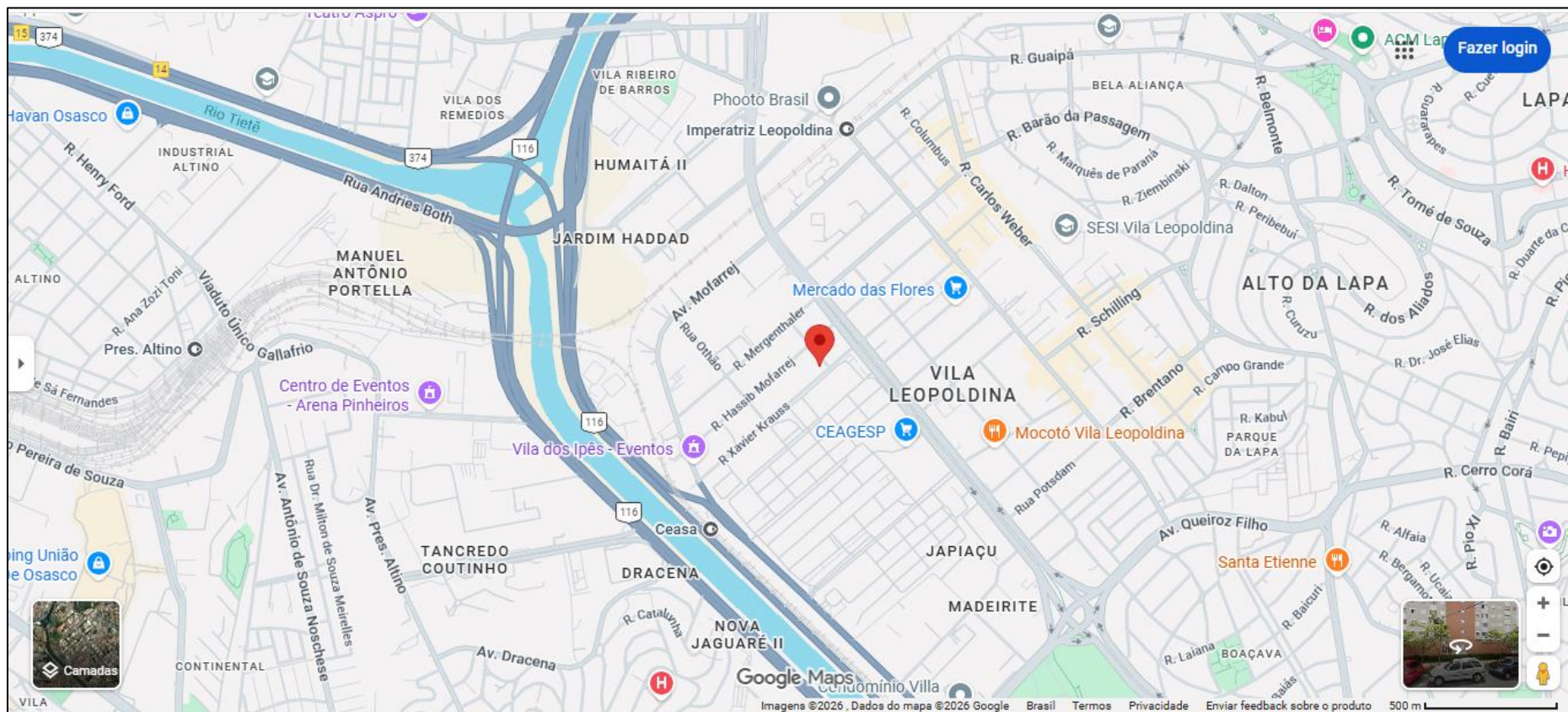
ANEXO 4 – Vista Aérea Localização Google Maps

ANEXO 5 - Documentação Fotográfica com 48 fotos

São Paulo, 17 de abril de 2026.
Andréa Alexandra Cardoso Lima
Engenheira

andreaaclima@hotmail.com
(11) 9 8259 6539

ANEXO 1 - Mapa de Localização Google Maps



<https://www.google.com/maps/place/R+Xavier+Krauss,+640+-+Vila+Leopoldina,+S%C3%A3o+Paulo+-+SP,+05313-000/@-23.5317178,-46.7394653,15z/data=!4m6!3m5!1s0x94cef8b0ac939019:0x840a22ba82a8149b!8m2!3d-23.5317635!4d-46.738544!16s%2Fg%2F11y_gp5gv1?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDQwOC4wLWkxMDS0ASAFQAw%3D%3D> acesso em 12 abr. 26.

ANEXO 2 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2026

 PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026	
		Cadastro do imóvel: 097.017.0395-2	
Local do imóvel: R XAVIER KRAUS, 640 - AP 9 T 1 VL LEOPOLDINA VIVA BENX CEP 05313-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R XAVIER KRAUS, 640 - AP 9 T 1 VL LEOPOLDINA VIVA BENX CEP 05313-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.000	Testada (m):	80,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0033
Área total (m²):	4.000		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	52	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.594	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2019		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.677,00		
- da construção:	2.528,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	92.323,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	124.884,00		
Base de cálculo do IPTU:	217.207,00		
Reservado 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 2026.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/07/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 06/04/2026 Número do Documento: 2.2026.001096649-2 Solicitante: ANDREA ALEXANDRA CARDOSO LIMA (CPF 175.857.928-59)			

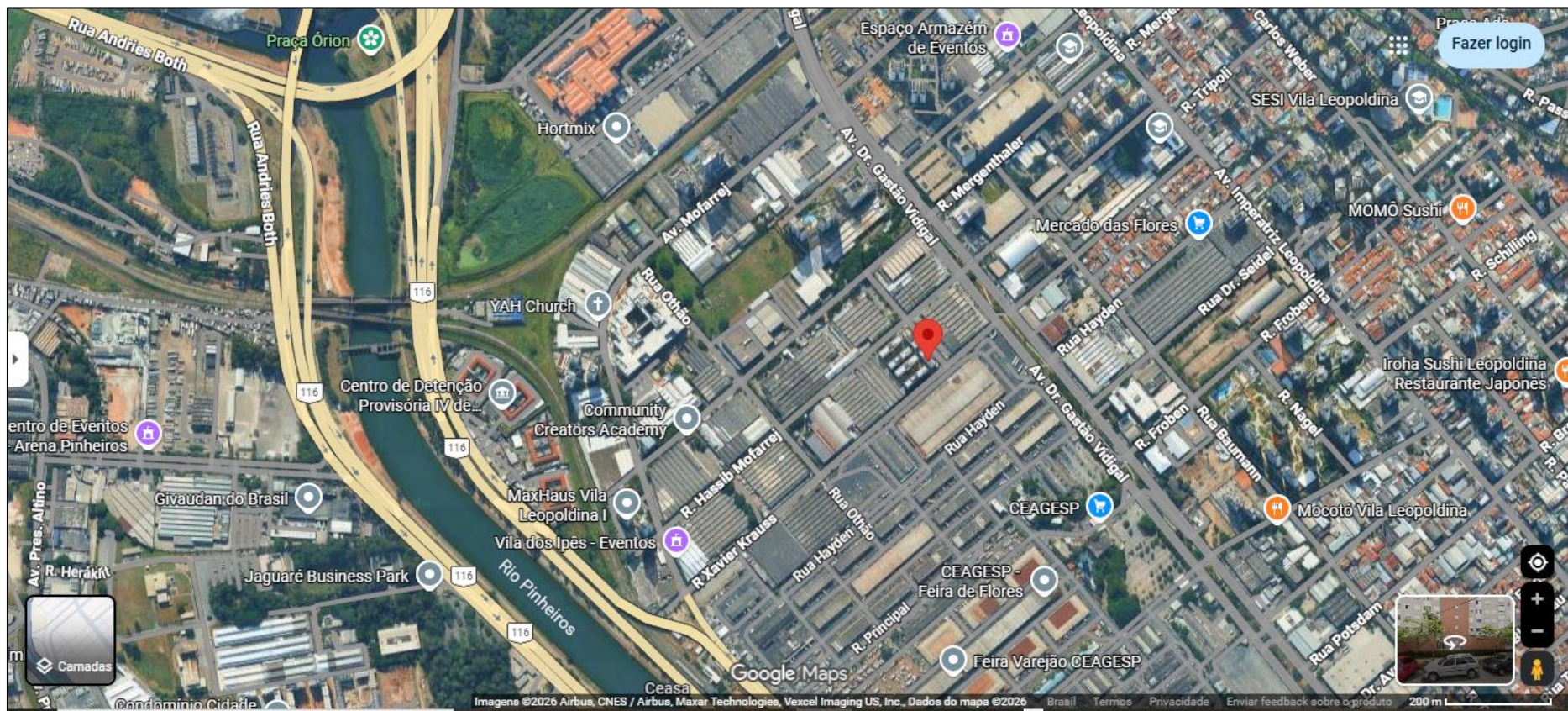
ANEXO 3 – Zoneamento da Região



<https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#> acesso em 12 abr. 26.

andreaaclima@hotmail.com
(11) 9 8259 6539

ANEXO 4 – Vista Aérea Localização Google Mapas



<https://www.google.com/maps/place/R+Xavier+Krauss,+640+-+Vila+Leopoldina,+S%C3%A3o+Paulo+-+SP,+05313-000/@-23.5317586,-46.7411189,1328m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94cef8b0ac939019:0x840a22ba82a8149b!8m2!3d-23.5317635!4d-46.738544!16s%2Fg%2F11y_gp5gv1?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDQwOC4wLWkxMDSoASAFQAw%3D%3D> acesso em 12 abr. 26.

ANEXO 5 - Documentação Fotográfica com 48 fotos



Foto 01: Vista frontal do Condomínio **Viva Benx Vila Leopoldina 2** à Rua Xavier Kraus nº640.



Foto 02: Vista do acesso às vagas de estacionamento, portaria e identificação do Condomínio **Viva Benx Vila Leopoldina 2** à Rua Xavier Kraus nº640.

andreaaclima@hotmail.com
(11) 9 8259 6539

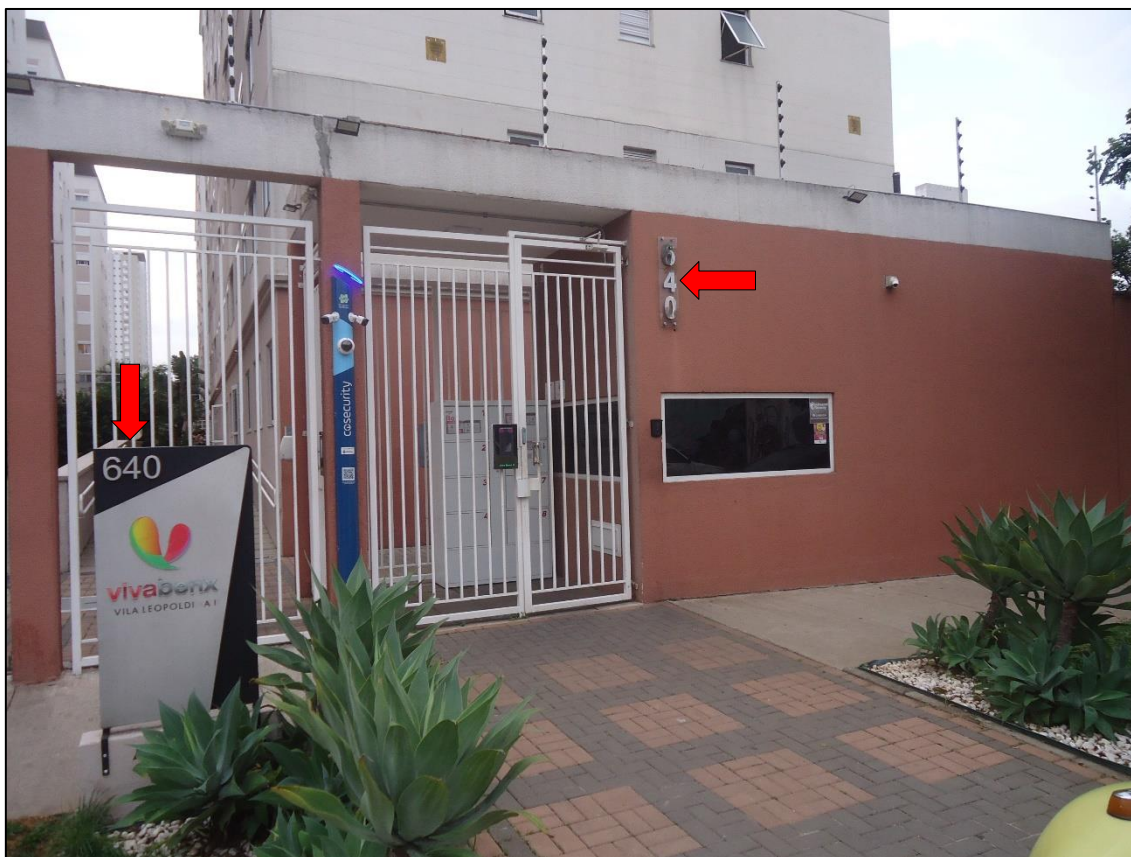


Foto 03: Outra vista da portaria e identificação do Condomínio Viva Benx Vila Leopoldina 2.



Foto 04: Vista do acesso e entorno da Rua Xavier Kraus onde se localiza o imóvel avaliando.



Foto 05: Outra vista do acesso e entorno da Rua Xavier Kraus.



Foto 06: Vista interna do condomínio, acesso aos edifícios e portaria.

andreaaclima@hotmail.com
(11) 9 8259 6539



Foto 07: Vista interna do condomínio, acesso aos edifícios e vagas de estacionamento.



Foto 08: Vista interna do condomínio, acesso aos edifícios.

andreaaclima@hotmail.com
(11) 9 8259 6539

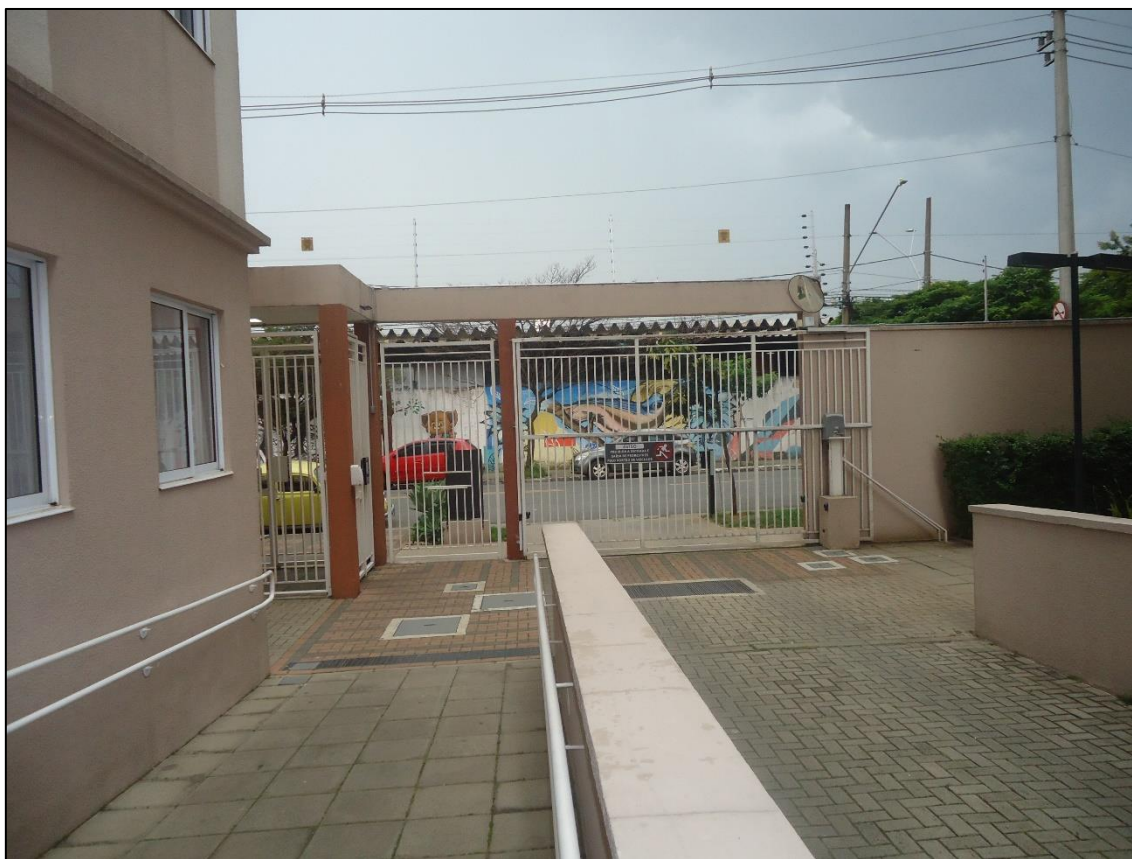


Foto 09: Outra vista interna do condomínio (portaria, acessos para pedestres e veículos).



Foto 10: Vista das vagas de estacionamento para motos.



Foto 11: Vista das vagas de estacionamento para carros.



Foto 12: Outra vista das vagas de estacionamento para carros.



Foto 13: Vista da quadra poliesportiva.



Foto 14: Outra vista da quadra poliesportiva.

andreaaclima@hotmail.com
(11) 9 8259 6539



Foto 15: Vista do bicicletário.

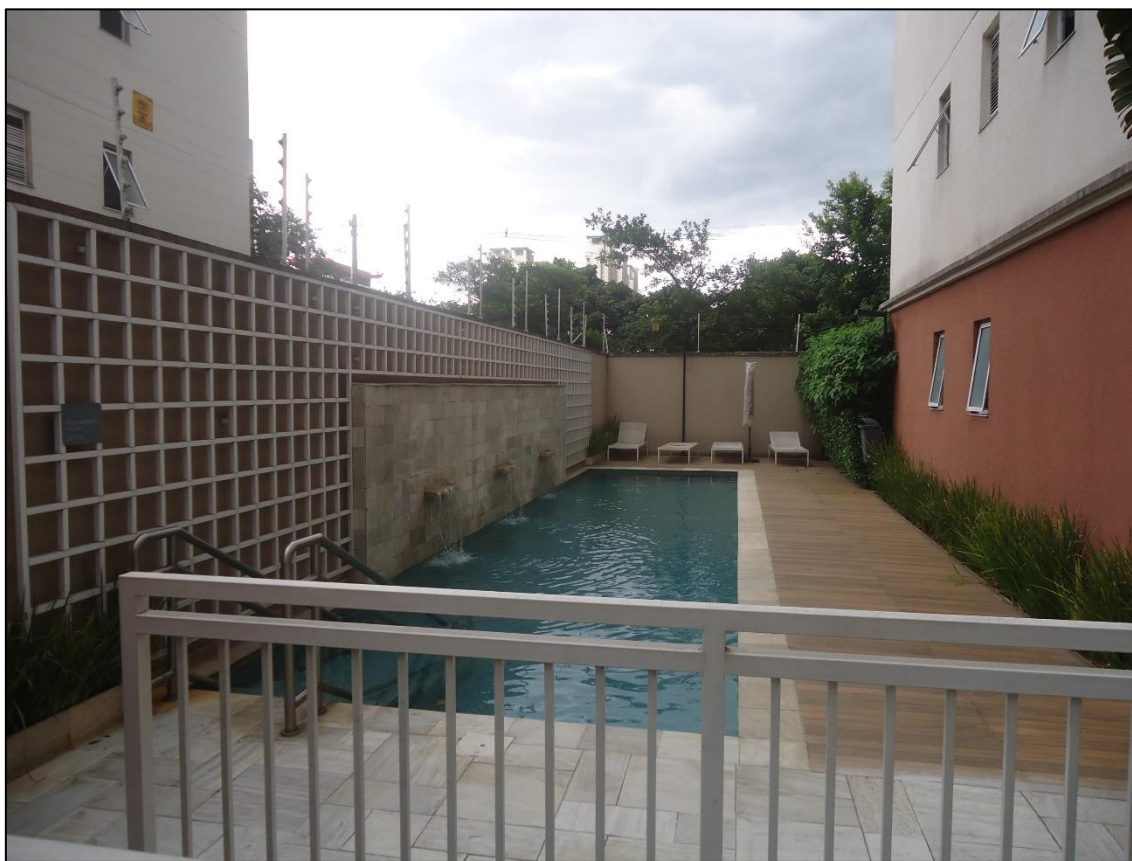


Foto 16: Vista da piscina.

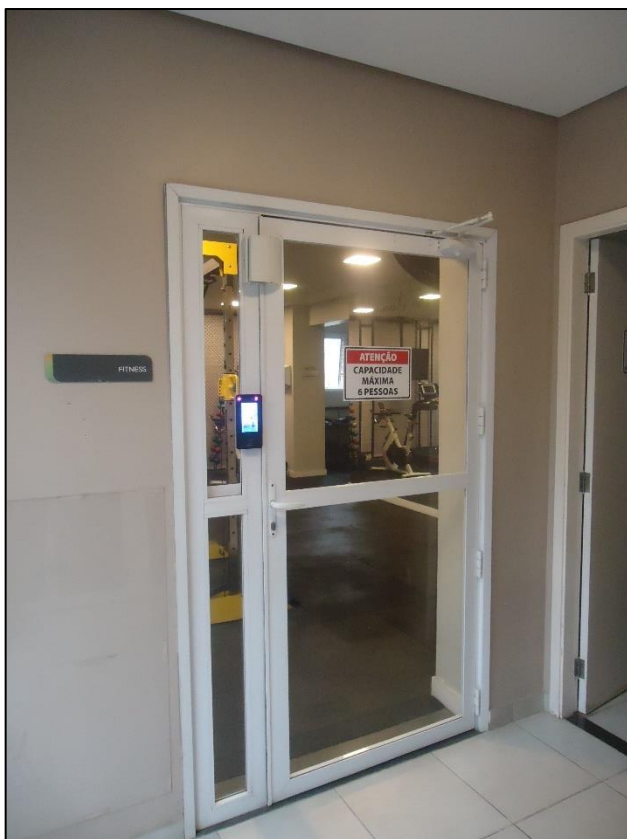


Foto 17: Vista do acesso para academia (fitness).



Foto 18: Vista da academia.

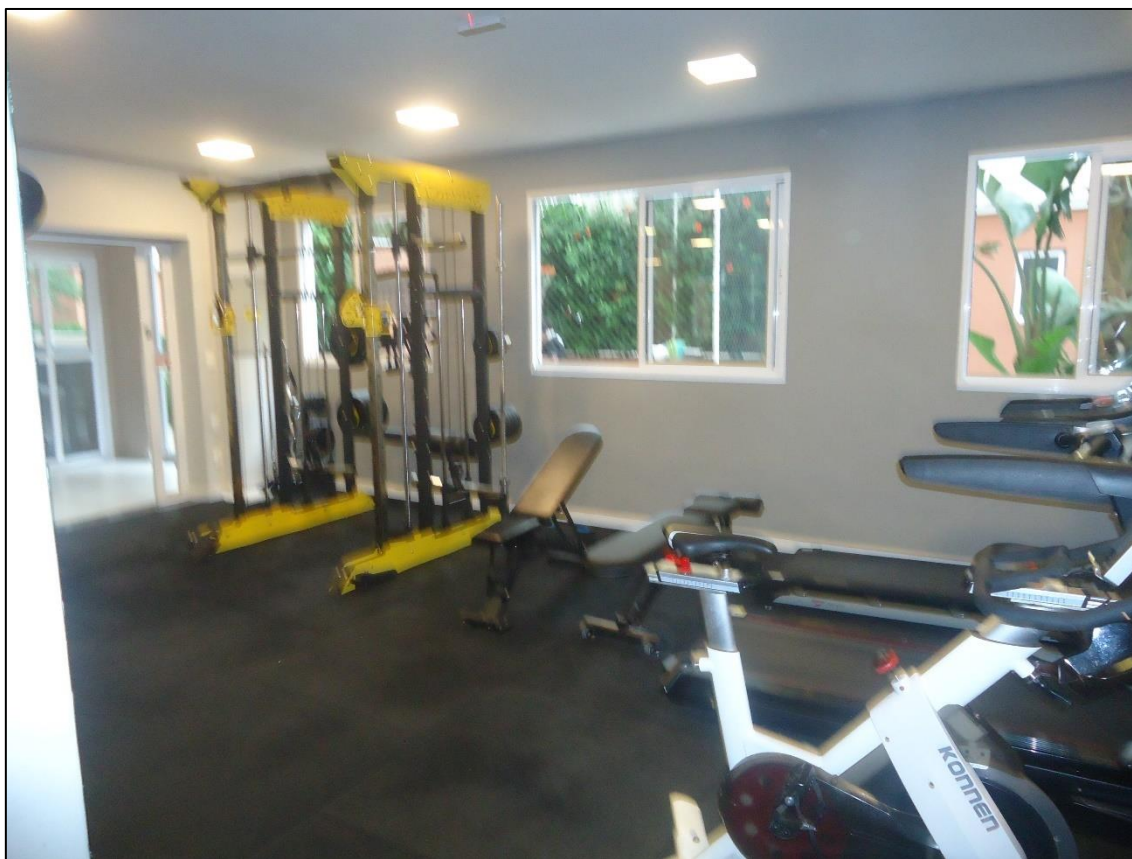


Foto 19: Outra vista da academia.



Foto 20: Vista do acesso para brinquedoteca.



Foto 21: Vista da brinquedoteca.



Foto 22: Outra vista da brinquedoteca.



Foto 23: Vista do salão de festas.



Foto 24: Outra vista do salão de festas (destacado cozinha).



Fotos 25 e 26: Vistas do “mercado” (smartstore).

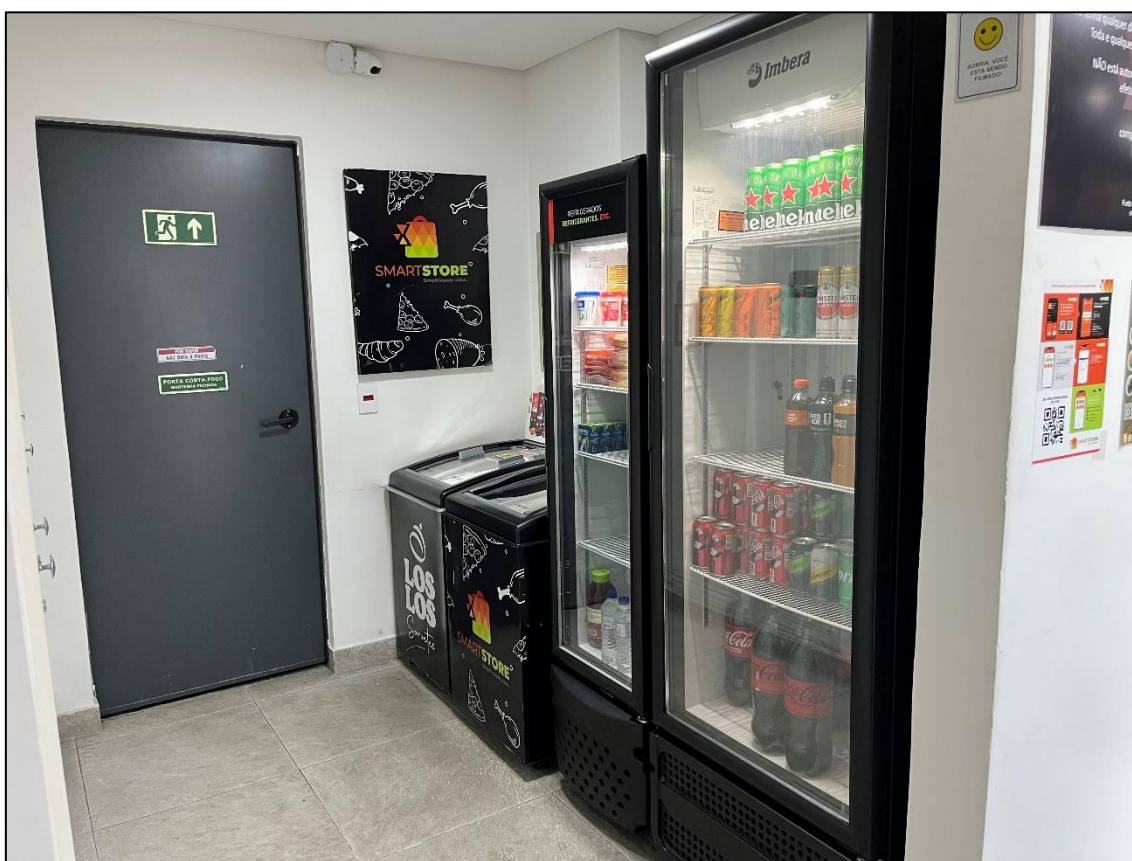
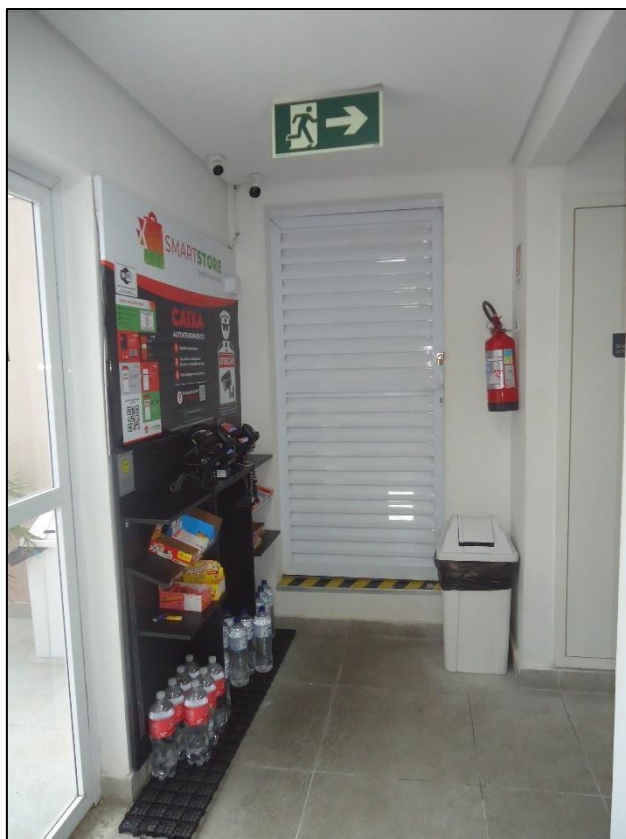


Foto 27: Outra vista do “mercado” (smartstore).



Foto 28: Vista do acesso à área da churrasqueira.



Foto 29: Vista do acesso à área da churrasqueira.



Foto 30: Vista da churrasqueira.



Foto 31: Outra vista da área da churrasqueira.



Foto 32: Vista do acesso à Torre I onde está localizado o imóvel avaliando.



Foto 33: Vista das identificações na Torre I onde está localizado o imóvel avaliando.



Foto 34: Vista do hall no pavimento térreo da Torre I onde está localizado o imóvel avaliando.



Foto 35: Vista do hall no pavimento térreo da Torre I onde está localizado o imóvel avaliando.

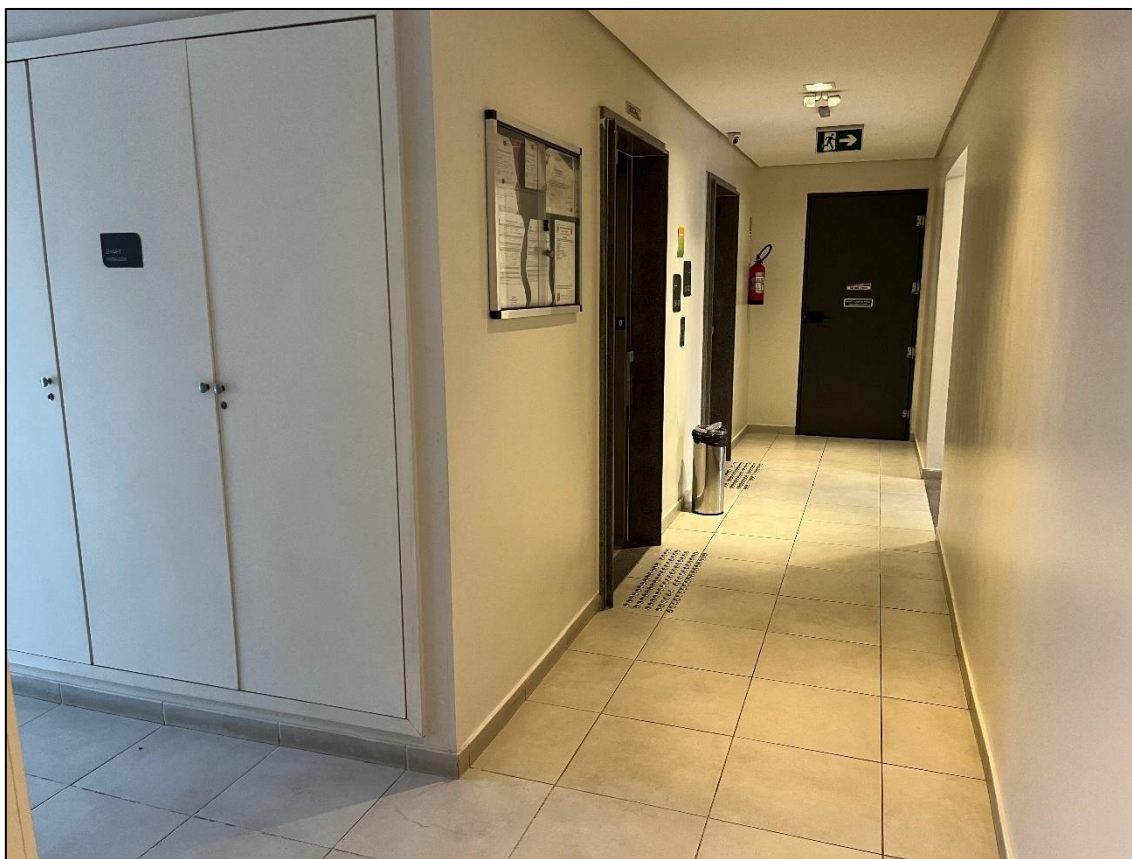


Foto 36: Vista do hall de entrada (térreo) e elevadores (social e serviço).

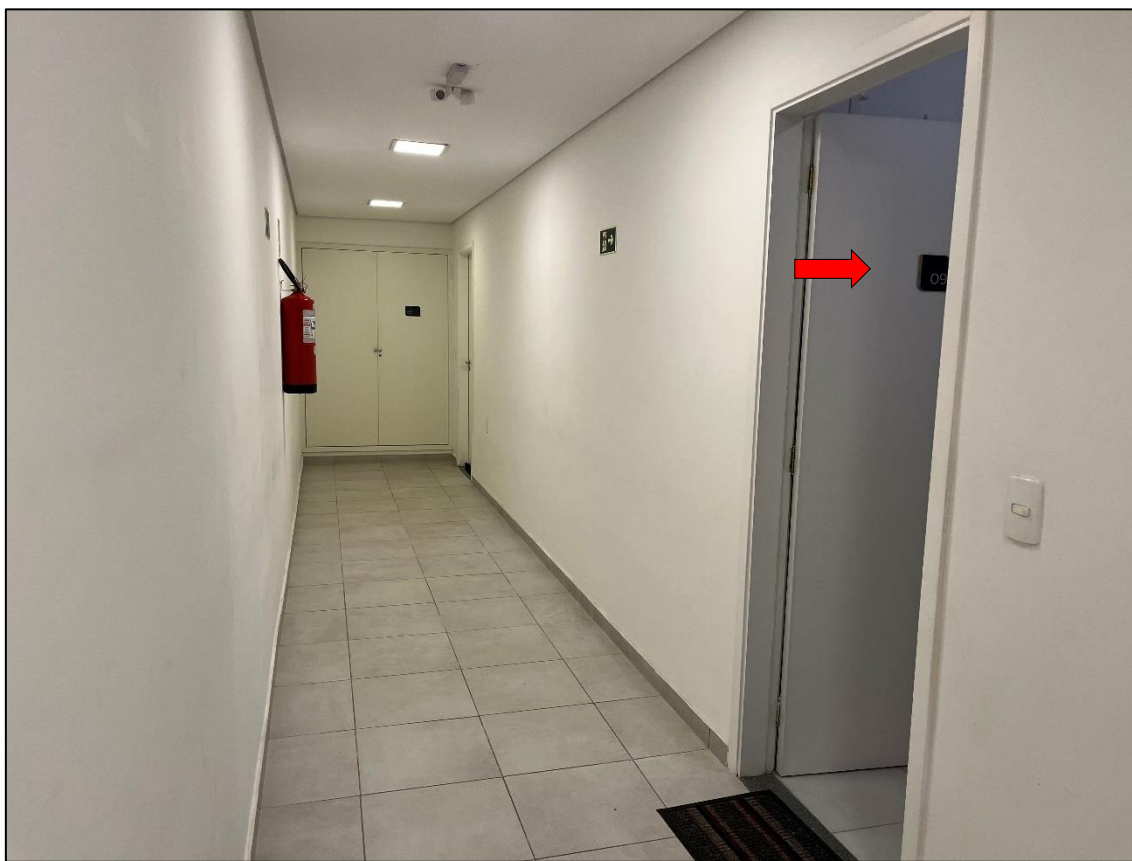


Foto 37: Vista do pavimento térreo da Torre I onde está localizado o apartamento nº9 avaliando.



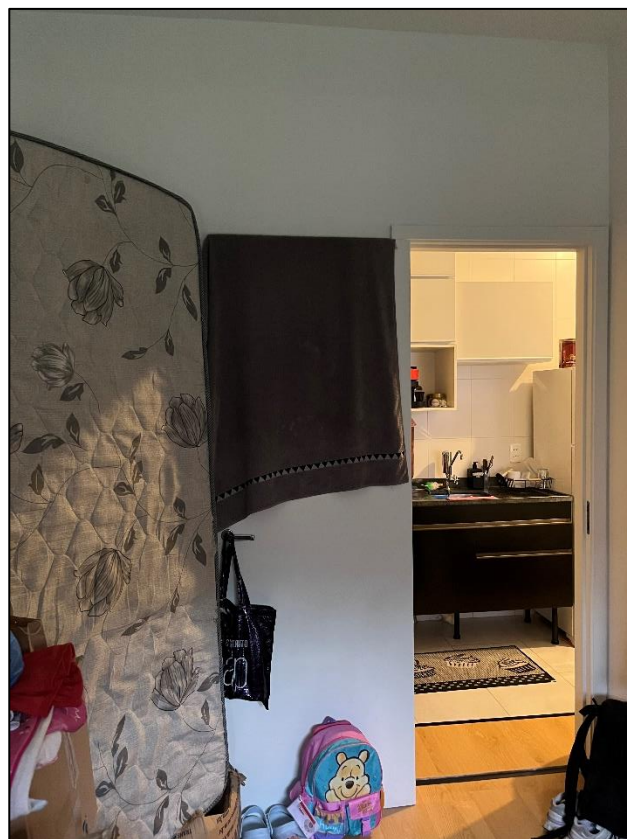
Foto 38 e 39: Vistas da identificação na porta do imóvel avaliando apartamento nº9 no pavimento térreo da Torre I.



Foto 40: Vista da sala.



Fotos 41 e 42: Vistas da cozinha.



Fotos 43 e 44: Vistas do dormitório (1).



Fotos 45 e 46: Vistas do dormitório (2).



Fotos 47 e 48: Vistas do banheiro.