



Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 15ª Vara Cível do Fórum Central da Comarca de São Paulo – Capital.

Processo nº 0078762-31.2017.8.26.0100

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU nº A16722-3, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da AÇÃO SUMÁRIA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROLDÃO, localizado à Rua Colônia da Glória, 521, 9º Subdistrito – Vila Mariana – São Paulo/SP, em face de ROBERTO GUASTELLI TESTASECCA, brasileiro, inscrito no CPF/MF 170.990.608-13, residente e domiciliada à Rua Senador Paulo Egídio, 15, Conj. 611 – Centro – São Paulo /SP, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar sua considerações, consubstanciadas no presente:

LAUDO AVALIATÓRIO

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 01 de outubro de 2020

FÁBIO LUIZ ELUF

CAU A16722-3



Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
1.1. OBJETIVO DA VISTORIA	3
1.2. A PARTE REQUERENTE	3
1.3. A PARTE REQUERIDA	3
1.4. HISTÓRICO	3
1.5. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	4
1.6. ASSISTENTES TÉCNICOS	4
2. VISTORIA	5
2.1. LOCALIZAÇÃO	5
2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	10
2.4. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO	18
2.5. RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	19
2.6. METODOLOGIA EMPREGADA	33
3. AVALIAÇÃO	34
3.1. APLICAÇÃO DE FATORES	34
3.2. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA	34
3.3. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS	34
4. CONCLUSÕES	41
5. ENCERRAMENTO	42
ANEXO I – RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	43



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA VISTORIA

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor de mercado para imóvel residencial de propriedade do Réu, **Apto. 121**, 12º andar no **CONDOMÍNIO ROLDÃO**, localizado à Rua Colônia da Glória, 521, 9º subdistrito – Vila Mariana – São Paulo/SP, objeto da Matrícula 6.253 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo/SP.

1.2. A PARTE REQUERENTE

CONDOMÍNIO ROLDÃO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 68.486.323/0001-70 localizado à Rua Colônia da Glória, 521, 9º subdistrito – Vila Mariana – São Paulo/SP.

1.3. A PARTE REQUERIDA

ROBERTO GUASTELLI TESTASECCA, brasileiro, solteiro, advogado, portadora do RG nº 15.436.500-2 e CPF /MF nº 170.990.608-13, residente e domiciliada à Rua Senador Paulo Egídio, 15, Conj. 611 – Centro – São Paulo/SP.

1.4. HISTÓRICO

1. O Executado é proprietário do apartamento de nº 121, 12º andar, integrante do Condomínio Roldão, conforme matrícula nº 6.253 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital;
2. Devido ser a Executado o proprietário da referida unidade autônoma, cabe a ele o pagamento dos respectivos encargos condominiais correspondentes a fração de sua unidade;
3. Foi deferida a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 6.253 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital;
4. Este perito foi designado para elaboração do laudo avaliatório nas fls. 114 dos autos.



1.5. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho é pautado pelas prescrições normativas expressas nos seguintes documentos técnicos:

- ABNT NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

1.6. ASSISTENTES TÉCNICOS

As partes não indicaram Assistentes Técnicos.



2. VISTORIA

A vistoria foi executada no dia 24 de setembro de 2020.

2.1. LOCALIZAÇÃO

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor de mercado para imóvel residencial de propriedade do Réu, **Apto. 121**, 12º andar no **CONDOMÍNIO ROLDÃO**, localizado à Rua Colônia da Glória, 521, 9º subdistrito – Vila Mariana – São Paulo/SP, objeto da Matrícula 6.253 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo/SP. CONTRIBUINTE nº 039.145.0174-1.

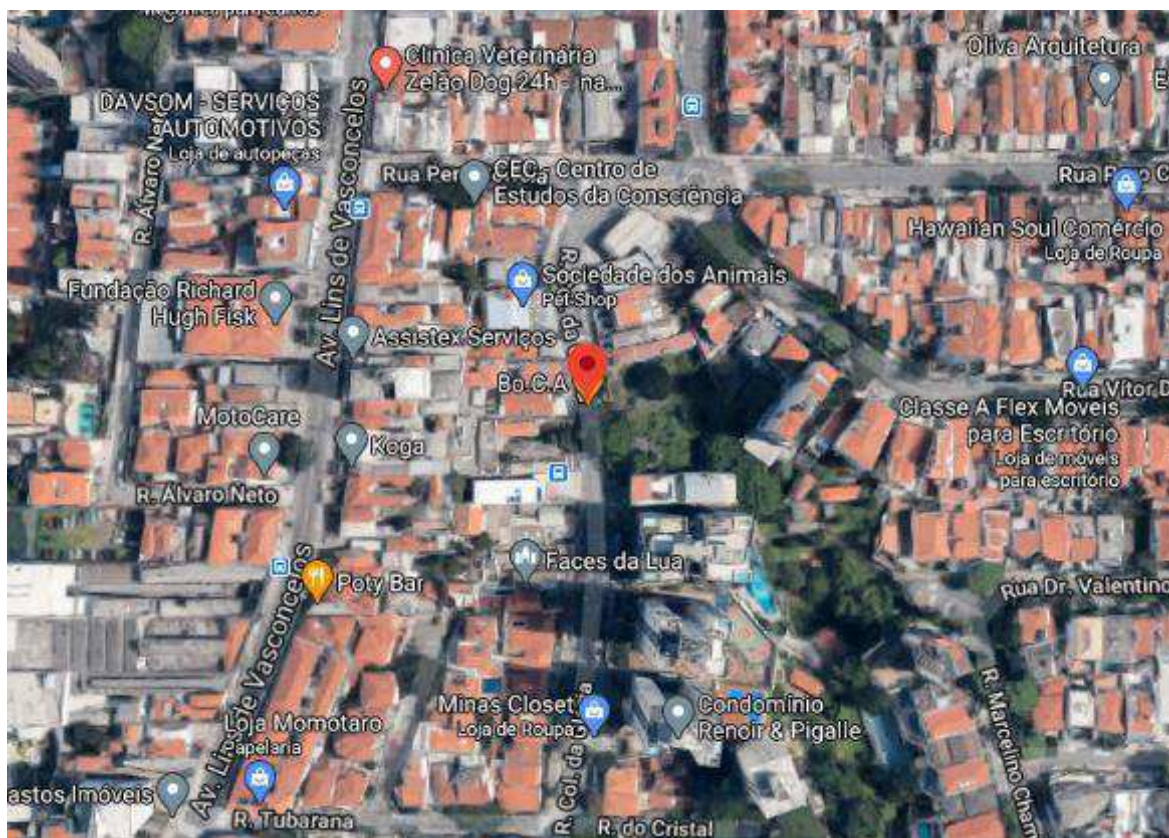


Figura nº 1 – Localização. Fonte: Google



Figura nº 2 – Quadra fiscal do imóvel avaliando. *Fonte: Geosampa.*

2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Vila Mariana é um distrito localizado na zona centro-sul do município de São Paulo. Tem como característica marcante ser uma região predominantemente de classe média com um perfil ora comercial, ora residencial.

O distrito sedia a Escola Paulista de Medicina da Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), o Centro Universitário Belas Artes de São Paulo, a Escola Superior de Propaganda e Marketing, o Centro Universitário Assunção- UNIFAI e o Museu Lasar Segall, bem como alguns dos mais tradicionais colégios da cidade como o Colégio Bandeirantes, Colégio Benjamin Constant, Liceu Pasteur, Colégio Marista Arquidiocesano, Colégio Madre Cabrini e a Faculdade e Escola técnica SENAI - Anchieta. Abrange também cerca de 550 metros do lado ímpar da Avenida Paulista em seu trecho inicial, entre a Praça Osvaldo Cruz e a Avenida Brigadeiro Luís Antônio.



O distrito é atendido pelas linhas 1-Azul e 2-Verde do Metrô de São Paulo, e pela linha 5-Lilás da Via Mobilidade. É um dos distritos com mais estações de metrô da cidade de São Paulo.

O governador Francisco da Cunha Menezes concedeu em 1782 uma sesmaria a Lázaro Rodrigues Piques, situando-se essas terras entre o ribeirão Ipiranga e a Estrada do Cursino, abrangendo o futuro bairro de Vila Mariana, outrora da Saúde; em torno de tal sesmaria surgiram muitas questões de terra.

Originalmente foi chamado de **Cruz das Almas** - em virtude das cruzeiras colocadas no local por causa da morte de tropeiros por ladrões, na metade do século XIX, na continuação da "Estrada do Vergueiro" (atual Rua Vergueiro) aberta em 1864 por José Vergueiro e que era a nova estrada para Santos. Posteriormente passa a ser denominado de "Colônia" e finalmente de Vila Mariana, nome atribuído pelo coronel da guarda nacional Carlos Eduardo de Paula Petit, a partir da fusão dos nomes de sua esposa Maria e da mãe de sua esposa, Anna. Carlos Eduardo de Paula Petit, foi um dos homens mais importantes na Vila Mariana, foi eleito vereador e também atuou como juiz de paz.

Entre 1883 e 1886 foi construída a estrada de ferro até Santo Amaro, partindo da Rua São Joaquim, na Liberdade; seu construtor foi o engenheiro Alberto Kuhlmann e sua empresa se chamava Cia. Carris de Ferro de São Paulo a Santo Amaro. Essa linha férrea, cuja inauguração total até Santo Amaro deu-se em 1886, foi locada sobre o antigo Caminho do Carro para Santo Amaro, no trecho então conhecido como "Estrada do Fagundes", no espigão; seguia, acompanhando ou sobreposta, o referido caminho do Carro. Com isso deu-se o fracionamento das chácaras existentes na região. Há uma versão aparentemente verdadeira de que a uma das estações, Kuhlmann deu o nome de sua esposa, Mariana, e tal denominação passou para o local e depois para todo o bairro, que antes se chamava "Mato Grosso".

Havia em 1856 a chácara do Sertório, cujas terras vieram mais tarde a formar o bairro do Paraíso. A chácara de João Sertório, situada entre as duas estradas para Santo Amaro, foi vendida para dona Alexandrina Maria de Moraes, que faleceu em 1886; seus herdeiros arruaram a propriedade e a



Câmara Municipal aceitou esse arruamento, que veio ligar as ruas da Liberdade (antigo Caminho do Carro) e Santo Amaro (antigamente estrada para Santo Amaro). Aí surgiu um trecho do bairro do Paraíso, desde a rua Humaitá até a Abílio Soares, nascendo as ruas Pedroso, Maestro Cardim, Martiniano de Carvalho, Paraíso, Artur Prado e outras demais.

No ano de 1887 começou a funcionar no bairro o Matadouro Municipal, fator que ajudou muito no povoamento de toda a região. Isso ajudou para a instalação das oficinas de Ferro Carril, na rua Domingos de Moraes, e da fábrica de fósforos. Também foi criada a Escola Pública de Dona Maria Petit, na Rua Vergueiro. O local onde funcionou o Matadouro é atualmente a Cinemateca Brasileira.

Por volta de 1891, José Antônio Coelho comprou a chamada "Chácara da Boa Vista", na Vila Mariana, e a loteou, abrindo ruas que tiveram nomes como "Central", "Garibaldi", "dos Italianos" (hoje denominadas, respectivamente, Humberto I, Rio Grande e Álvaro Alvim) e deu o nome oficial de Vila Clementino, em homenagem ao Dr. Clementino de Souza e Castro.

Em 1928 iniciou-se a construção do Instituto Biológico, concluída em 1945. Um de seus principais objetivos à época em que foi construída foi o controle de uma praga que infestava os cafezais. Mais tarde tal objetivo foi, segundo a organização do local, criar um instituto para a biologia "a exemplo do que foi o Instituto Oswaldo Cruz (no Rio de Janeiro) para a saúde do homem".

Em 1929, iniciou-se no bairro a construção de uma série de residências em estilo modernista, desenhada pelo arquiteto Gregori Warchavchik; a mais notável é a Casa Modernista da Rua Santa Cruz, tombada pelo CONDEPHAAT em 1986.

A Vila Mariana pode ser considerada uma das regiões mais desenvolvidas da capital paulista, e isso comprova-se nos números. A renda média da região gira em torno de R\$ 3600 mensais, quase o triplo da média municipal de cerca de R\$ 1300.

Na educação os dados tornam-se ainda mais explícitos. O Ensino Fundamental foi completado por quase 80% dos moradores, e 71,34% dos moradores da região completaram o Ensino Médio, contra as médias municipais de 49,9% e 33,68%, respectivamente. Os anos de estudo por



pessoa chegam a 12,30 (a média da cidade é de 7,67 anos). Por fim, o analfabetismo é reduzido a apenas 1,10% dos mais de 120 mil moradores, enquanto na cidade, 4,88% da população é considerada analfabeta. No distrito encontram-se a Escola Paulista de Medicina da Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), a Escola Superior de Propaganda e Marketing (mais conhecida como ESPM), a Escola de Belas Artes e a Faculdades Paulus de Tecnologia e Comunicação (FAPCOM), as maiores referências em ensino superior na região, que também conta com universidades não específicas (UNIP, FMU, entre outras).

Em relação à área da saúde, existem o Hospital São Paulo e o Hospital do Servidor Público Estadual, um complexo hospitalar que responde por quase 40% dos atendimentos dos servidores públicos estaduais. Há também instituições para o tratamento de jovens e idosos, fator que contribui para a alta qualidade de vida do distrito. Na área de cardiologia há o hospital Dante Pazzanese. A região também sedia a Casa Hope, uma ONG dedicada a crianças com câncer.

A economia da região é muito forte, não apenas pelo elevado nível de vida de seus moradores, mas também por abrigar o trecho inicial da Avenida Paulista, logradouro mais importante da cidade e centro financeiro do estado e do país. A região da Avenida Paulista dos arredores da Estação Brigadeiro até a Estação Paraíso do Metrô pertence ao bairro do Paraíso.

**Fonte: WIKIPÉDIA*

a) Infraestrutura urbana:

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: sistema viário pavimentado, coleta de lixo, redes de abastecimento de água, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitários, águas pluviais e gás canalizado.

b) Equipamentos Comunitários:

O entorno do imóvel é assistido por rede de transporte coletivo, escolas, hospitais, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer.



c) Desenvolvimento Imobiliário da Região:

Com localização privilegiada, a área apresenta valorização devido aos lançamentos imobiliários de padrão comercial e a vasta exploração comercial da região, que abriga um grande número de estabelecimentos comerciais de diversos segmentos, dentre os quais podemos encontrar: lojas de departamentos, lojas de grifes nacionais, restaurantes, lanchonetes, hotéis e flats

2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

APTO. 111, 11º andar no **CONDOMÍNIO ROLDÃO**, localizado à Rua Colônia da Glória, 521, 9º subdistrito – Vila Mariana – São Paulo/SP.

Não foi possível entrar no imóvel objeto da ação, portanto foi realizada a vistoria em imóvel similar, no andar abaixo. A vistoria foi acompanhada pela Sra. Regina, síndica do condomínio.

○ Topografia:	Desnível de 3m a partir da R. Colônia da Glória.
○ Formato:	Regular
○ Condições de solo na superfície:	Seco e firme
○ Idade aparente:	20 anos (conforme entendimento deste perito)

- Área útil – 97,37m²





LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 6.253 ficha 1

São Paulo, 20 de setembro de 1976

fls. 85

O APTº 121 no 12º andar do Ed. Roldão à rua Colonia da Glória nº 521, no 9º sub-distrito Vila Mariana, contribuinte nº 039.145.0174, com a área útil de 97,37 m², área comum de 16,61 m², totalizando a área de 113,98 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 2,9300%.- PROPRIETÁRIOS.- ANDRÉ SANTOS NOVAES, RG. nº 1.015.047, advogado, e s/m. ELZA DA LUZ DIVINA SANTOS NOVAES, RG. nº 2.148.808, do lar, brasileiros, CPF. em comum nº 067.832.108, casados sob o regime da comunhão de bens, res. e dom. n/Capital, à rua Paulo Gonçalves nº 76.- TR. ANTERIOR.- nº 89.469.-

O Oficial Substituto *Fernando Medeiros*

AV-1/6.253- Conforme inscrição nº 29.937, o imóvel d/matricula acha-se hipotecado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.- São Paulo, 20/9/76.- O Esc. Hab. *Arildo Lourenço Rizzo Ruffino*

O Oficial Substituto *Fernando Medeiros*

R-2/6.253- Por instrumento particular datado de 24/6/76, os proprietários VENDERAM a CLAUDIO ELIAS CONZ, RG. nº 3.729.635, relações públicas e IVANI DEL LUCCHESI, RG. nº 5.636.019, publicitária, brasileiros, solteiros, maiores, res. e dom. n/Capital, à rua Dezenbargador do Vale nº 91, aptº 32 e rua Tumiarú nº 216, CPFs. nºs. 531.174.338/72 e 760.725.688/15, respectivamente, pelo valor de Cr\$. 450.000,00, os imóveis d/ e da matrícula nº 6.254.- São Paulo, 20/9/76.- O Esc. Hab. *Arildo Lourenço Rizzo Ruffino*

O Oficial Substituto *Fernando Medeiros*

AV-3/6.253- Pelo mesmo instrumento, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CGC. nº 00.360.305, concordou com a venda registrada sob nº 2, e aceitou a responsabilidade assumida pelos compradores, pela solução da dívida constante da inscrição nº 29.937, atualmente no montante de Cr\$ 345.021,57, e desonerou daquela responsabilidade os primitivos devedores.- São Paulo, 20/9/76.-

Thomas Magno Souza Costa
Escritor

Pag.: 001/006
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO LUIZ ELUF e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2020 às 10:47, sob o número WJMJ20418027277. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0078762-31.2017.8.26.0100 e código RNP9Nfd9.



fls. 67

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 20 de setembro de 1.976

matrícula 6.253 ficha -2-

continuação de ficha 1

6.515/77, IVANI DEL LUCHESE CONZ, brasileira, relações públicas, RG nº 5.636.019-SP, CPF nº 760.725.688-15, residentes e domiciliados n/Capital, na rua da Glória, nº 521, ap. 121, TRANSMITIRAM POR VENDA FEITA a SEBASTIÃO FERNANDO SANLÉS GALLEGUILLOS, chileno, RG p/estrangeiros nº 11.135.606-SP, CPF nº 766.879.298-87, engenheiro comercial e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão parcial de bens - na vigência da lei 6.515/77, VALQUIRIA CONZ SANLÉS GALLEGUILLOS, brasileira, decoradora, RG nº 5.510.529-SP, CPF nº 821.135.648-15, residentes e domiciliados n/Capital, na -/ rua Tagipuru, nº 82, apta 52, pelo valor de R\$ 4.700.000,00 o imóvel desta matrícula.- São Paulo, 15 de julho de 1.981. O ESCRIVENTE AUTORIZADO *Newton Redinha Vinh*

R-8/6.253 Pelo mesmo instrumento do R-7, os adquirentes tendo ficado a dever aos vendedores a quantia de - - - - R\$ 3.659.390,00, resgatável em 180 prestações mensais de capital, taxa de administração, prêmio de seguro e juros à -/ taxa nominal de 10% ao ano e a efetiva de 10,472% ao ano, - do valor inicial de R\$ 54.521,97, vencendo-se a 1ª em 27 de agosto de 1981, deram-lhes em garantia hipotecária o imóvel desta e o da matrícula nº 6.254.- São Paulo, 15 de julho de 1.981.- O ESC.AUTORIZADO *Newton Redinha Vinh*

AV-9/6.253 Pelo mesmo instrumento do R-7, CLAUDIO ELIAS CONZ e sua mulher IVANI DEL LUCHESE CONZ, cederam e transferiram a ITAÚ S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede n/Capital, na rua Gal. Carneiro, nº 31, CGC nº 62.808.977/0001-97, todos seus direitos creditórios oriundos do R-8.- São Paulo, 15 de julho de 1981.- O ESC.AUTORIZADO *Newton Redinha Vinh*

CONTINUA NO VERSO

Thomas Magno Souza Costa
Escritor

Pag.: 003/006
Certidão na última página

1114504473385

Este documento é cópia do original. Assinado digitalmente por CLAUDIO ELIAS CONZ e IVANI DEL LUCHESE CONZ. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0078762-31.2017.8.26.0100 e código 44DD87C.



matrícula 6.253 ficha verso

São Paulo, 20/9/76.- O Esc. Hab. Carlos Teodoro Pizzo Tullio
O Oficial Substituto Flávia Medeiros

AV-4/6.253- Pelo mesmo instrumento, a CAIXA ECONÔMICA FEDER-
RAL e os adquirentes convencionaram que a dívida constante
da inscrição nº 29.937, subrogada na AV-3, no montante atual
de R\$ 345.021,57, deverá ser paga por meio de 226 prestações
mensais de capital e juros de 9,57% ao ano, do valor inicial
de R\$ 3.787,62, vencendo-se a 1ª no dia 30/6/76.- São Paulo,
20/9/76.- O Esc. Hab. Carlos Teodoro Pizzo Tullio O Oficial
Substituto Flávia Medeiros

AV-5/6.253 CANCELADO a inscrição nº 29.937, certificada
na AV-1, desta matrícula e extinta a dívida hipotecária -
dela constante, à vista da quitação dada pela CREDORA aos
DEVEDORES, nos termos do instrumento particular de 08/07/1981
São Paulo, 15 de julho de 1981.- O O ESCRIVENTE AUTORIZADO
Naufon Viduira Rios

AV-6/6.253 Por instrumento particular de 10/07/1981, -/
CLÁUDIO ELIAS CONZ, autorizou se fizesse constar seu casa-
mento realizado aos 09/09/1977, pelo regime da comunhão de
bens com IVANI DEL LUCHESE, que passou a assinar IVANI DEL
LUCHESE CONZ, conforme se verifica de certidão de casamen-
to extraída do assento nº 1255, lavrado as fls. 64 do livro
B-5, passada pelo Registro Civil do 9º subdistrito Vila Ma-
riana, d/Capital.- São Paulo, 15 de julho de 1.981.- O ESC.
AUTORIZADO Naufon Viduira Rios

R-7/6.253 Por instrumento particular de 10/07/1981, CLAU-
DIO ELIAS CONZ, brasileiro, relações públicas, RG número -
3.729.635-SP, CPF nº 531.174.338-72 e sua mulher, com quem
é casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei --

continua na ficha 2

Pag.: 002/006
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLARISSA ARSUFFI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2018 às 15:53, sob o número WJMJ18405803599. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0078762-31.2017.8.26.0100 e código 44DDE7C.



fls. 68

matrícula 6.253
ficha 02
verso

AV-10/6.253 Das atas de assembleias extraordinária e ordinárias de 22/12/88 e 27/3/89, registrada na JUCESP sob números 698.550 e 742.325, respectivamente, já arquivadas neste/Certório, consta que o BANCO ITAÚ S/A., é a atual denominação da Itaú S/A Crédito Imobiliário.- São Paulo, 07 de outubro de 1.991.- O ESC. AUT. assinado

AV-11/6.253 CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 8, nesta matrícula, à vista da quitação dada pelo credor ao devedor, nos termos do inst. part. datado de 27/8/91.- São Paulo, 07 de outubro de 1.991.- O ESC. AUT. assinado

AV-12/6.253 Pela sentença datada de 12/12/1.990, proferida pelo M. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões, desta Capital, transcrita na carta de sentença datada de 27/3/1.991, expedida pelo Juiz de Direito da 2ª Vara e Capital, do 2º Ofício, ambos da Família e Sucessões, desta Capital, extraída dos autos 1674/90, foi homologada a SEPARAÇÃO CONSENSUAL do casal SEBASTIAN FERNANDO SANLES GALLEGUILLLOS, e VALQUIRIA CONZ SANLES GALLEGUILLLOS, que voltou a assinar o nome de solteira, ou seja, VALQUIRIA CONZ, ficando o imóvel em comum aos separandos.- São Paulo, 22 de janeiro de 1.992.- O ESC. AUT. assinado

R-13/6.253 Por escritura de 22/11/1.991, do 17º Cartório de Notas, desta Capital, (LIVRO 2662-FLS.206), SEBASTIAN FERNANDO SANLES GALLEGUILLLOS, chileno, engenheiro, separado judicialmente, RNE W-495.603-E (antes 11.135.606), C.I.C número/766.879.298-87, res. e dom. n/Cap., na rua Major Diogo, 39, aptº 109, TRANSMITIU POR VENDA FEITA a VALQUIRIA CONZ, brasileira, decoradora, separada judicialmente, RG 5.510.520-SP, CIC 821.135.648-15, res. e dom. n/Cap., na rua Colônia da

CONTINUA NA FICHA 2

Pag.: 004/006
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLARISSA ARSUFFI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2018 às 15:53, sob o número WJMJ18405803599. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0078762-31.2017.8.26.0100 e código 44DD87C.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 6.253 ficha 3

São Paulo, 20 de setembro de 1.976

continuação da ficha 02

Glória, 521, aptº 121, pelo valor de R\$ 2.450.000,00, a METADE IDEAL do imóvel desta matrícula. - São Paulo, 22 de janeiro de 1.992. - C ESC. AUT.

AV-14/6.253 Pela mesma escritura do R-13, se verifica que a venda é feita de conformidade com os artigos 1.140 e seguintes do C.C.B., de forma que fica assegurado o direito do vendedor de recobrar para si, no prazo de quatro meses, contados da data do título, a METADE IDEAL do imóvel vendida, devendo nesse caso restituir a compradora o preço ora pago - mais as despesas feitas com a presente aquisição, todas devidamente corrigidas pela TRD, ou em caso de extinção da TRD, pelo índice oficial de inflação ocorrida no período. - São Paulo, 22 de janeiro de 1.992. - C ESC. AUT.

Av. 15 - Em 13 de junho de 2001.

Procede-se a esta averbação na forma do § 1º do art. 213 da Lei n. 6.015/73, do Código Civil Brasileiro, para constar que de acordo com a Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 22 de novembro de 1991, às fls. 206, no livro n. 2.662, do 17º Tabelião de Notas, que deu origem a R. 13, microfilmada em 23.01.1992, filme n. 58.839 - rolo n. 3.326, o n. correto do RG da proprietária é 5.510.529-SSP/SP, e não como constou.

Regina Saitoko Goto
ESCREVENTE

Plauzônio Araújo dos Santos
OFICIAL

Av. 16 - Em 13 de junho de 2001.

Ref. prenotação n. 190.815, de 06 de junho de 2001.

DIVÓRCIO: Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 30 de março de 2001, às fls. 207 a 212, no livro n. 3.136, do 17º Tabelião de Notas desta Capital, para constar que por sentença proferida em 31 de maio

(CONTINUA NO VERSO)

Thomas Mauro Xavier Costa
Escritor

Pag.: 005/006
Certidão na última página

fls. 89

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLARISSA ARSUFFI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2018 às 15:53, sob o número WJMJ18405803599. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0078762-31.2017.8.26.0100 e código 44DD87C.



fls. 70

matrícula 6.253 ficha 03

de 2000, autos n. 00.552956-5, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões desta Capital, Dr. José Antonio Encinas Manfré, transitada em julgado em 21 de junho de 2000, foi convertida em **DIVÓRCIO** a separação judicial de VALQUIRIA CONZ, conforme averbação constante da certidão do casamento n. 233-Fls. 117v, livro B-aux. 001, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Americana-SP. (Microfilme n. 190.815)

Regina Sato Goto
ESCREVENTE

Flauzílio Araújo dos Santos
OFICIAL

R. 17 - Em 13 de junho de 2001.

Ref. prenotação n. 190.815, de 06 de junho de 2001.

VENDA E COMPRA: Conforme Escritura Pública mencionada na averbação anterior, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), a **ROBERTO GUASTELLI TESTASECCA**, RG n. 15.436.500-2-SSP/SP, CPF(MF) n. 170.990.608-13, brasileiro, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado na Rua Rocha Pombo n. 95 - Acimação nesta Capital. Valor venal R\$ 38.846,00. (Microfilme n. 190.815).

Regina Sato Goto
ESCREVENTE

Flauzílio Araújo dos Santos
OFICIAL

CERTIDÃO
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, data e hora abaixo indicadas.

Thomas Magno Souza Costa
Escrevente

Ao Oficial.... R\$ 30,69
Ao Estado.... R\$ 0,72
Ao Insp. R\$ 0,27
Ao Res. Civil... R\$ 0,02
Ao Zelo Just... R\$ 0,11
Ao Min. Público R\$ 0,47
Ao Município... R\$ 0,03
Total..... R\$ 32,21

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:50:49 horas do dia 11/05/2018
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 59, "c").
Código de controle de certidão:
Pedido Nº 313560.

00525311050015

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLARISSA ARSUFFI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2018 às 15:53, sob o número WJMJ18405803599. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0078762-31.2017.8.26.0100 e código 44DD87C.

NUNCA QUERER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Figura 3 – Zona de uso do Imóvel. *Fonte: Geosampa.*

De acordo com o Plano Diretor da Cidade de São Paulo, encontram-se em **ZM, ZONA MISTA** e apresenta as seguintes características técnicas:

- Coeficiente de Aproveitamento
 - Mínimo: 0,60
 - Básico 1,00
 - Máximo: 2,00
- Taxa de Ocupação
 - TO < 500m²: 0,85
 - TO ≥ 500m² 0,70
- Taxa de Permeabilidade
 - TP < 500m²: 0,15
 - TP ≥ 500m² 0,25



- Lote Mínimo 125,00m²
- Frente Mínima 5,00m
- Gabarito de Altura – Máximo NÃO TEM

2.4. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em apreço é constituído por um conjunto residencial, com área privativa de **97,37m²** e 16,61m² como área comum, totalizando 113,98m² de área construída, com fração ideal de 2,93%.

Sala –	Piso – Cerâmico Paredes – Pintura látex sobre massa de gesso Teto – Pintura látex sobre massa de gesso
Cozinha/Copa –	Piso – Cerâmico Paredes – Azulejo até o teto Teto – Pintura látex sobre massa de gesso
Dormitórios –	Piso – Cerâmico, Paredes – Pintura látex sobre massa de gesso Teto – Pintura látex sobre massa de gesso
Suíte –	Piso – Cerâmico, Paredes – Pintura látex sobre massa de gesso Teto – Pintura látex sobre massa de gesso
Banheiros –	Piso – Cerâmico Paredes – Azulejo até o teto Teto – Pintura látex sobre massa de gesso
Área de Serviço –	Piso – Cerâmico Paredes – Azulejo até o teto Teto – Pintura látex sobre massa de gesso



Dorm. Empregada – Piso – Cerâmico
Paredes – Azulejo até o teto
Teto – Pintura látex sobre massa de gesso

De acordo com a publicação “Índice – Unidades Padronizadas”

- IBAPE SP – O imóvel avaliando encontra-se descrito na Classe Residencial/Apartamento, padrão superior, seu estado de conservação é bom, porém necessitando de reparos simples e sua idade referencial é de 60 anos.

2.5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto nº 1 – Fachada frontal do imóvel.



Foto nº 2 – Idem ao Anterior



Foto nº 3 – Fachada frontal do imóvel. Lado esquerdo.



Foto nº 4 – Fachada frontal do imóvel. Lado direito.



Foto nº 5 - Vista da R. Colônia da Glória – lado direito.



Foto nº 6 – Vista da R. Colônia da Glória – lado esquerdo.



Foto nº 7 – Vista da R. Cristal – Lateral Esquerda do Condomínio.



Foto nº 8 – Cruzamento da R. Colônia da Glória, R. Tubarana e R. Cristal. Esquina onde se encontra o condomínio.



Foto nº 9 – Entrada do Condomínio – Vista de dentro.



Foto nº 10 – Área ajardinada – Vista a direita da entrada.



Foto nº 11 – Área ajardinada – Vista a esquerda da entrada.

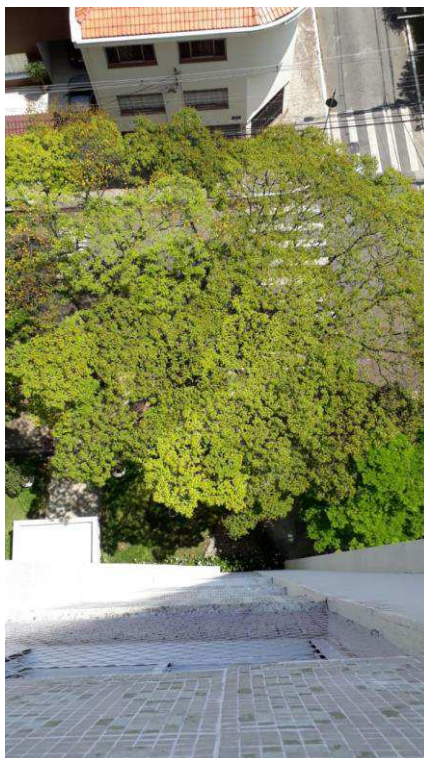


Foto nº 12 – Área ajardinada – Vista de cima.



Foto nº 13 – Área de circulação comum – Porta de Entrada.

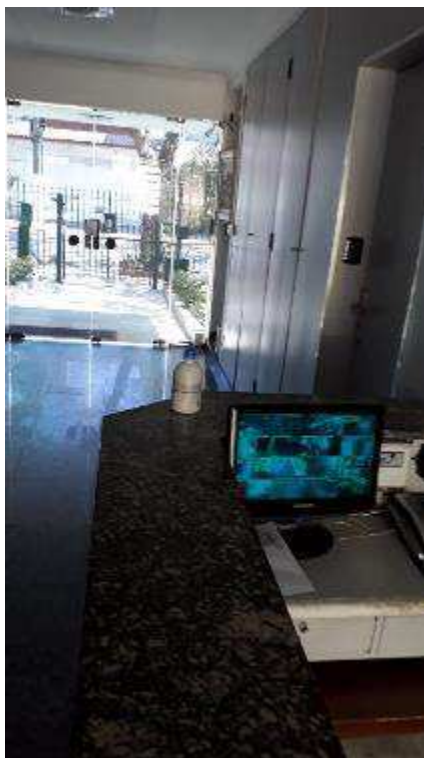


Foto nº 14 – Portaria/recepção do condomínio – Sistema de vigilância.



Foto nº 15 – Sala de estar.



Foto nº 16 – Idem ao anterior.



Foto nº 17 – Vista da cozinha.



Foto nº 18 – Idem ao anterior.



Foto nº 19 – Vista da entrada para área de serviço.



Foto nº 20 – Vista do dormitório principal.



Foto nº 21 – Vista de um dos dormitórios;



Foto nº 22 – Idem ao anterior.



Foto nº 23 – Banheiro do dormitório principal – Suíte.



Foto nº 24 – Banheiro comum do imóvel.



Foto nº 25 – Idem ao anterior.



Foto nº 26 – Vista a partir do imóvel vistoriado.



Foto nº 27 – Idem ao anterior.



2.6. METODOLOGIA EMPREGADA

Em conformidade à NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens parte 2: Imóveis urbanos, o valor locativo do bem avaliando foi obtido através da utilização do método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Método Comparativo Direto

Onde o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes.

Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis semelhantes disponíveis para venda na região nos meses de setembro/outubro do ano de 2020, conforme pesquisa de valores obtidos com a oferta de imóveis semelhantes na região.



3. AVALIAÇÃO

Para obter a determinação do valor locativo unitário do imóvel avaliando, utilizaremos a seguinte metodologia:

3.1. APLICAÇÃO DE FATORES

Para efetuar a homogeneização dos elementos avaliados serão aplicados os fatores:

- Fator oferta – Representa a elasticidade das negociações imobiliárias, equivalente a 10% de desconto sobre as transações;
- Fator Localização – Transposição dos valores unitários das ofertas baseado no índice fiscal de cada elemento, determinado pela Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.
- O imóvel avaliando encontra-se no setor 039, quadra 145, IF: 1.712,00
- Fator de frente (se for o caso);
- Fator Profundidade (se for o caso)

3.2. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA

Cálculos:

$$VI = Au \times Vu \times Kd$$

Onde:

- VI: Valor do Imóvel
 Au: Área Útil
 Vu: Valor unitário
 Kd: Coeficiente de Depreciação

3.3. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	VALOR DE VENDA (R\$)	ÁREA (m²)	VALOR/ÁREA (R\$/m²)
1	R. Colônia da Glória, 657 – Vila Mariana - SP	890.000,00	100,00m²	R\$ 8.900,00/m²



2	R. Colônia da Glória – Vila Mariana - SP	950.000,00	101,00m²	R\$ 9.405,94/m²
3	R. Rino Pieralini, 175 – Vila Mariana - SP	900.000,00	100,00m²	R\$ 9.000,00/m²
4	R. Colônia da Glória, 657 – Vila Mariana - SP	940.000,00	95,00m²	R\$ 9.894,74/m²
5	R. Colônia da Glória, 657 – Vila Mariana - SP	900.000,00	100,00m²	R\$ 9.000,00/m²
6	R. Topázio – Vila Mariana - SP	620.000,00	101,00m²	R\$ 6.138,61/m²
7	R. Humberto I – Vila Mariana - SP	850.000,00	93,00m²	R\$ 9.139,78/m²
8	R. Domingos de Moraes, 2000 – Vila Mariana - SP	550.000,00	97,00m²	R\$ 5.670,10/m²
9	R. Guimarães Passos, 242 – Vila Mariana - SP	1.250.000,00	103,00m²	R\$ 12.135,92/m²
10	R. Paula Ney – Vila Mariana - SP	1.149.000,00	100,00m²	R\$ 11.490,00/m²

ELEMENTO	FATOR OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR DE FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	VALOR DE VENDA / m²
1	0,9	0,94	1	1	7.509,92
2	0,9	1,00	1	1	8.465,35
3	0,9	0,72	1	1	6.443,71
4	0,9	0,94	1	1	8.016,21
5	0,9	0,94	1	1	7.594,30
6	0,9	0,86	1	1	4.743,42
7	0,9	1,00	1	1	8.225,81
8	0,9	0,47	1	1	2.401,46
9	0,9	0,81	1	1	8.845,33
10	0,9	0,87	1	1	9.046,39
TOTAL					71.291,90
MÉDIA					R\$ 71.291,90 10 Elementos 7.129,19



R\$ 7.129,19	MÉDIA SANEADA	
	+ 30%	R\$ 9.267,95
	- 30%	R\$ 4.990,43

HOMOGENEIZAÇÃO		
Elemento 1		7.509,92
Elemento 2		8.465,35
Elemento 3		6.443,71
Elemento 4		8.016,21
Elemento 5		7.594,30
Elemento 6	DISCREPANTE	4.743,42
Elemento 7		8.225,81
Elemento 8	DISCREPANTE	2.401,46
Elemento 9		8.845,33
Elemento 10		9.046,39

Eliminando-se os elementos discrepantes temos:

Elemento 1		7.509,92
Elemento 2		8.465,35
Elemento 3		6.443,71
Elemento 4		8.016,21
Elemento 5		7.594,30
Elemento 7		8.225,81
Elemento 9		8.845,33
Elemento 10		9.046,39

R\$ 64.147,02 8 ELEMENTOS	R\$ 8.018,38
--	---------------------

Depreciação pela idade:

60 _____ 100%

20 _____ x

X=33,33% ou 34%

Ross-Heidecke:



% de vida útil – 34%

Estado de Conservação segundo tabela – “C” – Regular

Depreciação (K) – 34% = **0,753**

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40



92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**.

A **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando será:

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos



IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,308	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,088	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

VALOR DA AVALIAÇÃO =

Área do imóvel x valor obtido por m² x depreciação

97,37m² x R\$ 8.018,38 x 0,753 (Ross-Heidecke depreciação) =

R\$ 587.904,33 (quinhentos e oitenta e sete mil, novecentos e quatro reais e trinta e três centavos).



4. CONCLUSÕES

Considerando-se o relatório retro descrito, o valor final será de:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO
R\$ 587.904,33 (quinhentos e oitenta e sete mil, novecentos e quatro reais e trinta e três centavos).

O signatário atesta que a presente vistoria obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais dos Peritos vistoristas não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;
- Os Peritos vistoristas não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- Os peritos não possuem no presente, nem contemplam, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação;
- No melhor conhecimento e crédito dos Peritos, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseados em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.



5. ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo Avaliatório, em 46 (quarenta e seis) laudas, impressas apenas no anverso, rubricadas, sendo está última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

Relação de anexos:

Anexo I – Pesquisa de Valores Imobiliários.

São Paulo, 01 de outubro de 2020.

Arqtº. FÁBIO LUZ ELUF



ANEXO I – RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

ELEMENTO 1

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Colônia da Glória, 657 – Vila Mariana – SP - IF: 1826,00
- **Valor de venda:** R\$ 890.000,00 (oitocentos e noventa mil reais)



R\$ 890.000
condomínio R\$ 1.900 • IPTU R\$ 334
O caminho mais prático, transparente e seguro até o imóvel dos seus sonhos!... mais
Rua Colônia da Glória, Vila Mariana
100 m² 3 2 2
Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-100m2-id-24>

ELEMENTO 2

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Colônia da Glória – Vila Mariana – SP - IF: 1.712,00
- **Valor de venda:** R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)



R\$ 950.000
condomínio R\$ 1.600 • IPTU R\$ 350
Trata-se de imóvel em excelente localização, situado em rua muito tranquila, há... mais
Rua Colônia da Glória, Vila Mariana
101 m² 3 2 2
Telefone Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-101m2-id-2448472963/>

ELEMENTO 3

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Rino Pieralini, 175 – Vila Mariana – SP - IF: 2366,00
- **Valor de venda:** R\$ 940.000,00 (novecentos e quarenta mil reais)



R\$ 940.000
 condomínio R\$ 800 • IPTU R\$ 260
 Agende ou envie uma proposta online em nosso site...
 Rua Rino Pieralini, Vila Mariana
 95 m² • 3 • 2 • 2
 Telefone Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-interfone-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-95m2-id-2491003342/>

ELEMENTO 4

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Colônia da Glória, 657 – Vila Mariana – SP - IF: 1826,00
- **Valor de venda:** R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)

R\$ 950.000
 condomínio R\$ 1.500 • IPTU R\$ 2.600
 Apto 100 m² com uma excelente planta distribuída em sala para dois ambientes...
 Rua Colônia da Glória, Vila Mariana
 100 m² • 3 • 2 • 2
 Telefone Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-100m2-id-2466934634/>

ELEMENTO 5

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Colônia da Glória, 657 – Vila Mariana – SP - IF: 1826,00
- **Valor de venda:** R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)

R\$ 900.000
 condomínio R\$ 1.562 • IPTU R\$ 280
 Único na região...
 Rua Colônia da Glória, Vila Mariana
 100 m² • 3 • 2 • 2
 Telefone Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-100m2-id-2466930930/>

ELEMENTO 6

DADOS DO IMÓVEL



- **Localização:** R. Topázio– Vila Mariana – SP - IF: 1994,00
- **Valor de venda:** R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais)



R\$ 620.000
condomínio R\$ 738 • IPTU R\$ 99
Ampla apartamentos bem localizado, com três dormitórios, um banheiro social, mais
Rua Topázio, Vila Mariana
101 m² • 3 • 2
Telefone Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-area-de-servico-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-101m2-id-2494779820/>

ELEMENTO 7

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Humberto I – Vila Mariana – SP - IF: 1712,00
- **Valor de venda:** R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)



R\$ 850.000
condomínio R\$ 525 • IPTU R\$ 181
Belo apartamento, com uma sala ampla e bem iluminada, de sala de acesso a... mais
Rua Humberto I, Vila Mariana
93 m² • 3 • 1 • 2
Telefone Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-93m2-id-2495766958/>

ELEMENTO 8

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Domingos de Moraes, 2000 – Vila Mariana – SP - IF: 3638,00
- **Valor de venda:** R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)



R\$ 550.000
condomínio R\$ 630 • IPTU R\$ 256
Apartamento de 97 m² com excelente localização na Vila Mariana com 03... mais
Rua Domingos de Moraes, Vila Mariana
97 m² • 3 • 2
Telefone Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-interfone-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-97m2-id-2492779174/>



ELEMENTO 9

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Guimarães Passos, 242 – Vila Mariana – SP - IF: 2114,00
- **Valor de venda:** R\$ 1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais)



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-103m2-id-2456688374/>

ELEMENTO 10

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Paula Ney – Vila Mariana – SP - IF: 1957,00
- **Valor de venda:** R\$ 1.149.000,00 (um milhão e cento e quarenta e nove mil reais)



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-100m2-id-2490727486/>