

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**LAUDO PERICIAL DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)**

- Imóvel Avaliando:** Apartamento 62 do Edifício Santa Cruz – Pinheiros – São Paulo - SP.
- Objetivo:** Determinar o Valor de Mercado para Comercialização - venda à vista.
- Finalidade:** Perícia Judicial em Cumprimento de Sentença - processo de número 1130601-83.2014.8.26.0100/01.
- Interessado:** Exmo Juiz da 43º Vara Cível da Comarca de São Paulo.

Claudia Santini Portaluppi
Perita Avaliadora Imobiliária
CreciSP nº 132.410 - CRECI 2ª Região (Brasil) / CNAI 10.239
R. Manuel Mendes Fernandes, casa 2, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP.
Fone: 11 99368-6208 - E-mail: claudia@imoveisportaluppi.com.br

São Paulo/SP, 19 de Julho de 2017



CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**Excelentíssimo Sr Juíz da 43ª Vara Cível do
Foro Central da Comarca de São Paulo - SP**

Claudia Portaluppi, Corretora de Imóveis Avaliadora, com registro no CRECISP da 2ª Região (Brasil) sob o nº 132.410 e CNAI 10239, na qualidade de Perita Avaliadora Imobiliária nomeada por V.Exa., vem apresentar o presente laudo de avaliação mercadológica.

1. APRESENTAÇÃO

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando, cuja matrícula está encartada em fls. 84-87, em Processo Judicial de número 1130601-83.2014.8.26.0100/01.

O presente **Laudo Pericial** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª. Região).

Esta Perita Avaliadora de Imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI) do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis), sendo possuidora de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria, estando habilitada como Avaliadora de Imóveis.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada e regulamentada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Entende-se por “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

com a normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- **Parecer Técnico:** *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

- **Perícia:** *Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.*

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2010, pacificando a matéria.

Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este trabalho segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2. PREMISSAS

O imóvel, objeto deste estudo, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos Documentos e informações apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se o imóvel acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em perfeita ordem.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Para o presente trabalho, utilizou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação. Assim, os valores expressos ao final deste trabalho representam as informações genéricas dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

4. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este trabalho está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Roberto Ken Fukui e outros, está localizado na Rua João Moura, 305 - Pinheiros - São Paulo - SP, e encontra-se registrado

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

sob a matrícula de nº 30.771 (13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo), nos seguintes termos:

“Unidade Autônoma – Apartamento nº 62, localizado no 6º andar do EDIFÍCIO SANTA CRUZ, à Rua João Moura nº 305, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), com uma área construída útil de 177,8625m², mais a área comum do edifício de 26,1141m², totalizando a área construída de 203,9766m², correspondendo-lhe uma quota ideal de 3,3746% do todo do terreno. O EDIFÍCIO SANTA CRUZ acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 1173 no L.8-E, deste cartório.”

Para efeito desta avaliação, será considerada a área útil de 177,8625 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

6. VISTORIA

A vistoria foi iniciada no dia 12 de Julho de 2017 às 10h. Na data e hora da vistoria o imóvel encontrava-se fechado, impossibilitando a sua inspeção interna. **(A impossibilidade de vistoria interna está regulamentada no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 da ABNT).**

Sem prejuízo, foram obtidas informações na vistoria geral realizada no condomínio, acompanhada do zelador Sr. Valdemir, fornecendo este, dados sobre a descrição interna do imóvel.

A avaliação foi elaborada com base nas informações e nos dados constantes nos autos, bem como aqueles obtidos de terceiros por ocasião da pesquisa “in loco”, e de pesquisa de mercado realizada na região, **onde foram encontradas disponíveis imagens internas do imóvel, por este encontrar-se à venda no mercado imobiliário.**

Foram também confirmadas junto ao zelador do prédio, aos operadores do mercado imobiliário da região de Pinheiros e imobiliárias responsáveis pelos anúncios de venda do apartamento em estudo, serem as referidas imagens e demais

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208**informações obtidas, correspondentes ao apartamento 62, do condomínio.**

Todos os dados obtidos foram julgados “a priori” corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

DESCRIÇÃO: Trata-se de apartamento em Condomínio Residencial vertical de padrão construtivo Superior denominado “EDIFÍCIO SANTA CRUZ”, localizado no sexto andar do edifício. A unidade foi modernizada, é composta de 3 dormitórios (sendo 1 suíte), banheiro social completo, amplo living com lavabo, cozinha integrada, área de serviço com dependências de empregada e varanda. Seu estado de conservação pode ser considerado como regular.

O condomínio foi construído há aproximadamente 45 anos, terreno plano de meio de quadra, composto por torre única com testada levemente acima do nível do logradouro, solo aparentemente seco e de boa consistência, com pavimento térreo, 12 pavimentos elevados e garagem para autos no térreo e subsolo, com todos os andares servidos por 2 elevadores (social e de serviço) e escadas, com 2 unidades por andar. Condomínio aparentemente em bom estado de conservação e bem administrado. Possui portaria de segurança de funcionamento 24h, e equipamentos de lazer como Salão de Festas e Jardim.

O Relatório Fotográfico e de Vistoria encontram-se no Anexo 1.

7. CONTEXTO URBANO

Pinheiros é um bairro nobre da região Oeste da Cidade de São Paulo. Administrado pela subprefeitura de Pinheiros, procurado pelas classes média e alta.

O imóvel está situado próximo da Av. Rebouças, faz fronteira com os bairros Jardins, Cerqueira César, Vila Madalena, Sumaré e Higienópolis, dotado de infraestrutura urbana completa, bem servido de transporte público com linhas de ônibus e metrô. Tem como característica ser um bairro que abriga diversos tipos de serviços, assim como grande variedade de opções de lazer, entretenimento e gastronomia. Dentre alguns dos tipos de serviços estão cerca de cinco hospitais, como por exemplo, o Hospital das Clínicas

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

de São Paulo, considerado um dos mais importantes complexos médico-hospitalares da América Latina.

O imóvel está edificado em local onde o uso predominante do solo caracteriza-se por ser “Zona Mista de Média Densidade 2”, classificado como zona residencial vertical de Médio / Alto Padrão, no quadrilátero formado por avenidas importantes como a Av. Rebouças, Av. Henrique Schaumann, Dr. Arnaldo e Sumaré.

8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações coletadas de imobiliárias que atuam no bairro, o mesmo situa-se entre as regiões mais valorizadas da cidade. Dentro do contexto atual do mercado, que sofre com o desaquecimento, apresenta liquidez moderada, havendo grande número de imóveis em oferta com características semelhantes na região.

9. PESQUISA DE MERCADO

Para a pesquisa de mercado foram obtidos 08 (Oito) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, em número suficiente para estabelecer valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel, enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas no Anexo 2:

Nrº	Bairro	Dormitórios	Área útil / m2	Valor de Venda	R\$/m2
1	Pinheiros	2	96	890.000,00	9.270,83
2	Pinheiros	3	120	1.200.000,00	10.000,00
3	Pinheiros	3	190	1.800.000,00	9.473,68
4	Pinheiros	3	153	1.450.000,00	9.477,12
5	Pinheiros	3	178	1.760.000,00	9.887,64
6	Pinheiros	3	175	2.270.000,00	12.971,43
7	Pinheiros	3	109	1.100.000,00	10.091,74
8	Pinheiros	3	100	968.000,00	9.680,00

- Fonte dos dados das amostras: Especificados no Anexo 2.

10. TRATAMENTO DE FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) com coeficiente de 0,90 para adequá-los ao valor de mercado, a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nrº	Valor - R\$/m2	Fator Oferta	Valor tratado - R\$/m2
1	9.270,83	0,90	8.343,75
2	10.000,00	0,90	9.000,00
3	9.473,68	0,90	8.526,31
4	9.477,12	0,90	8.529,41
5	9.887,64	0,90	8.898,88
6	12.971,43	0,90	11.674,29
7	10.091,74	0,90	9.082,57
8	9.680,00	0,90	8.712,00

- Fonte dos dados das amostras: Especificados no Anexo 2.

11. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$
--

Média Aritmética = $\frac{\text{R\$ 72.767,21}}{8}$

Média Aritmética = **R\$ 9.095,90 /m²**

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Valor do imóvel avaliando = Área útil do imóvel avaliando X Valor médio tratado do m²
--

Valor do imóvel avaliando = 177,8625 m² X R\$ 9.095,90/m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 1.617.819,51

Portanto, por arredondamento de mercado:

<u>Valor do imóvel avaliando</u> R\$ 1.620.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MARAN FERRERO, liberado nos autos em 25/07/2017 às 13:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1130601-83.2014.8.26.0100 e código 34D120E.

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208**13. CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, vistoria do imóvel, dados e documentos disponibilizados, além da análise e considerações da Perita Avaliadora de Imóveis, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se nesta data que o **Valor de Mercado** do imóvel objeto deste trabalho é de:

R\$ 1.620.000,00 (Um Milhão, Seiscentos e Vinte Mil Reais),

considerando o imóvel livre de qualquer ônus e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, admitindo-se uma variação de até 10% (Dez por cento) para cima ou para baixo (+ 10% ou -10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

E para que produza os seus efeitos legais, **CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 132.410 e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 10.239, assina este **Lauda Pericial de Avaliação Mercadológica** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 29 (Vinte e Nove) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo / SP, 19 de Julho de 2017.



Claudia Santini Portaluppi - Perita Judicial
Corretora de Imóveis - CRECI nº 132.410
Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI/CNAI nº 10239

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Anexo 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Ficha de Vistoria
- Mapas de localização
- Fotos
- Documentação



CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO

Endereço: Rua João Moura, 305 apto 62 – Edifício Santa Cruz
Bairro: Pinheiros **Cidade:** São Paulo **UF:** SP **CEP:** 05412-000 **Telefone:** 11 9992-99123

Tipo de imóvel

Terreno (lote) Apartamento Escritório (sala) Loja
 Terreno (gleba) Casa Escritório (andar corrido)
 Outro (especifique):

Agrupamento no qual o imóvel está inserido

Condomínio de casas Conjunto habitacional (casas) Prédio de Apartamentos
 Conjunto de unidades comerciais Loteamento
 Outro (especifique):

Uso do imóvel

Residencial Comercial Industrial Institucional
 Misto (especifique):
Zoneamento: ZM2/22 – Zona Mista de Média Densidade

Idade e vida útil do imóvel

Idade (anos): 45 Idade aparente: 10 anos Vida útil estimada (anos): 60

Matrícula do imóvel

Número da Matrícula: 30.771 Cartório de Registro: 13º

Áreas do imóvel

Área Total: 203,9766 m2 Área útil: 177,8625 m2 Fração ideal: 3,3746%

Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel

Rede de água Energia Iluminação pública
 Esgoto Telefone Transporte público
 Coleta de lixo TV a cabo Pavimentação

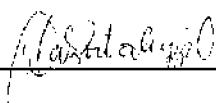
Características do terreno

Topografia: Plana Ondulada Aclive Declive
 Outra (especifique):
 Forma: Regular Irregular Poligonal Triangular
 Outra (especifique):
 Orientação: Norte Sul Leste Oeste
 Outra (especifique):
 Solo: Arenoso Argiloso Rochoso Alagadiço
 Outro (especifique):
 Vegetação: Mato Pomar Pasto Nenhuma
 Outra (especifique):
 Proteção: Muro Cerca Divisa com prédio Nenhuma
 Outra (especifique): Portões
 Situação: Meio de quadra Esquina Três frentes
 Outra (especifique):

Características da edificação

Padrão construtivo: Simples Médio Superior Fino
 Estado de conservação: Nova Entre nova e regular
 Regular Entre regular e reparos simples
 Necessitando de reparos simples Entre reparos simples a importantes
 Necessitando de reparos importantes Entre reparos importantes e sem valor
 Orientação: Nascente Poente Outra (especifique):
 Edificação no terreno: Centro Frente Fundos
 Lateral esquerda Lateral direita Outra (especifique):
 Nº de pavimentos: 12 Andar: 6º
 Possui elevadores ? Sim Não Quantos ? 2
 Possui estacionamento coberto ? Sim Não Quantas vagas? 1 por unidade, escriturada
 Playground Sala de Ginástica Jardim Churrasqueira
 Piscina Quadra Salão de festas Brinquedoteca

Data: 12/07/2017
 Identificação: CLAUDIA PORTALUPPI
 Fonte: Visita Presencial "In Loco"
 Telefone: 11 99368-6208
 Local: Rua Manuel Mendes Fernandes, 2

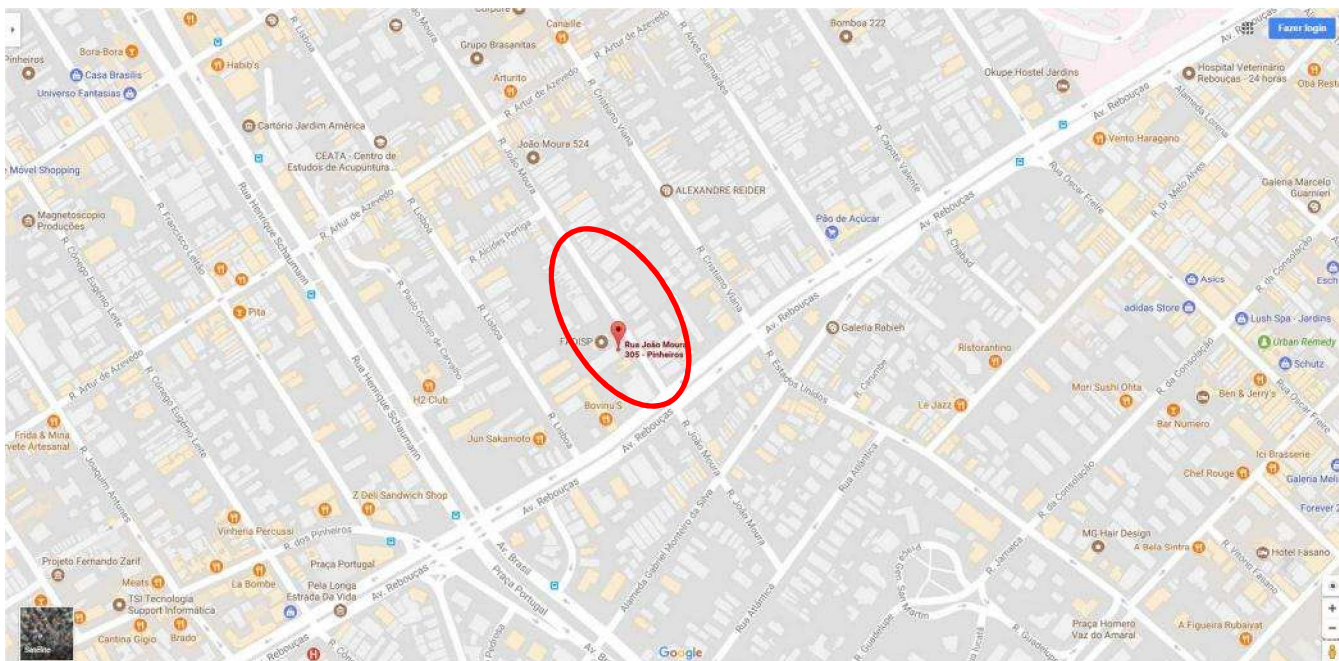


CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

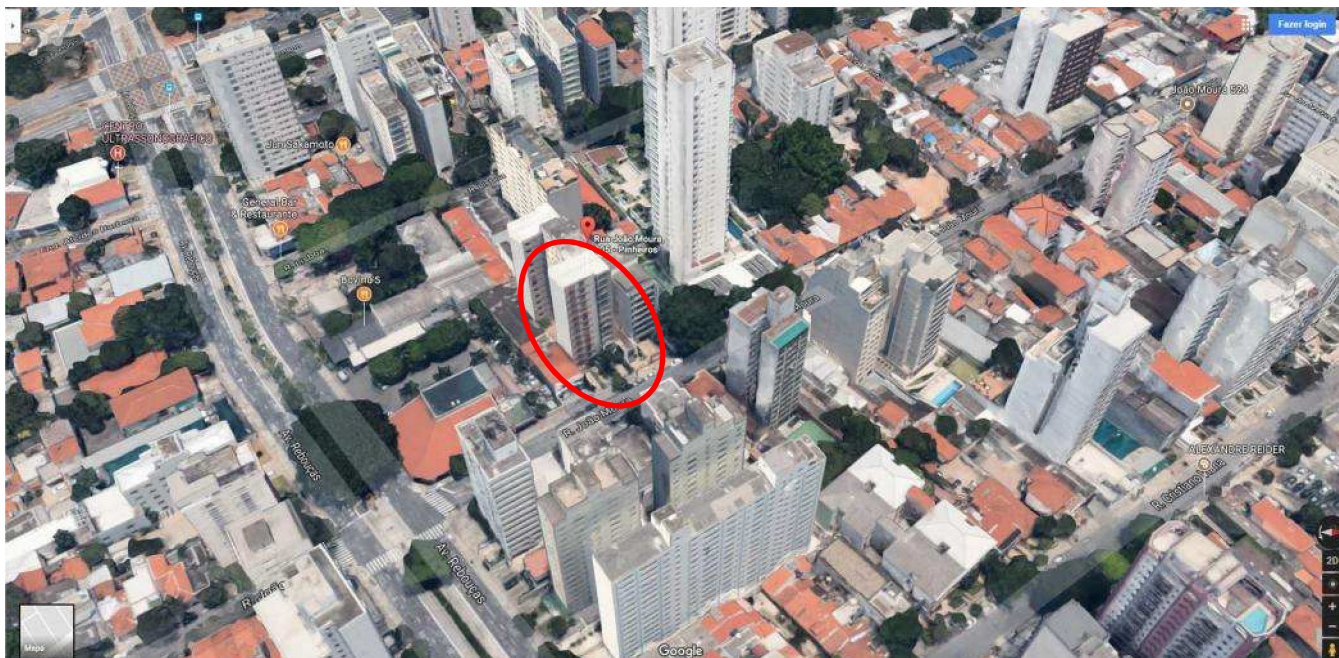
PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO POR IMAGEM VIA SATÉLITE



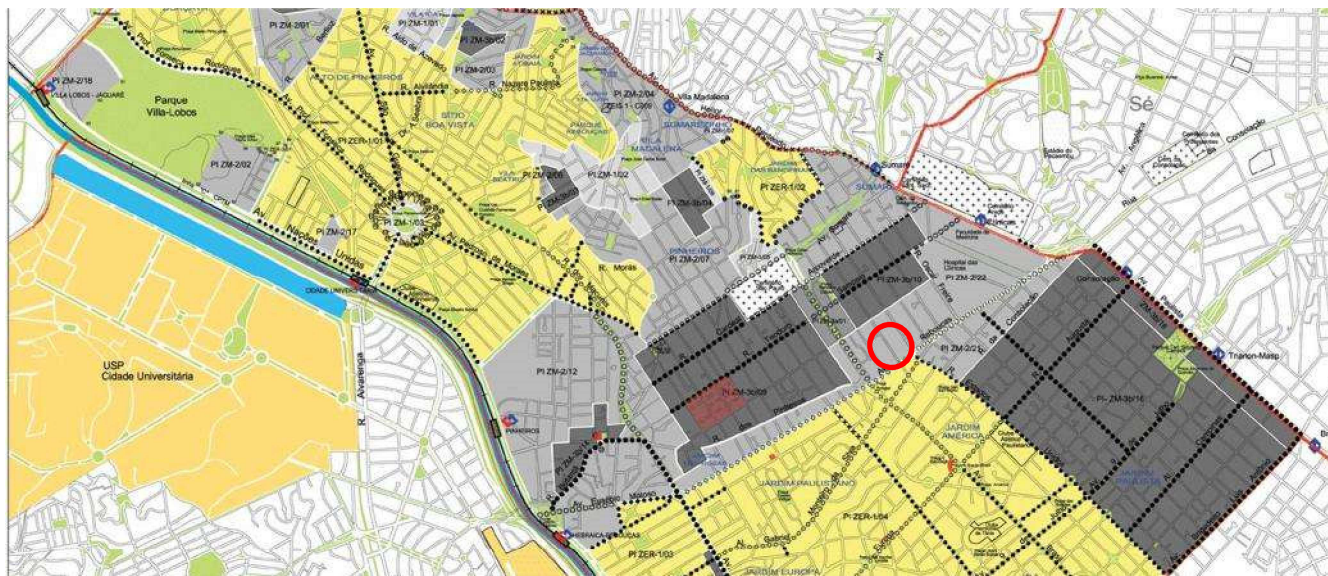
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MARAN FERRERO, liberado nos autos em 25/07/2017 às 13:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1130601-83.2014.8.26.0100 e código 34D120E.

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

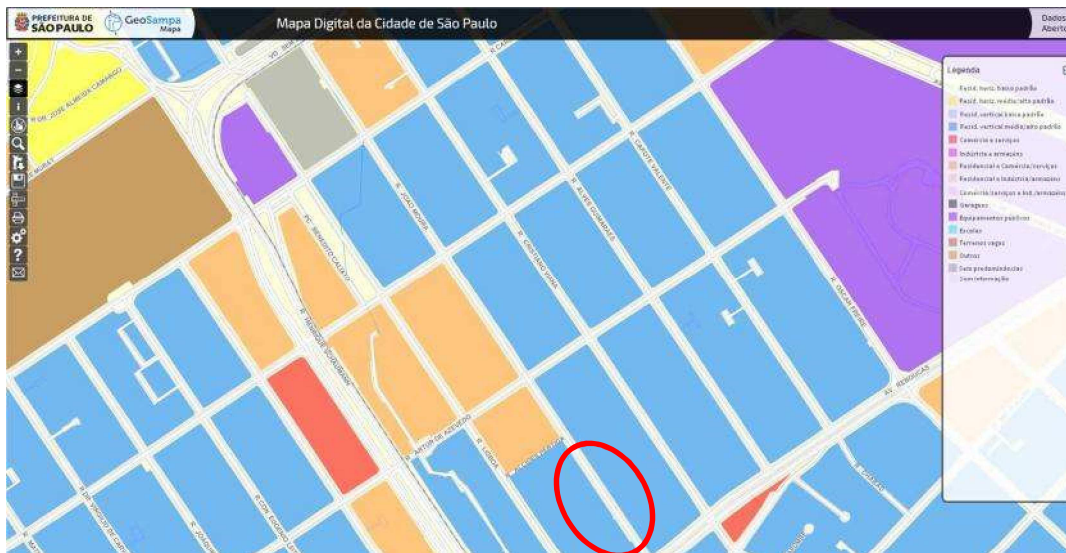
PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

MAPA DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO



CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE (m)	FUNDOS E LATERAIS ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m	
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(k)
ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDEIRA A ZER	ZCLz-I ou ZCLz-II	0,05	(f)	(g)	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(k)
ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500,00	15,00	Sem limite	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO	(k) (l)
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1	0,20	1,00	1,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	8,00	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	2,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	25,00 (a)	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	0,20	1,00	2,5 (h)	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	SEM LIMITE	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
	ZM - 3b		2,00	2,5 (c)					SEM LIMITE (b)			
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP ou ZCL - a	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125,00	5,00	25,00	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
	ZCP ou ZCL - b		2,00	2,50					SEM LIMITE			
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros de zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP) enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.										
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCPp e ZCLp	0,05	1,00	1,00	0,50	0,15	250,00	10,00	15,00	5,00	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)



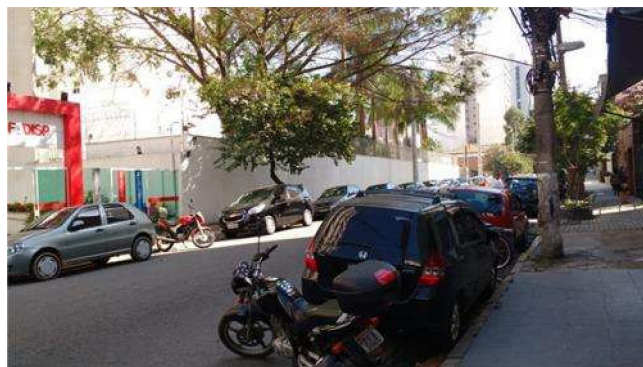
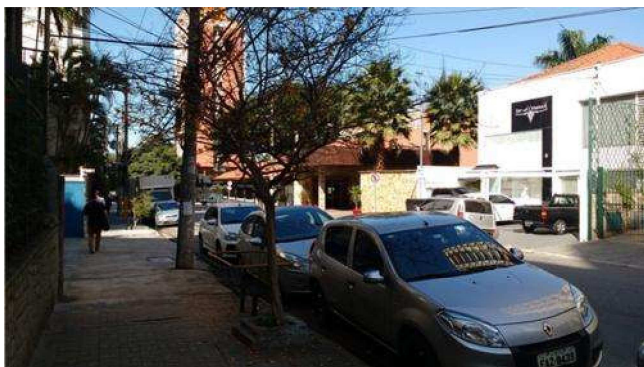
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MARAN FERRERO, liberado nos autos em 25/07/2017 às 13:27. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130601-83.2014.8.26.0100 e código 34D120E.

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

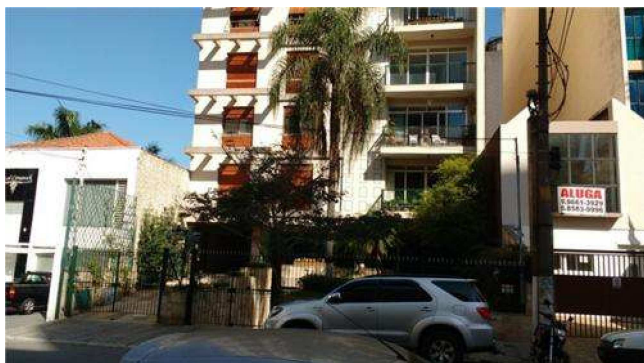
PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

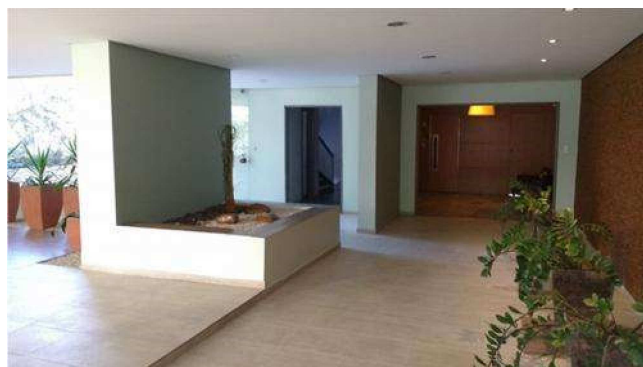
LOGRADOURO DE SITUAÇÃO – Rua João Moura, 305 - em frente ao prédio



Fachada do condomínio e portaria



ASPECTOS DA ÁREA COMUM

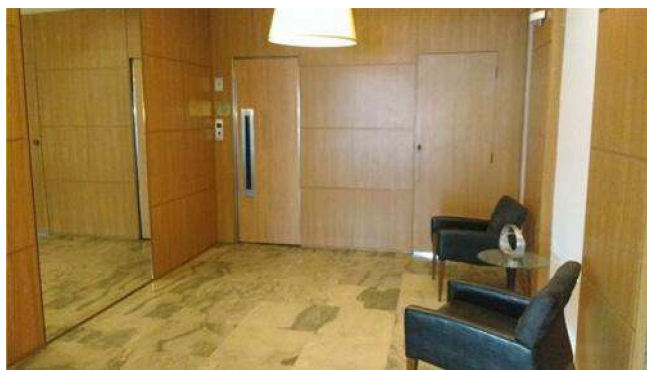


Hall de Entrada

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

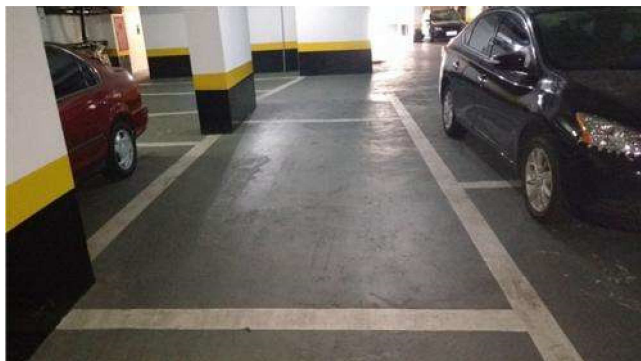
Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208



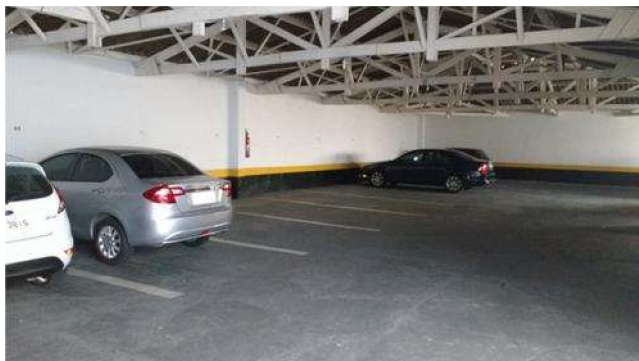
Elevador Social



Elevador de Serviço



Vagas no Subsolo



Vagas no Pavimento Térreo



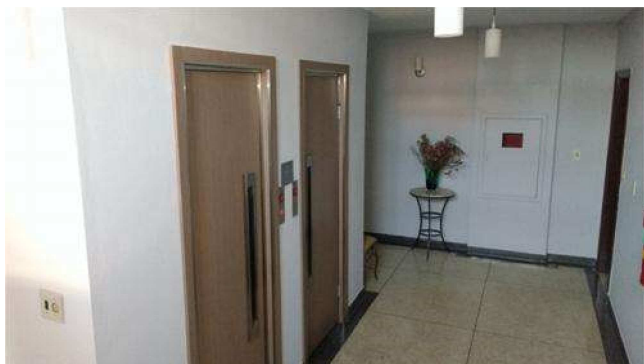
Salão de Festas



Jardim

IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO

6º Andar – elevadores do andar e hall de entrada externa do apartamento - Fundos (2 unidades por andar)



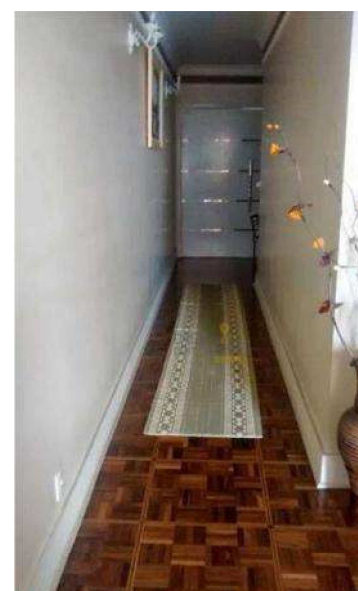
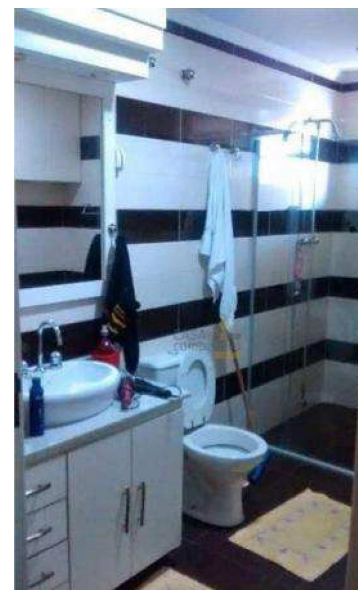
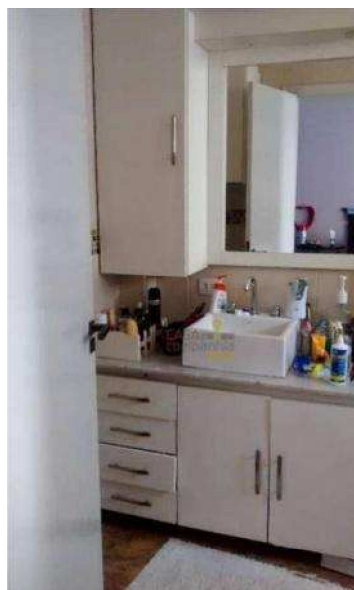
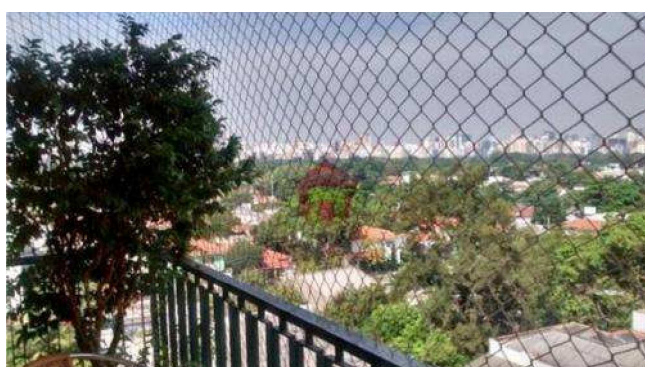
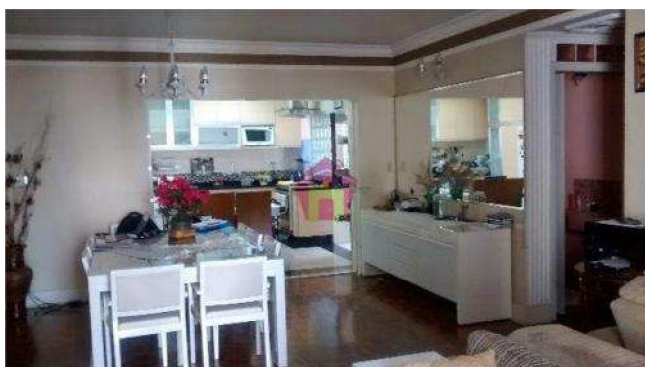
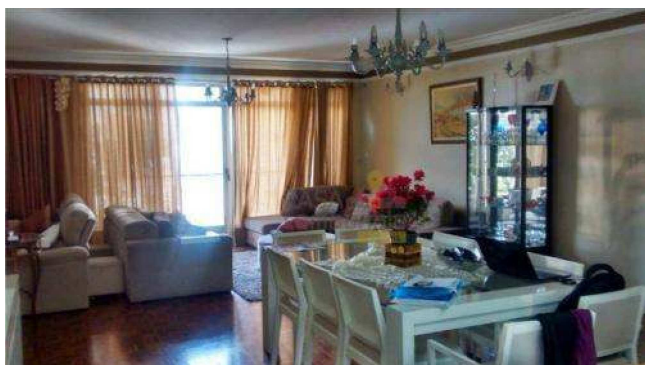
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MARAN FERRERO, liberado nos autos em 25/07/2017 às 13:27 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1130601-83.2014.8.26.0100 e código 34D120E.

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Aspectos gerais internos da unidade



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MARAN FERRERO, liberado nos autos em 25/07/2017 às 13:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1130601-83.2014.8.26.0100 e código 34D120E.

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
 claudiaportaluppi@creci.org.br - claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
30771

ficha
1

São Paulo, 20 de NOVEMBRO de 1980

UNIDADE AUTÔNOMA - APARTAMENTO nº 62, localizado no 6º andar do EDIFÍCIO SANTA CRUZ, à Rua João Moura nº 305, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), com uma área construída útil de 177,8625m², mais a área comum do edifício de 26,1141m², totalizando a área construída de 203,9766m², correspondendo-lhe uma quota ideal de 3,3746% do todo do terreno. O EDIFÍCIO SANTA CRUZ acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 1173 no L.8-E, deste Cartório.

PROPRIETÁRIO - ANTHONY DE LUCA, solteiro, domiciliado nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR - Tr. 43.675 no L.3-AM-ímpar.

Contribuinte nº 013.040.0110-5

O OFICIAL


Fernando de Barros Silveira

AV.1-30771. Em 20/NOVEMBRO/1980. Fica averbado o casamento do proprietário Anthony de Luca com Sizue Takatuka, que passou a assinar Sizue Takatuka de Luca, realizado em 08 de setembro de 1980, sob o regime da comunhão universal de bens, conforme certidão de casamento expedida na mesma data pelo Cartório do Registro Civil do 20º Subdistrito - Jardim América, desta Capital, extraída do Termo nº 3371, às fls.51 do Livro B-15, e escritura de pacto ante nupcial de 03 de setembro de 1980, lavrada no 2º Cartório de Notas desta Capital L.1401, fls.286, registrada sob nº 2848 no 10º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital; averbação essa autorizada na escritura de 04 de novembro de 1980, lavrada no 2º Cartório de Notas desta Capital, L.1410, fls.242.

Averbado por


Shieko Shiwa - Esc. Autorizada
(continua verso)


CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

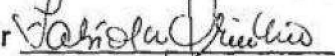

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

matrícula 30771 ficha 1
 verso

R.2-30771. Em 20/NOVEMBRO/1980. Por escritura de venda e compra de 04 de novembro de 1980, lavrada no 2º Cartório de Notas desta Capital, L.1410, fls.242, Anthony de Luca, norte-americano e sua mulher Sizue Takatuka de Luca, brasileira, do lar, ele industrial, casados sob o regime da comunhão de bens posteriormente à Lei 6515/77, conforme escritura de pacto ante nupcial de 03 de setembro de 1980, lavrada no 2º Cartório de Notas desta Capital, L.1401, fls.286, registrada - sob nº 2848 no 10º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, domiciliados nesta Capital, (RG 1.088.839-SP e nº 3.323.003-SP, CPF 028.136.028-68 e 258.483.998-91), VENDERAM o imóvel a TAKAYO TAKATSUKA, japonesa, do lar, viúva, (RG. para estrangeiro nº 5.482.429-SP e CPF 945.027.068-58); e ROBERTO KEN FUKUI, brasileiro, solteiro, do comércio, maior, (RG 10.745.119-SP e CPF 945.027.068-58), ambos domiciliados nesta Capital, pelo preço de Cr\$1.400.000,00. Valor venal do imóvel e de uma vaga na garagem do mesmo edifício - 1980: Cr\$1.642.243,00.

Registrado por 
 Shieko Shiwa - Esc. Autorizada

AV.3-30771. Em 24/OUTUBRO/2005. Procede-se a presente autorizada na escritura referida no R.4-30771, para constar que Takayo Takatsuka atualmente é portadora da cédula de identidade para estrangeiros RNE W 163545-E, classificação permanente, válida até 14/03/2012, conforme cópia autenticada do referido documento, emitida pelo CIMCRE/CGPMAF.

Averbado por  Fabíola Oriechio escrevente
 Vera Lúcia Lins Sampaio M. Clápis substituta

(continua na ficha 2)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MARAN FERRERO, liberado nos autos em 25/07/2017 às 13:27. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130601-83.2014.8.26.0100 e código 34D120E.

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208


LIVRO N.º 2 - REGISTRO
 GERAL

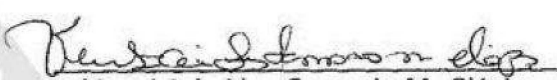
13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

matrícula	ficha
30771	2



R.4-30771. Em 24/OUTUBRO/2005. Por escritura de 30 de agosto de 2005, lavrada no 14º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, à página 247 do livro 2450, prenotada sob nº 192678, em 21/10/2005, Takayo Takatsuka, residente e domiciliada nesta cidade de São Paulo, na rua João Moura, 305, apto. 62, **VENDEU a metade ideal ou 50%** do imóvel desta matrícula a **RUBENS HIDEO FUKUI**, brasileiro, solteiro, maior, do comercio, RG 12.857.340-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 043.063.728-47, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, na rua João Moura, 305, apto. 62, pelo preço de R\$60.379,00. Valor venal do imóvel, no exercício de 2005, R\$150.756,00, juntamente com uma vaga na garagem matriculada sob nº 30772.

Registrado por 
 Fabíola Oricchio
 escrevente


 Vera Lúcia Lins Sampaio M. Clápis
 substituta

R.5-30771. Em 13/DEZEMBRO/2007. Do mandado expedido em 07 de novembro de 2007, pela Diretora de Divisão da 19ª Vara Cível, desta Comarca de São Paulo, Gabrielle Martins Lo Sardo Zahary, expedido nos autos do processo nº 583.00.2006.140260-9, ordem nº 595/2006, em que figuram, como *requerente*, Condomínio Edifício Santa Cruz, situado nesta cidade de São Paulo, na Rua João Moura, 305, inscrito no CNPJ/MF sob nº 54.934.443/0001-89, e, *requeridos*, Roberto Ken Fukui, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, na Rua João Moura, 305, apartamento 62, e Rubens Hideo Fukui, já qualificado, consta que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** e nomeado depositário Roberto Ken Fukui. Valor da dívida,
 (continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MARAN FERRERO, liberado nos autos em 25/07/2017 às 13:27. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130601-83.2014.8.26.0100 e código 34D120E.



CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

matrícula
30771

ficha
2
 verso

R\$8.539,33. Prenotação nº 215110, de 29/11/2007.

Registrado por

Maria Helena da Silveira Franco

Maria Helena da Silveira Franco
 Escrevente

Renato Laizo Clápis

Renato Laizo Clápis
 Escrevente

AV.6-30771. Em 13/FEVEREIRO/2009. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento da penhora** objeto do R.5-30771, à vista da certidão lavrada em 25/11/2008, assinada pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 19ª Vara Cível desta cidade de São Paulo, Dr. Danilo Mansano Barioni, extraída do processo nº 583.00.2006.140260-9. Prenotação nº 227929, de 30/01/2009.

Averbado por

Fabíola Orfóchio

Fabíola Orfóchio - escrevente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MARAN FERRERO, liberado nos autos em 25/07/2017 às 13:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1130601-83.2014.8.26.0100 e código 34D120E.

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

IPTU – CADASTRO



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 013.040.0110-5

Local do Imóvel:

R JOAO MOURA, 305 - APTO 62
 CEP 05412-001
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOAO MOURA, 305 - APTO 62
 CEP 05412-001

Contribuinte(s):

CPF 059.240.498-68 ALFREDO SANTA CRUZ

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.000	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0385
Área total (m²):	1.000		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	233	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1972		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.990,00
- da construção:	2.343,00

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

- da área incorporada:	191.343,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	262.042,00
Base de cálculo do IPTU:	453.385,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/10/2017, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 10/07/2017
Número do Documento: 2.2017.000968104-9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MARAN FERRERO, liberado nos autos em 25/07/2017 às 13:27. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130601-83.2014.8.26.0100 e código 34D120E.

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Contribuinte: 013.040.0110-5

IPTU Débitos Exercício Atual						
TOTAL DO DEBITO CORRIGIDO	=				3.542,89	
NOTIFICACAO 01 (COM 10 PRESTACOES)						
PRESTACOES VENCIDAS (1 2 3 4 5 - - - - -)	=				1.948,69	
PRESTACAO 06 (VENCTO. EM 10/07/17)	=				318,84	
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						
EXER.	NOTIF.	VALOR	----	PRESTAÇÕES	----	MENSAGEM
				-		
16	01		-	2 3 4 5 6 7 8 9		DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
				10		
14	01		1	2 3 4 5 6 7 8 9		DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
				10		
13	01		-	- 4 5 6 7 8 9		DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
				10		
OBS1 - CONSULTAR EM http://www3.prefeitura.sp.gov.br/dividaativaweb/menu.htm						
***** ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES ANTERIORES *****						

Nova Pesquisa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MARAN FERRERO, liberado nos autos em 25/07/2017 às 13:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1130601-83.2014.8.26.0100 e código 34D120E.

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)



CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

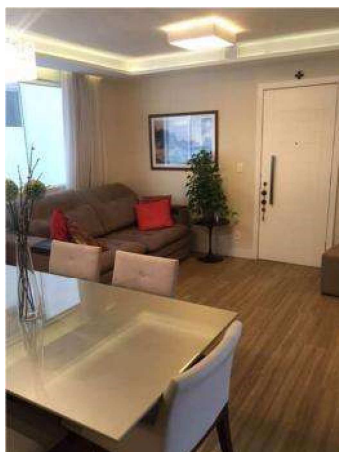
PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Amostra 1

Endereço:	Rua Lisboa, 71 – Condomínio Edifício Estoril				
Bairro:	Pinheiros	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Área útil:	96 m2		
Dormitórios:	2	Vaga:	1		
Situação:	Oferta	Característica:	Condomínio Residencial Vertical		
Valor de Venda:	890.000,00	Data:	Jul/17	Fonte:	Larissa Ceravolo 11 99599-2730

Fotos do local:



Amostra 2

Endereço:	Rua Oscar Freire, 1961 – Condomínio Vermont				
Bairro:	Pinheiros	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Área útil:	120 m2		
Dormitórios:	3	Vaga:	2		
Situação:	Oferta	Característica:	Condomínio Residencial Vertical		
Valor de Venda:	1.200.000,00	Data:	Jul/17	Fonte:	Chaves Imobiliária 11 3488-8080

Fotos do local:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MARAN FERRERO, liberado nos autos em 25/07/2017 às 13:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1130601-83.2014.8.26.0100 e código 34D120E.

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Amostra 3

Endereço:	Av. Rebouças, 1716 – Condomínio Luciano Prata				
Bairro:	Pinheiros	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Área útil:	190 m2		
Dormitórios:	3	Vaga:	1		
Situação:	Oferta	Característica:	Condomínio Residencial Vertical		
Valor de Venda:	1.800.000,00	Data:	Jul/17	Fonte:	Zimmermann Imóveis - Dora 11 3868-0255
Fotos do local:					

Amostra 4

Endereço:	Rua Oscar Freire, 1406 – Condomínio Edifício Ana Liza				
Bairro:	Pinheiros	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Área útil:	153 m2		
Dormitórios:	3	Vaga:	2		
Situação:	Oferta	Característica:	Condomínio Residencial Vertical		
Valor de Venda:	1.450.000,00	Data:	Jul/17	Fonte:	Lopes Prime - Lucia 11 3894-1000
Fotos do local:					



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MARAN FERRERO, liberado nos autos em 25/07/2017 às 13:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1130601-83.2014.8.26.0100 e código 34D120E.

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Amostra 5

Endereço:	Rua João Moura, 192 – Edifício Monreve				
Bairro:	Pinheiros	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Área útil:	178 m2		
Dormitórios:	3	Vaga:	1		
Situação:	Oferta	Característica:	Condomínio Residencial Vertical		
Valor de Venda:	1.760.000,00	Data:	Jul/17	Fonte:	J2M Assessoria Imobiliária 11 4688-2860
Fotos do local:					

Amostra 6

Endereço:	Rua Henrique Monteiro, 107 – Condomínio Edifício Everton Teixeira				
Bairro:	Pinheiros	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento	Área útil:	175 m2		
Dormitórios:	3	Vaga:	1		
Situação:	Oferta	Característica:	Condomínio Residencial Vertical		
Valor de Venda:	2.270.000,00	Data:	Jul/17	Fonte:	Agulha no Ceiro Fine Homes 11 96550-4949
Fotos do local:					



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MARAN FERRERO, liberado nos autos em 25/07/2017 às 13:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1130601-83.2014.8.26.0100 e código 34D120E.

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410
 claudiaportaluppi@creci.org.br – claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

Amostra 7

Endereço:	Rua Artur de Azevedo, 1192 – Condomínio Iguapé				
Bairro:	Pinheiros	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Cep:	05404-003				
Tipo:	Apartamento	Área útil:	109 m2		
Dormitórios:	3	Vaga:	1		
Situação:	Oferta	Característica:	Condomínio Residencial Vertical		
Valor de Venda:	1.100.000,00	Data:	Jul/17	Fonte:	Corretora Ana Julia 11 99886-4204
Fotos do local:					

Amostra 8

Endereço:	Rua Francisco Leitão, 411 – Condomínio Eulália				
Bairro:	Pinheiros	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Cep:	05414-020				
Tipo:	Apartamento	Área útil:	100 m2		
Dormitórios:	3	Vaga:	1		
Situação:	Oferta	Característica:	Condomínio Residencial Vertical		
Valor de Venda:	968.000,00	Data:	Jul/17	Fonte:	Chaves Imobiliária 11 3488-8080
Fotos do local:					



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MARAN FERRERO, liberado nos autos em 25/07/2017 às 13:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1130601-83.2014.8.26.0100 e código 34D120E.