



251

Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Foro Central
da Comarca de São Paulo - Capital.

Processo n.º 0137503-40.2012.8.26.0100

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU nº A16722-3, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DE QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE** movido por **ESPÓLIO DE SAMIRA HIDAIB BITTAR** representado por **THEODORO BITTAR NETO** em face de **ANTONIO FAVANO NETO e ÓTICA PAULA LTDA-ME** processo n.º **0137503-40-2012.8.26.0100**, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar os resultados do seu trabalho, consubstanciados no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 14 de outubro de 2018.

-J-15405.CIUJEL.2018.10.14.007361

FÁBIO LUIZ ELUF
CAU A16722-3

252

INDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	03
1.1. Objetivo da Vistoria	03
1.2. A Parte Requerente	04
1.3. A Parte Requerida	04
1.4. Histórico	04
1.5. Prescrições Normativas	04
2. VISTORIA	05
2.1. Localização	05
2.2. Características da Região	07
2.3. Características do Imóvel Avaliando	10
2.3.1 Imóvel avaliando	11
3. AVALIAÇÃO	18
3.1. Dados do imóvel	19
3.2. Metodologia empregada	20
3.2.1 Cálculo para avaliação do imóvel	20
3.3. Pesquisa de valores e homog. dos elementos pesquisados	22
4. CONCLUSÕES	24
5. ENCERRAMENTO	25



1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA VISTORIA

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor do imóvel, objeto de Penhora no processo em epigrafe, a saber:

- **"APARTAMENTO nº 62**, localizado no 6º andar ou 6º pavimento do Edifício Vila de Laguna, na Avenida Juriti nº 683 apt. 62 - Vila Uberabinha- Indianópolis, 24º Subdistrito, com área total construída de 164,00m², área útil de 114,075 m², área comum de 49,925m², coeficiente de proporcionalidade igual a 0,02047 ou 2,047% de fração ideal no terreno do condomínio, com registro no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, matrícula 90.250º, Contribuinte: 041.012.0208-2.
- **VAGA INDETERMINADA NA GARAGEM**, tipo dupla, (que para efeito de identificação e disponibilidade recebeu o nº 23) localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO VILA DE LAGUNA, contendo 47,00m² de área total, e coeficiente de proporcionalidade igual a 0,00842 ou 0,842% de fração ideal de terreno

1.2. A PARTE REQUERENTE

ESPÓLIO DE SAMIRA HIDAIB BITTAR, inscrito no CPF nº 010.713.788-72, portadora do RG nº 3.299.431, representado por **THEODORO BITTAR NETO**, brasileiro, casado, professor, portador do RG nº 7.700.652-2, inscrito CPF nº 263.477.988-75 domiciliado nesta Capital na Rua Santa Justina, nº 262, CEP: 04545-041, São Paulo - SP.



259

1.3. A PARTE REQUERIDA

ANTONIO FAVANO NETO, brasileiro, desquitado, comerciante, portador do RG nº 1.828.241, inscrito no CPF nº 003.788.528-68, domiciliado na Avenida Juruti nº 683 apto 62, Vila Uberabinha (Moema), CEP 03114-000; e **ÓTICA PAULA LTDA – ME** pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº 00.639.2331/0001-40 com sede nesta capital na Rua Pedro de Toledo, nº 243, CEP:04039-030.

1.4. HISTÓRICO

O processo origina-se no ano de 2012, quando o exequente informa que o Requerido não cumpre com as obrigações de pagamento de aluguéis no período desde de dezembro de 2009 até setembro de 2010, que é devedor da quantia de R\$ 87.859,02 (oitenta e sete mil oitocentos e cinquenta nove reais e dois centavos).

Às fls. 33 memória de cálculo de débitos judiciais.

Às fls. 51 Mandado de Citação à Ré, com data de 06 novembro de 2012.

Às fls. 117, é lavrado o termo de penhora do seguinte imóvel:

- **“APARTAMENTO nº 62**, localizado no 6º andar ou 6º pavimento do Edifício Vila de Laguna, na Avenida Juriti nº 683 apt. 62 – Indianópolis, 24º Subdistrito, com área total construída de 164,00m², área útil de 114,075 m², área comum de 49,925m², coeficiente de proporcionalidade igual a 0,02047 ou 2,047% de fração ideal no terreno do condomínio, com registro no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, matrícula 90.250”. Contribuinte: 041.124.0208-2.
- **VAGA INDETERMINADA NA GARAGEM**, tipo dupla, (que para efeito de identificação e disponibilidade recebeu o nº 23) localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO VILA DE LAGUNA, contendo 47,00m² de área



total, e coeficiente de proporcionalidade igual a 0,00842 ou 0,842% de fração ideal de terreno

- Às fls. 155, a Ré interpõe agravo de instrumento.
- Às fls. 188/190, a parte agravante, Antônio Favano Neto, teve negado provimento ao agravo.
- Às fls. 229 o MM. Juízo nomeou este Perito para efetuar a avaliação dos bens imóveis penhorados.

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 da Comissão de Peritos – Normas/Portaria CAJUFA/2013;
- Estudo “Edificações – Valores de Venda/2002”, Comissão de Peritos - CAJUFA.

VISTORIA

Vistoria do imóvel foi efetuada no dia 12/11/2018.

As partes não indicaram assistentes técnicos.



VF

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado Avenida Juriti, nº 683, apartamento 62, - subdistrito de Indianópolis, São Paulo-SP.

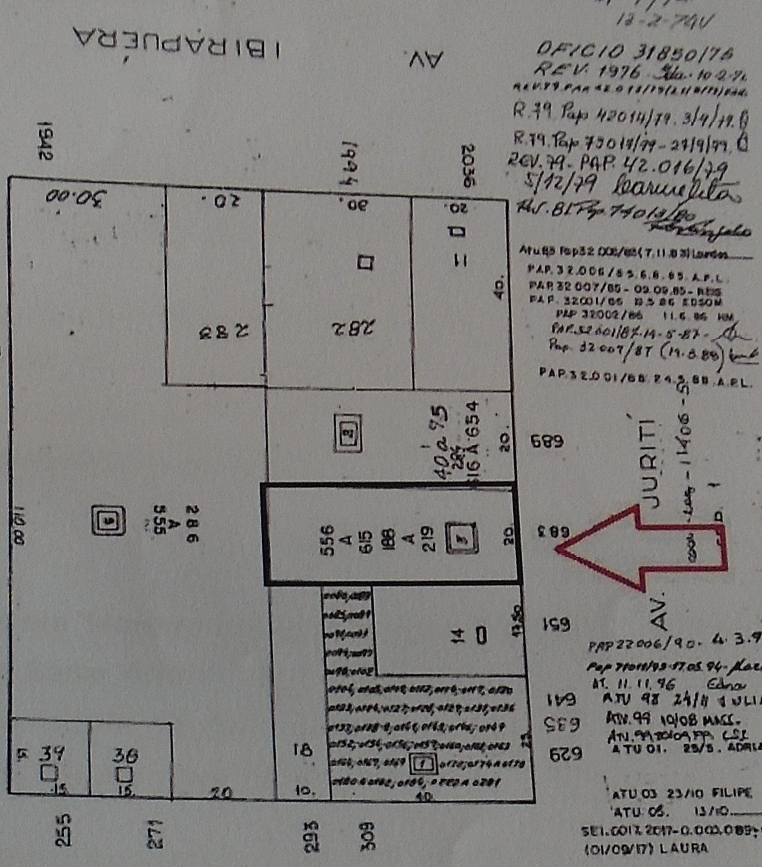
Contribuinte: 041.124.0208-2



Figura nº 1 – Área de localização do terreno, sito à Avenida Juriti, 683, - Moema – São Paulo - SP.

[Handwritten signature]

257



AV. MINISTRO GABRIEL REZENDE PASSOS

AL DOS ARAPANÉS

Quadra fiscal do imóvel avaliando.

2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Este bema é um bairro nobre situado na zona centro sul do município de São Paulo, estado de São Paulo.

Limita-se com os bairros de Vila Olímpia, Vila Nova Conceição, Vila Clementino, Morumbi, Lusitânia, Planalto Paulista, Campo Belo e Brooklin.



É delimitado pela Avenida República do Líbano, Avenida Indianópolis, Avenida Moreira Guimarães (Corredor Norte-Sul), Avenida dos Bandeirantes, Avenida Santo Amaro, Avenida Hélio Pellegrino e Rua Inhambu.

Atualidade

Atualmente, Moema é um dos bairros que tem melhor qualidade de vida da cidade. Sua população é formada pelas classes média alta e alta.

Algumas das vias do bairro são as mais caras da cidade para se morar. Segundo uma pesquisa do Sindicato da Habitação (Secovi), o bairro possui um dos aluguéis mais caro da cidade, sendo classificado como "Zona de Valor A" pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Sub-Divisões

O bairro é subdividido em "Moema Pássaros" e "Moema Índios". Moema Pássaros fica entre a Avenida Santo Amaro e a Avenida Ibirapuera e possui ruas com nomes de pássaros, como: Canário, Jacutinga, Inhambu, Gaivota, Pavão, Rouxinol, entre outras. É a parte mais próxima do Parque do Ibirapuera.

Já Moema Índios fica entre a Avenida Ibirapuera e a Avenida Moreira Guimarães, e é onde está localizado o Shopping Ibirapuera. Possui ruas com nomes indígenas, como: Maracatins, Nhambiquaras, Jandira, Jurema, entre outros. É a parte mais próxima do Aeroporto de Congonhas.

Moema possui um forte comércio, que se localiza nos arredores das ruas Normandia, Gaivota e Canário e das avenidas Bem-Te-Vi, dos Eucaliptos e Pavão, onde há lojas de roupas, calçados, acessórios e até grifes internacionais; além da moda, também destaca-se no setor gastronômico. No bairro, encontra-se o Shopping Ibirapuera, um dos primeiros centros comerciais do país, e o consulado senegalês.

Atualmente, uma via do bairro torna-se atração durante a época natalina: a Rua Normandia, cujas 36 lojas recebem decoração e iluminação especiais no período, chegando a atrair mais de 300 000 visitantes para o local nessa época.

Os moradores do bairro e região formaram a Associação dos Amigos e Moradores de Moema, associação que luta pelo bem-estar do bairro. Em 2016, Moema foi escolhida como o melhor IDH de São Paulo através de uma pesquisa que avaliou 95 distritos da cidade.

Desenvolvimento Residencial

Moema é um bairro bastante verticalizado. Em Moema Pássaros e Moema Índios existem 767 condomínios de edifícios residenciais com 32.267 apartamentos. A área total ocupada pelos edifícios é de 1,02km², ou 27,8% da área total do bairro. O prédio mais alto de Moema se chama "The Place", que fica na Rua Canário, 130 e tem 38 andares com vista para o Parque Ibirapuera.

História

No século XIX, a região ocupada por Moema era uma propriedade rural que pertencia a Joaquim Pedro Celestino. Na época, a mesma era cortada pelos trilhos de bonde a vapor que unia a cidade de São Paulo ao extinto município de Santo Amaro. Alguns documentos retratam que, desde 1880, havia um grande número de chácaras ocupadas por imigrantes ingleses e alemães.

Após o loteamento do Sítio da Traição em 1913, ocorreu a urbanização do bairro de Indianópolis. Da década de 1930 até 1965, era um bairro industrial, que atraía imigrantes russos e lituanos à região. Na década de 1970, recebeu investimentos privados em virtude de seu terreno plano, baixo custo e área útil. Em 1976, houve a inauguração do primeiro *shopping center* da região. Com esses avanços, o bairro sofreu um crescimento vertiginoso. No ano de 1987, recebeu o nome atual devido a uma mobilização popular. Por meio de um abaixo-assinado, houve a emancipação de uma parte do bairro de Indianópolis, tornando-se o atual bairro de Moema.

Pontos de interesse

- Parque do Ibirapuera
- Shopping Ibirapuera, um dos mais frequentados da Zona Sul de São Paulo (SP).



- Hospital Santa Paula
- Clinica Premium Care
- Estação Eucaliptos
- Estação Moema
- Correios
- Blés D'or, uma padaria
- Starbucks
- Lavanderia Indianópolis
- Sushi Kinka
- Led's Tattoo
- Bourbon Convention Ibirapuera Hotel
- Outback Steakhouse
- Fogo de Chão
- Estanplaza Ibirapuera
- Bar do Juarez

b) 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 sanitário, águas pluviais e gás canalizado.

c) Equipamentos Comunitários:

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

23. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- "APARTAMENTO Nº 62, localizado no 6º andar ou 6º pavimento do Edifício Vila de Laguna, na Avenida Juriti nº 683 apt. 62 - Indianópolis, 24º Subdistrito, com área total construída de 164,00², área útil de 114,075 m², área comum de 49,925m², coeficiente de proporcionalidade igual a 0,02047 ou 2,047% de fração ideal no

Ribeiro

FORO

CAU A16722-3 08/08/2019 16:37 009363

infra-assina

MIRA HID

nte de V

a realizaçã

gue:

ncia para

imento de

nça autua

io segue a

ação d

nsivo p

ssa E

lo da



261
1

terreno do condomínio, com registro no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, matrícula 90.240". Contribuinte: 041.124.0208-2.

- **VAGA INDETERMINADA NA GARAGEM**, tipo dupla, (que para efeito de identificação e disponibilidade recebeu o nº 23) localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO VILA DE LAGUNA, contendo 47,00m² de área total, e coeficiente de proporcionalidade igual a 0,00842 ou 0,842% de fração ideal de terreno.

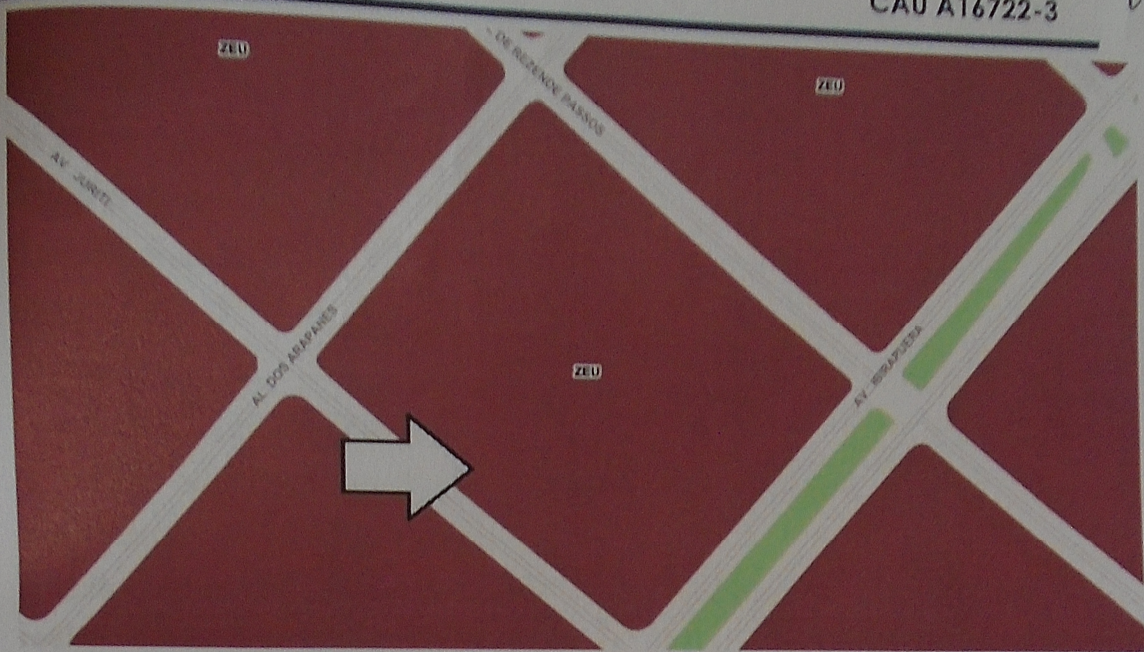
- Topografia: plana
- Formato: regular
- Condições de solo na superfície: seco e firme

De acordo com o Plano Diretor do Município de São Paulo - SP o imóvel encontra-se **ZEU** Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana e apresenta as seguintes características técnicas:

Coefficientes de aproveitamento:

- . Básico: 1,00
- . Máximo: 4,00
- Taxa de ocupação máxima acima de 500m²: 0,70
- Taxa de permeabilidade mínima: 0,25
- Gabarito de altura máximo: NA
- Idade Aparente: 30 anos
- Estado de conservação: bom

267



libeiro
FORO
09/08/2019 14:31 0069853

2.3.1. IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel avaliando localiza-se em região nobre (Moema) – São Paulo. Durante a vistoria não pudemos adentrar ao imóvel, pois o proprietário não se encontrava no local.

Segundo o zelador do imóvel, Sr. Braulino (5051-8238), todos os imóveis são iguais e o prédio está inteiramente ocupado, por isso não pudemos entrar em nenhum apartamento.

São dois apartamentos por andar, 16 andares, portanto 32 apartamentos. Todas as unidades são reformadas, cada uma com seu acabamento próprio e possuem originariamente:

- Sala estar/jantar
- Cozinha;
- Terraço;
- 04 dormitórios;
- 02 WCs (sendo 01 suíte);
- Área de serviço;
- Dependência de empregados.
- 02 vagas de garagem.

infra-as
MIRA
nte d
a real
ogue:
ncia
rimer
nça
ão s
raq
en



263

As áreas comuns apresentam:

Salão de festas;

Sala de ginástica;

Piscina;

Sauna.

O estado de conservação é bom.

O edifício tem idade de 31 anos, mas a idade aparente, fruto da boa conservação, é de 20 (vinte) anos.

A taxa condominial é aproximadamente R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais).

A administradora não dispõe de projetos técnicos (plantas) do edifício.

2.3.1.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Foto nº 1 – Vista da Avenida Juriti lado esquerdo.

di



264



Foto nº 2 – Vista Avenida Juriti lado direito.



Foto nº 3 – Identificação do imóvel.



265



Foto nº 4 – identificação do logradouro.





269



Foto nº 5 – Fachada frontal do imóvel.





267

FORO



Foto nº 6 – Fachada frontal do imóvel.



2008/2019 191131 00563953

infra-assina
MIRA HID
nte de V
a realizaç
egue:

ência par
rimento
ança au
são segu

eração
pensiv

Vos
gad



268

3- AVALIAÇÃO

3.1. DADOS DO IMÓVEL

- **APARTAMENTO nº 62**, localizado no 6º andar ou 6º pavimento do Edifício Vila de Laguna, na Avenida Juriti nº 683 apt. 62 – Indianópolis, 24º Subdistrito, com área total construída de 164,00m², área útil de 114,075 m² área comum de 49,925m², coeficiente de proporcionalidade igual a 0,02047 ou 2,047% de fração ideal no terreno do condomínio, com registro no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, matrícula 90.250”. Contribuinte: 041.012.0208-2.
- **VAGA INDETERMINADA NA GARAGEM**, tipo dupla, (que para efeito de identificação e disponibilidade recebeu o nº 23) localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO VILA DE LAGUNA, contendo 47,00m² de área total, e coeficiente de proporcionalidade igual a 0,00842 ou 0,842% de fração ideal de terreno.

3.2. METODOLOGIA EMPREGADA

O valor do bem avaliando foi obtido através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, de acordo com a NBR 14653-1:2001, item 8.2.1, NBR 14653-2:2011, item 8.2.1 e Norma da Comissão de Peritos – Normas/Portaria CAJUFA, considerando o imóvel avaliando.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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 de mesmo padrão na região para obter-se o valor do imóvel avaliando.

A conclusão final utiliza os valores calculados pelo método comparativo de dados de mercado, conforme preceitua a norma 14653-1 no item 7.5 sobre a escolha da metodologia: “A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de



269

FORO

mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1." O método comparativo de dados de mercado analisou uma amostra baseada em imóveis localizados no mesmo bairro do imóvel avaliando, com diferentes padrões construtivos e de conservação. Foi verificada estatisticamente forte dependência da variável preço versus localização de cada elemento.

Conforme preceitua a boa técnica e pronunciamentos de órgãos de perícia, adota-se o desconto de 10% sobre o valor à vista de todos os elementos da amostra.

3.2.1. CÁLCULO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Elemento 1

$$R\$ 1.500.000,00/166m^2 = R\$ 9.036,14/m^2 \times 0,9 = R\$ 8.132,53/m^2.$$

Elemento 2

$$R\$ 1.499.000,00/145m^2 = R\$ 10.337,93/m^2 \times 0,9 = R\$ 9.304,13/m^2.$$

Elemento 3

$$R\$ 1.380.000,00/164m^2 = R\$ 8.414,63/m^2 \times 0,9 = R\$ 7.573,17/m^2.$$

Elemento 4

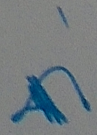
$$R\$ 1.200.000,00/143m^2 = R\$ 8.391,60/m^2 \times 0,9 = R\$ 7.552,44/m^2.$$

Elemento 5

$$R\$ 1.600.000,00/181m^2 = R\$ 8.839,77/m^2 \times 0,9 = R\$ 7.955,80/m^2.$$

Elemento 6

$$R\$ 1.499.000,00/145m^2 = R\$ 10.337,93/m^2 \times 0,9 = R\$ 9.304,13/m^2.$$





209

Elemento 7

$$R\$ 1.500.000,00/142m^2 = R\$ 10.563,38/m^2 \times 0,9 = R\$ 9.507,04/m^2$$

Elemento 8

$$R\$ 1.600.000,00/151m^2 = R\$ 10.596,02/m^2 \times 0,9 = R\$ 9.536,42/m^2.$$

Elemento 9

$$R\$ 1.800.000,00/168m^2 = R\$ 10.714,28/m^2 \times 0,9 = R\$ 9.642,85/m^2.$$

Elemento 10

$$R\$ 1.400.000,00/180m^2 = R\$ 7.777,77/m^2 \times 0,9 = R\$ 6.999,99/m^2.$$

MÉDIA SANEADA:

$$85.508,50 / 10 = R\$ 8.550,85/m^2.$$

$$R\$ 8.550,85 + 30\% = R\$ 11.116,10/m^2.$$

$$R\$ 8.550,85 - 30\% = R\$ 5.985,59/m^2.$$

Não há elementos discrepantes, portanto:

$$85.508,50 / 10 = R\$ 8.550,85/m^2.$$

Depreciação pela idade:

Idade aparente – 20 anos.

Estado de conservação – entre novo e regular.

Ross – Heidecke:

% de vida útil – 34%.

Estado de conservação segundo tabela – “b” – entre novo e regular.

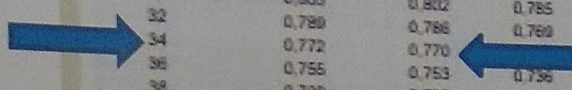
Depreciação (K) – 22,8% - 0,770.

[Handwritten signature]

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	0,681	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	0,306	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	0,529	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	0,086	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

114,075m² x R\$ 8.550,85 = R\$ 975.438,21.

x 0,770 (Ross-Heidecke depreciação) =

R\$ 751.087,42 (setecentos e cinquenta e um mil oitenta e sete reais e quarenta e dois centavos).

3.3. PESQUISA DE VALORES E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

239



R\$ 1.500.000
Condomínio: R\$ 2.400

- 3 quartos
- 3 suítes
- 2 vagas
- 166m²

Moema
Alameda dos Alcás • São Paulo SP

Apartamento com piscina e varanda. EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, CONTENDO 03 SUÍTES COM ARMÁRIOS, SALA AMPLA COM 2 AMBIENTES, TERRAÇO, COZINHA COM ARMÁRIOS, LAVABO, ÁREA DE SERVIÇO COMPLETA, QUARTO E WC.



R\$ 1.499.000
IPTU: R\$ 507
Condomínio: R\$ 2.000

- 3 quartos
- 2 suítes
- 2 vagas
- 145m²

Moema
Avenida Jacutinga • São Paulo SP

Apartamento mobiliado com salão de festas. Excelente apartamento com sala para 2 confortáveis ambientes com varanda. São 3 dormitórios sendo 1 suite, agradável sala íntima de TV, lavabo, cozinha ampla clara e arejada, quarto e banheiro de



R\$ 1.380.000
IPTU: R\$ 450
Condomínio: R\$ 1.330

- 4 quartos
- 1 suite
- 2 vagas
- 164m²

Moema
Avenida Jurucê • São Paulo SP

Apartamento com piscina e churrasqueira. Venha agora mesmo conhecer! Apartamento de 164 m² - 4 dormitórios sendo 1 suite com 2 vagas excelente andar alto com muita ventilação acompanhado de muito luz. O Maison Louvre fica atualizado hoje



R\$ 1.200.000
IPTU: R\$ 700
Condomínio: R\$ 2.700

- 2 quartos
- 1 suite
- 5 vagas
- 143m²

Moema
Alameda dos Guaramomis • São Paulo SP

Apartamento com piscina e jardim. Carnê, triplex, pavimento inferior com 2 dormitórios sendo 1 suite com hidro, terraço e banheiro social. Pavimento intermediário com sala, terraço, cozinha, área de serviço com wc e lavabo.

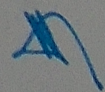


R\$ 1.600.000
Condomínio: R\$ 2.500

- 4 quartos
- 3 suítes
- 2 vagas
- 181m²

Moema
Avenida Jurucê • São Paulo SP

Apartamento:





273



R\$ 1.499.000
IPTU: R\$ 567
Condomínio: R\$ 2.000

- 3 quartos
- 2 suítes
- 2 vagas
- 145m²

Moema
Avenida Jacutinga • São Paulo SP

Apartamento mobiliado com salão de festas. Excelente apartamento com sala para 2 confortáveis ambientes com varanda. São 3 dormitórios sendo 1 suíte, aquecedor, sala íntima de TV, lavatório, cozinha ampla com e espelho, quarto e banheiro de



R\$ 1.500.000
IPTU: R\$ 470
Condomínio: R\$ 1.800

- 4 quartos
- 1 suíte
- 2 vagas
- 142m²

Moema
Rua Inhambú • São Paulo SP

Apartamento com piscina e salão de festas. Amplo, iluminado apartamento no região mais nobre de Moema, entre duas estações do Metrô, Moema e Euzébio! São 142m² de área útil, com 4 dormitórios, sendo 1 suíte, com 2 vagas de garagem.



R\$ 1.600.000
IPTU: R\$ 900
Condomínio: R\$ 2.100

- 3 quartos
- 3 suítes
- 3 vagas
- 151m²

Moema
Avenida Chibarrás • São Paulo SP

Apartamento com jardim e copa. * APARTAMENTO ESPETACULAR! * PREDIO NOVO * SALA DE ESTAR AMPLA EM DOIS AMBIENTES COM TERRAÇO AMPLO * LAVABO * 3 SUÍTES (PRINCIPAL COM TERRAÇO) * COZINHA AMPLA * DEPENDÊNCIAS



R\$ 1.800.000

- 4 quartos
- 2 suítes
- 3 vagas
- 168m²

Moema
Rua Tuim • São Paulo SP

Apartamento com salão de festas. Maravilhoso apartamento de alto padrão em Moema pertinho do Parque do Ibirapuera e fora da rota de ônibus. Apenas 1 apartamento por andar, 4 salas (sala de estar, sala de TV, sala de jantar e sala

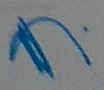


R\$ 1.400.000
IPTU: R\$ 600
Condomínio: R\$ 1.850

- 4 quartos
- 1 suíte
- 2 vagas
- 180m²

Moema
Rua Galvota • São Paulo SP

Apartamento com piscina e terraço. Apartamento, 185m², com 2 vagas, amplo, repleto de armários, cozinha planejada, bem iluminado e arejado. A 5 minutos do Parque do Ibirapuera e a 15 minutos e pé do shopping Ibirapuera, vista rote de





4- CONCLUSÕES

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

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 751.087,42 (setecentos e cinquenta e um mil, oitenta e sete reais e quarenta e dois centavos)

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

- ◆ Os honorários profissionais dos Peritos vistores não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- ◆ Os Peritos vistores 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 baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.



4- CONCLUSÕES

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

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 751.087,42 (setecentos e cinquenta e um mil, oitenta e sete reais e quarenta e dois centavos)

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

- ◆ Os honorários profissionais dos Peritos vistorios não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- ◆ Os Peritos vistorios 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 baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.



5- ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo Avaliatório, em 25 (vinte e cinco) laudas, impressas apenas no anverso, rubricadas, sendo esta última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

São Paulo, 14 de novembro de 2018.

Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF

CAU A16722-3