

LAUDO TÉCNICO

1ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA - SÃO PAULO

PROCESSO N.º 1004866-66.2016.8.26.0004

Assunto : COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS.

REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UPPER OFFICE.

REQUERIDO : LIMPADORA TOP CLEAN LTDA.

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

CONDOMÍNIO UPPER OFFICE, Inscrito no CPF/MF sob o nº 17.918.937/0001-43, situado nesta Capital, na Rua Mofarrej, nº 348, Vila Leopoldina, São Paulo/SP, CEP 05311-000, representado por seu Síndico Raphael Tiseo, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 37.237.326, inscrito no CPF/MF sob o nº 396.055.458-37, propor a presente **AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS**, em face de **LIMPADORA TOP CLEAN LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.114.934/0001-83, com sede nesta Capital, na Rua Ada Negri, nº 271, CEP: 04755-000, São Paulo-SP, representada por **ERNESTO BREZZI NETO**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 9124876-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 767829.648-72, residente à Rua Pires de Oliveira, nº 708, Granja Julieta, CEP: 04716-010, São Paulo/SP e **RONALDO ARNAUD COUTINHO**, brasileiro portador da Cédula de identidade RG nº 19840510-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 382.173.847-20, residente à Rua Cotovia, nº 180- Apto 11, Indianópolis, CEP: 04517-000, S

Conforme pedido do Excelentíssimo Doutor Juiz de Direito desta Vara Cível, apresento o **Laudo de Avaliação do referido imóvel.**

II – ANÁLISE DOS AUTOS

Após receber e-mail no dia 19/08/2019 e estudá-lo, o PERITO JUDICIAL em seguida solicitou uma pesquisa Imobiliária junto a Empresa **M&A – PESQUISAS DE MERCADO**, para que apresentassem pesquisa de imóveis com valores e características semelhantes do objeto avaliado, e próximo do imóvel.

Trata-se de unidade autônoma N° 1107, Tipo B , localizado no 11° pavimento do edifício denominado **CONDOMÍNIO UPPER OFFICE**, na Rua Mofarrej, n° 348, Vila Leopoldina, Lapa, São Paulo/SP, CEP 05311-000

O edifício tem aproximadamente **7 anos** de construção.

III – IMÓVEL - Apartamento 1107

O imóvel, objeto desta avaliação, caracteriza-se da seguinte forma:

No 10.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo consta:

Matricula: 134.413 fichas: 01

S. Paulo 03 de Abril de 2013

“Imóvel: **O CONJUNTO N° 1107**, Tipo B, localizado no 11º pavimento, do “**CONDOMINIO UPPER OFFICE**”, á Avenida MOFARREJ, N° 348, no 14º subdistrito, Lapa, com a **área privativa de 29,130m²**, área comum de 43,523m², incluindo a correspondente a **1 vaga indeterminada na garagem** localizada no térreo e subsolos, e área total de 72,653m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0052444 no terreno descrito na matrícula n° 122.459, na qual sob o n° 161 foi registrada a instituição e especificação do condomínio tendo sido a convenção registrada sob n° 11.746 no livro 3- Auxiliar desta Serventia.

CONTRIBUINTE n° 097.003.0505-8 em área maior

Na Prefeitura Municipal de São Paulo consta: IPTU de 2019

Nº do Contribuinte: 097.003.0633-1

Contribuinte : **BROOKFIELD RIO DE JANEIRO
EMPR.IMOB.S/A**

Local do Imóvel: AV. MOPFARREJ, 348 – CJ 1107 E
VG – COND UPPER OFFICE,
CEP : 05311-000

Área do Terreno : 2.618,00 m²

Fração Ideal: 0,0052

Área Construída : 73,00 m²

Ano da Construção: 2012

Valor Venal: R\$ 143.948,00

IV – DA VISTORIA DO IMÓVEL

O Perito Judicial no dia 27/08/2019 na parte da manhã dirigiu-se ao local do referido imóvel, CONJUNTO 1107, localizado no 11º andar, do **CONDOMÍNIO UPPER OFFICE**, situado à Avenida MOFARREJ, nº 348 CJ 1107, CEP.05311-000, para realizar a vistoria Técnica.

O Perito Judicial foi recepcionado pelo Zelador Sr. Gilson que após a identificação na recepção, permitiu e acompanhou na vistoria de áreas de entrada do edifício.

O Perito tomou as informações necessárias do condomínio com o Sr. Gilson.

O proprietário do imóvel não se encontrava no condomínio; o prédio é comercial, não foi possível a vistoria no apartamento.

Trata-se de condomínio com 1 torre e o conjunto Nº 1107, localizado no 11º andar do **CONDOMÍNIO EDIFICIO UPPER OFFICE**.

A Torre possui 15 andares, 4 unidades autônomas por andar.

A Torre possui 4 elevadores - social e desserviços.

No térreo 1 garagem indeterminadas por apartamento. A garagem está sendo administrada e utilizada como Estacionamento 24 horas pela **Car Parck**.

O CONDOMÍNIO EDIFICIO UPPER OFFICE está internamente e externamente em ótimo estado de conservação.

**O unidade autônoma nº 1107 no 11º andar contém 1
sala, e 1 banheiro.**

**Todo o edifício com esquadrais de alumínio de ótima
qualidade.**

As pesquisas foram realizadas, no entorno do imóvel analisado, com o levantamento de preços de vários outros imóveis. Também foram constatadas outras variáveis que influem no preço, tais como os melhoramentos que circundam o imóvel, pavimentação, luz, água, esgoto, telefone, iluminação, coleta de lixo, comércio, assistência médica, bancos, correios e escolas.

V – CONCLUSÃO

A unidade autônoma Nº 1107, Tipo B , localizado no 11º pavimento do edifício denominado **CONDOMÍNIO UPPER OFFICE**, na Rua Mofarrej, nº 348, Vila Leopoldina, Lapa, São Paulo/SP, CEP 05311-000;

Após a avaliação, o Perito chegou à seguinte conclusão:

**VALOR DE MERCADO PARA SALA COMERCIAL COM
DIREITO A 1 VAGA DE GARAGEM**

R\$ 215.000,00

(Duzentos e quinze mil reais)

VI - ENCERRAMENTO

Contém o presente Laudo Técnico, seis (6) folhas impressas de um só lado, com esta última datada e assinada eletronicamente e inclusos ainda anexos.

São Paulo, 26 de setembro de 2019.

CLAUDIO GARCIA GOMES
Perito Judicial
assinatura eletrônica

Anexos

- 1 - Cálculo do Valor do Imóvel

- 2 - Pesquisa M&A- PESQUISAS DE MERCADO

- 3 - Localização do Imóvel

- 4 - Fotos do Imóvel

- 5 - Escritura do Apto
Certidão IPTU 2019

- 6- ART/CREA-SP

ANEXO -1

CALCULO DO VALOR DO
IMÓVEL

1ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA - SÃO PAULO**PROCESSO N.º 1004866-66.2016.8.26.0004****Assunto : COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS****REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UPPER OFFICE.****REQUERIDO : LIMPADORA TOP CLEAN LTDA.****1-) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL****Elasticidade**

Ou também chamado de fator de fonte, são os valores obtidos no mercado, nos quais incidem descontos para compensar a superestimação natural dos mesmos, (adotado 5 % de depreciação)

SITUAÇÃO PARADÍGMA

Fr - frente de referência do terreno	Vu - valor do m2 do terreno
Pmi - profundidade mínima recomendada	Vt - valor total do terreno
Pma - profundidade máxima recomendada	At - área do terreno
Ff - fator de fonte	Cf - coeficiente de frente
Cp - coeficiente de profundidade	Ftr - fator de transposição
Vc - valor da construção	IF - índice fiscal
Kd - Coeficiente de depreciação	R - razão depreciação
N - idade do imóvel	Pp - padrão pesquisado
Au - Área útil	Va - Valor do imóvel
V - Valor do m2 homogenizado	

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

$$V = \frac{Va}{Au \times \left(\frac{Pp}{P}\right) \times \left(\frac{Kd}{Kdp}\right)} \times Ff \times IF =$$

Idade aparente do pesquisado: 07 anos

IF = 1.529,00

Padrão do pesquisado: Pp = 2,50

Kd do pesquisado: 0,838

PESQUISAS - M & A PESQUISAS DE MERCADO**PESQUISA N.º 02**

Valor do Escritório: R\$ 250.000,00

Idade pesquisa : 07 anos

Au = 29,00 m2

IF = 1.529,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,838

$$V = \left(\frac{250.000,00}{29,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,838}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{1.529,00} = \text{R\$ } 8.189,66 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 03

Valor do Escritório: R\$ 385.000,00

Idade pesquisa : 07 anos

Au = 36,00 m2

IF = 1.529,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,838

$$V = \left(\frac{385.000,00}{36,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,838}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{1.529,00} = \text{R\$ } 10.159,72 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 04

Valor do Escritório: R\$ 195.000,00

Idade pesquisa : 07 anos

Au = 29,00 m2

IF = 1.529,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,838

$$V = \left(\frac{195.000,00}{29,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,838}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{1.529,00} = \mathbf{R\$ 6.387,93 / m^2}$$

PESQUISA N.º 05

Valor do Escritório: R\$ 345.000,00

Idade pesquisa : 07 anos

Au = 29,00 m2

IF = 1.529,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,838

$$V = \left(\frac{345.000,00}{29,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,838}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{1.529,00} = \mathbf{R\$ 11.301,72 / m^2}$$

PESQUISA N.º 06

Valor do Escritório: R\$ 300.000,00

Idade pesquisa : 07 anos

Au = 29,00 m2

IF = 1.529,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,838

$$V = \left(\frac{300.000,00}{29,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,838}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{1.529,00} = \mathbf{R\$ 9.827,58 / m^2}$$

PESQUISA N.º 07

Valor do Escritório: R\$ 360.000,00

Idade pesquisa : 07 anos

Au = 61,00 m2

IF = 1.749,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,838

$$V = \left(\frac{360.000,00}{61,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,838}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{1.749,00} = \mathbf{R\$ 4.901,33 / m^2}$$

PESQUISA N.º 08

Valor do Escritório: R\$ 280.000,00

Idade pesquisa : 07 anos

Au = 39,00 m2

IF = 1.749,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,838

$$V = \left(\frac{280.000,00}{39,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,838}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{1.749,00} = \mathbf{R\$ 5.962,58 / m^2}$$

PESQUISA N.º 09

Valor do Escritório: R\$ 320.000,00

Idade pesquisa : 05 anos

Au = 36,00 m2

IF = 1.799,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,881

$$V = \left(\frac{320.000,00}{36,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,881}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{1.799,00} = \mathbf{R\$ 6.826,77 / m^2}$$

PESQUISA N.º 10

Valor do Escritório: R\$ 295.000,00

Idade pesquisa : 05 anos

Au = 36,00 m2

IF = 1.799,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,881

$$V = \left(\frac{295.000,00}{36,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,881}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{1.799,00} = \mathbf{R\$ 6.293,43 / m^2}$$

PESQUISA N.º 11

Valor do Escritório: R\$ 500.000,00

Idade pesquisa : 05 anos

Au = 38,00 m2

IF = 1.799,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,881

$$V = \left(\frac{500.000,00}{38,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,881}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{1.799,00} = \mathbf{R\$ 10.105,42 / m^2}$$

PESQUISA N.º 12

Valor do Escritório: R\$ 340.000,00

Idade pesquisa : 05 anos

Au = 34,00 m2

IF = 2.299,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,881

$$V = \left(\frac{340.000,00}{34,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,881}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{2.299,00} = \mathbf{R\$ 6.009,80 / m^2}$$

PESQUISA N.º 13

Valor do Escritório: R\$ 320.000,00

Idade pesquisa : 05 anos

Au = 34,00 m2

IF = 2.299,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,881

$$V = \left(\frac{320.000,00}{34,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,881}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{2.299,00} = \mathbf{R\$ 5.656,28 / m^2}$$

PESQUISA N.º 14

Valor do Escritório: R\$ 380.000,00

Idade pesquisa : 05 anos

Au = 34,00 m2

IF = 2.299,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,881

$$V = \left(\frac{380.000,00}{34,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,881}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{2.299,00} = \mathbf{R\$ 6.716,84 / m^2}$$

PESQUISA N.º 15

Valor do Escritório: R\$ 369.000,00

Idade pesquisa : 05 anos

Au = 34,00 m2

IF = 2.299,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,881

$$V = \left(\frac{369.000,00}{34,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,881}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{2.299,00} = \mathbf{R\$ 6.522,40 / m^2}$$

PESQUISA N.º 16

Valor do Escritório: R\$ 255.000,00

Idade pesquisa : 15 anos

Au = 40,00 m2

IF = 2.174,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,683

$$V = \left(\frac{255.000,00}{40,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,683}{0,838}} \right) \times 0,95 \times \frac{1.529,00}{2.174,00} = \text{R\$ } 5.226,07 / \text{m}^2$$

RESUMO E CÁLCULO DA MÉDIA

PESQUISAS

R\$ / M2

02	8.189,66
03	10.159,72
04	6.387,93
05	11.301,72
06	9.827,58
07	4.901,33
08	5.962,58
09	6.826,77
10	6.293,43
11	10.105,42
12	6.009,80
13	5.656,28
14	6.716,84
15	6.522,40
16	5.226,07

=====
110.087,53

SOMA>

R\$ 110.087,53

VALOR DO METRO QUADRADO = R\$ 7.339,17

média geral - 7.350,00

Valor do M² da edificação = R\$ 7.350,00 / M2

VALOR DO APTO = 29,13 M2 x R\$ 7.350,00 = R\$ 214.105,50

VALOR DO ESCRITÓRIO Nº 1107 = R\$ 215.000,00

**VALOR DE MERCADO PARA SALA COMERCIAL COM
DIREITO A 1 VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA**

R\$ 215.000,00

(Duzentos e quinze mil reais)

26/09/2019



ANEXO -2

PESQUISA M&A – PESQUISAS DE MERCADO

M & A - Pesquisas de Mercado

0

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

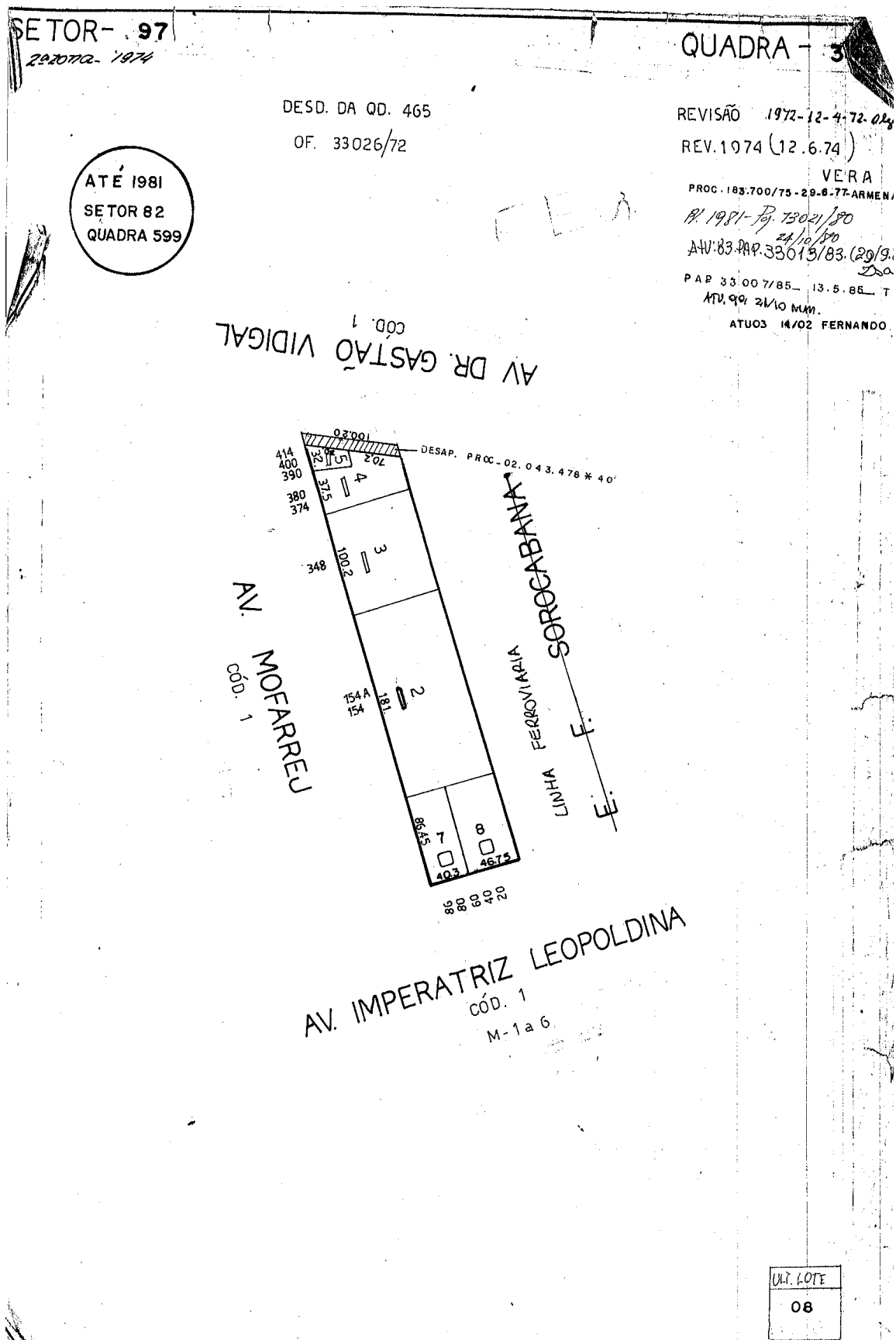
PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE ESCRITÓRIOS**Imóvel avaliando:****- Avenida Mofarrej, 348 -****Setor: 097 - Quadra: 003 - Zona: ZEM - I. F.: 1.529,00/ 19**

M & A - Pesquisas de Mercado
Tel. 3242-8464 / 3105-0960

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)



M & A - Pesquisas de Mercado

2

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0264

Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Avenida Mofarrej, 348 - 5º andar
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 097 Zona : ZEM
 Quadra : 003 I.F. : 1.529,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 250.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 7 anos
 Area Util : 29,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - União Brokers Imóveis
 Endereço - Avenida Leopoldina, 678
 Contato - Sra. Jussara Fone: 2528-3093

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Upper Office - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 480,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

3

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0265

Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Avenida Mofarrej, 348 - 6º andar
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 097 Zona : ZEM
 Quadra : 003 I.F. : 1.529,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 385.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 7 anos
 Area Util : 36,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Villa Leo Imóveis

Endereço - Rua Carlos Weber, 1023

Contato - Sr. Celso

Fone: 94969-6397

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Upper Office - 6º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 480,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0266 Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Avenida Mofarrej, 348 - 6º andar
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 097 Zona : ZEM
 Quadra : 003 I.F. : 1.529,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 195.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 7 anos
 Area Util : 29,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Lopes Imoplan
 Endereço - Rua Carlos Weber, 1529
 Contato - Sra. Neusa Fone: 3833-0088

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Upper Office - 6º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 480,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0267

Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Avenida Mofarrej, 348 - 8º andar
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 097 Zona : ZEM
 Quadra : 003 I.F. : 1.529,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 345.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 7 anos
 Area Util : 29,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Lopes Imoplan
 Endereço - Rua Carlos Weber, 1529
 Contato - Sra. Neusa Fone: 3833-0088

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Upper Office - 8º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 480,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

6

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0268

Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Avenida Mofarrej, 348 - 11º andar
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 097 Zona : ZEM
 Quadra : 003 I.F. : 1.529,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 300.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 7 anos
 Area Util : 29,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - União Brokers Imóveis
 Endereço - Avenida Leopoldina, 678
 Contato - Sra. Jussara Fone: 2528-3093

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Upper Office - 11º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 480,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

7

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0269

Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Avenida Dr. Gastão Vidigal, 1132 - 5º andar
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 097 Zona : ZM
 Quadra : 006 I.F. : 1.749,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 360.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 7 anos
 Area Util : 61,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 2
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma
 Endereço - Avenida Mofarrej, 710
 Contato - Sra. Flávia Fone: 94659-2495

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Soho Office - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 02 vagas - 01 wc - Condomínio = R\$ 330,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

8

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0272

Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Avenida Dr. Gastão Vidigal, 1132 - 6º andar - cjto. 617
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 097 Zona : ZM
 Quadra : 006 I.F. : 1.749,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 280.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 7 anos
 Area Util : 39,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária V. Z. L.
 Endereço - Rua Domingos Rodrigues, 520
 Contato - Sr. Sebastião Fone: 3836-8211

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Soho Office - 6º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 330,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

9

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0273

Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Avenida Imperatriz Leopoldina, 1248 - 7º andar
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 097 Zona : ZM
 Quadra : 126 I.F. : 1.799,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 320.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 5 anos
 Area Util : 36,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - S. 2 Brokers Imóveis
 Endereço - No local
 Contato - Sr. Simões Fone: 4218-3570

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Helbor Offices - 7º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 480,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

10

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0274

Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Avenida Imperatriz Leopoldina, 1248 - 8º andar
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 097 Zona : ZM
 Quadra : 126 I.F. : 1.799,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 295.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 5 anos
 Area Util : 36,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - S. 2 Brokers Imóveis

Endereço - No local

Contato - Sr. Simões

Fone: 4218-3570

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Helbor Offices - 8º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 480,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0275 Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Avenida Imperatriz Leopoldina, 1248 - 12º andar
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 097 Zona : ZM
 Quadra : 126 I.F. : 1.799,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 500.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 5 anos
 Area Util : 38,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Asplan Imóveis
 Endereço - Rua Coronel Xavier de Toledo, 210 - cjto 93
 Contato - Sr. Vladmir Fone: 3159-2121

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Helbor Offices - 12º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 480,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0276 Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Avenida Imperatriz Leopoldina, 957 - 6º andar
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 080 Zona : ZM
 Quadra : 155 I.F. : 2.299,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 340.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 5 anos
 Area Util : 34,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Eccos Imóveis
 Endereço - No local
 Contato - Sr. Humberto Fone: 98177-7055

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Winner Office - 6º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 490,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0277 Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Avenida Imperatriz Leopoldina, 957 - 10º andar
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 080 Zona : ZM
 Quadra : 155 I.F. : 2.299,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 320.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 5 anos
 Area Util : 34,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Eccos Imóveis
 Endereço - No local
 Contato - Sr. Humberto Fone: 98177-7055

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Winner Office - 10º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 490,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0278 Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Avenida Imperatriz Leopoldina, 957 - 12º andar
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 080 Zona : ZM
 Quadra : 155 I.F. : 2.299,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 380.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 5 anos
 Area Util : 34,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Leardi Imóveis
 Endereço - Avenida Imperatriz Leopoldina, 957
 Contato - Sr. Edson Fone: 3641-5750

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Winner Office - 12º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 490,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - c/jto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0279 Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Avenida Imperatriz Leopoldina, 957 - 23º andar
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 080 Zona : ZM
 Quadra : 155 I.F. : 2.299,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 369.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 5 anos
 Area Util : 34,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Leardi Imóveis
 Endereço - Avenida Imperatriz Leopoldina, 957
 Contato - Sr. Edson Fone: 3641-5750

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Winner Office - 23º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 490,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-09-0280

Data: 19/09/2019

Tipo : Escritório
 Endereço : Rua Schilling, 413 - 9º andar
 Bairro : Vila Leopoldina
 Setor : 080 Zona : ZM
 Quadra : 091 I.F. : 2.174,00 / 19

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 255.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : EMe Idade : 15 anos
 Area Util : 40,00 Banheiros : 1
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0
 Area Total : 1,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Alto Nível Imóveis
 Endereço - Rua Schilling, 350
 Contato - Sr. Luiz Fone: 3832-6611

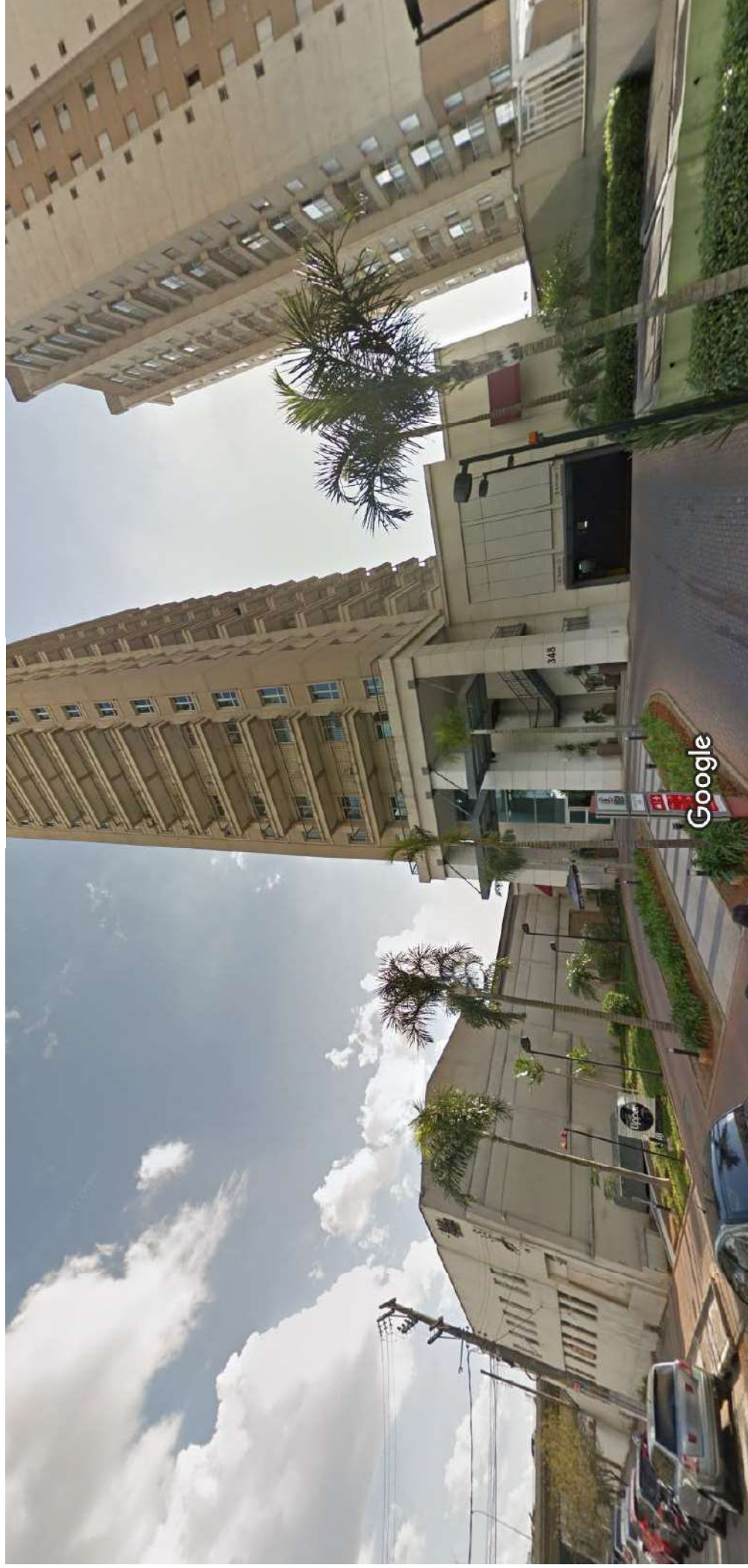
OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Green Office - 9º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 07 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 700,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



ANEXO -3

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



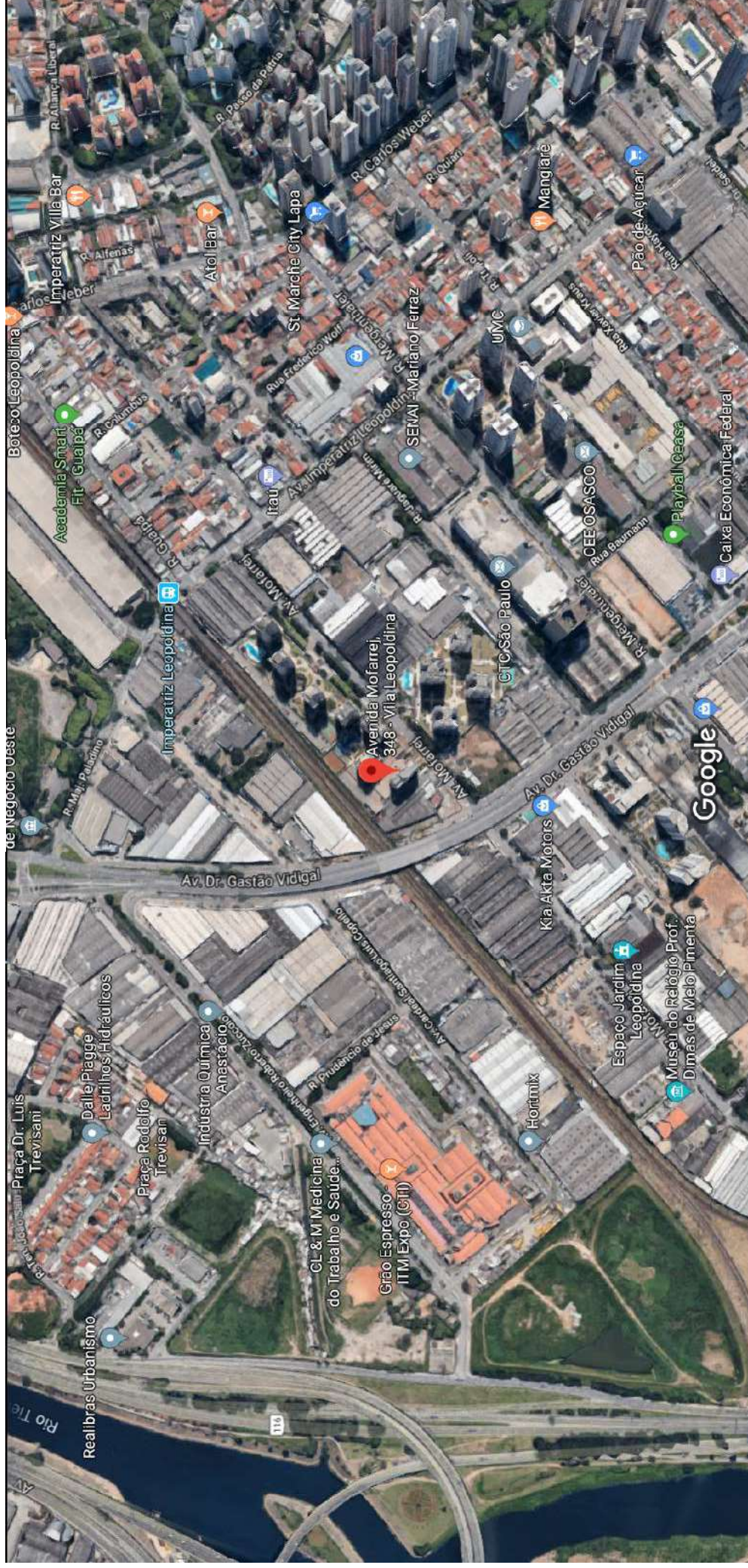
Captura da imagem: jul 2017 © 2019 Google

São Paulo



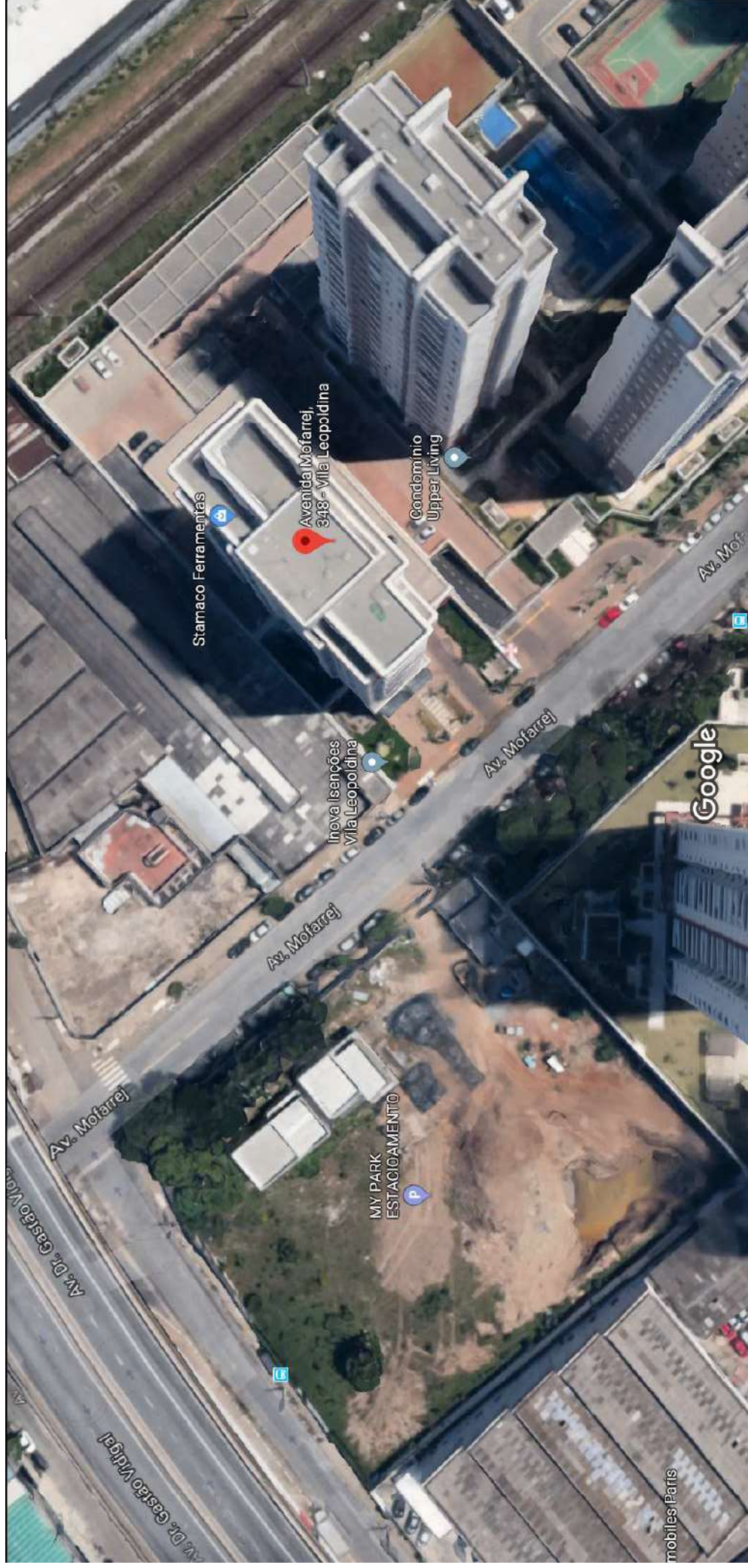
Street View - jul 2017

Google Maps Av. Mofarrej, 348 - Vila Leopoldina



Imagens ©2019 Google, Imagens ©2019 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2019

100 m



Imagens ©2019 Google, Imagens ©2019 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2019

20 m

ANEXO -4

FOTOS DO IMÓVEL

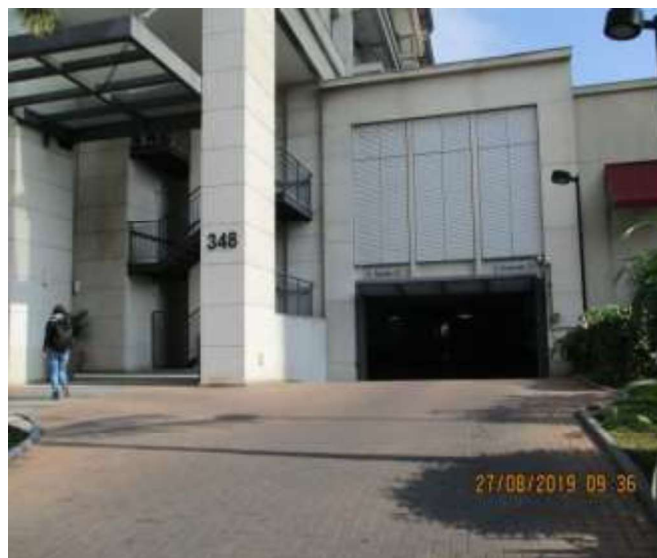
CONDOMÍNIO UPPER OFFICE

Rua Mofarrej, nº 348, Vila Leopoldina, São Paulo/SP,

CEP 05311-000







ANEXO -5

ESCRITURA DO APTO CERTIDÃO IPTU 2019



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 03 de abril de 2013

matrícula
134.413

ficha
01

Imóvel: O CONJUNTO nº 1107, Tipo B, localizado no 11º pavimento, do "CONDOMÍNIO UPPER OFFICE", à Avenida MOFARREJ, nº 348, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa de 29,130m², área comum de 43,523m², incluindo a correspondente a 1 vaga indeterminada na garagem localizada no térreo e subsolos, e área total de 72,653m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0052444 no terreno descrito na matrícula nº 122.459, na qual sob nº 61 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 11.746 no Livro 3- Auxiliar desta Serventia.

Contribuinte: 097.003.0505-8, em área maior.

Proprietária: BROOKFIELD RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 29.964.749/0001-30, com sede na Avenida das Américas, 3434, salas 703 a 706, Bloco 2, cidade do Rio de Janeiro-RJ.

Registro anterior: R.3/122.129, de 13 de novembro de 2009 e matrícula 122.459, desta Serventia.

Oficial:

Flaviano Galhardo
* * *

Av.1 - HIPOTECA

Em 03 de abril de 2013

Conforme R.3/122.459 de 15 de março de 2011, a proprietária **BROOKFIELD RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, deu em hipoteca o imóvel objeto do condomínio, incluindo a unidade objeto da presente, à **GAIA SECURITIZADORA S/A**, CNPJ nº 07.587.384/0001-30, com sede na Rua do Rócio, 288, conjunto 61, cidade de São Paulo, em garantia das obrigações mencionadas no título, no valor de R\$25.270.574,06.

Escrevente autorizada:

Renata Maria Pucci Anawate
* * *

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

137210
1113-8-120001-140000-0314
Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de registro de imóveis do Estado de São Paulo. Para mais informações, consulte o site do registro de imóveis de São Paulo: www.registro.sp.gov.br
P. Para a obtenção do registro, é necessário o pagamento da taxa de registro e o depósito em nome do credenciado para a realização do registro.

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 097.003.0633-1

Local do Imóvel:

AV MOFARREJ, 348 - CJ 1107 E VG
COND UPPER OFFICE CEP 05311-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV MOFARREJ, 348 - CJ 1107 E VG
COND UPPER OFFICE CEP 05311-000

Contribuinte(s):

CNPJ 29.964.749/0001-30 BROOKFIELD RIO DE JANEIRO EMPR. IMOB. S/A

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.618	Testada (m):	30,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0052
Área total (m²):	2.618		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	73	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.893	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2012		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.529,00
- da construção:	1.742,00

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

- da área incorporada:	23.140,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	120.808,00
Base de cálculo do IPTU:	143.948,00

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 da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/11/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 26/08/2019
Número do Documento: 2.2019.001798605-6
Solicitante: CLAUDIO GARCIA GOMES (CPF 707.549.938-68)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO GARCIA GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2019 às 11:18, sob o número W1 AP19701547020. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004866-66.2016.8.26.0004 e código A3D38B9.