



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

Processo número: 1098593-53.2014.8.26.0100

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU nº A16722-3, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE**, movida por **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO MOOCA PLAZA SHOPPING** inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 14.780.155/0001-00 com sede na Rua Capitão Pacheco Chaves nº. 313 - Mooca, São Paulo/SP em face de **ANELITA DUTRA PEREIRA**, brasileira, divorciada, enfermeira, portadora da Cédula de identidade RG nº 13.572.753, inscrito no CPF sob nº 092.741.438-42, com endereço na Avenida São João, nº 822, apto. 55 São Paulo - SP, CEP 01036-100 vem, mui respeitosamente, solicitar o levantamento de seus honorários, no importe de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), já depositados às fls. 331, e apresentar suas considerações, consubstanciadas no presente

LAUDO AVALIATÓRIO

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 01 de março de 2021.

FÁBIO LUIZ ELUF
CAU A16722-3



Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
1.1. OBJETIVO DA VISTORIA	3
1.2. A PARTE REQUERENTE.....	3
1.3. A PARTE REQUERIDA	3
1.4. HISTÓRICO.....	4
1.5. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS.....	5
1.6. ASSISTENTES TÉCNICOS.....	5
2. VISTORIA.....	6
2.1. LOCALIZAÇÃO	7
2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	10
2.4. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO	16
2.5. RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	17
2.6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	22
3. AVALIAÇÃO	23
3.1. APLICAÇÃO DE FATORES	23
3.2. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA.....	23
3.3. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS.....	23
4. CONCLUSÕES.....	30
5. ENCERRAMENTO.....	31
ANEXO I – RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.....	32



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA VISTORIA

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor de mercado para imóvel de propriedade do Réu, sito à Rua Ataulfo Alves nº 78, lote 18ª quadra H, Jardim Santo Onofre, bairro do Pirajuçara-Município de Taboão da Serra-inscrição cadastral=36.23421.42.14.0285.00.000.4.

Descrição do bem:

Um terreno distante 47,00 metros da esquina da Rua Monteiro Lobato, com numeração oficial nº 78, com uma área de 140,00m². No local foi edificada uma construção de uso misto com uma área de 200,00m² sendo residência unifamiliar e tendo também um comércio de âmbito local, acesso ao pavimento superior e vaga para autos.

1.2. A PARTE REQUERENTE

CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO MOOCA PLAZA SHOPPING inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 14.780.155/0001-00 com sede na Rua Capitão Pacheco Chaves nº. 313 - Mooca, São Paulo/SP.

1.3. A PARTE REQUERIDA

ANELITA DUTRA PEREIRA, brasileira, divorciada, enfermeira, portadora da Cédula de identidade RG nº 13.572.753, inscrito no CPF sob nº 092.741.438-42, com endereço na Avenida São João, nº822, apto. 55 São Paulo - SP, CEP 01036-100 e **DUTRA E TODRIGO COMÉRCIO E ACESSÓRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº. 10.851.915/0001-64 com endereço na Avenida Roque Petroni Junior nº. 1089 loja 5/6 piso superior – Jardim das Acácias, CEP: 04707-000, São Paulo-SP.



1.4. HISTÓRICO

Em 21/10/2010, a Exequente firmou com a Executada DUTRA E TODRIGO COMÉRCIO E ACESSÓRIOS LTDA o “Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC do Mooca Plaza Shopping”, objetivando a locação do salão comercial nº 2060 localizado no Piso L2 empreendimento denominado Mooca Plaza Shopping, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com início a partir da inauguração do shopping, tendo o nome fantasia de “SANTA MARINELLA”.

Em 01/08/2012 as partes resolveram firmar o “Primeiro Instrumento Particular de Aditamento de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial do Mooca Plaza Shopping” (doc. 05), no qual restou acordado que o aluguel mínimo atualizado somava a importância de R\$ 10.005,44 (dez mil e cinquenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), e mais, o referido aditamento trouxe a seguinte cláusula, a qual também foi garantida por fiança pela ora executada ANELITA DUTRA PEREIRA.

A contratação em apreço foi garantida por fiança prestada pela igualmente executada, ANELITA DUTRA PEREIRA, que consoante prevê a cláusula décima quarta do contrato de locação, renunciou expressamente aos benefícios de ordem.

Em 14/03/2014 as partes tiveram por bem firmar o “Instrumento particular de Distrato com Confissão de dívida de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial do Mooca Plaza Shopping” no qual restou rescindido o referido contrato bem como foi confessado pelos ora Executados a existência de uma dívida no valor de R\$ 171.462,11 (cento e setenta e um mil quatrocentos e sessenta e dois reais e onze centavos), relativa aos débitos em aberto.



Este perito foi designado para elaboração do laudo avaliatório do bem penhorado às fls. 334 dos autos.

1.5. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

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

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

1.6. ASSISTENTES TÉCNICOS

As partes não indicaram Assistentes Técnicos.



2. VISTORIA

A vistoria foi executada no dia 04 de janeiro de 2021.

2.1. LOCALIZAÇÃO

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor de mercado para imóvel O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor de mercado para imóvel de propriedade do Réu, sito à Rua Ataulfo Alves nº 78, lote 18ª quadra H, Jardim Santo Onofre, bairro do Pirajuçara-Município de Taboão da Serra-inscrição cadastral=362342142140285000004.

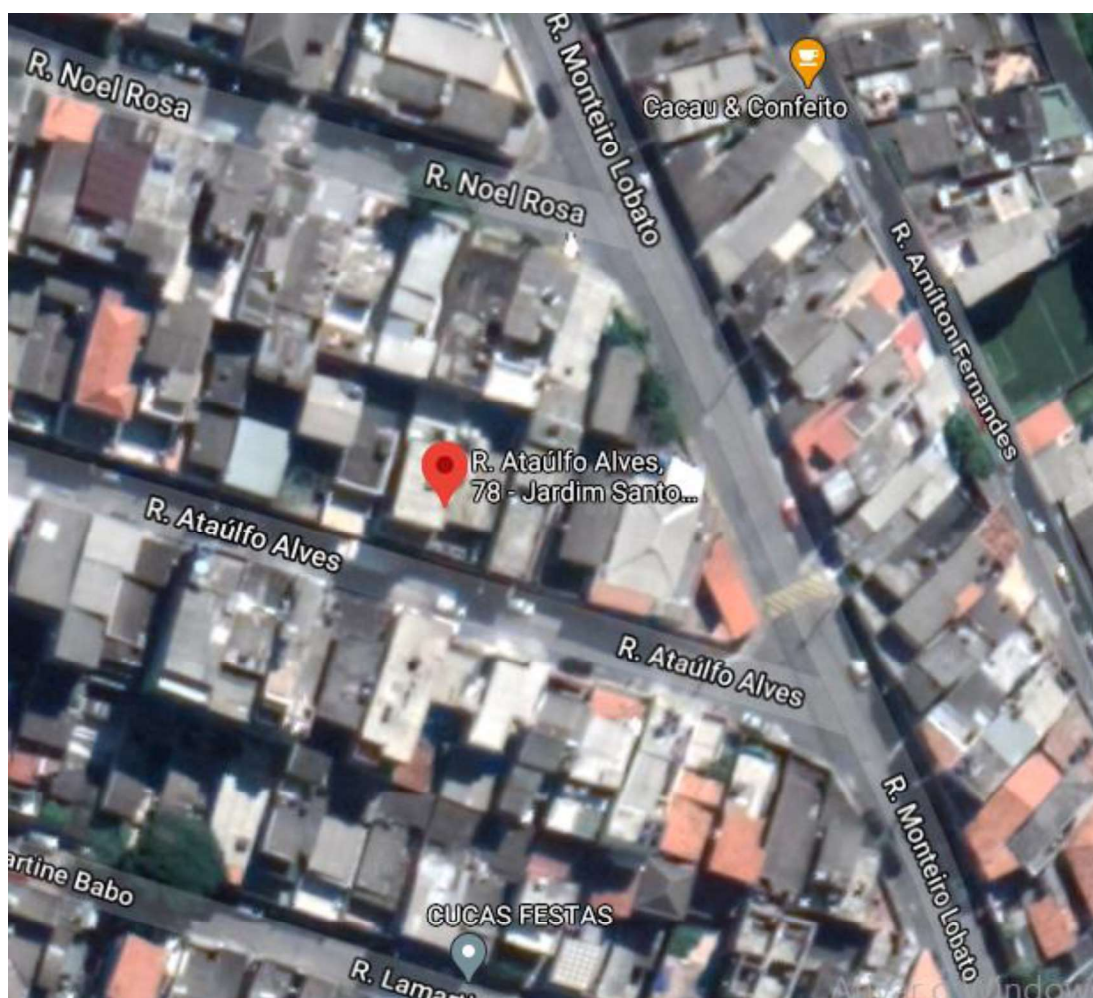


Figura nº 1 – Localização. Fonte: Google



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

2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Taboão da Serra é um município brasileiro do estado de São Paulo, localizado na Zona Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, em conformidade com a lei estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011[7] e, conseqüentemente a isto, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI).[8]

Sem divisas geográficas relevantes com a capital paulista, Taboão da Serra não se distingue dos bairros paulistanos com os quais faz divisa, como Butantã e Campo Limpo, ou seja, é uma cidade conurbada com a capital paulista, um fenômeno cada vez mais comum nas últimas décadas nas cidades da Região Metropolitana de São Paulo. Por muitos anos, a cidade se dividiu entre o perfil de cidade dormitório e de localidade industrial.

Até meados da década de 1990, a cidade mantinha o perfil industrial como principal atividade econômica. O seu parque industrial, no entanto, não era suficientemente robusto para absorver toda a mão-de-obra do município, que acabava se deslocando até São Paulo para encontrar emprego. No início dos anos 2000, o caráter econômico passou por mudanças.

Com o encarecimento dos custos e os problemas de tráfego, muitas indústrias deixaram a cidade e o município passou a ter características mais comerciais, passando a ocupar em poucos anos o posto de pólo de atração de serviços da região sudoeste da Grande São Paulo. Nessa época, grandes varejistas – como o Grupo Pão de Açúcar, Carrefour, Wal Mart e a Nacional Iguatemi (administradora do Shopping Taboão) – realizaram investimentos em Taboão da Serra, o que consolidou o perfil terciário da cidade.

A vinda de grandes varejistas abriu novas frentes de emprego e oportunidades para os habitantes. Com a chegada dessas empresas, a cidade passou a contar com serviços que não existiam na cidade, como



cinemas e supermercado aberto 24 horas. Isso consolidou a cidade como pólo de atração de cidades vizinhas – como Embu das Artes e Itapecerica da Serra – e de bairros paulistanos próximos – como o Butantã, Vila Sônia, Portal do Morumbi, Campo Limpo e Capão Redondo.

Localizado na Região Metropolitana de São Paulo, também conhecida como Grande São Paulo, a oeste da capital paulista, na Microrregião de Itapecerica da Serra. A população estimada pelo IBGE em 2008 era de 227.343 habitantes e a área é de 20 km², o que gera uma densidade demográfica de 10.704,17 hab/km². [12]

Taboão da Serra é o quarto menor município, em área geográfica, do Estado de São Paulo (atrás apenas de Poá), com área de 17,1 km², seguido de São Caetano do Sul (cidade da região conhecida como ABC Paulista com 15 km²) e Águas de São Pedro (com 3,5 km²). Tem como vizinhos a capital paulista, Embu das Artes, a sudoeste e oeste, e uma diminuta divisa com Cotia a noroeste.

O relevo da região de Taboão da Serra faz parte de duas unidades geomorfológicas, que são a Província do Planalto Atlântico e a Zona do Planalto Paulistano. Assim como toda a região metropolitana, a cidade se desenvolveu ao longo da Bacia Sedimentar de São Paulo onde existe um relevo suave na parte central com colinas e áreas de morros cristalinos, como na divisa de município, onde se localiza a Morraria do Embu. Taboão da Serra está localizada na Latitude 23° 37' 34" Sul e na Longitude 46° 47' 30" Oeste. A cidade fica a 747 metros acima do nível do mar.

Cerca de 38% da população da cidade provém da capital paulista, enquanto 20% são de paulistas do interior ou descendentes, 23% são provenientes de outros municípios da Grande São Paulo, 8% são sulistas - principalmente do Paraná e Rio Grande do Sul - 10% são imigrantes ou descendentes - principalmente japoneses, coreanos, chineses e poloneses e 1% estão como outros.



Os de origem sulista e sudestina são, majoritariamente, de ascendência portuguesa, italiana, espanhola, alemã, polonesa, libanesa, ucraniana e holandesa.

A maior comunidade estrangeira da cidade é a dos japoneses, que representam cerca de 15% dos estrangeiros.

- Brancos: 66,2%
- Amarelos: 10,6%
- Pardos: 14,4%
- Negros: 8,8
- Pessoas residentes (Censo 2009): 229 mil habitantes
- Eleitores: 161 120 (2000)
- Instituições Financeiras: 18 agências bancárias
- Rendimento médio chefe de família = R\$ 849,08

**Fonte: WIKIPÉDIA*

a) Infraestrutura urbana:

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

b) Equipamentos Comunitários:

O local é servido por toda infraestrutura como supermercados, padarias, açougue, feira livre, ônibus com linhas para metro Campo Limpo, Morumbi, Taboão da Serra, tendo proximidade com o centro comercial do bairro do Pirajussara, Hospital Geral Pirajussara, Unidade UPA Santo Onofre e Quartel da Polícia Militar.



2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Um terreno distante 47,00 metros da esquina da Rua Monteiro Lobato, cuja numeração oficial é Rua Ataulfo Alves nº 78, lote 18ª quadra H, Jardim Santo Onofre, bairro do Pirajussara - Município de Taboão da Serra –Inscrição Cadastral=36.23421.42.14.0285.00.000.4, com as seguintes dimensões: Inicia se a descrição, pelo denominado ponto “1” vizinho ao imóvel nº 68 da referida rua. “Em angulo de 90º00” segue em linha reta à esquerda medindo 7.00m até encontrar o denominado ponto “2”, fazendo frente para a referida rua, deflete à direita em angulo de 90º00” e segue em linha reta medindo 20.00m até encontrar o denominado ponto “3”, confrontando com o imóvel de nº 88 de propriedade de ARIIVALDO MARTINS FRANCO E OUTROS, conforme matricula 28.152 do Registro de Imóveis , anexo da Comarca de Taboão da Serra. Deste ponto, deflete à direita em ângulo de 90º00” e segue em linha reta medindo 7.00m ate encontrar o denominado ponto “4”, confrontando com propriedade de MARTINS FRANCO E OUTROS, conforme matricula 28.152 do Registro de Imóveis e anexo da Comarca de Taboão da Serra. “Deflete à direita em ângulo de 90º00” e segue em linha reta medindo 20.00m até encontrar o ponto inicial “1”, confrontando com o imóvel de nº68 de propriedade de ARIIVALDO MARTINS FRANCO E OUTROS , matricula 28.152 do Registro de Imóveis e anexo da Comarca de Taboão da Serra, encerrando uma área de 140.00m² .No local foi edificada uma construção de uso misto com uma área de 200.00m² sendo residência unifamiliar e tendo também um comércio de âmbito local, acesso ao pavimento superior e vaga para autos.

○ Topografia:	Plana
○ Formato:	Regular
○ Condições de solo na superfície:	Seco e firme
○ Idade aparente:	40 anos



Área útil - 200,0m²

Es. 270

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

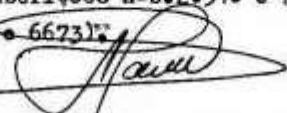
matricula 35.825 ficha 1

Itap. da Serra, 10 de Setembro de 1982

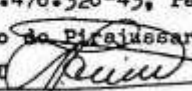
IMÓVEL: Um terreno situado à Rua 07, do Jardim Santo Onofre, no --
bairro do Pirajussara, em zona urbana, do distrito e município de --
Taboão da Serra, Comarca de Itapeçerica da Serra, com a área de --
140,00 metros quadrados, que assim se descreve: mede 7,00 metros --
de frente para a Rua 7, localizado à uma distancia de mais ou me--
nos 47,00 metros do eixo da curva formada pela esquina da Rua 13 --
com a Rua 7, lado direito de quem da rua 13 segue em direção ao --
imóvel pela Rua 7, por 20,00 metros da frente aos fundos de ambos --
os lados, e nos fundos mede também 7,00 metros, confrontando de --
ambos os lados e nos fundos com propriedade deles outorgantes pro--
prietários.-CADASTRO Nº.362342142140285000004, onde consta lote --
18A da quadra H.

PROPRIETÁRIOS: ARIIVALDO MARTINS FRANCO, brasileiro, desquitado, -
proprietário, RG.8.273-Ministerio da Aeronáutica, e CIC.115.524.--
378/68, e ALFREDO JOSÉ, CIC.001.278.848-15, e sua mulher OLGA MOLLI
NARI JOSÉ, brasileira, do lar, RG.362.603-sp e CIC.001.278.848-15,
ambos com endereço comercial à Rua XV de Novembro, nº.200, 16º and
cj.ª A.ª-

REG.ANTERIOR: Transcrições nºs.2.540 e 2.541 deste Cartório.--(ma--
trículas nºs.6672 e 6673).

O ESCR.AUTORIZADO  ANTONIO CARLOS MODENA

R.1/35.825 em 10 de setembro de 1.982
VENDA E COMPRA

Pela escritura de 24 de maio de 1.982 do 1º Cartório de Notas de -
Itapeçerica da Serra, livro 64, fls.161, o imóvel supra matricula--
do foi vendido para BRIGIDA COORAÇÃO DE JESUS, brasileira, solteira
maior, domestica, RG.14.075.884-sp e CIC.043.476.328-43, residente
e domiciliada à Rua Ataulfo Alves, 71, bairro do Pirajussara, em -
Taboão da Serra, pelo valor de R\$3.600,00.-EU  escr.
autorizado registrei.-DESTE:R\$4.158,00-Guia 2969-REC.58.745.
(vide-verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis(www.registradora.org.br)-Visualizado em:14/05/2019 11:13:55

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA GRASSI QUARTUCCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2019 às 13:56, sob o número WJMJ21402935587

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO LUIZ ELUF e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2021 às 11:57, sob o número WJMJ21402935587. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1098593-53.2014.8.26.0100 e código A7F76D9.



matrícula	ficha
35.825	01 verso

AV.2/35.825 em 08 de novembro de 1.985
Conforme certidão nº.1.339/82, expedida pela Prefeitura Municipal de Taboão da Serra, em 13 de outubro de 1.982, a Rua 7 passou a denominar-se RUA ATAULFO ALVES.-EU *Eluf* averbei.-

AV.3/35.825 em 08 de novembro de 1.985
Conforme escritura de 20 de março de 1.985 do Cartório de -- Notas de Embu, livro 130, fls.043, e Alvará nº.9749, expedido pela Prefeitura Municipal de Taboão da Serra, em 27 de abril de 1.979, no imóvel foi construída uma casa, a qual recebeu o nº.64 da Rua Ataulfo Alves, com a área construída de 17,55 metros quadrados, sendo que foi declarado na referida escritura que a construção enquadra-se nos termos do Decreto Lei nº.1.976/82.-EU *Eluf* averbei.-DESTA:C\$14.994---- Guia 214/85-REC.90.432-VB:C\$2.333.520,

AV.4/35.825 em 08 de novembro de 1.985
Conforme escritura acima referida e Certidão nº.C-281/85, -- expedida pela Prefeitura Municipal de Taboão da Serra, em 20 de setembro de 1.985, a casa nº.64 constante da averbação nº.3/35.825 retro, teve a sua numeração alterada para o nº.78.-EU *Eluf* averbei.-DESTA:C\$6.174-Guia 214/85-REC.90 432.

R.5/35.825 em 08 de novembro de 1.985
VENDA E COMPRA
Pela mesma escritura retro referida, BRIGIDA CORAÇÃO DE JESUS, VENDEU o imóvel para JUSCELINO DA SILVA LEITE, comerciante, RG.11.781.859-sp, casado sob o regime da comunhão parcial de bens após a lei 6.515/77, com ANELITA PEREIRA LEITE, (vide-ficha 2) *Eluf*

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:14/05/2019 11:13:55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA GRASSI QUARTUCCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/05/2019 às 13:58, sob o número WJMJ1940691C



Es. 272

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

matrícula 35.825 ficha 02

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
Itap. da Serra, 08 de novembro de 1985

do lar, RG.13.572.753-sp, brasileiros, CIC.943.560.508-78, --
domiciliados na Rua Sergio Cardoso, 301, T.da Serra, pelo --
valor de Cr\$6.500.000.-EU *Fábio Luiz Eluf* registrei.--DESTE:Cr\$...
134.064-Guia214/85-REC.90.432-

AV.6/35.825 em 13 de janeiro de 1.988
Conforme formal de partilha expedido pelo Cartório do 8º Ofi-
cio da Família e Sucessões da Comarca da Capital de São Pau-
lo, em 05 de janeiro de 1.988, extraído dos autos nº.1573/86
de Separação Consensual, verifica-se que por sentença profe-
rida em 02 de junho de 1.987, que transitou em julgado, foi-
homologada a separação consensual entre JUSCELINO DA SILVA =
LEITE e ANELITA PEREIRA LEITE, que voltou a usar o nome de -
solteira, ou seja, ANELITA DUTRA PEREIRA.-EU *Fábio Luiz Eluf*
averbei.-Emolumentos do Oficial Cz\$38,52-Guia 08/88-REC.118.
586

R.07/35.825 em 04 de maio de 1.988 =VENDA E COMPRA=
Pela escritura de 28 de março de 1.988, do 1º Cartório de No-
tas local, livro 191, fls.298, JUSCELINO DA SILVA LEITE, bra-
sileiro, separado judicialmente, comerciante, RG.11.781.859SP
e do CIC.943.560.508-78, domiciliado à Rua Barão do Bananal,-
nº 1.554, São Paulo, vendeu a Metade Ideal do imóvel retro pa-
ra ANELITA DUTRA PEREIRA, brasileira, separada judicialmente,
RG.13.572.753-SP, do lar, CIC.097.741.438/47, domiciliada à -
Rua Ataulfo Alves, nº 64, Jardim Santo Onofre, Taboão da Ser-
ra, pelo valor de Cz\$ 100.000,00.-EU *Fábio Luiz Eluf* registrei.-Emo-
lumentos do,Oficial Cz\$ 4.101,50.-Guia 83/88.-Rec.121.780.-

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:14/05/2019 11:13:55

Documentação crítica do ofício de oficial - avaliação - elaboração do instrumento por DANIEL A. CERRASO CUNHA TILICCHI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 16/05/2019 às 13:59 - sob o número WJM214029335587

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO LUIZ ELUF e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2021 às 11:57, sob o número WJM214029335587. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1098593-53.2014.8.26.0100 e código A7F76D9.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP
MATRÍCULA	FICHA	CNS: 14.841-1
28.152	01	Taboão da Serra - SP, 02 de março de 2018
<p>IMÓVEL: O Lote nº 18A, da Quadra H, do Jardim Santo Onofre, no Bairro do Pirajussara, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: 7,00 metros de frente para a Rua Ataulfo Alves; de ambos os lados mede 20,00 metros da frente aos fundos; e nos fundos mede 7,00 metros; com a área total de 140,00 metros quadrados; o qual confronta de ambos os lados e nos fundos com propriedade de Ariovaldo Martins Franco, Alfredo José e sua esposa Olga Molinari José; distante 47,00 metros da esquina formada pela Rua 13 com a Rua Ataulfo Alves, localizado do lado direito de quem da esquina se dirige ao imóvel. Construção: A casa sob nº 78 da Rua Ataulfo Alves, com área construída de 17,55 metros quadrados.</p> <p>Código Cadastral Municipal: 36.23421.42.14.0285.00.000.4.</p> <p>Proprietária: ANELITA DUTRA PEREIRA, brasileira, separada judicialmente, do lar, portadora do RG nº 13.572.753-SP, inscrita no CPF/MF nº 097.741.438-47, residente e domiciliada na Rua Ataulfo Alves nº 64, Jardim Santo Onofre, nesta cidade.</p> <p>Registro Anterior: Registro nº 05, de 08 de novembro de 1985, e Registro nº 07, de 04 de maio de 1988, ambos da Matrícula nº 35.825 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra-SP.</p> <p><i>Amanda Monteiro Levino</i> Amanda Monteiro Levino Escrevente</p> <p><i>Tiago Henrique Martins</i> Tiago Henrique Martins Oficial Substituto</p> <hr/> <p>Av.1/28.152 - Prenotação nº 44.949, em data de 15 de março de 2018. RETIFICAÇÃO DE CPF/MF - Conforme requerimento firmado nesta cidade, em 21 de fevereiro de 2018, e documento comprobatório, arquivados nesta Serventia, é procedida a presente averbação para constar que a proprietária, ANELITA DUTRA PEREIRA, é inscrita no CPF/MF nº 092.741.438-42, e não como constou. Taboão da Serra-SP, 16 de março de 2018.</p> <p><i>Amanda Monteiro Levino</i> Amanda Monteiro Levino Escrevente</p> <p><i>Daniel Lago Rodrigues</i> Daniel Lago Rodrigues Oficial</p>		

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:14/05/2019 11:12:19



MATRÍCULA	FICHA
28.152	01
verso	

Av.2/28.152 - Prenotação nº 44.705, em data de 22 de fevereiro de 2018.
DIVÓRCIO - Conforme instrumento particular abaixo referido sob o nº 03, Certidão de Casamento e Averbação Matrícula nº 111856 01 55 1980 2 00058 250 0005724-15, expedida em 08 de março de 2018 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta comarca, arquivados nesta Serventia, é procedida a presente averbação para constar que foi convertida em **divórcio** a separação de **ANELITA DUTRA PEREIRA**, já qualificada, nos termos da sentença proferida nos autos nº 000.03.097952-8 pelo MMº Juiz de Direito da 11ª Vara da Família e Sucessões, da Comarca de São Paulo-SP, Dr. Adeldrupes Blaque Ferraz, datada de 27 de agosto de 2003, transitada em julgado. Taboão da Serra-SP, 16 de março de 2018.


Amanda Monteiro Levino
Escrevente


Daniel Lago Rodrigues
Oficial

Av.3/28.152 - Prenotação nº 44.705, em data de 22 de fevereiro de 2018.
CAUÇÃO - Conforme requerimento firmado nesta cidade, em 28 de junho de 2017, Instrumento Particular de Locação de Bem Imóvel, firmado na cidade de São Paulo-SP, em 26 de maio de 2016, e Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, firmado na cidade de São Paulo-SP, em 31 de outubro de 2017, a proprietária, **ANELITA DUTRA PEREIRA**, já qualificada, CAUCIONOU o imóvel objeto desta matrícula em favor dos locadores, **1) MARIA DULCE DA SILVA DE OLIVEIRA PESSOA**, portuguesa, divorciada, aposentada, portadora do RNE nº W681008-3-DPF, inscrita no CPF/MF nº 755.604.618-49; **2) ANDRE PESSOA MARON**, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, portador do RG nº 32.851.013-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 289.780.388-67; **3) MARIANA PESSOA MARON**, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora do RG nº 30.244.259-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 246.671.328-41, todos residentes e domiciliados na Rua Georgia, nº 708, Brooklin, em São Paulo-SP; e **4) ADVAITA ADMINISTRAÇÃO DE BENS - EIRELI**, com sede na Rua José de Albuquerque Medeiros nº 167/169, Tucuruvi, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 17.482.791/0001-36, em garantia da locação dos salões de uso comercial nº 57 e 57-A, situados no Piso Campo Belo do Shopping Center Ibirapuera, no qual consta como locatária

Continua na ficha 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:14/05/2019 11:12:19



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **28.152** FICHA **02**

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP
CNS: 14.841-1

Taboão da Serra - SP, 16 de março de 2018

SANTA MARINELLA CONFECÇÕES LTDA, com sede na Rua Sérgio Cardoso nº 318, Jardim Santo Onofre, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 60.710.647/0001-39. O prazo da locação é de 02 (dois) anos, com início em 01 de junho de 2016 e término em 31 de junho de 2018. O aluguel mínimo mensal foi ajustado em R\$29.579,58 (vinte e nove mil, quinhentos e setenta e nove reais e cinquenta e oito centavos). As demais cláusulas e condições constam dos instrumentos. Taboão da Serra-SP, 16 de março de 2018.

Amanda Monteiro Levino
Escrivente

Daniel Lago Rodrigues
Oficial

Av.4/28.152 - Prenotação nº 50.886, em data de 23 de abril de 2019. **PENHORA** - Conforme Ofício expedido em 18 de outubro de 2018 pela 15ª Vara Cível de São Paulo-SP, autos nº 1098593-53.2014.8.26.0100 da ação de execução de título extrajudicial movida por CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO MOOCA PLAZA SHOPPING em face de ANELITA DUTRA PEREIRA, já qualificada, é procedida a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantia da dívida de R\$192.788,74 (cento e noventa e dois mil, setecentos e oitenta e oito reais e setenta e quatro centavos), tendo sido nomeado depositária a proprietária Anelita Dutra Pereira. Taboão da Serra, 06 de maio de 2019.

Fabiano Sales Medeiros
Escrivente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:14/05/2019 11:12:19

Não foi possível encontrar informações sobre a zona de uso do imóvel e suas especificações.

2.4. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO

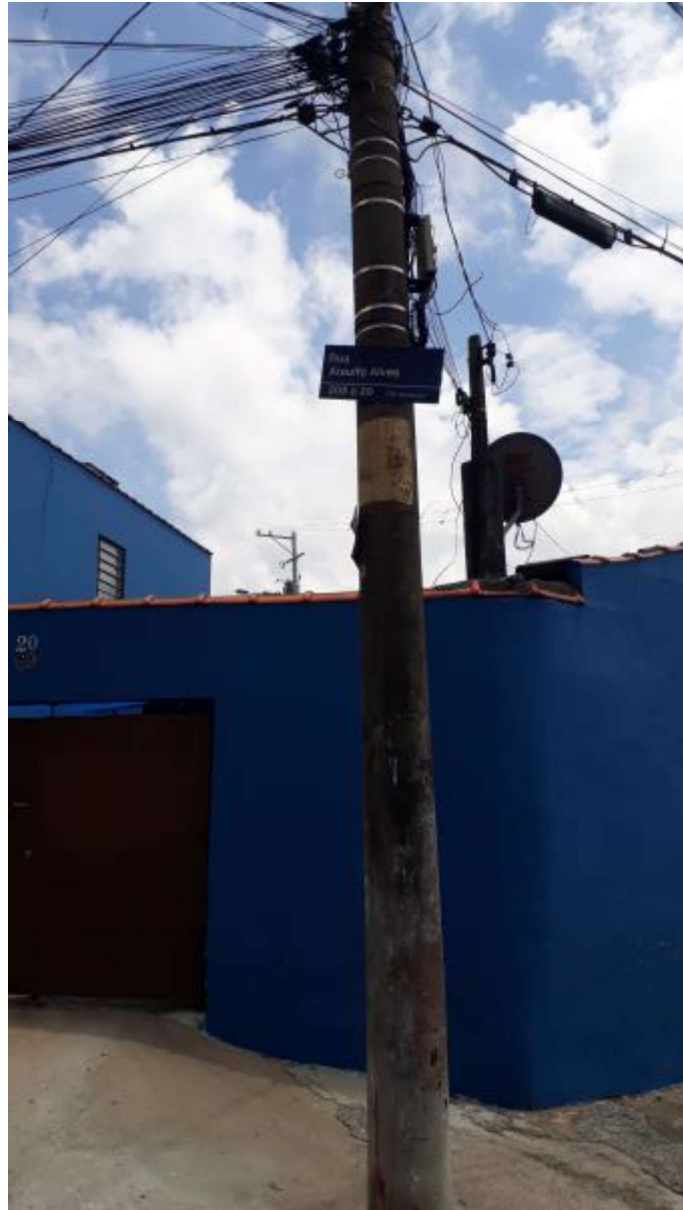
No local foi edificada uma construção de uso misto com uma área de 200.00m² sendo residência unifamiliar e tendo também um comércio de âmbito local, acesso ao pavimento superior e vaga para autos.



De acordo com a publicação “Índice – Unidades Padronizadas”

- IBAPE SP – O imóvel avaliando encontra-se descrito na Classe Residencial, padrão simples, seu estado de conservação é regular e sua idade referencial é de 65 anos.

2.5. RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Localização do imóvel avaliando – Casa nº 78 da Ruua Ataulfo Alves.



Foto 01 – Vista frontal do imóvel avaliando.

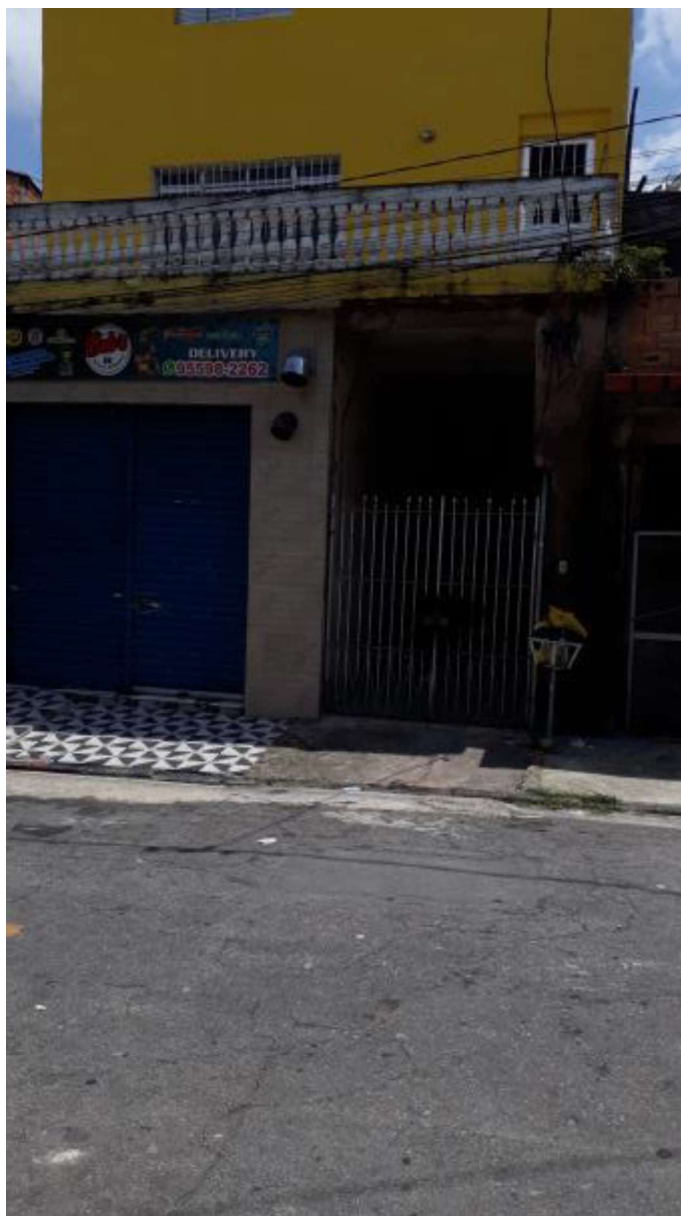


Foto 02 – Idem anterior.



Foto 03 – Vista lateral direita do imóvel avaliando.



Foto 04 – Vista da Rua Ataulfo Alves – Lado direito.



Foto 05 – Foto Rua Ataulfo Alves – Lado direito.

2.6. METODOLOGIA EMPREGADA

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

Método Comparativo Direto

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



Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis semelhantes disponíveis para venda na região nos meses de janeiro/fevereiro do ano de 2021, conforme pesquisa de valores obtidos com a oferta de imóveis semelhantes na região.

3. AVALIAÇÃO

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

3.1. APLICAÇÃO DE FATORES

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

- Fator oferta – Representa a elasticidade das negociações imobiliárias, equivalente a 10% de desconto sobre as transações;
- Fator de frente (se for o caso);
- Fator Profundidade (se for o caso)

3.2. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA

Cálculos:

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

Onde:

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

3.3. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	VALOR DE VENDA (R\$)	ÁREA (m ²)	VALOR/ÁREA (R\$/m ²)
1	Rua Albert Einstein 497 TS	320.000,00	200,00m ²	R\$ 1.440,00/m ²
2	Rua Edite Pinho Souza 163 TS	400.000,00	153.000,00m ²	R\$ 2.352,94/m ²
3	Rua Manoel	365.000,00	216,00m ²	R\$ 1.520,83/m ²



	Pereira de Moraes 118 TS			
4	Rua João Reis Lacerda 207 TS	400.000,00	225,00m ²	R\$ 1.600,00/m ²
5	Rua Sati Nakamura 212 TS	170.000,00	150,00m ²	R\$ 1.020,00/m ²
6	Rua Mal Artur da Costa e Silva TS	450.000,00	160,00m ²	R\$ 2.531,25/m ²
7	Parque Monte Alegre - TS	485.000,00	160,00m ²	R\$ 2.728,12/m ²
8	R Benedito Carneiro de Freitas TS	395.000,00	220,00m ²	R\$ 1.615,90/m ²

ELEMENTO	FATOR OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR DE FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	VALOR DE VENDA / m ²
1	0,9		1	1	1.440,00
2	0,9		1	1	2.352,94
3	0,9		1	1	1.520,83
4	0,9		1	1	1.600,00
5	0,9		1	1	1.020,00
6	0,9		1	1	2.531,25
7	0,9		1	1	2.728,12
8	0,9		1	1	1.615,90
TOTAL					14.809,04
MÉDIA		R\$ 14.809,04 8 Elementos			1.851,13

R\$ 1.851,13	MÉDIA SANEADA	
	+ 30%	R\$ 2.406,46



	- 30%	R\$ 1.295,79
--	-------	--------------

HOMOGENEIZAÇÃO		
Elemento 1		1.440,00
Elemento 2		2.352,94
Elemento 3		1.520,83
Elemento 4		1.600,00
Elemento 5		1.020,00
Elemento 6		2.531,25
Elemento 7		2.728,12
Elemento 8		1.615,90

Eliminando-se os elementos discrepantes temos:

HOMOGENEIZAÇÃO		
Elemento 1		1.440,00
Elemento 2		2.352,94
Elemento 3		1.520,83
Elemento 4		1.600,00
Elemento 5		1.020,00
Elemento 6		2.531,25
Elemento 7		2.728,12
Elemento 8		1.615,90

<u>R\$ 13.789,04</u> 07 ELEMENTOS	R\$ 1.969,86
---	---------------------

Depreciação pela idade:

65 _____ 100%

40 _____ x

X=61,53 % ou 62%

Ross-Heidecke:

% de vida útil – 62%

Estado de Conservação segundo tabela – “C” – Regular

Depreciação (K) – 62% = **0,485**

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis



CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO		CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO				
A	Novo		E	Reparos simples				
B	Entre novo e regular		F	Entre reparos simples e importantes				
C	Regular		G	Reparos importantes				
D	Entre regular e reparos simples		H	Entre reparos importantes e s/ valor				
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80



100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0
--------	--------	--------	-------	--------	--------	-------	-------	-------

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

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

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos



IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	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	0,608	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	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,088	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



0,485

VALOR DA AVALIAÇÃO =

Área do imóvel x valor obtido por m² x depreciação

200,00m² x R\$ 1.969,86 x 0,485 (Ross-Heidecke depreciação) =

R\$ 191.076,42 (cento e noventa e um mil setenta e seis reais e quarenta e dois centavos).



4. CONCLUSÕES

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

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO
R\$ 191.076,42 (cento e noventa e um mil setenta e seis 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 baseados em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.



5. ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo Avaliatório, em 31 (trinta e uma) laudas, impressas apenas no anverso, rubricadas, sendo está última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

Relação de anexos:

Anexo I – Pesquisa de Valores Imobiliários.

São Paulo, 01 de março de 2021.

Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF



ANEXO I – RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

ELEMENTO 1

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua Albert Einstein, 497- Taboão da Serra.
- **Valor de venda:** R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)



- Código da oferta
- no anunciante:
- ED4YRLIC
- no ZAP:
- 2494350688

ELEMENTO 2

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Edite Pinho Souza 163 – Jardim Frei Galvão – Taboão da Serra.
- **Valor de venda:** R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)



- Código da oferta
- no anunciante:
- V89402
- no ZAP:
- 1745085592



ELEMENTO 3

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Manoel Pereira de Moraes, 118 Núcleo Residencial Isabela – Taboão da Serra
- **Valor de venda:** R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais)



R\$ 365.000

Linda casa com 4 dormitórios, sendo 1 suíte com sacada, 2 ambientes de sala... [mais](#)

Rua Manoel Pereira de Moraes, Núcleo Residen...

216 m² 4 3

Telefone Mensagem

- Código da oferta
- no anunciante:
- CA0132
- no ZAP:
- 2499187091

ELEMENTO 4

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. João Reis Lacerda 207 – Jardim Saint Moritz – Taboão da Serra.
- **Valor de venda:** R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)



R\$ 400.000

IPTU R\$ 516

Casa nos fundos com cozinha americana e 01 dorm. -

Rua João Reis Lacerda, Jardim Saint Moritz

225 m² 3 2 1

Telefone Mensagem

- Código da oferta
- no anunciante:
- CA0126
- no ZAP:
- 2493177786



ELEMENTO 5

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua Sati Nakamura 212 – Jardim São Judas Tadeu – Taboão da Serra.
- **Valor de venda:** R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)

R\$ 170.000

Área construída 150 M²... mais

Rua Sati Nakamura, Jardim São Judas Tadeu

150 m² 3 3

Telefone Mensagem

- Código da oferta
- no anunciante:
- RECAAV17065
- no ZAP:
- 1039203687

ELEMENTO 6

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Marechal Arthur da Costa e Silva, Jardim Panorama – Taboão da Serra.
- **Valor de venda:** R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

R\$ 450.000

IPTU R\$ 1.125

Excelente casa no Jardim Panorama, Taboão da Serra com 3 dormitórios, sendo... mais

Rua Marechal Artur da Costa e Silva, Jardim Pa...

160 m² 3 2 4

Telefone Mensagem

- Código da oferta
- no anunciante:
- GC4616
- no ZAP:
- 2459868105



ELEMENTO 7

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Parque Monte Alegre – Taboão da Serra.
- **Valor de venda:** R\$ 485.000,00 (quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)

destaque

R\$ 485.000

condomínio R\$ 200

Sobrado em Condomínio...

mais

Parque Monte Alegre, Taboão da Serra

160 m² 2 1 3

Telefone Mensagem

- Código da oferta
- no anunciante:
- CL0320
- no ZAP:
- 2433068913

ELEMENTO 8

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua Benedito Carneiro de Freitas – Jardim Guayana – Taboão da Serra.
- **Valor de venda:** R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais)

R\$ 395.000

IPTU R\$ 200

Excelente Sobrado para venda... mais

Rua Benedito Carneiro de Freitas, Jardim Guay...

220 m² 3 1 2

Telefone Mensagem

- Código da oferta
- no anunciante:
- SO5772
- no ZAP: