



**Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Fórum Central  
João Mendes da Comarca da Capital.**

***Processo n.º 1055567-05.2014.8.26.0100***

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU n.º A16722-3, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação **PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS** movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MERIDIEN LOFT**, inscrito no CNPJ sob n.º. 07.724.473/0001-80, situado nesta Capital, na Rua Itaiteva, n.º 125 – Morumbi – CEP: 05713-470 em face de **NPT – EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA.** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.268.080/0001-96, com sede nesta Capital na Rua Itacolomy, n.º 44, Cj. 602, Higienópolis, CEP: 01239-020 processo n.º **1055567-05.2014.8.26.0100**, 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, 13 de novembro de 2019.

**FÁBIO LUIZ ELUF**  
CAU A16722-3



## ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	03
2. VISTORIA	06
2.1. Localização	07
2.2. Características da Região	08
2.3. Características do Imóvel Avaliando	10
2.4. Imagens do Imóvel Avaliando	14
2.5. Metodologia Empregada	16
3. AVALIAÇÃO	24
3.1. Aplicação de Fatores	26
3.2. Cálculo do Valor Locativo Unitário	27
3.3. Pesquisa e Homogeneização de Valores	30
4. CONCLUSÕES	31
5. ENCERRAMENTO	32
6. ANEXOS	32



## 1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1. OBJETIVO DA VISTORIA

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor de venda para imóvel residencial de propriedade da parte requerida, situado à Rua Itaiteva, nº 125, unidade 81 – 8º andar – Morumbi – CEP: 05713-470

### 1.2. A PARTE REQUERENTE

A parte requerente, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MERIDIEN LOFT**, inscrito no CNPJ sob nº. 07.724.473/0001-80, situado nesta Capital, na Rua Itaiteva, nº 125 – Morumbi – CEP: 05713-470.

### 1.3. A PARTE REQUERIDA

**NPT – EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA.** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.268.080/0001-96, com sede nesta Capital na Rua Itacolomy, nº 44, Cj. 602, Higienópolis, CEP: 01239-020.

### 1.4. HISTÓRICO

Cuida-se de ação de cobrança ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MERIDIEN LOFT** contra **NPT EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS S/A LIMITADA**.

A requerente informa ser a requerida proprietária da unidade autônoma número 81, que está em débito com as cotas condominiais no condomínio autor.



Alega que a requerida não vem cumprindo as obrigações condominiais, estando a dever o valor de R\$ 31.772,24, (trinta e um mil setecentos e setenta e dois reais e vinte e quatro centavos).

Nesses termos, busca a condenação da requerida no valor supracitado

A ré apresentou a contestação de fls. 50, arguindo preliminar de ilegitimidade passiva, por ter prometido o imóvel à venda a Sérgio Kazuo Teruya e Raquel Yumi Yassumura em 1/3/2013, e requerendo a sua denúncia à lide.

No mérito, sustentou a ausência de aprovação das despesas em assembleia e a ausência de sua notificação acerca do débito.

Conforme tem entendido a jurisprudência, inclusive do Superior Tribunal de Justiça, para que o comprador se torne parte legítima para a ação de cobrança é necessário que o condomínio tenha conhecimento da alienação do imóvel e, além disso, que o adquirente tenha sido efetivamente imitado na posse do bem.

Caso esses requisitos não estejam presentes, continua o compromissário vendedor responsável pelo pagamento dos débitos condominiais, ou ao menos por elas responde solidariamente.

O respeitável Juízo julgou a ação procedente, condenado a requerida no pagamento do valor apontado na inicial, acrescido de correção monetária desde a data dos respectivos vencimentos e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, também dos vencimentos.

Interpostos embargos de declaração pelo autor (folhas 124/133), foram eles acolhidos (folha 140) para fazer constar no tópico final da sentença, o seguinte:

*(...) ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a presente ação para condenar a ré ao pagamento das despesas condominiais descritas na inicial, bem como daquelas vencidas no curso da*



*lide até a sentença e as vincendas até o efetivo pagamento, com correção monetária a partir do ajuizamento da ação e juros de mora a partir da citação, condenando-a ainda ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de 15% do valor da causa.*

A requerida pretendendo a reforma do julgado, (folhas 152/163) insiste na tese de que não é a responsável pelo pagamento das cotas condominiais, eis que transmitiu a posse do imóvel a novos adquirentes.

A requerida sustenta que os compradores devem ser denunciados da lide. Afirma ainda que nunca participou das reuniões do condomínio e que nunca recebeu qualquer cobrança do Condomínio.

O Condomínio autor também recorre objetivando a parcial reforma do julgado (folhas 189/195). Assevera que os juros moratórios devem ser calculados sobre cada vencimento da obrigação e ainda que os honorários advocatícios sejam arbitrados sobre o valor da condenação.

Prosseguimento no cumprimento de sentença nº. 1055567-05.2014.8.26.0100/01.

Dá-se início à fase de Cumprimento de Sentença.

Nesse passo, requer-se a penhora da unidade autônoma de apartamento em mora condominial, matriculada junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo –SP sob o nº 334.406, cuja matrícula segue:



PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registr Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

folha

334.406

01

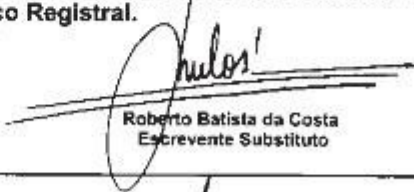
São Paulo, 04 de maio de 2005.

**IMÓVEL:- APARTAMENTO DUPLEX nº 81, localizado no pavimento XI - 8º andar e pavimento XII - cobertura do "EDIFÍCIO MERIDIEN LOFT", situado na Rua Itaiteva, nº 125, no Jardim Amplação, Bairro do Morumbi, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 114,360m², na qual acha-se incluída a área referente ao depósito nº 36, localizado no 2º subsolo, e a área comum de 91,981m², na qual acha-se incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, destinadas a guarda de igual número de automóveis de passeio, com o auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 206,341m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,1022% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob o nº 5 na matrícula nº 290.885.**

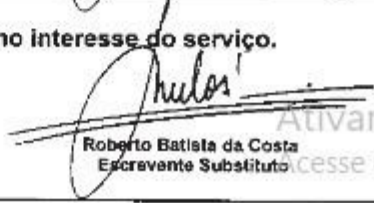
**CONTRIBUINTE:- 170.024.0001-1/ 0002-8 e 0003-8, em área maior.**

**PROPRIETÁRIA:- NPT - EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.268.080/0001-96, com sede nesta Capital, na Rua Itacolomy, nº 44, conjunto nº 602, Higienópolis.**

**REGISTROS ANTERIORES:- R.4/M.34.669 e R.7/Ms.192.731 e 192.732, feitos em 12/06/1999 - (M.290.885) - deste Serviço Registral.**

  
Roberto Batista da Costa  
Escrivente Substituto

Av.1/334.406:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.  
Data da matrícula.

  
Roberto Batista da Costa  
Escrivente Substituto

Às fls.100, o MM juízo determinou a realização de perícia técnica para determinação do valor de locação do imóvel em tela, honrando este Perito com a nomeação.

## 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 12 de novembro de 2019. As partes não indicaram assistentes técnicos.

### 2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado à Rua Itaiteva, nº 125, – Morumbi – CEP: 05713-470, conforme planta de localização reproduzida a seguir:

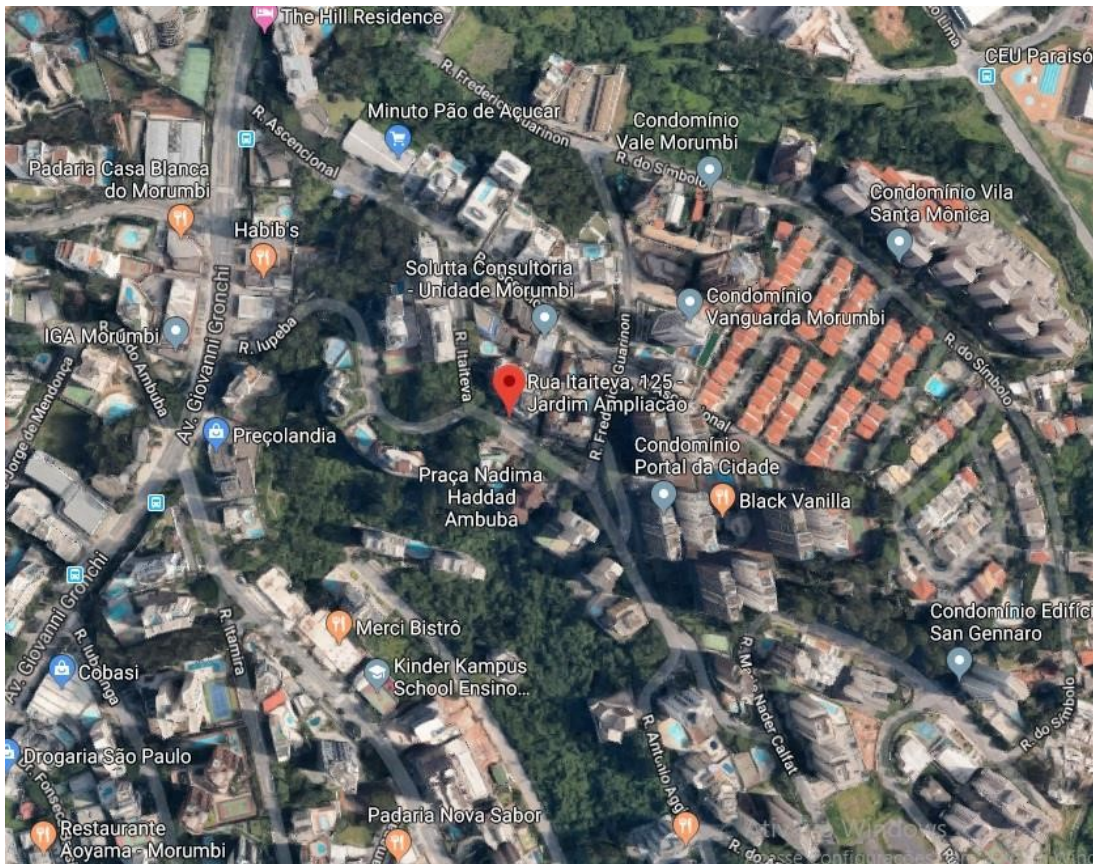


Figura nº 1 – Localização da Rua Itaiteva nº 125.

Fonte: GOOGLE.



Figura nº 3 – Quadra fiscal do imóvel avaliando.

Fonte: GEOSAMPA.

## 2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### História

O bairro do Morumbi é o resultado do loteamento de chácaras e pequenas fazendas, descendentes da Fazenda Morumbi, propriedade cultivadora de chá pertencente ao inglês John Rudge, introdutor do chá da Índia no Brasil.

Acompanhando o crescimento do sentido sudoeste (a partir do Centro Histórico) do município, o engenheiro Oscar Americano iniciou, em 1948, o loteamento e o futuro povoamento do distrito. Oscar Americano adquiriu grandes glebas e iniciou um processo urbanização da área. Além disso fez a arborização dos futuros bairros-jardins ao plantar um exemplar de cada uma das espécies da flora brasileira na área.

Os lotes à venda pela Companhia Imobiliária Morumby eram extensos e, logo, muitas das famílias ricas paulistanas se instalaram nas ruas sinuosas da área. Com





destaque para a arquiteta ítalo-brasileira Lina Bo Bardi, autora de projetos emblemáticos como o Museu de Arte de São Paulo e o Serviço Social do Comércio de Pompeia, que projetou sua residência, a primeira do distrito, em meados da década de 1950.

A empresa imobiliária também contratou o arquiteto Gregori Warchavchik, que restaurou as ruínas da Casa Grande e da capela da antiga Fazenda Morumbi. Em dezembro de 2005, as mesmas foram tombadas pelo CONPRESP.

Devido à construção do Estádio Cícero Pompeu de Toledo, no final dos anos 1950 e a transferência da sede do governo do estado para o Palácio dos Bandeirantes, foi rápida a ocupação dos terrenos livres. Nos anos 1980 e 1990, a verticalização atingiu o Morumbi, principalmente nos arredores da Avenida Giovanni Gronchi.

### **Atualidade**

O distrito do Morumbi concentra alguns dos bairros mais nobres do município de São Paulo e do Brasil, sendo um reduto da classe alta paulistana.

Ao mesmo tempo apresenta favelas, tais como: Real Parque e Jardim Panorama e também faz divisa com a favela de Paraisópolis, a maior do município, no distrito vizinho de Vila Andrade.

O distrito tem a maior concentração de renda e uns dos mais elevados índices de desenvolvimento da capital, seus moradores têm o maior poder aquisitivo do município. Exemplo desses bairros são: Cidade Jardim, Jardim Guedala, Jardim Leonor, Jardim Morumbi, Vila Suzana, e Morumbi Sul (na região sul do distrito). É também um dos distritos mais arborizados do município, contando com inúmeros parques e praças, como a Praça Vinícius de Moraes (antiga Praça Barão de Pirapama) e o Parque Alfredo Volpi.

Dentro dos limites do distrito encontram-se o Palácio dos Bandeirantes, sede do Governo do Estado de São Paulo (uma construção originalmente erguida pela família Matarazzo no final dos anos 1950 para tornar-se uma universidade) e residência oficial do governador; o Hospital Israelita Albert Einstein, um dos mais importantes hospitais privados do município, o Hospital São Luiz, a sede da Rede Bandeirantes de rádio e televisão, o clube Paineiras do Morumbi, o



luxuoso Shopping Cidade Jardim, a sede do São Paulo Futebol Clube, o Hipódromo de Cidade Jardim, pertencente ao Jockey Club de São Paulo e colégios da colônia espanhola e alemã.

Produções cinematográficas, como Sinhá Moça, filme brasileiro de 1953, produzido pela Vera Cruz e dirigido por Tom Payne, baseado no romance de Maria Dezonne Pacheco Fernandes, estrelado por Eliane Lage e Anselmo Duarte, foi rodado na Casa da Fazenda do Morumbi, por seu significado histórico, e ainda A Moreninha e Beto Rockefeller, de Oliver Perroy e A Nova Primavera, de Franco Zeffirelli.

Segundo o Metrô de São Paulo, está em estudos o projeto da construção da Linha 17-Ouro, que cortaria o distrito em direção aos bairros de Panamby e Paraisópolis, sendo construído em vias elevadas, mon trilhos. Com isso, os moradores organizaram protestos, reuniões e abaixo-assinados contra a intervenção, alegando que haveria um grande impacto visual, parecido com o do Elevado Presidente João Goulart, na Zona Central de São Paulo.

*Fonte: WIKIPEDIA.*

### 2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Unidade autônoma – Apartamento nº 81 – 8º andar do Condomínio Edifício Meridien Loft, sito à Rua Itaiteva, nº 125 – Morumbi – CEP: 05713-470 com as seguintes áreas: Área Privativa: 114,360m<sup>2</sup>, Área Comum: 91,981m<sup>2</sup>, Área Total: 206,341m<sup>2</sup>.

- Topografia:	plana
- Formato:	irregular
- Condições de solo na superfície:	seco e firme
- Idade:	14 anos
- Estado de conservação:	bom
- Área total – Matrícula:	<b>Área Privativa: 114,360m<sup>2</sup></b> <b>Área comum: 91,981m<sup>2</sup></b> <b>Área Total: 206,341m<sup>2</sup></b>



Figura nº 4 – Zoneamento do imóvel avaliando.

Fonte: GEOSAMPA.

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

- Coeficientes de aproveitamento:
  - . Mínimo: 0,30
  - . Básico: 1,00
  - . Máximo: 2,00
- Taxa de ocupação máxima: 0,70 a 0,85
- Taxa de permeabilidade mínima: 0,15
- Lote mínimo: 125m<sup>2</sup>
- Frente mínima: 5,00m
- Gabarito de altura - máximo 28m.



### 2.3.1. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em apreço é constituído por apartamento duplex, possuindo as seguintes características e dependências:

#### TÉRREO

Sala de estar  
Terraço  
Cozinha americana  
Área de serviço  
WC serviço  
01 suíte

#### SUPERIOR

Antecâmara  
Terraço (está no contrapiso)  
Todos os ambientes apresentam piso em porcelanato e paredes e teto masseados e pintados;  
Os WCs apresentam piso cerâmico e azulejo até o teto.  
O imóvel ainda possui 02 vagas de estacionamento no segundo subsolo e 01 depósito.

De acordo com o “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE SP - o imóvel avaliando encontra-se descrito na Classe residencial/ APARTAMENTO PADRÃO FINO, seu estado de conservação é bom, e sua idade referencial é de 60 anos.



## 2.4. IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO





**Foto nº 01 – Fachada Frontal do imóvel.**



**Foto nº 02 – Rua Itaiteva – lado direito.**



**Foto nº 03 – Rua Itaiteva – Lado esquerdo.**



**Foto nº 04 – Area de lazer com piscina.**



**Foto nº 05- Fachada fundos do imóvel.**



**Foto nº 06 – Recepção.**





Foto nº 07- Hall elevadores térreo.



Foto nº 08 – Sala de ginástica.



Foto nº 09 – Vista cozinha americana.



Foto nº 10 – Estar e acesso ao pavimento superior.



Foto nº 11 – Área de serviço e aquecedor a gás.



Foto nº 12 – WC de serviço.



Foto nº 13 – Vista sala de estar com terraço.



Foto nº 14- Terraço.



**Foto nº 15- Dormitório.**



**Foto nº 16 – WC dormitório.**



**Foto nº 17 – Pavimento superior.**



**Foto nº 18 – Terraço descoberto.**



Foto nº 19 – Depósito subsolo.



Foto nº 20 – Vagas no 2º subsolo.



## 2.5. 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 locação na região no mês de setembro do ano de 2019, conforme pesquisa de valores obtida junto à imóveis semelhantes na região.

## 3- AVALIAÇÃO

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

### 3.1. APLICAÇÃO DE FATORES

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

- Fator Oferta:  
Representa a elasticidade das negociações imobiliárias, equivalente a 10% de desconto sobre as transações.
- Fator Localização:  
Transposição dos valores unitários das ofertas baseado no índice fiscal de cada elemento, determinado na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.  
O imóvel avaliando encontra-se no setor, 170, quadra 024, IF 1.310.





- Fator de Frente (se for o caso);
- Fator Profundidade (se for o caso);

### 3.3. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Cálculos:

$$Vi = Ap \times Vu \times \text{Depreciação}$$

Onde:

- Vi: Valor imóvel  
Ap: Área útil  
Vu: Valor unitário

### 3.4. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	VALOR imóvel	ÁREA (m2)
1	Rua Frederico Guarinon Setor 170 Quadra 191	R\$ 650.000,00	160,00m2/IF 1.376
2	Rua Elisabeth Barbegian Baldinatto Setor 171 Quadra 174	R\$ 878.000,00	110,00m2/ IF 1.144
3	Rua José Gonçalves Setor 171	R\$ 908.000,00	119,00m2/ IF 733
4	Rua Mal. Hastimphilo de Moura Setor 171 Quadra 177	R\$ 940.000,00	202,00m2/ IF 1.792
5	Rua Nicola Rollo Setor 171	R\$ 795.000,00	142,00m2/ IF 548
6	Rua Charles Spencer Chaplin Setor 171	R\$ 649.000,00	140,00m2/ IF 1.456
7	Rua Deputado João Sussumo Hirata Setor 170	R\$ 700.000,00	187,00m2/ IF 1.382
8	Rua Mal. Hastimphilo de Moura Setor 171 Quadra 177	R\$ 1.430.000,00	201,00m2/ IF 1.792
9	Rua Manoel Antonio Pinto Setor 170 Quadra 034	R\$ 1.200.000,00	208,00m2 /IF 1.121
10	Rua Manoel Antonio Pinto Setor 170 Quadra 034	R\$ 900.000,00	210,00m2/ IF 1.121



FATOR OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR DE FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	VALOR M2 IMÓVEL
0,9	0,95	1	1	R\$ 3.480,00/m2
0,9	1,14	1	1	R\$ 8.226,00/m2
0,9	1,78	1	1	R\$ 12.223,66/m2
0,9	0,73	1	1	R\$ 3.057,32/m2
0,9	2,39	1	1	R\$ 12.045,13/m2
0,9	0,89	1	1	R\$ 3.753,77/m2
0,9	0,94	1	1	R\$ 3.193,46/m2
0,9	0,73	1	1	R\$ 4.680,00/m2
0,9	1,16	1	1	R\$ 6.067,71/m2
0,9	1,16	1	1	R\$ 4.474,12/m2

HOMOGENEIZAÇÃO		MÉDIA ARITMÉTICA	
Elemento 1		3.840,00*	
Elemento 2		8.226,00*	
Elemento 3		12.223,66*	
Elemento 4		3.057,32*	
Elemento 5		12.045,13*	
Elemento 6		3.753,77*	
Elemento 7		3.193,46*	
Elemento 8		4.680,00	
Elemento 9		6.067,71	
Elemento 10		4.474,12	
* =discrepantes			
<b>Total:</b>		<b>R\$ 61.561,17</b>	
<b>R\$ 61.561,17 / 10 elementos = R\$ 6.156,11</b>			
<b>R\$ 6.156,11</b>		MÉDIA SANEADA	
		+ 30 %	R\$ 8.002,95
		- 30 %	R\$ 4.309,27



<b>Eliminando-se os elementos discrepantes temos:</b>	
Elemento 8	4.680,00
Elemento 9	6.067,71
Elemento10	4.474,12
<b>Total:</b>	<b>R\$ 15.221,83</b>
<b>R\$ 15.221,83 / 3 elementos = R\$ 5.073,94</b>	
<b>Valor final unitário básico do m<sup>2</sup> venda: R\$ 5.073,94</b>	

Portanto, se  $V_i = A_p \times V_u$ , temos:

$$V_i = 114,36 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.073,94$$

$$V_i = \text{R\$ } 580.256,15$$

#### Depreciação pela idade:

Idade aparente – 14 anos.

Estado de conservação – entre novo e regular.

60 anos \_\_\_\_\_ 100%

14 anos \_\_\_\_\_ X

X= 23,33 ou 24%

Ross – Heidecke:

% de vida útil – 24%.

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

Depreciação (K) – 14,90% = **0,848**.

#### Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
<b>B</b>	<b>Entre novo e regular</b>	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
<b>24,00</b>	14,90	<b>14,90</b>	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
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

EDIF 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	0,606	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	0,528	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	0,358	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	0,308	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	0,098	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 m<sup>2</sup> x depreciação  
114,36m<sup>2</sup> x R\$ 5.073,94 x 0,848 (Ross-Heidecke depreciação) =  
**R\$ 492.056,90 (quatrocentos e noventa e dois mil, cinquenta e seis reais e noventa centavos).**



## 4- CONCLUSÕES

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

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO
<b><u>R\$ 492.056,90 (quatrocentos e noventa e dois mil, cinquenta e seis reais e noventa centavos.)</u></b>

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

- ◆ Os honorários profissionais dos Peritos vistorres não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- ◆ Os Peritos vistorres 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 32 (trinta e duas) laudas, impressas apenas no anverso, rubricadas, sendo esta última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

### Relação de anexos:

Anexo I Pesquisa de Valores Imobiliários;

São Paulo, 13 de setembro de 2019.

**Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF**

CAU A16722-3





## ANEXO I – RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



**R\$ 650.000**  
IPTU: R\$ 500  
Condomínio: R\$ 1.694

4 quartos  
2 suítes  
2 vagas  
160m<sup>2</sup>

**Morumbi**  
Rua Frederico Guarinon • São Paulo SP

Apartamento com piscina e varanda gourmet. Maravilhoso e bem iluminado apartamento no Morumbi! Muito verde e excelente localização! 160m<sup>2</sup>, ambientes amplos, sala para 2 ambientes com lareira, lavabo, sala íntima, 4 dormitórios sendo

Atualizado hoje

IMOBILIÁRIA VIVER MORUMBI

Ver telefone MENSAGEM

**R\$ 878.000**  
IPTU: R\$ 415  
Condomínio: R\$ 1.250

4 quartos  
1 suíte  
2 vagas  
110m<sup>2</sup>

**Morumbi**  
Rua Elizabeth Barbegian Baldinato • São Paulo SP

Apartamento com varanda: Excepcional Vista, Varanda gourmet!! São 4 dorms: com 1 suíte e 2 vagas. Ensolarado. Novíssimo. Ótimo lazer com boa salão de festas gourmet, academia, jardins, quadra esportiva, salão de jogos, piscina adulto, infantil

Atualizado há 2 dias

LOPES - ERWIN MAACK CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A

Ver telefone MENSAGEM

**ELEMENTO 01** – Rua Frederico Guarinon Setor 170 Quadra 191, R\$ 650.000,00, 160,00m<sup>2</sup>/IF 1.376.  
Site Zap Imóveis – código da oferta IMO 17668673 – Tel.: 4118-2828.

**ELEMENTO 02** - Rua Elisabeth Barbegian Baldinato Setor 171 Quadra 174, R\$ 878.000,00, 110,00m<sup>2</sup>/ IF 1.144.  
Site Zap Imóveis – código da oferta IMO 14420391 – Tel.: 5694-2222.



**R\$ 908.000**

**Morumbi**  
Rua José Gonçalves • São Paulo SP

- 4 quartos
- 1 suite
- 2 vagas
- 119m<sup>2</sup>

Apartamento; Condomínio de apartamentos construído em 2012 (há 6 anos) pela empresa Marques. O condomínio residencial All Green Morumbi é composto por uma torre única. As unidades vão de 94m<sup>2</sup> a 119m<sup>2</sup> com 3 e 4 dormitórios e 2 vagas.

Atualizado há 1 mês

LANCANDO NEGÓCIOS  
IMOBILIÁRIOS

[Ver telefone](#) [MENSAGEM](#)



**R\$ 940.000**  
IPTU: R\$ 1.000  
Condomínio: R\$ 2.600

**Morumbi**  
Rua Marechal Hastinfilo de Moura • São Paulo SP

- 4 quartos
- 2 suítes
- 2 vagas
- 202m<sup>2</sup>

Apartamento com salão de festas e playground; Nokkel: Apartamento com 2 vagas de garagem, living para dois ambientes com hall de entrada, piso muito bem cuidado e cortinas, lavabo, corredor com sinteco e armário embutido, 2 quartos com sinteco,

Atualizado há 2 dias

NOKKEL

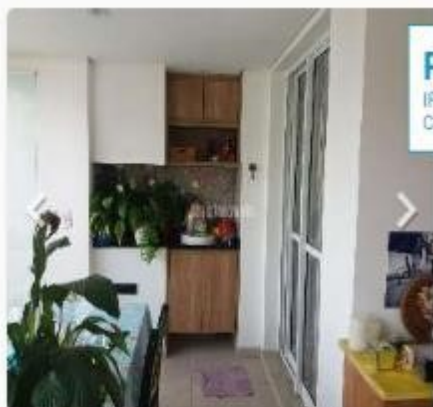
[Ver telefone](#) [MENSAGEM](#)

**ELEMENTO 03** – Rua José Gonçalves, Setor 171, R\$ 908.000,00, 119,00m<sup>2</sup>/IF 733.

Site Zap Imóveis – código da oferta IMO 20190322 – Tel.: 3431-0103.

**ELEMENTO 04** - Rua Mal. Hastimphilo de Moura Setor 171 Quadra 177, R\$ 940.000,00, 202,00m<sup>2</sup>/ IF 1.792.

Site Zap Imóveis – código da oferta IMO 22286283 – Tel.: 4175-1000.



**R\$ 795.000**

IPTU: R\$ 329  
Condomínio: R\$ 1.100

- 4 quartos
- 3 suítes
- 2 vagas
- 142m<sup>2</sup>

### Morumbi

Rua Nicola Rollo • São Paulo SP

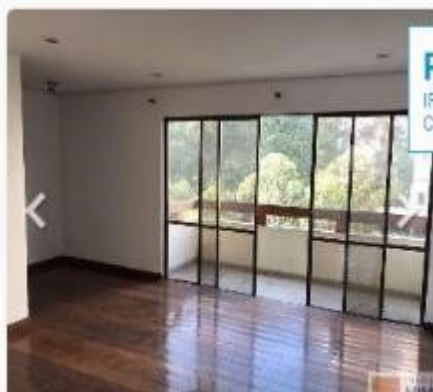
Apartamento com piscina e varanda gourmet. Oportunidade empreendimento novo ao lado das melhores escolas shoppings e comércios do bairro localização privilegiada apartamento repleto de armários com varanda gourmet lavabo sala de

Atualizado há 8 dias

PLUS IMOVEIS UNID.  
PANAMBY

[Ver telefone](#)

[MENSAGEM](#)



**R\$ 649.000**

IPTU: R\$ 350  
Condomínio: R\$ 1.401

- 4 quartos
- 1 suite
- 2 vagas
- 140m<sup>2</sup>

### Morumbi

Rua Charles Spencer Chaplin • São Paulo SP

Apartamento com churrasqueira e salão de festas. Imóveis no Morumbi e região. Apartamento, Casa e Condomínio Venda. Os melhores Apartamentos, Casas e Imóveis no Morumbi, Panamby, Real Parque, Jardim Guedala, Jardim Leonor, Vila

Atualizado hoje

IMOBILIÁRIA VIVER  
MORUMBI

[Ver telefone](#)

[MENSAGEM](#)

**ELEMENTO 05** – Rua Nicola Rollo Setor 171, R\$ 795.000,00, 142,00m<sup>2</sup>/ IF 548.

Site Zap Imóveis – código da oferta IMO 22453219 – Tel.: 3022-6000.

**ELEMENTO 06** - Rua Charles Spencer Chaplin Setor 171, R\$ 649.000,00, 140,00m<sup>2</sup>/ IF 1.456.

Site Zap Imóveis – código da oferta IMO 16253860 – Tel.: 4118-2828.



**R\$ 700.000**  
IPTU: R\$ 362  
Condomínio: R\$ 1.400

**Morumbi**  
Rua Deputado João Sussumu Hirata • São Paulo SP

Apartamento com churrasqueira e piso de madeira: Ensolarado, amplo, repleto de armários e com quatro belos dormitórios.

Atualizado há 1 dia

IMÓVEIS NO MORUMBI

Ver telefone

MENSAGEM

- 4 quartos
- 3 suítes
- 2 vagas
- 187m<sup>2</sup>



**R\$ 1.430.000**  
IPTU: R\$ 550  
Condomínio: R\$ 2.400

**Morumbi**  
Rua Marechal Hastinfilo de Moura • São Paulo SP

Apartamento: Condomínio PORTAL DO MORUMBI, melhor condomínio da região com estrutura de clube e segurança.

Atualizado há 2 meses

767 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Ver telefone

MENSAGEM

- 4 quartos
- 2 suítes
- 2 vagas
- 201m<sup>2</sup>

**ELEMENTO 07** – Rua Deputado João Sussumo Hirata Setor 170, R\$ 700.000,00, 187,00m<sup>2</sup>/ IF 1.382.

Site Zap Imóveis – código da oferta IMO 16420905 – Tel.: 3740-5591.

**ELEMENTO 08** - Rua Mal. Hastimphilo de Moura Setor 171 Quadra 177, R\$ 1.430.000,00, 201,00m<sup>2</sup>/ IF 1.792.

Site Zap Imóveis – código da oferta IMO 16172490 – Tel.: 96287-0707.



**R\$ 1.200.000**  
IPTU: R\$ 250  
Condomínio: R\$ 1.600

- 4 quartos
- 1 suite
- 2 vagas
- 208m<sup>2</sup>

**Morumbi**  
Rua Manoel Antônio Pinto • São Paulo SP

Apartamento com piso de madeira e closet. Localizado na Rua Manoel Antônio Pinto, Morumbi, entrega uma ótima gama de serviços. Vigilância 24 horas, salão de festas e jogos, playground, quadra poliesportiva, academia e tv à cabo. Visite este

Atualizado há 1 dia

IMÓVEIS NO MORUMBI [Ver telefone](#) [MENSAGEM](#)



**R\$ 900.000**  
IPTU: R\$ 250  
Condomínio: R\$ 1.600

- 4 quartos
- 1 suite
- 2 vagas
- 210m<sup>2</sup>

**Morumbi**  
Rua Manoel Antônio Pinto • São Paulo SP

Apartamento com salão de festas e playground. Lindíssimo apartamento no Morumbi com 210 m<sup>2</sup>, 4 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas, ampla varanda com linda vista, sala de estar para 2 ambientes, sala de jantar, lavabo. Ótimo lazer.

Atualizado há 1 dia

IMÓVEIS NO MORUMBI [Ver telefone](#) [MENSAGEM](#)

**ELEMENTO 09** – Rua Manoel Antônio Pinto Setor 170 Quadra 034, R\$ 1.200.000,00, 208,00m<sup>2</sup> /IF 1.121.  
Site Zap Imóveis – código da oferta IMO 16271589 – Tel.: 3740-5591.

**ELEMENTO 10** - Rua Manoel Antônio Pinto Setor 170 Quadra 034, R\$ 900.000,00, 210,00m<sup>2</sup> /IF 1.121.  
Site Zap Imóveis – código da oferta IMO 16172490 – Tel.: 3740-5591.