



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

Processo nº 1066603-44.2014.8.26.0100

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU nº A16722-3, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, movido por **BARTZEN INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MÓVEIS LTDA.**, em face de **MODERNNA MÓVEIS E UTENSÍLIOS LTDA, ELIAS MARCOS DEL VALLE e LUCIA DE PAULA SOUZA DEL VALLE**, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar suas considerações, consubstanciadas no presente:

LAUDO AVALIATÓRIO

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 17 de agosto 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. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	3
1.5. ASSISTENTES TÉCNICOS	3
2. VISTORIA	044
2.1. LOCALIZAÇÃO	4
2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	8
2.4. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO	11
2.5. RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	12
2.6. METODOLOGIA EMPREGADA	18
3. AVALIAÇÃO	19
3.1. APLICAÇÃO DE FATORES	20
3.2. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA	21
3.3. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS	22
4. CONCLUSÕES	22
5. ENCERRAMENTO	23
ANEXO I – RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	24



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 residencial de propriedade do Réu, “ Um prédio situado na Rua das Giestas, nº 418 e seu respectivo terreno, medindo 6,00m de frente, 33,65m da frente aos fundos pelo lado esquerdo, 34,51m pelo lado direito e 6,00m na linha de fundos...” – Vila Prudente – São Paulo/SP, objeto da Matrícula 165.100 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo/SP.

1.2. A PARTE REQUERENTE

BARTZEN INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MÓVEIS LTDA. inscrito no CNPJ/MF sob o nº 97.340.640/0001-82 localizado à Rua José Ary Griebler, m196, CEP 95765-000 Bom Princípio, RS.

1.3. A PARTE REQUERIDA

MODERNNA MÓVEIS E UTENSÍLIOS LTDA., ELIAS MARCOS DEL VALLE E LUCIA DE PAULA SOUZA DEL VALLE.

1.4. 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.

1.5. ASSISTENTES TÉCNICOS

As partes não indicaram Assistentes Técnicos.



2. VISTORIA

A vistoria foi executada no dia 28 de julho de 2021.

2.1. LOCALIZAÇÃO

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor de mercado para imóvel residencial de propriedade do Réu, “ Um prédio situado na Rua das Giestas, nº 418 e seu respectivo terreno, medindo 6,00m de frente, 33,65m da frente aos fundos pelo lado esquerdo, 34,51m pelo lado direito e 6,00m na linha de fundos...” – Vila Prudente – São Paulo/SP, objeto da Matrícula 165.100 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo/SP.

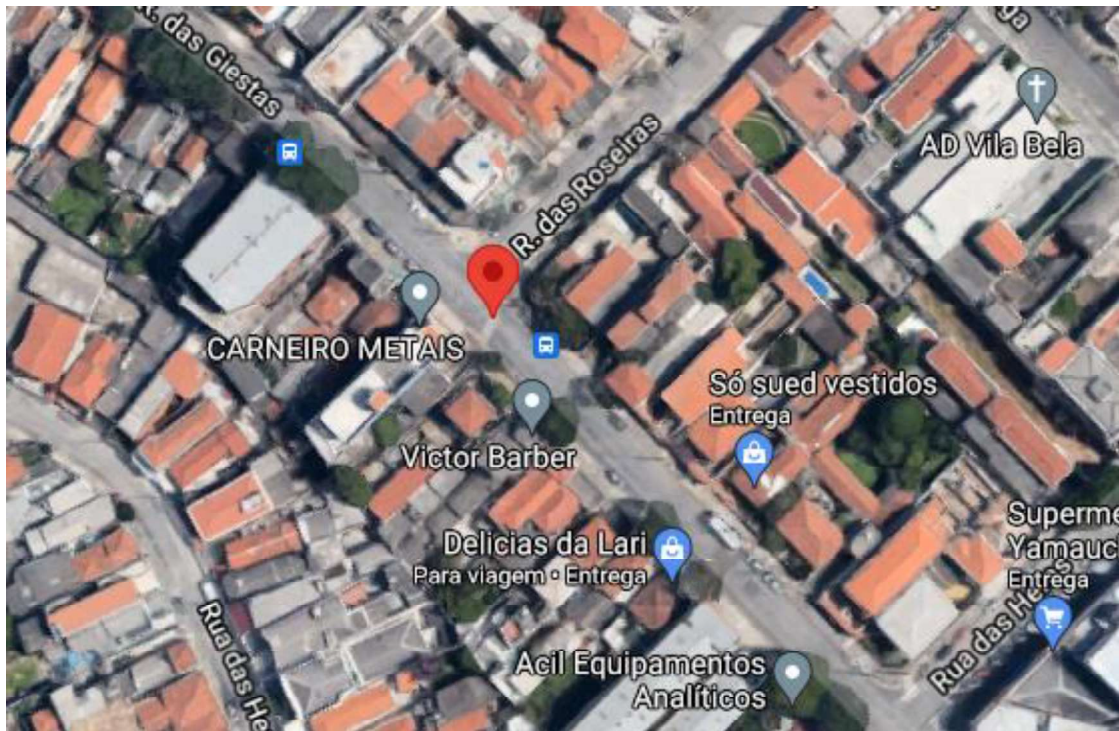


Figura nº 1 – Localização. Fonte: Google



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

2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Vila Prudente é um distrito do município de São Paulo, localizado na zona leste do município e pertencente à Subprefeitura da Vila Prudente.

Bairros de Vila Prudente: Vila Prudente; Vila Alpina; Vila Zelina; Vila São Maurício; Vila Haddad; Vila Santa Teresa; Vila São Carlos; Quinta da Paineira; Parque Lituânia; Vila Alois; Conj. Hab. Cintra Gordinho; Parque da Vila Prudente; Vila Bela; Vila Lúcia; Jardim Avelino; Vila Macedópolis; Vila Califórnia.

A história da Vila Prudente começou no início do século XVI com a doação de uma sesmaria a João Ramalho, para que ele a povoasse. Depois de três



séculos, em 1829, o negociante João Pedroso adquiriu lotes e formou na área sítios de recreio, nos quais criava gado e plantava árvores frutíferas. Aos poucos, ele foi ampliando os limites da área, que passou a englobar os baixos do Zimbaúba (atuais Vila Zelina, Vila Bela e Jardim Independência).

A fundação de Vila Prudente ocorreu em 4 de outubro de 1890. Foi neste ano que os imigrantes italianos Irmãos Falchi (Emídio, Panfilio e Bernardino Falchi), com auxílio do financista Serafino Corso, compraram a gleba de terra de Martinha Maria, viúva de Antônio Pedroso e instalaram a primeira indústria da região, a Fábrica de Chocolates Falchi. O nome do bairro (e distrito) vem da admiração que os irmãos Falchi, proprietários na época da fundação, tinham pelo então presidente do estado de São Paulo, Prudente de Moraes, que seria, anos depois, o primeiro presidente do Brasil de origem paulista. Ela pode ser vista, talvez superdimensionada, na planta de Gomes Cardim, de 1897. O bairro passou a ser atendido por uma linha de bonde em 1912, partindo da Praça Padre Damião, e indo para a Praça da Sé. A linha, de número 32, foi desativada junto com o resto da rede na década de 1960.

Também é um ponto positivo a sua proximidade com o centro, situado a cerca de 6 km de distância do Largo da Vila Prudente, e de distritos tradicionais da cidade, como o Ipiranga e a Mooca.

Por outro lado, ainda há residências de baixo padrão em determinadas regiões do distrito. Há também uma grande comunidade, conhecida simplesmente por Favela de Vila Prudente, que é semiurbanizada e está situada em uma região onde antes havia uma indústria.

O distrito é atendido pela Linha 2-Verde do Metrô de São Paulo, com as estações Vila Prudente e Tamanduateí, inauguradas no ano de 2010.[4][5] É também atendido pelo VLP do Expresso Tiradentes, com atualmente a última e única parada do sistema no distrito. A Parada Dianópolis está localizada próximo ao Terminal Vila Prudente e a Estação Vila Prudente do metrô.

O distrito é atendido pela primeira linha de monotrilho ou metrô leve em funcionamento na cidade de São Paulo, rotulado a princípio como uma



extensão da Linha-2 Verde, e posteriormente renomeado como Linha 15 do Metrô de São Paulo. O monotrilho é um sistema semelhante ao já implantado na cidade de Tóquio. O primeiro trecho, entre as estações Vila Prudente e Oratório, foi inaugurado em 30 de agosto de 2014, e o segundo trecho, entre as estações São Lucas e Vila União, foi inaugurado em 6 de abril de 2018, quando concluído o primeiro trecho, ligará o distrito de até o distrito de São Mateus, quando concluído o segundo trecho, ligará o distrito de São Mateus até o distrito de Cidade Tiradentes. Diversas linhas de ônibus da SPTrans estão presentes no distrito, em sua maioria estão localizadas na Rua do Orfanato.

No Distrito existem dois shopping centers: o Central Plaza Shopping[8], localizado na Avenida Doutor Francisco Mesquita, e o Mooca Plaza Shopping, localizado na Rua Capitão Pacheco e Chaves. O único crematório do Município de São Paulo, além do Cemitério da Vila Alpina (que é um dos maiores da capital paulista), ambos estão localizados no bairro de Vila Alpina. também possui um grande clube municipal, o Clube Municipal Arthur Friedenreich.

O distrito conta também com um jornal de bairro, a Folha de Vila Prudente.

***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 sanitários, águas pluviais e gás canalizado.

b) Equipamentos Comunitários:

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

c) Desenvolvimento Imobiliário da Região:

Com localização privilegiada, a área apresenta valorização devido aos lançamentos imobiliários de padrão comercial e a vasta exploração



comercial da região, que abriga um grande número de estabelecimentos comerciais de diversos segmentos, dentre os quais podemos encontrar: lojas de departamentos, lojas de grifes nacionais, restaurantes, lanchonetes, hotéis e flats

2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

“ Um prédio situado na Rua das Giestas, nº 418 e seu respectivo terreno, medindo 6,00m de frente, 33,65m da frente aos fundos pelo lado esquerdo, 34,51m pelo lado direito e 6,00m na linha de fundos...” – Vila Prudente – São Paulo/SP, objeto da Matrícula 165.100 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo/SP.

○ Topografia:	Desnível de 3m a partir da R. das Giestas
○ Formato:	Irregular
○ Condições de solo na superfície:	Seco e firme



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

 **SEXTO** OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO monica 604608 31/01/2017 15:44:27 1/3

Of. Bel. Elvio Pedro Folloni
Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5081-7473 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 165.100 ficha 01

São Paulo, 27 de junho de 2.005

IMÓVEL: Um prédio situado na Rua das Giestas, n° 418, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote 50-A da quadra 07, da Vila Bela, no 26° Subdistrito-Vila Prudente, medindo o terreno 6,00m de frente, por 33,65m da frente aos fundos pelo lado esquerdo, 34,51m pelo lado direito, e 6,00m na linha de fundos, confrontando-se pelo esquerdo com propriedade de Francisco Baleque, pelo lado direito com propriedade de Manoel Monteiro, e na linha de fundos com propriedade de Domingos de Deus Marrão.

PROPRIETÁRIOS: MARIO DE PAULA SOUZA, casado, industrial, domiciliado nesta Capital, na Rua das Giestas, n° 418.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. n° 155.772 do 11° Registro de Imóveis desta Capital, feita em 05/10/1967.

CONTRIBUINTE: 051.809.0047-4

A/O Substituto, *Elvio Pedro Folloni*

Seção de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2017 às 16:05, sob o número WJMJ17402044394. Série: Informes e processo 1066603-44.2014.8.26.0100 e código 2D458C7.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO LUIZ ELUF e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/08/2021 às 15:48, sob o número WJMJ21413493327. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1066603-44.2014.8.26.0100 e código B75DA7F.

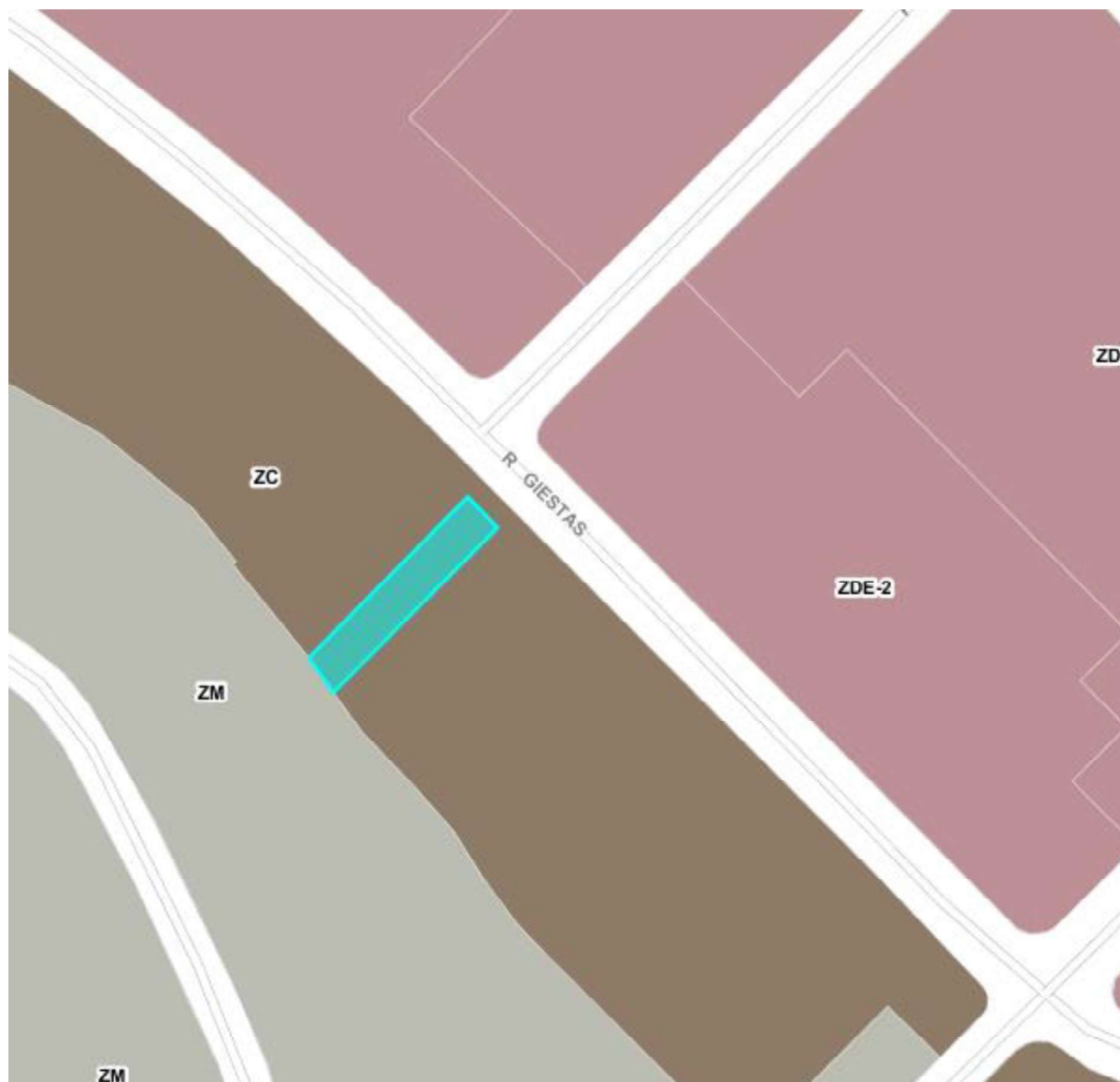


Figura 3– Zona de uso do Imóvel. Fonte: Geosampa.

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

- Coeficiente de Aproveitamento
 - Mínimo: 0,30
 - Básico 1,00
 - Máximo: 2,00
- Taxa de Ocupação
 - TO < 500m²: 0,85
 - TO ≥ 500m² 0,70



- Lote Mínimo 125,00m²
- Frente Mínima 5,00m
- Gabarito de Altura – Máximo 48,00 m

2.4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto nº 1 – Gradil frontal do imóvel.

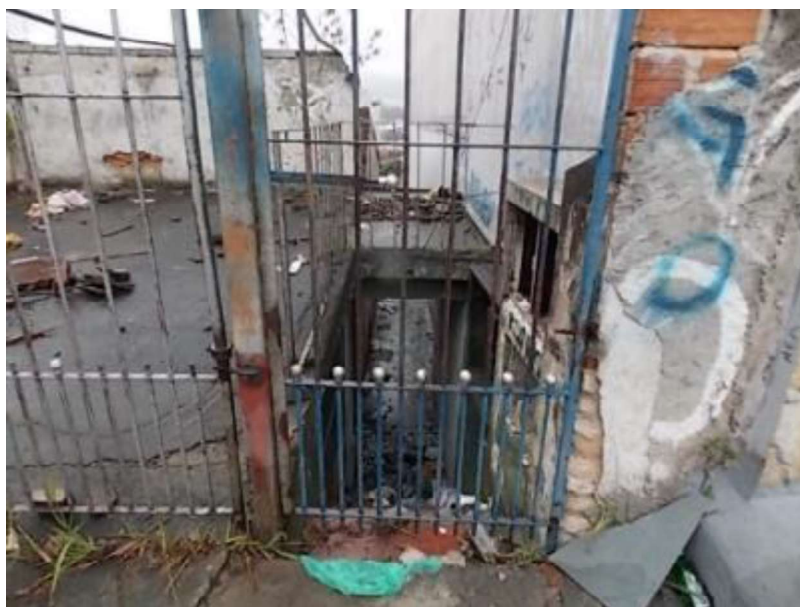


Foto nº 2 – Idem ao Anterior



Foto nº 3 – Idem anterior.



Foto nº 4 – Vista rua lado esquerdo.



Foto nº 5 - Vista rua – lado direito.



Foto nº 6 – Identificação da rua.

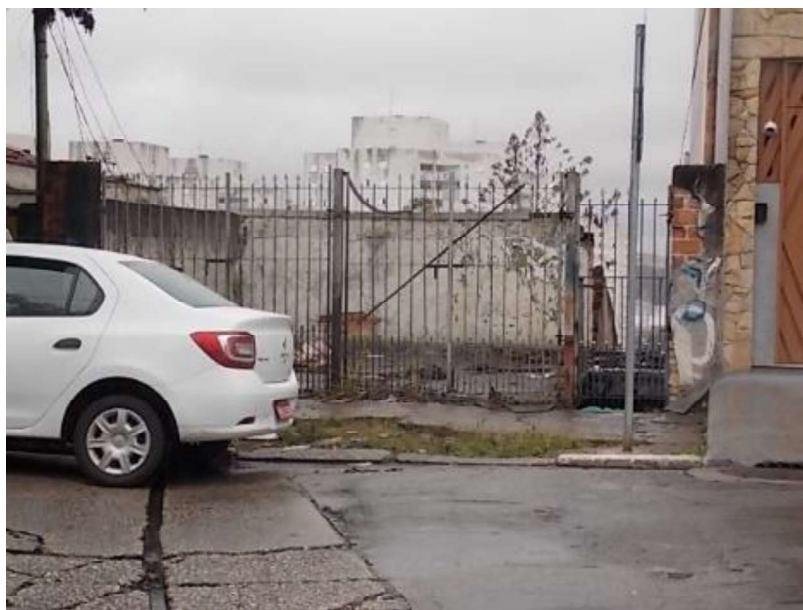


Foto nº 7 – Vista Frontal do imóvel.



Foto nº 8 – Idem anterior.



Foto nº 9 – Idem anterior.



Foto nº 10 – Idem anterior.



Foto nº 11 – Vizinho lado direito.



Foto nº 12 – Vista Frontal.



Foto nº 13 – Vizinho lado esquerdo.

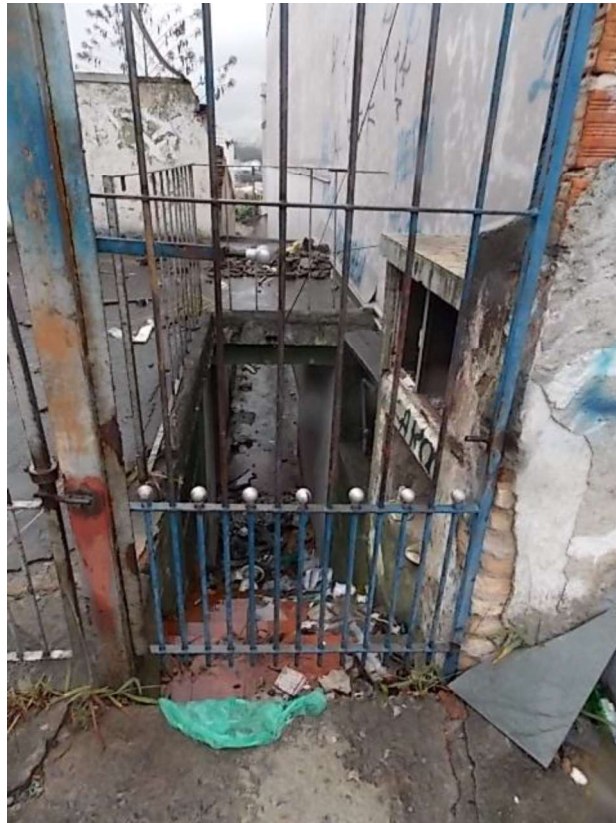


Foto nº 14 – Entrada terreno mostrando desnível do mesmo em relação à rua.



2.5. METODOLOGIA EMPREGADA

Em conformidade à NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens parte 2: Imóveis urbanos.

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 junho/julho 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 Localização – Transposição dos valores unitários das ofertas baseado no índice fiscal de cada elemento, determinado pela Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.
- Fator de frente (se for o caso);
- Fator Profundidade (se for o caso)

3.2. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA

Cálculos:

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

Onde:

VI: Valor do Imóvel

Au: Área Útil

Vu: Valor unitário

3.3. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	VALOR DE VENDA (R\$)	ÁREA (m ²)	VALOR/ÁREA (R\$/m ²)
1	Avenida Vila Ema 352-V.Prudente - SP	721.000,00	180,00m ²	4.005,55/m ²
2	Rua Falchi Gianini - Vila Prudente – SP	650.000,00	200,00m ²	3.250,00/m ²



3	R. Falchi Gianini, 134 – Vila Prudente – SP	650.000,00	200,00m2	3.250,00/m2
4	R. Coelho Neto , 134 – Vila Prudente – SP	700.000,00	240,00m2	2.916,00/m2
5	R. Fidelix Papini, 342 – Vila Prudente - SP	600.000,00	200.00m2	3.000,00/m2
6	R. Maria Daffre– Vila Prudente – SP	650.000,00	180,00m2	3.611,00/m2
7	R. José Zappi 134 – Vila Prudente – SP	608.000,00	236,00m2	2.576,27/m2
8	R. Luigi Ori 134 – Vila Prudente – SP	530.000,00	150,00m2	3.533,33/m2

ELEMENTO	FATOR OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR DE FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	VALOR DE VENDA / m ²
1	0,9	0,84	1	1	3.028,19
2	0,9	0,89	1	1	2.603,25
3	0,9	0,84	1	1	2.457,00
4	0,9	0,55	1	1	1.443,42
5	0,9	0,87	1	1	2.349,00
6	0,9	1,25	1	1	4.062,37
7	0,9	0,58	1	1	1.344,81
8	0,9	0,27	1	1	858,59
TOTAL					18.143,63
MÉDIA		R\$ 18.143,63			2.267,95
		8 Elementos			

R\$ 2.267,95	MÉDIA SANEADA	
	+ 30%	R\$ 2.948,33



	- 30%
	R\$ 1.587,56

HOMOGENEIZAÇÃO		
Elemento 1		3.028,19
Elemento 2		2.603,25
Elemento 3		2.457,00
Elemento 4		1.443,42
Elemento 5		2.349,00
Elemento 6		4.062,37
Elemento 7		1.344,81
Elemento 8		858,59

Eliminando-se os elementos discrepantes temos:

Elemento 2		2.603,25
Elemento 3		2.457,00
Elemento 5		2.349,00

$\frac{R\$ 7.409,25}{3 \text{ ELEMENTOS}}$	R\$ 2.469,75/m ²
--	-----------------------------

VALOR DA AVALIAÇÃO =

Área do imóvel x valor obtido por m² x depreciação

$$211,00\text{m}^2 \times R\$ 2.469,75 \times 0,80 \text{ (fator topografia) =}$$

R\$ 416.893,80 (quatrocentos e dezesseis mil, oitocentos e noventa e três reais e oitenta centavos).



4. CONCLUSÕES

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

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO
R\$ 416.893,80 (quatrocentos e dezesseis mil, oitocentos e noventa e três reais e oitenta 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 23 (vinte e três) 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, 17 de agosto de 2021.

Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF



ANEXO I – RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

ELEMENTO 1

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Avenida Vila Ema 352 – Vila Prudente – SP - IF: 1.826,00
- **Valor de venda:** R\$ 721.00,00 (setecentos e vinte e um mil reais mil reais)

R\$ 721.000

Terreno com 6 x 30 (180 mts) com casa antiga , Localizado na calçada do Futur... mais

Avenida Vila Ema, Vila Prudente

180 m²

Telefone Mensagem

ELEMENTO 2

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:**– Rua Falchi Gianini - Vila Prudente – SP - IF: 1.119,00
- **Valor de venda:** R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)

R\$ 650.000

IPTU R\$ 3.315

TERRENO À 5 MINUTOS DO METRO VILA PRUDENTE, São Paulo - SP, PLANO E... mais

Rua Falchi Gianini, Vila Prudente

200 m²

Telefone Mensagem



ELEMENTO 3

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Falchi Gianini, 134 – Vila Prudente – SP - IF: 1.184,00
- **Valor de venda:** R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)



R\$ 650.000
IPTU R\$ 3.315
Ótimo terreno em excelente localização na Vila Prudente. 5 minutos do metrô Vil...mais

Rua Falchi Gianini, Vila Prudente
200 m²

Telefone Mensagem

ELEMENTO 4

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Coelho Neto , 134 – Vila Prudente – SP - IF: 1826,00
- **Valor de venda:** R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)



R\$ 700.000
IPTU R\$ 4.900
Terreno perto do metrô Vila Prudente... mais

Rua Coelho Neto, Vila Prudente
240 m²

Telefone Mensagem

ELEMENTO 5

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Fidelix Papini, 342 – Vila Prudente – SP - IF: 1152,00
- **Valor de venda:** R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)



R\$ 600.000
IPTU R\$ 2.649
portunidade! Um terreno... mais

Rua Fidélis Papini, Vila Prudente
200 m²

Telefone Mensagem



ELEMENTO 6

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Maria Daffre– Vila Prudente – SP - IF: 800,00
- **Valor de venda:** R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)



R\$ 650.000 

Terreno na Vila Prudente, próx. ao metro e monotrilho da Vila Prudente, excelent... [mais](#)

Rua Maria Daffre, Vila Prudente

 180 m²

[Telefone](#) [Mensagem](#)

ELEMENTO 7

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. José Zappi 134 – Vila Prudente – SP - IF: 1712,00
- **Valor de venda:** R\$ 608.000,00 (seiscentos e oito mil reais)



R\$ 608.000 

IPTU R\$ 380

Terreno na Vila Prudente com casa antiga... [mais](#)

Rua José Zappi, Vila Prudente

 236 m²

[Telefone](#) [Mensagem](#)

ELEMENTO 8

DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** R. Luigi Ori 134 – Vila Prudente – SP - IF: 3638,00
- **Valor de venda:** R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais)



R\$ 530.000 

IPTU R\$ 1

TERRENO PLANO NA VILA PRUDENTE COM 150 ... [mais](#)

Rua Luigi Ori, Vila Prudente

 150 m²  1  1

[Telefone](#) [Mensagem](#)