



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

Processo n.º 0035302-91.2017.8.26.0100

**FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto**, CAU nº A16722-3, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação autos da **AÇÃO SUMÁRIA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERGUEIRO WORK CENTER** localizado à Rua Vergueiro, 2949, 9º subdistrito – VILA MARIANA – São Paulo – SP em face de **RTA PLANEJAMENTO MONTAGENS INDUSTRIAIS E COMÉRCIO LTDA.**, CNPJ 72.762.685/0001-14, com sede à Rua Jacob Alexandre nº 08 – São Paulo – SP, 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, 25 de agosto de 2020.

**FÁBIO LUIZ ELUF**

CAU A16722-3

### ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	03
-------------------------------	----



1.1.	Objetivo da Vistoria	03
1.2.	A Parte Requerente	03
1.3.	A Parte Requerida	03
1.4.	Histórico	04
1.5.	Prescrições Normativas	04
1.6.	Assistentes Técnicos	04
2.	VISTORIA	05
2.1.	Localização	05
2.2.	Características da Região	11
2.3.	Características do Imóvel Avaliando	13
2.4.	Características Internas do Imóvel Avaliando	14
2.5.	Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando	15
2.6.	Metodologia Empregada	22
3.	AVALIAÇÃO	22
3.1.	Aplicação de Fatores	23
3.2.	Cálculo do Valor Locativo Unitário	23
3.3.	Pesquisa e Homogeneização de Valores	24
4.	CONCLUSÕES	30
5.	ENCERRAMENTO	31

## 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 comercial de propriedade da Ré, **CONJUNTO 162**, 16º andar do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERGUEIRO WORK CENTER**, localizado à Rua Vergueiro, 2949, 9º subdistrito – VILA MARIANA – São Paulo – SP, objeto da Matrícula nº 78.915 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, – São Paulo – SP.

## 1.2. A PARTE REQUERENTE

A parte requerente, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERGUEIRO WORK CENTER**, localizado à Rua Vergueiro, 2949, 9º subdistrito – VILA MARIANA – São Paulo – SP.

## 1.3. A PARTE REQUERIDA

**RTA PLANEJAMENTO MONTAGENS INDUSTRIAIS E COMÉRCIO LTDA.**, CNPJ 72.762.685/0001-14, com sede à Rua Jacob Alexandre nº 08 – São Paulo – SP.

## 1.4. HISTÓRICO

1. Foi deferida a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 78.915 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
2. Ficou nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.
3. Intimou-se o executado, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.
4. Após a efetivação da medida e decorrido o prazo para eventual impugnação, procedeu-se à averbação da penhora, pelo sistema ARISP.
5. Juntou-se aos autos:
  - a) Certidão atualizada do Cartório de Registro de Imóveis, com relação aos imóveis indicados para penhora;



- b) Memória atualizada do débito exequendo;
- c) indicação expressa do depositário fiel do bem, bem como seus dados completos;
- d) porcentagem do imóvel a ser penhorado.

Às fls.96, o MM juízo determinou a realização de perícia técnica para determinação do valor de locação do imóvel em tela.

### 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 nos dias 06 de agosto de 2020.



## 2.1. LOCALIZAÇÃO

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor de mercado para imóvel comercial de propriedade da Ré, **CONJUNTO 162**, 16º andar do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERGUEIRO WORK CENTER**, localizado à Rua Vergueiro, 2949, 9º subdistrito – VILA MARIANA – São Paulo – SP, objeto da Matrícula nº 78.915 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, – São Paulo – SP- CONTRIBUINTE nº 039.076.0002-9.

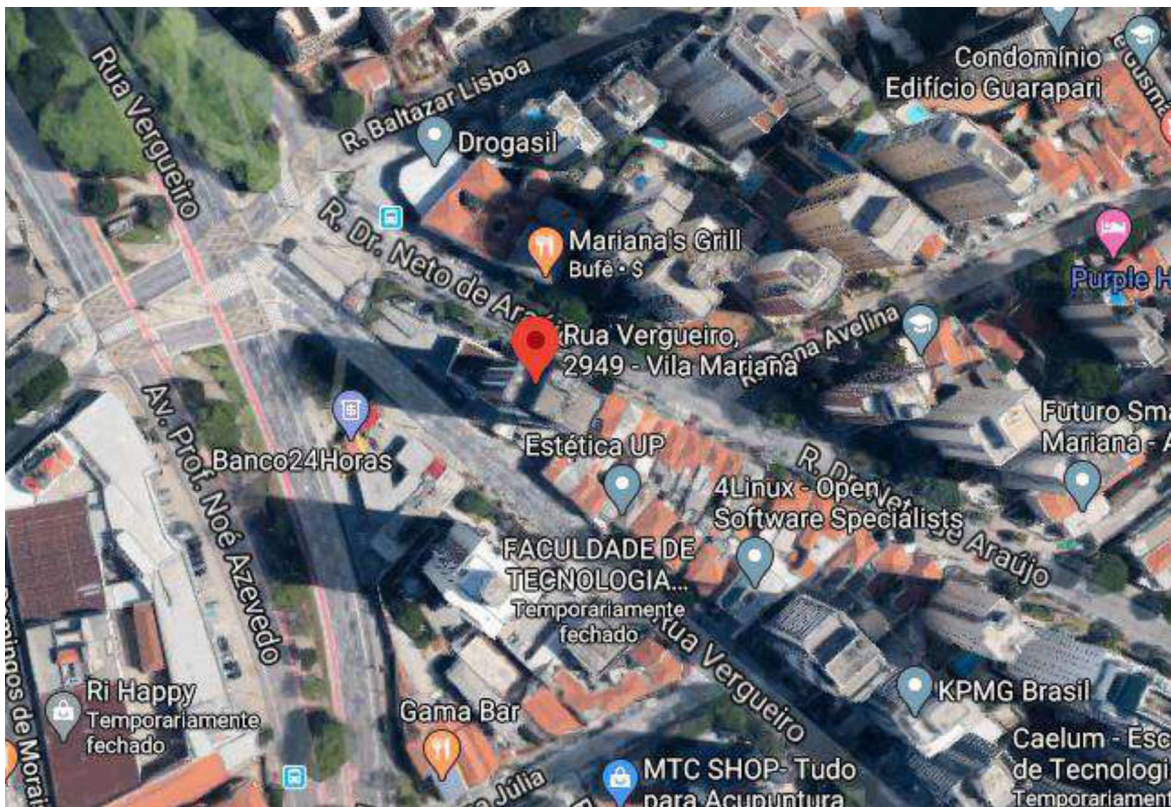


Figura nº 1 – Localização. Fonte: Google.



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

## 2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

**Vila Mariana** é um distrito localizado na zona centro-sul do município de São Paulo. Tem como característica marcante ser uma região predominantemente de classe média com um perfil ora comercial, ora residencial.

O distrito sedia a Escola Paulista de Medicina da Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), o Centro Universitário Belas Artes de São Paulo, a Escola Superior de Propaganda e Marketing, o Centro Universitário Assunção- UNIFAI e o Museu Lasar Segall, bem como alguns dos mais tradicionais colégios da cidade como o Colégio Bandeirantes, Colégio Benjamin Constant, Liceu Pasteur, Colégio Marista Arquidiocesano, Colégio Madre Cabrini e a Faculdade e Escola técnica SENAI - Anchieta. Abrange também cerca de 550 metros do lado ímpar da Avenida



Paulista em seu trecho inicial, entre a Praça Osvaldo Cruz e a Avenida Brigadeiro Luís Antônio.

O distrito é atendido pelas linhas 1-Azul e 2-Verde do Metrô de São Paulo, e pela linha 5-Lilás da Via Mobilidade. É um dos distritos com mais estações de metrô da cidade de São Paulo.

O governador Francisco da Cunha Menezes concedeu em 1782 uma sesmaria a Lázaro Rodrigues Piques, situando-se essas terras entre o ribeirão Ipiranga e a Estrada do Cursino, abrangendo o futuro bairro de Vila Mariana, outrora da Saúde; em torno de tal sesmaria surgiram muitas questões de terra.

Originalmente foi chamado de **Cruz das Almas** - em virtude das cruzes colocadas no local por causa da morte de tropeiros por ladrões, na metade do século XIX, na continuação da "Estrada do Vergueiro" (atual Rua Vergueiro) aberta em 1864 por José Vergueiro e que era a nova estrada para Santos. Posteriormente passa a ser denominado de "Colônia" e finalmente de Vila Mariana, nome atribuído pelo coronel da guarda nacional Carlos Eduardo de Paula Petit, a partir da fusão dos nomes de sua esposa Maria e da mãe de sua esposa, Anna. Carlos Eduardo de Paula Petit, foi um dos homens mais importantes na Vila Mariana, foi eleito vereador e também atuou como juiz de paz.

Entre 1883 e 1886 foi construída a estrada de ferro até Santo Amaro, partindo da Rua São Joaquim, na Liberdade; seu construtor foi o engenheiro Alberto Kuhlmann e sua empresa se chamava Cia. Carris de Ferro de São Paulo a Santo Amaro. Essa linha férrea, cuja inauguração total até Santo Amaro deu-se em 1886, foi locada sobre o antigo Caminho do Carro para Santo Amaro, no trecho então conhecido como "Estrada do Fagundes", no espigão; seguia, acompanhando ou sobreposta, o referido caminho do Carro. Com isso deu-se o fracionamento das chácaras existentes na região. Há uma versão aparentemente verdadeira de que a uma das estações, Kuhlmann deu o nome de sua esposa, Mariana, e tal denominação passou para o local e depois para todo o bairro, que antes se chamava "Mato Grosso".



Havia em 1856 a chácara do Sertório, cujas terras vieram mais tarde a formar o bairro do Paraíso. A chácara de João Sertório, situada entre as duas estradas para Santo Amaro, foi vendida para dona Alexandrina Maria de Moraes, que faleceu em 1886; seus herdeiros arruaram a propriedade e a Câmara Municipal aceitou esse arruamento, que veio ligar as ruas da Liberdade (antigo Caminho do Carro) e Santo Amaro (antigamente estrada para Santo Amaro). Aí surgiu um trecho do bairro do Paraíso, desde a rua Humaitá até a Abílio Soares, nascendo as ruas Pedroso, Maestro Cardim, Martiniano de Carvalho, Paraíso, Artur Prado e outras demais.

No ano de 1887 começou a funcionar no bairro o Matadouro Municipal, fator que ajudou muito no povoamento de toda a região. Isso ajudou para a instalação das oficinas de Ferro Carril, na rua Domingos de Morais, e da fábrica de fósforos. Também foi criada a Escola Pública de Dona Maria Petit, na Rua Vergueiro. O local onde funcionou o Matadouro é atualmente a Cinemateca Brasileira.

Por volta de 1891, José Antônio Coelho comprou a chamada "Chácara da Boa Vista", na Vila Mariana, e a loteou, abrindo ruas que tiveram nomes como "Central", "Garibaldi", "dos Italianos" (hoje denominadas, respectivamente, Humberto I, Rio Grande e Álvaro Alvim) e deu o nome oficial de Vila Clementino, em homenagem ao Dr. Clementino de Souza e Castro.

Em 1928 iniciou-se a construção do Instituto Biológico, concluída em 1945. Um de seus principais objetivos à época em que foi construída foi o controle de uma praga que infestava os cafezais. Mais tarde tal objetivo foi, segundo a organização do local, criar um instituto para a biologia "a exemplo do que foi o Instituto Oswaldo Cruz (no Rio de Janeiro) para a saúde do homem".

Em 1929, iniciou-se no bairro a construção de uma série de residências em estilo modernista, desenhada pelo arquiteto Gregori Warchavchik; a mais notável é a Casa Modernista da Rua Santa Cruz, tombada pelo CONDEPHAAT em 1986.





A Vila Mariana pode ser considerada uma das regiões mais desenvolvidas da capital paulista, e isso comprova-se nos números. A renda média da região gira em torno de R\$ 3600 mensais, quase o triplo da média municipal de cerca de R\$ 1300.

Na educação os dados tornam-se ainda mais explícitos. O Ensino Fundamental foi completado por quase 80% dos moradores, e 71,34% dos moradores da região completaram o Ensino Médio, contra as médias municipais de 49,9% e 33,68%, respectivamente. Os anos de estudo por pessoa chegam a 12,30 (a média da cidade é de 7,67 anos). Por fim, o analfabetismo é reduzido a apenas 1,10% dos mais de 120 mil moradores, enquanto na cidade, 4,88% da população é considerada analfabeta. No distrito encontram-se a Escola Paulista de Medicina da Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), a Escola Superior de Propaganda e Marketing (mais conhecida como ESPM), a Escola de Belas Artes e a Faculdades Paulus de Tecnologia e Comunicação (FAPCOM), as maiores referências em ensino superior na região, que também conta com universidades não específicas (UNIP, FMU, entre outras).

Em relação à área da saúde, existem o Hospital São Paulo e o Hospital do Servidor Público Estadual, um complexo hospitalar que responde por quase 40% dos atendimentos dos servidores públicos estaduais. Há também instituições para o tratamento de jovens e idosos, fator que contribui para a alta qualidade de vida do distrito. Na área de cardiologia há o hospital Dante Pazzanese. A região também sedia a Casa Hope, uma ONG dedicada a crianças com câncer.

A economia da região é muito forte, não apenas pelo elevado nível de vida de seus moradores, mas também por abrigar o trecho inicial da Avenida Paulista, logradouro mais importante da cidade e centro financeiro do estado e do país. A região da Avenida Paulista dos arredores da Estação Brigadeiro até a Estação Paraíso do Metrô pertence ao bairro do Paraíso.

*\*Fonte: WIKIPÉDIA.*



**b) Infraestrutura Urbana:**

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

**c) Equipamentos Comunitários:**

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

**d) 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

**CONJUNTO 162**, 16º andar do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERGUEIRO WORK CENTER**, localizado à Rua Vergueiro, 2949, 9º subdistrito – VILA MARIANA – São Paulo – SP, objeto da Matrícula nº 78.915 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, – São Paulo – SP- CONTRIBUINTE nº 039.076.0002-9.

- |                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| ○ Topografia:                      | plana        |
| ○ Formato:                         | irregular    |
| ○ Condições de solo na superfície: | seco e firme |
| ○ Idade:                           | 23 anos      |



- – Área útil – 47,48m<sup>2</sup>.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula: 78.915      ficha: 1

16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 18 de novembro de 1.997

**CONJUNTO Nº 162**, no 16º andar do **EDIFÍCIO VERGUEIRO WORK CENTER**, na Rua Vergueiro, nº 2.949, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contribuinte nº 039.076.0002-9, com a área privativa de 47,48m<sup>2</sup>, área comum de 54,98m<sup>2</sup>, área total de 102,46m<sup>2</sup>, e fração ideal de 1,052632%, com direito ao uso de uma vaga, para guarda de um automóvel de passeio, localizada na garagem coletiva, em local individual e indeterminado - **PROPRIETÁRIOS - NANAKO SHIMODA**, japonesa, empresária, RNE W-512.137-0-SE/DPMAF, CIC nº 071.020.658-50, e seu marido, com quem é casada pelo regime da separação de bens, conforme leis vigentes no Japão, **RYUJI SHIMODA**, residente e domiciliada na Cidade de Tóquio, Minato - Ku, Takanawa 4-16-12.- **TÍTULO AQUISITIVO:** R-99 da MATRÍCULA Nº 47.613.- O OFICIAL SUBSTITUTO I. Pulopeto

AV-1/78.915 A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento do proprietário datado de 21/10/97.- São Paulo, 18 de novembro de 1.997.- EU A. Santelli AUXILIAR A DIGITAL.- O SUBSTITUTO I. Pulopeto

R-2/78.915 Por escritura de 27/02/1998, do 16º Cartório de Notas, desta Capital, (livro nº 2215 - Fls. 34), **NANAKO SHIMODA**, japonesa, empresária, RNE W-512.137-0-SE/DPMAF e CPF/MF nº 071.020.658-50, assistida de seu marido com quem é casada pelo regime da separação de

(CONTINUA NO VERSO)



matrícula  
78.915

ficha  
IV

bens, no Japão, nos termos das Leis Vigentes naquele País, **RYUJI SHIMODA**, japonês, empresário, filho de Takao Shimoda e Ritsuko Shimoda, res. e dom. no Japão, na Cidade de Tóquio, Minatu Ku, Takanawa 4-16-12, **TRANSMITIRAM POR VENDA FEITA** a **NORBERTO DIAS**, brasileiro, do comércio, separado judicialmente, RG nº 4.587.169-SSP/SP e CPF/MF nº 649.948.728-72, res. e dom. n.º Cap., na Rua Guarará, 58, apt.º 143, pelo valor de R\$ 60.000,00, o imóvel desta matrícula.- São Paulo, 12 de março de 1.998.- EU <sup>3</sup> *[assinatura]* A <sup>1</sup> *[assinatura]* AUXILIAR A DIGITEL.- O SUBSTITUTO

AV. 03 – Em 31 de agosto de 2007

Ref. prenotação n. 246.190, de 23 de agosto de 2007

**CONTRIBUINTE:** Averba-se, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 16 de agosto de 2007, às fls. 141/143, no livro n. 4.538, do 11º Tabelião de Notas desta Capital, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte n. 039.076.0449-0, conforme Certidão de dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, expedida em 10.8.2007, pela Prefeitura do Município de São Paulo. (Microfilme n. 246.190).

*[assinatura]*  
Aurélia Maria Gomes Leite  
Escritora

*[assinatura]*  
Marta do Carmo Monteiro de Souza  
Substituída de Oficial

AV. 04 – Em 31 de agosto de 2007

Ref. prenotação n. 246.190, de 23 de agosto de 2007

**ÓBITO:** Averba-se, nos termos da Escritura Pública mencionada na averbação anterior, o falecimento de NORBERTO DIAS ocorrido em 17 de março de 2000, conforme cópia autenticada da certidão do óbito n. 26.305, fls. 297V, livro C-044, do .....(continua na ficha 02).....



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Comarca de São Paulo - Capital

matrícula 78.915 ficha 02 São Paulo, 31 de agosto de 2007

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º subdistrito - Clecilene César,  
desta Capital. (Microfilme n. 246.190).

Antônio Alvim Gomes Leite Escrivão Maria do Carmo Monteiro da Souza Substituta do Oficial

R. 05 - Em 31 de agosto de 2007  
Ref. prenotação n. 246.190, de 23 de agosto de 2007

**VENDA E COMPRA:** Conforme Escritura Pública mencionada na AV. 03 supra, o ESPOLIO DE NORBERTO DIAS, autorizado por Alvará Judicial, expedido em 15.6.2007, pelo MM. Juiz de Direito da 12ª Vara da Família e das Sucessões desta Capital, Dr. João Batista Silvério da Silva, nos autos n. 583.00.2000.539627-4/000000-000, VENDEU o imóvel, pelo valor de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais) a RTA PLANEJAMENTO MONTAGENS INDUSTRIAIS E COMÉRCIO LTDA, inscrita no CNPJ(MF) sob n. 72.762.685/0001-14, com sede na Rua Jacob Alexandre n. 08, nesta Capital. Valor Venal de Referência: R\$ 129.585,00. (Microfilme n. 246.190).

Antônio Alvim Gomes Leite Escrivão Maria do Carmo Monteiro da Souza Substituta do Oficial

AV. 06 - Em 9 de setembro de 2019  
Ref. prenotação n. 381.577, de 2 de setembro de 2019

**PENHORA.** Conforme Certidão expedida em 30 de agosto de 2019, na forma do Provimento CG.06/2009, pelo 15º Ofício Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, nos autos da Ação de Execução Civil n. 0035302-91.2017.8.26.0100, movida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERGUEIRO WORK CENTER, CNPJ(MF) n. 01.905.978/0001-65, em face de RTA PLANEJAMENTO MONTAGENS INDUSTRIAIS E COMÉRCIO LTDA., CNPJ(MF) n. 72.762.685/0001-14, procedemos à averbação da penhora do imóvel, em garantia de uma dívida no valor de R\$ 120.385,36 (cento e vinte mil trezentos e oitenta e cinco reais e trinta e seis centavos), tendo sido nomeada depositária do bem, a executada. (Microfilme n. 381.577). Selo Digital Nº 1114503310789150010006199.

Jairo Carlos Costa Escrivão Fláuzilmo Araújo dos Santos OFICIAL

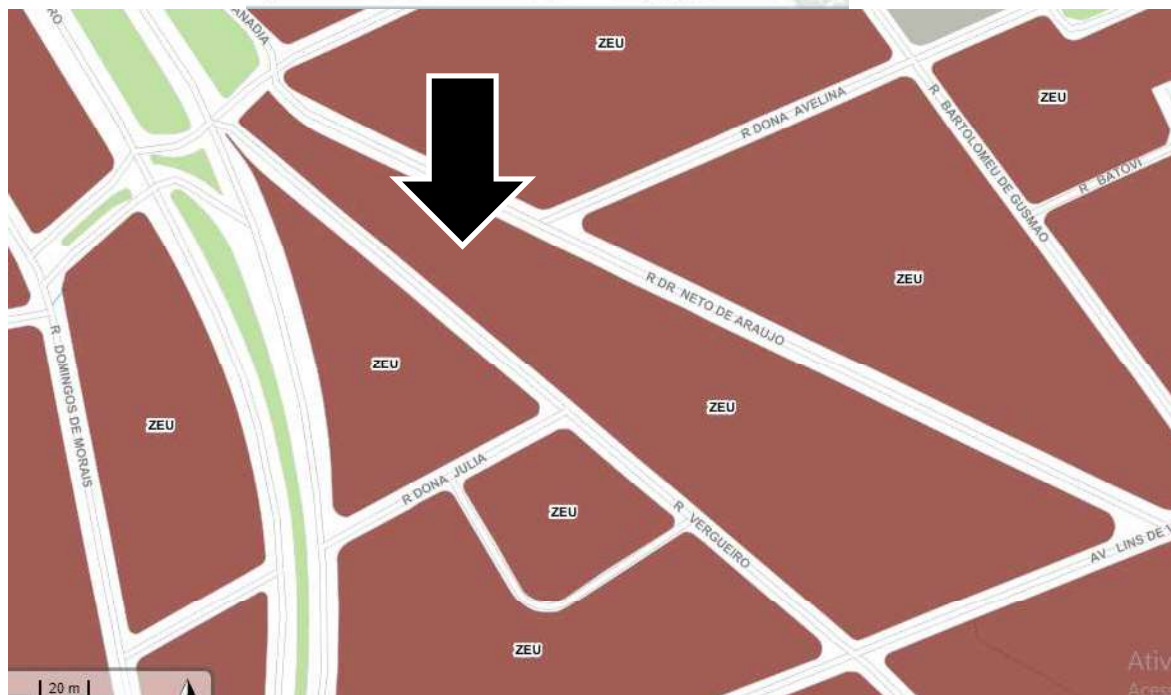


Figura nº 4 – Zoneamento do imóvel avaliando.<sup>1</sup>

Fonte: GEOSAMPA.



De acordo com o Plano Diretor da Cidade de São Paulo, encontram-se **ZEU, ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA** e apresenta as seguintes características técnicas:

Coeficientes de aproveitamento:

- Mínimo: 0,50
- Básico: 1,00
- Máximo: 4,00
- 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 NÃO TEM.

## 2.4 CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em apreço é constituído por um conjunto comercial, com área de privativa de 47,48m<sup>2</sup>, área comum de 54,98m<sup>2</sup> e área total de 102,46m<sup>2</sup>, fração ideal de 1,052632%, com direito ao uso de uma vaga, para guarda de um automóvel de passeio, localizada na garagem coletiva, em local individual e indeterminado.

Recepção- Piso - Granito  
Paredes – Masseadas e pintadas  
Teto – Forro de gesso rebaixado

Salas – Piso - Porcelanato  
Paredes – Masseadas e pintadas  
Teto – forro de gesso rebaixado.

Copa – Piso - Porcelanato  
Paredes – Azulejo até o teto



Teto - forro de gesso rebaixado.

Banheiros - Piso - Cerâmico

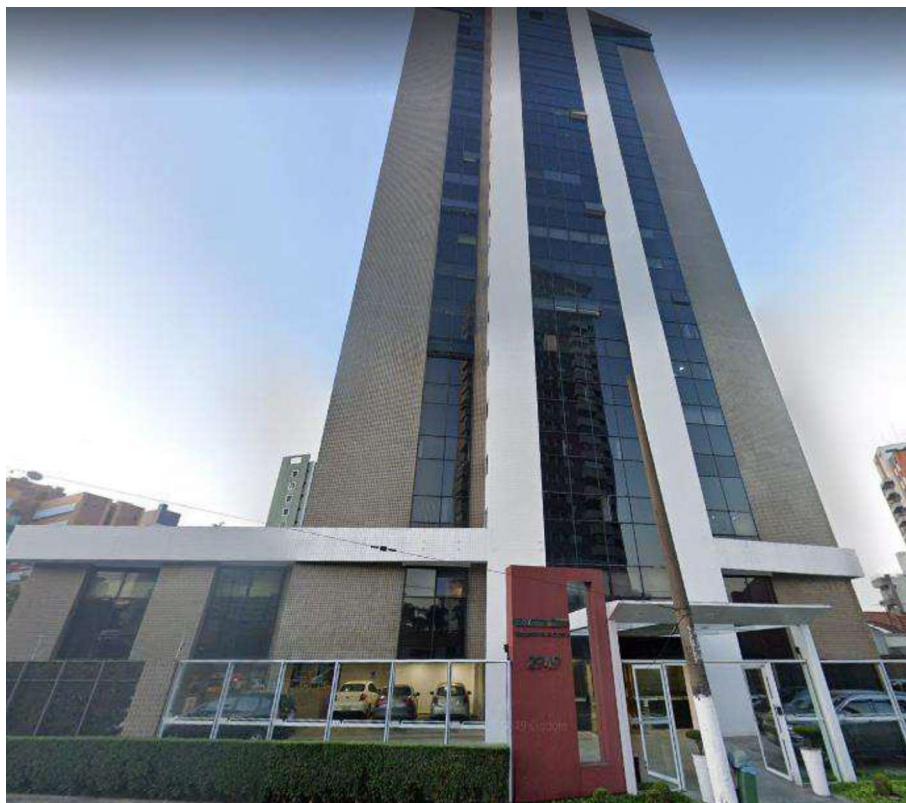
Paredes – Azulejo até o teto

Teto – Forro de gesso rebaixado

De acordo com a publicação “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”

- IBAPE SP - o imóvel avaliando encontra-se descrito na Classe Comercial/ Escritório padrão superior, seu estado de conservação é bom, porém necessitando de reparos simples, e sua idade referencial é de 70 anos.

## 2.5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



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



Foto nº 02 – Fachada frontal.



Foto nº 03 – Idem anterior.



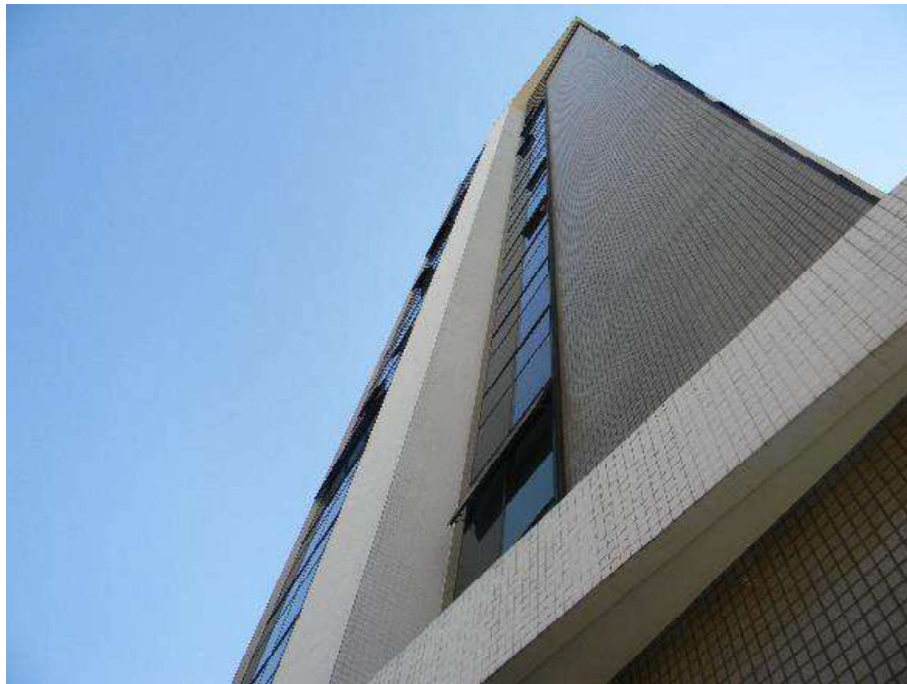


Foto nº 04 – Fachada do edifício com revestimento cerâmico.



Foto nº 05- Entrada do edifício.



Foto nº 06- Estacionamento térreo.



Foto nº 07 – Vista geral - Recepção.



Foto nº 08- Hall de entrada com elevadores.



Foto nº 09 – Hall de entrada das unidades.



**Foto nº 10 – Detalhe da sala do conjunto.**



**Foto nº 11 – Vista do WC do conjunto avaliando.**



Foto nº 12 – Vista da copa e WC do conjunto.



Foto nº 13 – Vista da Rua Vergueiro – lado esquerdo.



Foto nº 14 – Vista da Rua Vergueiro – lado esquerdo.

## 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 março/abril do ano de 2020, conforme pesquisa de valores obtidos com a oferta 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.
- O imóvel avaliando encontra-se no setor, 039, quadra 076, IF 2.864,00.
- 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 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 <sup>2</sup> )
1	Rua Vergueiro, ao lado da Estação Ana Rosa do Metrô. SP.	510.000,00	48,00m <sup>2</sup> (R\$10.625,00/m <sup>2</sup> )
2	Rua Vergueiro, ao lado da Estação Ana Rosa do Metrô. – SP	615.000,00	48,00m <sup>2</sup> (R\$12.812,50/m <sup>2</sup> )
3	Rua Vergueiro, ao lado da Estação Ana Rosa do Metrô. – Vila Mariana – SP	565.000,00	48,00m <sup>2</sup> (R\$11.770,83/m <sup>2</sup> )
4	Rua Vergueiro, Vila Mariana – SP.	541.000,00	48,00m <sup>2</sup> (R\$11.270,83/m <sup>2</sup> )
5	Rua Vergueiro - Centro – SP	380.000,00	42,00m <sup>2</sup> (R\$9.047,61/m <sup>2</sup> )
6	Rua Vergueiro - Liberdade – SP	330.000,00	40,00m <sup>2</sup> (R\$8.250,00/m <sup>2</sup> )





7	Rua Vergueiro - Liberdade – SP	728.000,00	46,00m2 (15.826,00/m <sup>2</sup> )
8	Rua Vergueiro – Vila Mariana – SP	823.599,00	48,00m2 (R\$17.199,97/m <sup>2</sup> )

FATOR OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR DE FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	VALOR VENDA / M <sup>2</sup>
0,9	1.02	1	1	11.589,75
0,9	1.02	1	1	11.761,87
0,9	1.02	1	1	10.805,62
0,9	0,77	1	1	7.810,68
0,9	0,77	1	1	6.269,99
0,9	1	1	1	7.426,80
0,9	1	1	1	14.243,40
0,9	1	1	1	15.479,97

**Total:** R\$ 85.388,08

### HOMOGENEIZAÇÃO

MÉDIA  
ARITMÉTICA

Elemento 1		11.589,75
Elemento 2		11.761,87
Elemento 3		10.805,62
Elemento 4		7.810,68
Elemento 5	DISCREPANTE	6.269,99
Elemento 6		7.426,80
Elemento 7	DISCREPANTE	14.243,40
Elemento 8	DISCREPANTE	15.479,97



**Total: R\$85.388,08**

**R\$ 39.842,38 / 8 elementos = R\$ 4.980,29**

R\$ 4.980,29

**MÉDIA SANEADA**

+ 30 % **R\$ 13.875,65**

- 30 % **R\$ 7.471,37**

**Eliminando-se os elementos discrepantes temos:**

Elemento 1	11.589,75
Elemento 2	11.761,87
Elemento 3	10.805,62
Elemento 4	7.810,68
Elemento 6	7.426,80

**TOTAL 49.394,72 / 5**

**Valor do Metro Quadrado obtido para o imóvel em questão = R\$ 9.878,94**

**Depreciação pela idade:**

70 \_\_\_\_\_ 100%

23 anos \_\_\_\_\_ X

X= 32,85 ou 32%

Ross – Heidecke:

% de vida útil – 32%.

Estado de conservação segundo tabela – “c” – regular.

Depreciação (K) – 32% = **0,769**.



**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
<b>C</b>	<b>Regular</b>	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
<b>32,00</b>	21,10	21,10	<b>23,10</b>	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

**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	0,985	0,910	0,811	0,661	0,460	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	0,458	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	0,356	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	0,098	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,088	0,081	0,073	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**  
47,48m<sup>2</sup> x R\$ 9.878,94x 0,769 (Ross-Heidecke depreciação) =  
**R\$ 360.701,04 (trezentos e sessenta mil, setecentos e um reais e quatro centavos).**



## 4- CONCLUSÕES

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

<b>VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO</b>
<b>R\$ 360.701,04 (trezentos e sessenta mil, setecentos e um reais e quatro centavos).</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 36 (trinta e seis) 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, 25 de agosto de 2020.

**Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF**  
CAU A16722-3



## ANEXO I – RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### ELEMENTO 1

#### DADOS DO IMÓVEL





- **Localização:** Rua Vergueiro, ao lado da Estação Ana Rosa do Metrô. SP. IF: 2.926,00
- **Valor de Venda:** R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais).



**R\$ 510.000**  
condomínio R\$ 600 • IPTU R\$ 368

Sala comercial com acabamentos de primeira e ar condicionado instalado. Fácil acesso aos elevadores. Edifício com bastante demanda, muro a muro com a estação Ana Rosa do metrô

Rua Vergueiro, Vila Mariana

48 m<sup>2</sup> 1 1

## ELEMENTO 2

### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua Vergueiro, ao lado da Estação Ana Rosa do Metrô. – SP. IF: 2.926,00
- **Valor de Venda:** R\$ 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais)



**R\$ 615.000**  
condomínio R\$ 612 • IPTU R\$ 376

Trend Paulista Offices Vila Mariana Condomínio Edifício, sala pronta de 47,5 mt2 que acaba de ser reformada, para fins comerciais para consultório/escritório, a sala contém Ar cond...

Rua Vergueiro, Vila Mariana

48 m<sup>2</sup> 1 1

## ELEMENTO 3

### DADOS DO IMÓVEL



- **Localização:** Rua Vergueiro, ao lado da Estação Ana Rosa do Metrô.  
– Vila Mariana – SP. IF: 2.926,00
- **Valor de Venda:** R\$ 565.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco mil reais)



**R\$ 565.000**  
condomínio R\$ 560 • IPTU R\$ 2.500

Ao lado da estação de metrô Ana Rosa, essa sala comercial é ideal para quem procura um bom posicionamento e facilidade para locomoção. Espaço inteligente com uma sala, banheiro int...

Rua Vergueiro, Vila Mariana

48 m<sup>2</sup> 1 1

## ELEMENTO 4

### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua Vergueiro, Vila Mariana – SP. IF: 2.220,00
- **Valor de Venda:** R\$ 541.000,00 (quinhentos e quarenta e um mil reais).



**R\$ 541.000**  
condomínio R\$ 597 • IPTU R\$ 398

48 m<sup>2</sup> de área útil em vão livre, piso com revestimento em laminado de madeira,

Rua Vergueiro, Vila Mariana

48 m<sup>2</sup> 1 1

## ELEMENTO 5

### DADOS DO IMÓVEL



- **Localização:** Rua Vergueiro - Centro – SP IF: 2.220,00
- **Valor de Venda:** R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)



**R\$ 380.000**

condomínio R\$ 736 • IPTU R\$ 214

300m do Metrô Vergueiro e São Joaquim!!!! Excelente conjunto comercial com 02 aparelhos de ar condicionado individual, copa com bancada, piso elevado removível, 02 banheiros, 01 vag...

Rua Vergueiro, Liberdade

🏠 42 m² 🚗 1 🚗 2

## ELEMENTO 6

### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua Vergueiro - Liberdade – SP IF: 2.864,00
- **Valor de Venda:** R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)



**R\$ 330.000**

condomínio R\$ 692 • IPTU R\$ 2.570

SALA DE 40 M² COM 2 SALAS, 2 BANHEIROS, 1 COPA, 1 VAGA DE GARAGEM, BOM PARA ÁREA MÉDICA, ESCRITÓRIO, CONSULTÓRIO ODONTOLÓGICO, ETC... AO LADO DO METRO VERGUEIRO. CONFIRA!!!

Rua Vergueiro, Liberdade

🏠 40 m² 🚗 1 🚗 2

## ELEMENTO 7

### DADOS DO IMÓVEL



- **Localização:** Rua Vergueiro - Liberdade – SP IF: 2.864,00
- **Valor de Venda:** R\$ 728.000,00 (setecentos e vinte e oito mil reais).



**R\$ 728.000**

condomínio R\$ 547

CONJUNTO COMERCIAL - Ref.: 190-IM77190

Rua Vergueiro, Vila Mariana

46 m<sup>2</sup> 1 1

## ELEMENTO 8

### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua Vergueiro – Vila Mariana – SP IF: 2.864,00
- **Valor de Venda:** R\$ 823.599,00 (oitocentos e vinte e três mil, quinhentos e noventa e nove reais).



**R\$ 823.599**

Localizado próximo à Avenida Paulista, maior polo de negócios da América.

Rua Vergueiro, Vila Mariana

48 m<sup>2</sup> 1 1