

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR GUILHERME SILVA E SOUZA, JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

**NÚMERO DO PROCESSO: 1021728-89.2014.8.26.0002
AÇÃO DE COBRANÇA PELO PROCEDIMENTO SUMÁRIO
REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ISABELLE
REQUERIDO: MARCO JORGE PINTO CABRAL
PERITO: RODRIGO CAETANO FERNANDES**

RODRIGO CAETANO FERNANDES, engenheiro civil, CREA 5069851870, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de V. Ex.ª, juntar o Laudo de Avaliação de Imóvel aos autos deste processo.

São Paulo, 30 de novembro de 2023.

Termos em que,
Pede deferimento.

RODRIGO CAETANO FERNANDES
Perito Judicial Avaliador/Eng.º Civil
CREA: 5069851870

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

Avaliação de Imóvel

Aos cinco de setembro de dois mil e vinte e três, o Perito **Rodrigo Caetano Fernandes**, engenheiro civil, CREA 5069851870, foi nomeado pelo M.M. Juiz de Direito Dr. **Guilherme Silva e Souza** da 1ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro de São Paulo, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº **1021728-89.2014.8.26.0002**

I – HISTÓRICO

Em oito de setembro de dois mil e vinte e três, o Perito acima designado analisou os autos da ação judicial nº 1021728-89.2014.8.26.0002, processo digital do cartório da 1ª Vara Cível da Comarca do estado de São Paulo.

Aos dezoito de setembro de dois mil e vinte e três foi protocolado petição com agendamento das diligências e solicitação para a intimação das partes para ciência, assim como para acompanhamento dos assistentes técnicos na realização dos trabalhos.

No dia dezoito de outubro de dois mil e vinte e três foi realizada a diligência de vistoria na unidade 161, décimo sexto andar do Edifício Isabelle, situado a rua Dr. José Carlos de Toledo Piza, 215, Vila Andrade – São Paulo - SP, propriedade de MARCO JORGE PINTO CABRAL , CPF.: 217.465.328-59; Diligência iniciada as 10:02hs e concluída as 11:23hs. Devido a inexistência de moradores, uma pericia com avaliação indireta foi autorizada, em fl. 1042 do processo vigente, sendo vistoriada unidade semelhante, garantindo a mesma área construída assim como a mesma

diferença de área é o percentual aceitável de projeção das paredes internas.

III – EQUIPAMENTO UTILIZADO

Foi utilizado durante o exame: iPhone 12 com câmera de 12 megapixels e resolução 4608x2592 pixels.

IV – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do terreno o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a medição dos ambientes pertencentes ao imóvel; avaliação visual e técnica referente ao imóvel.

Conforme laudo acostado aos autos em fls. 243/303, o imóvel sofrera um incêndio que comprometeu parte de alguns cômodos do apartamento e por este motivo fez-se necessário utilizar o Método de Ross-Heidecke (tabela de depreciação física) para obtenção do valor do imóvel em sua condição atual, onde o valor do imóvel sofre uma

depreciação em função do padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, depreciação e demais características do imóvel.

Foi disponibilizado pelo síndico, Sr. Alexandre Neres Zebinato, dois pareceres técnicos de avaliação de imóveis, juntamente com um parecer técnico baseado na “Análise Preliminar de Riscos sobre o Incêndio no apto.16”, todos feitos pelo condomínio, sendo reforçado que o imóvel ainda continua nas mesmas condições desde o episódio incendiário.

De qualquer maneira, os valores tanto para um imóvel reformado quanto para um imóvel depreciado constarão neste laudo.

V – DOS EXAMES

Foi realizada a diligência de vistoria na unidade 161, décimo sexto andar do Edifício Isabelle, situado a rua Dr. José Carlos de Toledo Piza, 215, Vila Andrade – São Paulo - SP. Número de matrícula deste imóvel objeto de perícia é 175.964, propriedade de MARCO JORGE PINTO CABRAL, CPF.: 217.465.328-59, visando elucidar a determinação de um valor de mercado para o devido imóvel. Foi solicitado no momento da vistoria a cópia da planta do imóvel, disponibilizada posteriormente pelo síndico do condomínio, Sr. Alexandre Neres Zebinato. A medição do apartamento foi realizada no local no momento da diligência de vistoria.

VI – FINALIDADE

A finalidade do presente laudo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, unidade 161, décimo sexto andar do Edifício Isabelle, situado a rua Dr. José Carlos de Toledo Piza, 215, Vila

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

Andrade – São Paulo - SP. Número de matrícula deste imóvel objeto de perícia é 175.964, propriedade de MARCO JORGE PINTO CABRAL, CPF.: 217.465.328-59, e área de 285,93m².

VII – PESQUISA

A pesquisa foi realizada nos dias, 21, 22, e 24 de novembro de 2023, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN – Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro amostral e Planilha de cálculos).

Para a pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicas, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

VIII – DA METRAGEM DO IMÓVEL

Quadro de áreas		
Ambientes	Medidas Lineares	Áreas (m ²)
Quarto func. 01	2,37 x 3,02	7,16
Corredor func.	4,11 x 0,88	3,62
Banheiro func.	1,47 x 1,99	2,93
Quarto func. 02	2,26 x 2,01	4,54
Lavanderia	4,14 x 3,03	12,54
Cozinha	2,94 x 5,36	15,76
Despensa	11,59 + 1,83	13,42
Copa	3,69 x 3,35	12,36
Sala de Jantar	3,97 x 4,68	18,58
Sala de Estar	8,40 x 4,96	41,66
Corredor interno 1	2,70 x 1,76	4,75
Corredor interno 2	1,03 x 2,08	2,14
Corredor interno 3	0,98 x 2,16	2,12
Corredor interno 4	3,36 x 0,96	3,23
Corredor interno 5	1,61 x 3,40	5,47
Varanda	8,34 + 8,89	17,23
Lavabo	1,26 x 2,00	2,52
Quarto 01	3,19 x 4,44	14,16
Suíte 01	1,74 x 4,86	8,46
Closet	1,89 x 2,92	5,52
Quarto 02	2,96 x 4,52	13,38
Suíte 02	1,50 x 2,85	4,28
Quarto 03	2,99 x 4,54	13,57
Banheiro	1,50 x 2,85	4,28
Quarto 04	3,02 x 4,68	14,13
Adega	2,00 x 2,00	4,00
Total Área		251,81

ÁREA ÚTIL MEDIDA IN LOCO – 251,81 m²

ÁREA QUE CONSTA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – 285,93 m²

ESTA DIFERENÇA É DEVIDO A MEDIDA TER SIDO REALIZADA NÃO COMPUTANDO AS PAREDES, PARA EFEITO DE CÁLCULO NA AVALIAÇÃO SERÁ MANTIDA A ÁREA DESCRITA NA MATRÍCULA – 285,93 m².

IX – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A descrição detalhada de cada ambiente deste imóvel fica prejudicada pelo não comparecimento da parte intimada para a data

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

de vistoria e consequente veto a entrada no imóvel ao perito designado para este levantamento.

X – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL



Trata-se de um condomínio com uma torre de 17 andares e 1 apartamento por andar, perfazendo um total de 17 apartamentos.

Empreendimento entregue em março de 1985.

Condomínio administrado pela administradora Opção Condomínios e tem taxa condominial afixada no valor em média de R\$ 4.500,00 mensais.

Cada apartamento possui cinco vagas de garagem, as quais são distribuídas em três pavimentos.

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

O empreendimento possui ainda um quarto pavimento subsolo destinado a área de uso comum com atrativos como quadra de tênis, área de churrasqueira, quadra de squash, academia, sala de massagens, sauna e salão de jogos.

O condomínio disponibiliza aos usuários uma área de piscina no pavimento térreo.

O acesso aos apartamentos é feito através de dois elevadores, sendo um social e um de serviço.

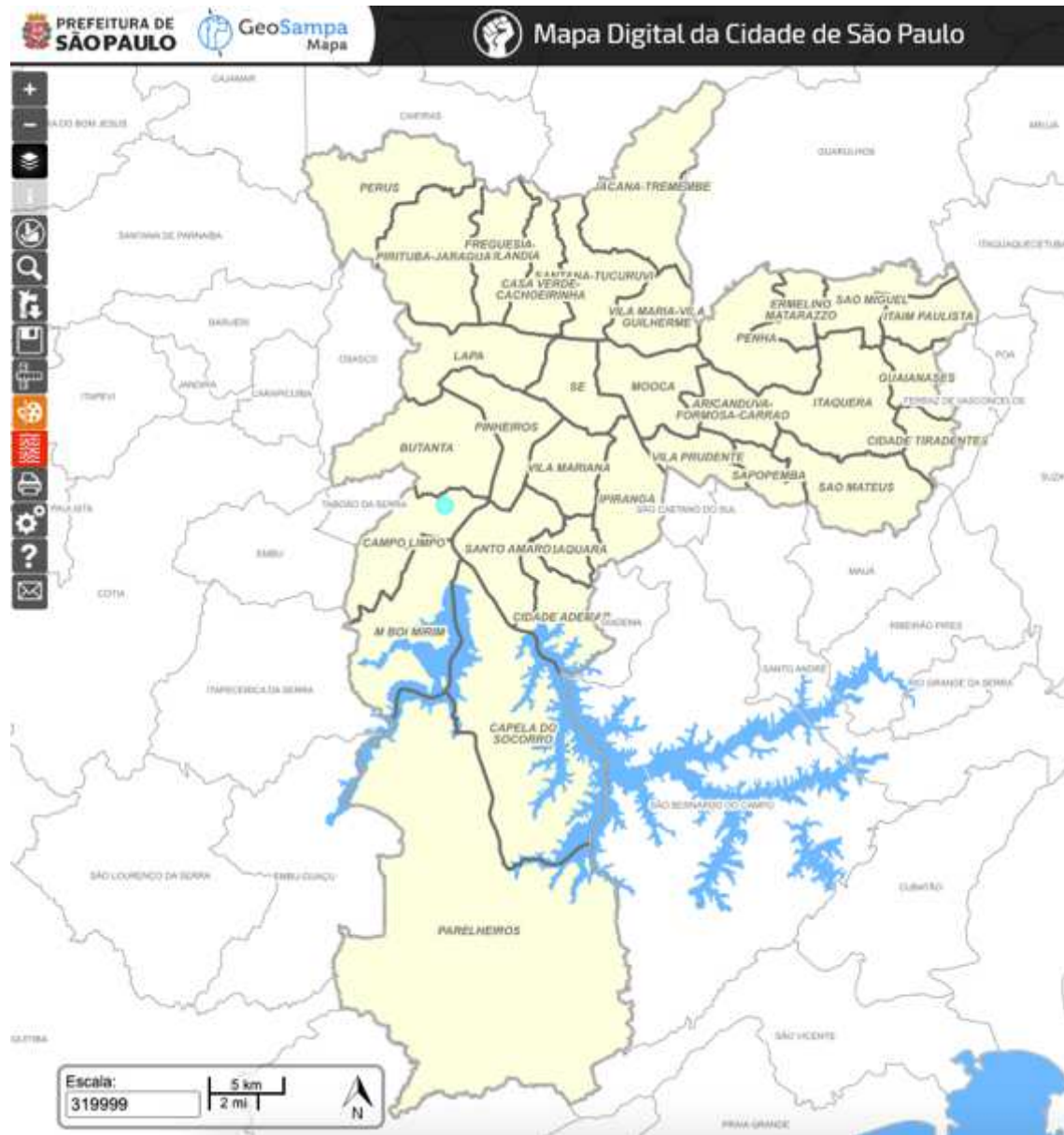
O acesso aos pedestres é feito através de eclusa metálica, com portaria com controlador em tempo ininterrupto.

O condomínio possui quatro funcionários registrados e outros dois de empresa terceirizada.

O empreendimento foi entregue em março de 1985.

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

XI – LOCALIZAÇÃO



Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

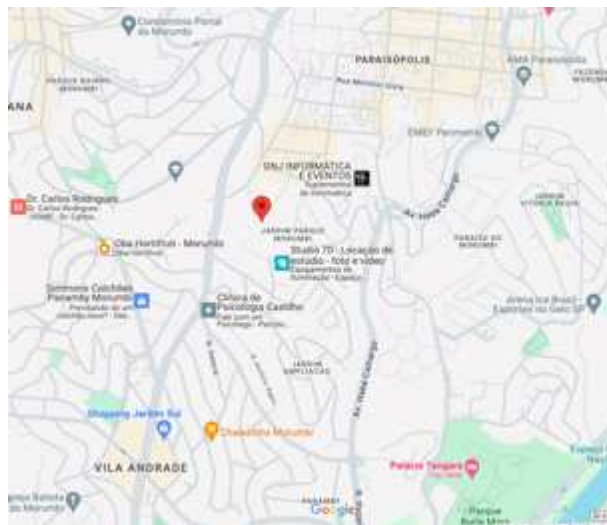


Vila Andrade é um distrito do município de São Paulo situado na zona sul do município, pertencente a Subprefeitura do Campo Limpo. É uma das regiões com maior disparidade socioeconômica do município, onde vivem famílias tanto de alta renda quanto de baixa renda. No distrito está localizado o bairro nobre de Panamby, mas também a favela de Paraisópolis, a segunda maior da cidade. Em 2017, o distrito foi apontado como o com maior população morando em favelas, entre todos os 96 distritos da cidade.

A partir dos anos 1970, o perfil da região começou a mudar, pois as grandes incorporadoras passaram a explorar esta área que possui boa localização e preços melhores do que o vizinho Morumbi. Nos anos 1990 e 2000 a construção de condomínios para a classe alta e média alta se intensificou. Consequentemente, empreendimentos comerciais e educacionais passaram a compor a paisagem. Em 2002, foi inaugurada a Linha 5 do Metrô de São Paulo, ligando os bairros da Subprefeitura do Campo Limpo à Santo Amaro, com as estações Capão Redondo, Campo Limpo, Vila das Belezas, Giovanni Gronchi e Santo Amaro, somando 9,4 quilômetros de extensão.

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

O distrito fica localizado tanto na zona oeste quanto na zona sul, onde fica a maior parte do bairro. É cortado pela Avenida Giovanni Gronchi que liga o bairro ao Morumbi. Vale ressaltar que moradores do bairro muitas vezes se referem ao mesmo como "o novo Morumbi". O bairro conta com condomínios de alto padrão e de padrão médio e um vasto comércio com shoppings, hipermercados, restaurantes renomados, parques e até uma estação de metrô. Apesar de ser um bairro nobre, ultimamente se tem visto grande população de classe média alta se mudando para o bairro, atraídos pelo valor do metro quadrado na região, que vem tendo uma queda por conta de furtos e roubos; consequência da disparidade socioeconômica. Dados de 2016 mostram que a Vila Andrade possui 34,7% de sua população em situação de vulnerabilidade. Apesar disso o bairro é um dos que mais crescem em São Paulo, tendo uma qualidade de vida alta. Entre 2009 e 2013, na Subprefeitura do Campo Limpo, Vila Andrade foi o distrito que mais lançou unidades residenciais verticais, com 1.660.727 unidades. Dentro da Subprefeitura do Campo Limpo, Vila Andrade é o distrito que possui melhor cobertura vegetal, com várias áreas verdes, além do vizinho Parque Burle Marx.



XII – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de ser real valor no mercado imobiliário para a venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O imóvel avaliado, unidade 161, décimo sexto andar do Edifício Isabelle, situado a rua Dr. José Carlos de Toledo Piza, 215, Vila Andrade – São Paulo - SP; com área construída de 251,81m². Em matrícula de número 175.964 consta área construída de 285,93m². Propriedade de MARCO JORGE PINTO CABRAL, CPF.: 217.465.328-59.

1. Empreendimento situado em rua de relativo movimento, com uso majoritariamente residencial, com eventuais pontos comerciais e que apresenta enorme diversidade a respeito do poder econômico de seus habitantes; expondo os de baixa renda ao lado dos de renda mais alta através das condições de moradia que é possível encontrar durante e principalmente os extremos da rua.

2. Trata-se de condomínio que tem por volta de 38 anos de idade. Ausência de trincas e rachaduras que comprometam o empreendimento sendo considerado um edifício em bom estado de conservação. Como já relatado, o condomínio oferece muitos atrativos

em sua área comum, como quadras, salas de ginástica, adega e etc. A unidade avaliada ainda possui cinco vagas de garagem.

3. Em matrícula nº 175.964, o apartamento consta com área construída de 285,93 m². Foi realizada a medição dos ambientes do apartamento da amostragem e foi encontrada uma área de 251,81 m²; esta diferença é aceitável, levando em consideração a área de projeção das paredes internas, para efeito de cálculo na avaliação imobiliária será mantida a área de 285,93 m², conforme matrícula.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de:

SEM DEPRECIÇÃO:

R\$ 800.000,00
(OITOCENTOS MIL REAIS)

IMÓVEL DEPRECIADO:

R\$ 289.600,00
(DUZENTOS E OITENTA E NOVE MIL E SEISSENTOS REAIS)

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao M.M. Juiz, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, em São Paulo, 30 de novembro de 2023.

RODRIGO CAETANO FERNANDES
Perito Judicial Avaliador/Eng.º Civil
CREA: 5069851870

ANEXOS

ANEXO I: Pesquisa de Mercado;

ANEXO II: Memoriais de cálculos e tabela boletim econômico;

ANEXO III: Mapa de Localização;

ANEXO IV: Vista aérea;

ANEXO V: Planta do imóvel;

ANEXO VI: Fotografias;

ANEXO VII: Cópia da matrícula;

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

ANEXO I: Pesquisa de Mercado, apartamento – Vila Andrade

PESQUISA DE MERCADO DO IMÓVEL - Apartamento - Vila Andrade - SP						
Nº	Localização	Fonte de pesquisa	Telefone	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor do m ²
1	Av. Giovanni Gronchi, 4971 - Vila Andrade	Leal Invest - Imobiliária	5512-8072	R\$790.000,00	232	R\$3.405,17
2	Av. Giovanni Gronchi - Vila Andrade	Bamberg - Imobiliária	3194-7500	R\$650.000,00	176	R\$3.693,18
3	Av. Giovanni Gronchi - Vila Andrade	Bamberg - Imobiliária	3194-7500	R\$800.000,00	195	R\$4.102,56
4	Rua Ibatinga, 397 - Vila Andrade	Paulista Imóveis	50590-7070	R\$730.000,00	304	R\$2.401,32
5	Av. Giovanni Gronchi - Vila Andrade	Bamberg - Imobiliária	3194-7500	R\$790.000,00	297	R\$2.659,93
6	Av. Giovanni Gronchi - Vila Andrade	Bamberg - Imobiliária	3194-7500	R\$530.000,00	296	R\$1.790,54
7	Av. Giovanni Gronchi - Vila Andrade	Bamberg - Imobiliária	3194-7500	R\$630.000,00	312	R\$2.019,23
8	Rua Dr. Francisco Degni, 51 - Vila Andrade	Aux. Predial - Agência SP	4990-0748	R\$782.000,00	234	R\$3.341,88
9	Av. Giovanni Gronchi, 3891 - Vila Andrade	4THORRES Adm. Venda e loc. De Imóveis LTDA.	3744-4004	R\$550.000,00	355	R\$1.549,30
10	Rua Alexandre Benois, 180 - Vila Andrade	Aux. Predial - Agência SP	4990-0748	R\$750.000,00	254	R\$2.952,76
11	Rua Alexandre Benois, 180 - Vila Andrade	Estoque Imobiliária	98217-8281	R\$686.550,00	254	R\$2.702,95
12	Av. Giovanni Gronchi - Vila Andrade	Revenda Imóvel	98141-4026	R\$650.000,00	240	R\$2.708,33
13	Rua Itaiteva, 19 - Jardim Ampliação	Torre Norte - Imóveis	96307-3377	R\$720.000,00	200	R\$3.600,00
14	Rua Dr. Francisco Degni, 51 - Vila Andrade	Quinto Andar - Imobiliária	site	R\$780.000,00	230	R\$3.391,30
TOTAL						R\$40.318,46

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após soma-se todas as amostras.

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

ANEXO II: Memorial de cálculo

MEMORIAL DE CÁLCULO

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 14 AMOSTRAS PESQUISADAS

Média Aritmética: $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 14 amostras}}{14 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 40.318,46}{14} = \text{R\$ } 2.879,89$

Valor do Imóvel na Média Aritmética: Área Total do Imóvel x R\$ /m² médio

Valor do Imóvel na Média Aritmética: $285,93\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.879,89 = \text{R\$ } 829.768,66$

MÉDIA HOMOGEINIZADA

Média Homogeinizada : $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 12 amostras}}{12 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 34.666,60}{12} = \text{R\$ } 2.888,88$

Valor do Imóvel na Média Homogeinizada: Área Total do Imóvel x R\$ /m² Médio

Valor do Imóvel na Média Homogeinizada: $285,93\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.888,88 = \text{R\$ } 823.331,77$

Obs.: Foram retirados os valores das amostras número 09 e 03. (a mais baixa / a mais alta)

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

MÉDIA PONDERADA

Valor do m² do imóvel na média aritmética: R\$ 2.879,89 + 20% = R\$ 3.455,87

R\$ 2.879,89 – 20% = R\$ 2.303,91

Amostras acima de R\$ 3.455,87/m² e abaixo de R\$ 2.303,91/m² serão retiradas para efeito do cálculo.

Foram retiradas as amostras de número 02, 03, 05, 06, 07, 09, e 13. Com isto sobraram 07 amostras.

Média Ponderada = $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 07 amostras}}{07 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 20.903,71}{07} = \text{R\$ } 2.986,24$

Valor do Imóvel na Média Ponderada: Área Total do Imóvel x R\$/ m² Médio

Valor do Imóvel na Média Ponderada: 285,93m² x R\$ 2.986,24 = R\$ 851.079,82

CONCLUSÃO DO VALOR DE MERCADO SEM DEPRECIÇÃO

VALOR MÉDIO ESTIMADO: Valor do imóvel pela média Ponderada + 1% (arredondamento)

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 851.079,82 + R\$ 8.510,79 = R\$ 859.590,62

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 855.000,00

Limite inferior: R\$ 726.750,00 (variação até o máximo de 15%)

Limite superior: R\$ 983.250,00 (variação até o máximo de 15%)

VALOR ARREDONDADO ARBITRADO: R\$ 800.000,00

CONCLUSÃO DO VALOR DE MERCADO COM DEPRECIAÇÃO

O valor obtido na avaliação mercadológica passou por uma depreciação utilizando o Método de Ross-Heidecke, visto que o imóvel sofreu um incêndio que afetou alguns cômodos do apartamento e, portanto, faz-se necessário o cálculo resultante destas avarias

Foram considerados os seguintes parâmetros para a depreciação:

- Idade do imóvel: 38 anos;
- Vida útil: 60 anos (Bureau of Internal Revenue);
- Estado de conservação: (F) reparos simples e importantes;

A partir destas informações, é possível a determinação da idade em porcentagem de vida do imóvel:

Vida útil: (60 anos) = 100%

Vida útil do imóvel: (38 anos) = X

Aplicando uma “regra de três”, chegamos ao valor de 58,46% de vida do imóvel. O percentual encontrado deve ser arredondado par 58% (vide tabela).

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

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	0,661	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	0,356	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	0,086	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

Segundo a Tabela de Ross-Heidecke, é adotado o valor de 0,382 como fator de depreciação do imóvel.

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

Por fim, o valor da residência é depreciado em 63,8%
(1 - 0,362).

Valor obtido: R\$ 800.000,00

Depreciação: R\$ 800.000,00 x 0,362

Valor do imóvel depreciado: **R\$ 289.600,00**

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

ANEXO III: Mapa de localização do Condomínio Edifício Isabelle



Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

ANEXO VI: Fotografias



01. Edifício Isabelle

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes



02. Vista da calçada/rua do condomínio

Área Comum do Condomínio



03. Quadra de Tênis



04. Área de Churrasqueira

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes



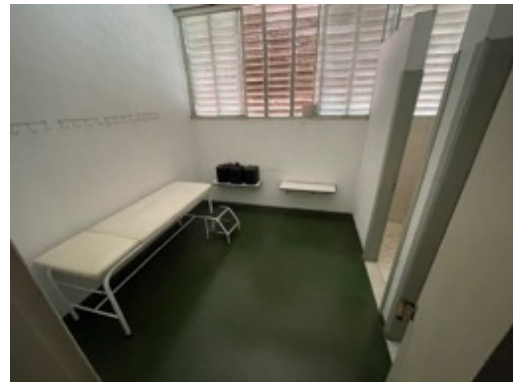
05. Salão de Jogos



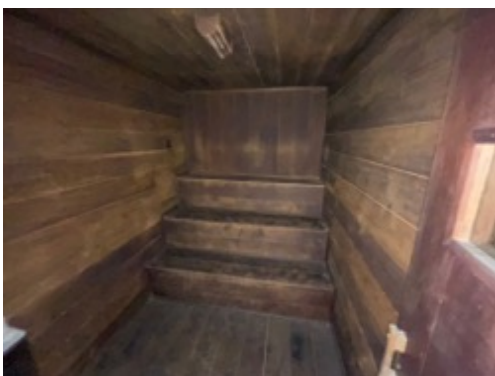
06. Quadra de Squash



07. Academia



08. Sala de massagem



09. Sauna



10. Salão de Festas

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes



11. Piscinas



12. Hall de entrada



13. Vagas da unidade



14. Vagas da unidade

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

ANEXO VII: Matrícula 175.964

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

fls. 607

matrícula 175.964
ficha 01

São Paulo, 08 de outubro de 19 85.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 161, localizado no 16º andar do Edifício --- Isabelle, situado à Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza, 215, no 290-Subdistrito-Santo Amaro, com a área real privativa de 285,93m2, --- área real comum de 235,89m2, já incluída e correspondente a 4 vagas indeterminadas na garagem localizada nos 1º, 2º e 3º subsolos, perfazendo a área real total de 521,82m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 5,7635% no terreno. Referido Edifício faz parte do condomínio registrado sob o nº 12, na matrícula nº 16.660. Contribuinte sob o nº 170.192.0016-7 - área maior.

PROPRIETÁRIA:- PLANEAR S/A - ACESSORIA PLANEJAMENTO E INCORPORAÇÕES (CGC nº 51.946.333/0001-49), com sede nesta Capital, à Rua Manoel -- Guedes, nº 452.

REGISTRO ANTERIOR:- R.5/Metr. 16.660, deste Registro.

MARIA DA GLORIA COYRIM BARBOSA
Escritor

R.1/175.964:- Por instrumento particular de 13 de setembro de 1985, com força de escritura pública, o imóvel foi VENDIDO a KLAUS --- FRIEDRICH ADOLF WINDMULLER, (RG. 13.165.345), securitário, e sua mulher EVA RUTH WINDMULLER, do lar, (RG. 13.346.777), alemães, casados sob o regime da comunhão de bens, segundo as Leis Alemãs, (LII nº --- 008.273.238-83), res. e domiciliados nesta Capital, à Avenida Marechal Haastimphilo de Moura, nº 338, aptº 17/0, pelo valor de --- Cr\$ 510.000.000.
Data da matrícula.

MARIA DA GLORIA COYRIM BARBOSA
Escritor

R.2/175.964:- Pelo instrumento referido no R.1, o imóvel foi HIPOTECADO a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, com filial nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1842, (CGC 00.360.305/0238-21), para garantia da dívida de 5.000,00000 UPC's, correspondentes na data do título a Cr\$ 229.500.550, pagáveis por meio de 180 prestações mensais, com juros à taxa nominal de 10,00% ao ano, e efetiva de 10,4713% ao ano, reajustáveis monetariamente, as prestações pelo plano de equivalência salarial, e o saldo devedor com base na variação da UPC, na forma do título. Valor da avaliação:- Cr\$ 972.890.982.
Data da matrícula.

MARIA DA GLORIA COYRIM BARBOSA
Escritor

Av.3/175.964:- Por instrumento particular de 30 de julho de 1991, procede-se o cancelamento do R.2 de hipoteca, por autori

"continua no verso"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO BLANCO LIMA GONZALEZ, protocolado em 31/03/2021 às 18:29, sob o número WSTA21702049558. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021728-89.2014.8.26.0002 e código D8CC030.

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

fls. 608

matrícula
175.964

ficha
01
verso

zação da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.
Data:- 03 de junho de 1992.

Osvaldo Pereira Luiz
OSVALDO PEREIRA LUIZ, Escriv. Autoriz.

Av.4/175.964:- Por escritura de 12 de agosto de 1992 do 8º -
Cartório de Notas desta Capital, livro 2.116 folhas 195, e de
conformidade com a certidão nº 033.689/92 expedida em 7-2-92=
pela PMSB, verifica-se que o imóvel da presente matrícula é
lançado atualmente pelo contribuinte nº 170.192.0097-3.
Data:- 21 de setembro de 1992.

Osvaldo Pereira Luiz
OSVALDO PEREIRA LUIZ, Escriv. Autoriz.

R.5/175.964:- Por escritura de 12 de agosto de 1992 do 8º Car-
tório de Notas desta Capital, livro 2.116 folhas 195, KLAUS -
FRIEDRICH ADOLF WINDMULLER, RNE W 315.366-K SE/DFMAF, antes -
RG. nº 13.165.345, securitário, e sua mulher EVA RUTH WINDMUL-
LER, RNE W 315.470-P SE/DFMAF, antes RG. 13.346.777, do lar,
alemães, casados pelo regime da comunhão de bens, segundo as
leis alemãs, inscritos no CPF sob o nº 008.273.238-83, resi=
dentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Dr. José Carlos de
Toledo Piza nº 215, apto. 161, Edifício Isabelle, VENDERAM o
imóvel a ERNESTO ROMANO, RNE W 687.557-E SE/DFMAF, italiano,
do comércio, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da
lei 6.515/77, com JACI ROMANO, RG. 4.757.672-SP, brasileira,
do lar, inscritos no CPF sob o nº 680.983.918-68, residentes=
e domiciliados em Santo André, neste Estado, à Rua Padre Ca=
pra nº 120, apto. 91, pelo preço de Cr\$500.000.000,00.
Data:- 21 de setembro de 1992.

Osvaldo Pereira Luiz
OSVALDO PEREIRA LUIZ, Escriv. Autoriz.

R.6/175.964:- Pela carta de sentença de 16 de outubro de 1996, do Juízo de Direito da
4ª Vara e respectivo Ofício da Família e das Sucessões do Foro Regional II de Santo
Amaro, desta Capital, extraída dos Autos (processo 2963/95) de Separação
Consensual, requerida por ERNESTO ROMANO, RNE W.687.557-E,
CPF.765.521.958-34, italiano, casado, engenheiro mecânico, com escritório à Rua
Gastão da Cunha, nº 353; e JACI ROMANO, RG. 4.577.238-PE CPF. 680.983.918-68,
brasileira, casada, pedagoga, residente e domiciliada à Rua Dr. José Carlos de Toledo
Piza, nº 215, apto. 161, Morumbi, nesta Capital, que continuou a usar o nome de
casada, ou seja JACI ROMANO, homologada por sentença de 20 de dezembro de
1995, transitada em julgado, verifica-se que, o imóvel ficou pertencendo
exclusivamente a separanda JACI ROMANO, já qualificada, pelo valor estimativo de
R\$ 327.570,00.
Data:- 22 de setembro de 1997.

José Pinho
José Pinho
Escrivente Autorizado

Continua na ficha 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:31/03/2021 09:50:31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO BLANCO GONZALEZ, protocolado em 31/03/2021 às 18:29, sob o número WSTA21702049558
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021728-89.2014.8.26.0002 e código D8CC030.

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

fls. 609

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula

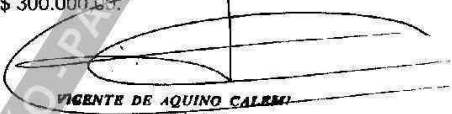
175.964

ficha

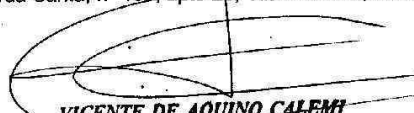
02

Continuação

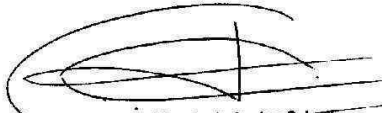
R.7/175.964:- Por escritura de 01/10/97 do 9º Cartório de Notas desta Capital, livro 6.427, fls. 059, reti-ratificada por outra de 10/11/97 das mesmas notas, livro 6.427, fls. 143, **JACI ROMANO**, RG nº 4.577.238-SS/PE e CPF nº 680.983.918-68, brasileira, separada judicialmente, gerente de recursos humanos, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Américo Alves Pereira Filho, nº 147, aptº 32, **vendeu** o imóvel a **NANCY LABONIA GALLO**, RG nº 14.127.244-2-SP e CPF nº 128.264.408-45, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na Cidade de São Vicente, deste Estado, na Rua Dom Lara, nº 875, pelo preço de R\$ 300.000,00.
Data:- 26 de novembro de 1997.


VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.8/175.964:- Por escritura de 29 de abril de 1998, do 14º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.664 - fls. 157, **NANCY LABONIA GALLO**, viúva, já qualificada, **VENDEU** o imóvel a **MARIA AUXILIADORA VITAL AUTRAN**, RG. 03.361.637-6-RJ, CREA 5.060.354.330, CPF 747.048.777-87, brasileira, separada judicialmente, engenheira, residente e domiciliada à rua Santa, nº 160, apto 20, Vila Mascote, nesta Capital, pelo preço de R\$ 270.000,00.
Data:- 14 de maio de 1998.


VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto
Av.9/175.964:- DIVÓRCIO

Pela escritura lavrada em 18 de abril de 2013, pelo 8º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3411, página 317, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que, por sentença proferida em 27/08/1998, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões desta Capital, transitada em julgado, a separação consensual de **MARIA AUXILIADORA VITAL AUTRAN** foi convertida em divórcio, conforme prova a certidão de casamento expedida em 09/02/1999, pelo 5º Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, extraída do registro nº 10662, fls. 174 do livro BR-87, e averbação feita à sua margem.
Data: 10 de maio de 2013.


Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

Continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO BLANCO LIMA GONZALEZ, protocolado em 31/03/2021 às 18:29, sob o número WSTA21702049558. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021728-89.2014.8.26.0002 e código D8CC030.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:31/03/2021 09:50:31

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

fls. 610

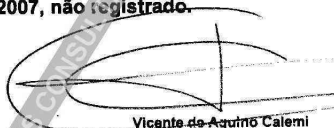
matrícula
175.964ficha
02

Verso

R.10/175.964:- VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada em 18 de abril de 2013, pelo 8º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3411, página 317, MARIA AUXILIADORA VITAL AUTRAN, divorciada, já qualificada, vendeu o imóvel a MARCO JORGE PINTO CABRAL, portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE nº V-228491-BDPMAFEX, inscrito no CPF/MF sob o nº 217.495.328-59, português, solteiro, maior comerciante, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Américo Brasiliense, nº 2163, apto 1106, bairro Chácara Santo Antonio, representado por seu procurador Cláudio Galinskas Segundo, inscrito no CPF/MF sob o nº 264.559.688-67, pelo preço de R\$270.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de 05/11/2007, não registrado.

Data: 10 de maio de 2013.

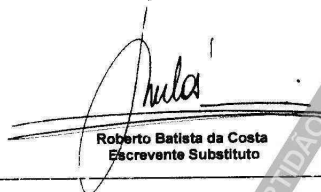


Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

R.11/175.964:- HIPOTECA

Pela escritura lavrada em 08 de outubro de 2013, pelo 13º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4474, páginas 133 a 136, MARCO JORGE PINTO CABRAL, solteiro, já qualificado, hipotecou o imóvel ao SÉRGIO GOMES MOREIRA BRANCO, portador da carteira de identidade RG nº 15.732.880-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 061.215.448-30, empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SORAIA SANCHES BRANCO, portadora da carteira de identidade RG nº 12.959.015-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 065.597.278-86, decoradora, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Professor Lucio Martins Rodrigues, nº 330, apartamento 64, para garantia da dívida de R\$600.000,00, pagável por meio de uma única parcela, sendo o vencimento no dia 08/04/2013, na forma e condições estabelecidas no título.

Data: 23 de outubro de 2013.



Roberto Batista da Costa
Escrivente Substituto

Continua na ficha 03

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:31/03/2021 09:50:31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO BLANCO LIMA GONZALEZ, protocolado em 31/03/2021 às 18:29, sob o número WSTA21702049558. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021728-89.2014.8.26.0002 e código D8CC030.

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é composto por 34 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

São Paulo, 30 de novembro de 2023.

RODRIGO CAETANO FERNANDES
Perito Judicial Avaliador/Eng.º Civil
CREA: 5069851870