



São Paulo, 17 de dezembro de 2019

Ao

Condomínio Edifício Villa Borghesi

A/C.: Dra. Haydee Maria Roveratti – advogada

Rua Peixoto Gomide, 996, Conjunto 710, Cerqueira Cesar, São Paulo, SP.

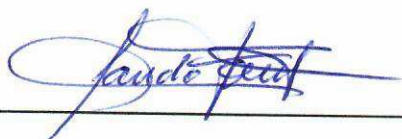
Referência: Laudo de avaliação imobiliária

Prezada Senhora.

De acordo com sua solicitação, estamos apresentando o serviço em referência para o apartamento número 41, no 4º andar do Condomínio acima referido. Situado á Rua Gil Eanes, número 45, Campo Belo, São Paulo, SP.

Assim colocado, passamos nas folhas seguintes a narrar o que foi pesquisado e observado.

Atenciosamente;



Arq. Claudio R. Fontes Novo

CAU nº A10068-4

Diretor – Arquitetura e Construção

CR Fontes Arquitetura e Construção Ltda. EPP

## Conteúdo

Solicitante: Dra. Haydee Maria Roveratti – Advogada

Interessado: Sr. Clovis Alexandrino da Silva - Síndico

Proprietário: Júlio Cesar Carvalho Vigorito

### 1-Vistoriado em:

11/12/2019

### 2-Imóvel tipo:

Unidade tipo Apartamento Residencial integrante do Edifício Villa Borghesi

### 3-Propósito do trabalho:

Apresentar o valor mais provável de Mercado para Venda do apartamento número 41 do condomínio Villa Borghesi, situado à Rua Gil Eanes, nº 45, Campo Bello, São Paulo/SP, hoje ocupado pelo proprietário Sr. Júlio Cesar Carvalho Vigorito

Área Útil: 186,90 m<sup>2</sup>    Área Comum: 105,51 m<sup>2</sup>    Área Total Construída 292,43 m<sup>2</sup>

### 4-Endereço Completo do Imóvel:

Rua Gil Eanes, nº 45, Campo Belo, Apartamento 41, quarto andar do Condomínio Villa Borghesi

Cidade: São Paulo    UF: SP    CEP.: 04601-040

### 5-Método utilizado

5.1-Método comparativo de dados do mercado

5.2- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Fundamentação GRAU 2 com cinco variáveis

### 6-Resultado da Avaliação:

6.1-Valor de venda R\$ 1.342.101,67 (UM MILHÃO, TREZENTOS E QUARENTA E DOIS MIL, CENTO E UM REAIS E SESENTA E SETE CENTAVOS)

6.2-Preço para anúncio do imóvel R\$ 1.610.522,00 (UM MILHÃO, SEISCENTOS E DEZ MIL, QUINHENTOS E VINTE E DOIS REAIS E ZERO CENTAVOS)

6.3-Porcentagem para negociação (campo de arbítrio) de praxe normal do mercado 20 % (VINTE POR CENTO)

Arq. Claudio Rodrigues Fontes Novo – CAU A10068-4 - CPF 029.668.568-23



## 7- Documentação Consultada:

Foram consultados os seguintes documentos:

- 7.1- Matrícula do Imóvel número 108.438 – Ficha 01 – Livro número 02 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. (foto 1,2,3,4)
- 7.2-Cópia do Projeto Aprovado com data de 08/04/1981 - Pranchas 1/4 e 4/4. (Foto 5,6)
- 7.3- Número do Alvará de Construção 126.633 – Constante na Prancha 4/4. (Foto 6)
- 7.4-Certidão de dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019 (foto 7)
- 7.5- Pressuposto; aceitamos as dimensões e áreas referidas na documentação apresentada, não tendo sido efetuadas investigações específicas no que se refere a defeitos em títulos, eventuais ônus que agravem o imóvel e outros, visto não ser objeto deste laudo. Não foram consultados órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto a situação do imóvel.

## 8-Breve Histórico sobre o Condomínio

8.1-O Condomínio denominado Edifício Villa Borguesi, foi implantado em 6 (seis) Lotes à saber; três na Rua Gil Eanes (antiga Rua Almirante Barroso) números 35, 45 e 55 e três na Rua Edson números 85,95 e 103, constando esses dados em prancha do projeto. O bairro é Brooklin Paulista. Hoje, em algumas correspondências, vem constando como o condomínio estando no bairro do Brooklin e outros no bairro Campo Belo. (Foto 5)

Perfazendo para construção uma área de terreno constante na folha 1/4 da prancha do projeto aprovado de 1.498,50 m<sup>2</sup> e escritura de 1.509,20 m<sup>2</sup> real.

Como área de construção do empreendimento temos 6.038,266 m<sup>2</sup> computável mais 3.065,900 não computável perfazendo uma área total de construção de 9.104,166 (Dados retirados da prancha do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo folha 1/4) (Foto5)

O Projetista do empreendimento foi o Arquiteto Marco Antonio Sumio Ozeki - CREA 38.534/D-Registro na Prefeitura 1-07.133-5 – ART nº 111.157

O Engenheiro responsável foi Moises Pilnik – CREA 15.299 – Registro na Prefeitura 1-04.234-3 – ART nº 7510

O proprietário do Empreendimento foi P.B.K. Empreendimentos Imobiliários S/A

Obs.: Todos os dados aqui mencionados constam nas legendas das folhas do projeto aprovado números 1/4 e 4/4. (Fotos 5, 6)



## 9-Metodologia:

9.1- Método utilizado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Fundamentação GRAU 2 com 21 exemplos e 5 variáveis independentes (Foto 8 e 9)

9.2- A metodologia aqui empregada está em conformidade com as Normas de Mercado.

9.3- A amostragem é baseada nas ofertas de venda do mercado.

9.4- Para a venda ou a compra ser concretizada é necessário haver a negociação ou como se pode chamar de LIVRE ARBITRÁRIO, considerado 20% (Vinte por Cento).

9.5-O método comparativo foi atingido utilizando a REGRESSÃO LINEAR DE PREÇOS considerando variáveis estabelecidas pelo próprio mercado e que prevalecem nas ofertas, como segue: VALOR DO CONDOMÍNIO, ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL, NÚMERO DE BANHEIROS DO IMÓVEL, NÚMERO DE VAGAS DE VEÍCULOS PERTENCENTES À UNIDADE E NÚMERO DE DORMITÓRIOS (QUARTOS). Totalizando 05 (cinco) variáveis.

9.6-Foram utilizadas 21 OFERTAS DE VENDA encontradas no mercado e na região do Campo Belo e Brooklin. No mapa apresentado todas as placas escuras foram consideradas. (Ver mapa Foto 10)

9.7-Demonstrativo dos gráficos da REGRESSÃO LINEAR (Foto11,12,13,14,15)

9.8-Demonstrativo do Cálculo (Foto 16)

9.9-Resultado da Regressão Linear e Conclusão. (Foto 17)

## 10-Mercado:

10.1- Mercado: O mercado imobiliário tem mostrado uma recuperação lenta e gradual no Estado de São Paulo, com crescimento das atividades de compra e venda. No entanto, essa melhora ainda permanece restrita a algumas regiões e não a todo o Estado. (Fonte Estadão-conteúdo-São Paulo 30/09/2019)

10.2-Economia: Os Bancos anunciam redução nos juros de crédito imobiliário. A taxa mínima passa de 8,1% ao ano mais taxa referencial (TR) para 7,45% ao ano mais taxa referencial (TR). (Banco Itaú)

Fundos imobiliários batem recorde com melhora do setor. (Estadão 16/09/2019 – Erika Motoda).

Um dos motivos que ajudam a explicar o desempenho dos fundos imobiliários é a queda dos juros básicos, com a queda da taxa Selic no nível mais baixo da história (6% ao ano) e com perspectiva de novo corte até o fim do ano.



10.3-Juros: Só o Crédito imobiliário acompanha o ritmo de queda de juros da taxa Selic (Estadão - conteúdo- Renato Jokitas com colaboração de Ana Luiza de Carvalho – 23/09/2019). A linha de financiamento pessoal só a de aquisição da casa própria e, em menor escala, a de compra de automóveis novos seguem o ritmo de queda da taxa Selic.

Obs.: Estes levantamentos nos editoriais mostram que a compra de imóvel ainda é um dos melhores investimentos que temos nos dias atuais e um setor que está aquecido.

### 11- Vistoria do imóvel – Apartamento 41.

11.1- A unidade 41 do Edifício Villa Borghesi só pode ser visitada e observada não sendo permitida fotos do local, pelo proprietário.

11.2- Passamos então a descrever de forma simples as dependências da unidade:

#### 11.2.1- Área de Serviço:

11.2.1.1- Lavanderia, revestida de azulejo nas paredes e piso com porcelanato em toda sua área, forro de gesso com iluminação.

11.2.1.2- Dormitório de serviço, as paredes revestidas com massa e pintadas, o piso revestido com porcelanato e forro de gesso com iluminação.

11.2.1.3- Banheiro de serviço, paredes revestidas com azulejo, piso com porcelanato e forro de gesso com iluminação.

11.2.1.4- Cozinha, as paredes revestidas com pastilhas e azulejo formando decoração, piso em porcelanato e forro em gesso com iluminação embutida. As bancadas da cozinha são em inox a pia contém cuba dupla em inox. Existência de armários embutidos ou de sobrepor e gabinete sob a pia e bancada.

11.2.1.5-Área de serviço e cozinha em bom estado de conservação necessitando somente pintura e manutenções periódicas.

#### 11.2.2-Área social e convivência:

11.2.2.1- Sala de almoço ou copa, as paredes revestidas de massa e pintadas, o piso revestido com porcelanato com rodapé de madeira e o teto de gesso com iluminação embutida. Ambiente em bom estado necessitando de limpeza no rejunte do piso, pintura nas paredes e forro devem ter manutenção, estão pouco encardidas. Luminárias devem ser limpas.

11.2.2.2- Lavabo social, paredes revestidas em massa e pintadas, piso revestido com porcelanato e rodapé em madeira pintada. O forro é de gesso com iluminação embutida.

Ambiente em bom estado necessitando de limpeza no piso devido ao rejunte encardido, pintura de rodapé que mostra sinais de encardido, pintura das paredes e teto que mostram também sinais de encardido pelo tempo.

11.2.2.3- Sala de TV, esta sala foi criada demolindo-se duas paredes de um dormitório que separavam a área do dormitório da sala de estar e a que separava o dormitório do corredor de acesso a ala íntima. A área dessa sala de TV criada funde-se com a sala de estar e jantar todas com as paredes revestidas de massa e pintadas, o piso revestido em porcelanato, rodapé em madeira de todos os ambientes e pintado e o forro em gesso com iluminação embutida na área da sala de TV, e na sala de estar e jantar um lustre de sobrepor em cada ambiente instalado em forro emaseado e pintado.

11.2.2.4- Varanda, com piso revestido com porcelanato e rodapé em porcelanato, guarda corpo em alumínio e vidro temperado.

11.2.3- Área íntima:

11.2.3.1-Corredor de acesso à área íntima do apartamento, piso revestido em porcelanato e rodapé em madeira pintado. As paredes revestidas em massa e pintadas, o forro pintado com iluminação. Existência de pequeno armário embutido em madeira natural como roupeiro.

11.2.3.2- Dois dormitórios com armários embutidos em madeira aparente e prateleiras para organização com decoração dos dormitórios. O piso é revestido com porcelanato e rodapé em madeira. Paredes revestidas em massa e pintadas e forro pintado.

11.2.3.3- Banheiro no corredor para servir os dois dormitórios, piso revestido em porcelanato, paredes revestidas com azulejo, forro pintado com iluminação, box em vidro tipo Blindex, bancada em granito preto com cuba de sobrepor. Gabinete sob a pia revestido em fórmica. Bacia na cor preta.

11.2.3.4- Suite do apartamento, piso revestido em porcelanato, rodapé em madeira pintada, paredes revestidas em massa e pintadas, teto pintado com iluminação. Armário embutido em madeira natural.

11.2.3.5- Banheiro da suíte, piso revestido com porcelanato, paredes revestidas com azulejo com faixa fina escura de revestimento cerâmico percorrendo o banheiro horizontalmente em sua extensão. Forro pintado de branco com iluminação. Box em vidro tipo Blindex, bancada da pia em mármore claro tipo crema com frontão, cuba embutida oval, gabinete sob a pia revestido em fórmica branca.

11.2.4- GERAL, todas as portas e batentes internos do apartamento são em madeira pintados. Todo o revestimento do piso interno do apartamento é em porcelanato igual em todos os ambientes e da mesma cor. A pintura das paredes e forro são todos da mesma cor clara (branco).

11.2.5-O apartamento possui duas vagas de garagem no primeiro subsolo.



**12-Sobre o Condomínio EDIFÍCIO VILLA BORGHESI.**

O Edifício Villa Borguesi é onde o apartamento 41, objeto deste laudo, está inserido.

Em uma breve análise do Condomínio e por observação que fizemos em visita a suas dependências, conduzidos pelo Síndico Sr. Clovis Alexandrino da Silva que a 18 anos é reeleito para o cargo.

A área em que está inserido o Edifício, nas Ruas Gil Eanes esquina com Edson são bastante arborizadas com outros condomínios também arborizados.



**Fachada principal**






**Fachada lateral e fundos**



**Vista da esquina**

Seu recuo frontal é composto por jardineiras e gramado que chegam a um ambiente central alinhado com o limite do condomínio e a calçada para reuniões ou convivência assistida por uma cobertura em estrutura de concreto harmoniosa.



Seguindo pela lateral esquerda do edifício, passando por de trás da guarita, tem-se acesso a área de esportes com quadra poliesportiva, área de descanso totalmente tratada e revestida em madeira com mesa para convivência dos condôminos e visitantes. Passando a quadra encontramos um playground bastante reservado e seguro.





Nessa mesma lateral esquerda em frente a quadra poliesportiva encontra-se a cozinha/refeitório dos funcionários do condomínio e o escritório do síndico e do zelador na antiga área de moradia do zelador, que não é mais usada para esse fim. Essa área transformada em escritório trouxe ao condomínio uma organização muito boa, com duas salas amplas e banheiro.





Continuando da lateral do prédio e seguindo em sentido da lateral direita encontramos a entrada de serviço do prédio onde, ao entrar, encontramos um hall que dá acesso ao elevador de serviço, que acessa o hall de todos os apartamentos, uma porta que leva a sala de ginástica, outra que conduz ao salão de festas e as escadarias de serviço e rota de fuga .

A sala de ginástica com uma boa área, muito bem equipada com equipamentos modernos e espaçados uns dos outros dando a necessária estrutura para a atividade. Grandes vidros da fachada proporcionam uma liberdade. Ambiente bastante agradável.

Salão de festas muito bem estruturado com balcão em granito escuro em uma antessala da cozinha e salão fazendo a ponte entre ambos, piso desse ambiente é do mesmo material da bancada, granito escuro. Refrigeradores de porte para despensa fria, um lavatório também serve a área com o mesmo material da bancada e cuidado nos acabamentos. Uma cozinha bem equipada com grande bancada e pia em granito, fogão, micro-ondas. Toda a cozinha é revestida com azulejo nas paredes e porcelanato no piso com boa iluminação. O salão de festas também muito bem estruturado, não só para festas, mas para um convívio entre os condôminos com

sofás criando ambiente para televisão, mesa para reuniões ou jantares. Todo o ambiente do salão também dá acesso ao recuo da frente do edifício com ampla área envidraçada criando boa atmosfera para convivência. Ambiente todo climatizado com equipamentos de teto. Piso todo em granito.



Sala de ginástica



Salão de festas, cozinha, bancada de serviço, lavatório





### Salão de festas com ar condicionado, banheiro, mesas

13

Garagem muito bem cuidada com pintura especial nos pisos e paredes. Toda a área da garagem muito bem cuidada em excelente estado. Três contêineres de reciclados ficam no primeiro subsolo da garagem estipulado aos condôminos que tragam o lixo e o depositem neles. A iluminação muito bem-feita, durante o dia ficam luzes suficientes para iluminar toda a área dos dois andares de garagem e à noite a iluminação intensificada proporcionando assim um ambiente muito bom. Toda a área da garagem é sinalizada.

No segundo subsolo encontra-se um gerador que ao faltar energia, este entra em seis segundos, segundo o síndico.





**Containers de lixo reciclado**



**Garagem do primeiro e segundo subsolo.**





**Cabine do Gerador**

Hall de entrada social do prédio existem 2, uma para final 1 e outro para final 2 os elevadores modernos em aço inox.

O piso dos halls é de mármore com rodapé em madeira pintado. As paredes são em massa com pintura, o teto é de gesso com iluminação embutida.

15



**Hall do edificio**



No térreo, do lado direito do prédio, existe uma churrasqueira fechada, com área externa para convidados.

Nos fundos tem duas piscinas conjugadas, uma para criança e outra para adulto todas aquecidas. Ambiente agradável e bem tratado.



Churrasqueira



Piscina



13-Fotografias

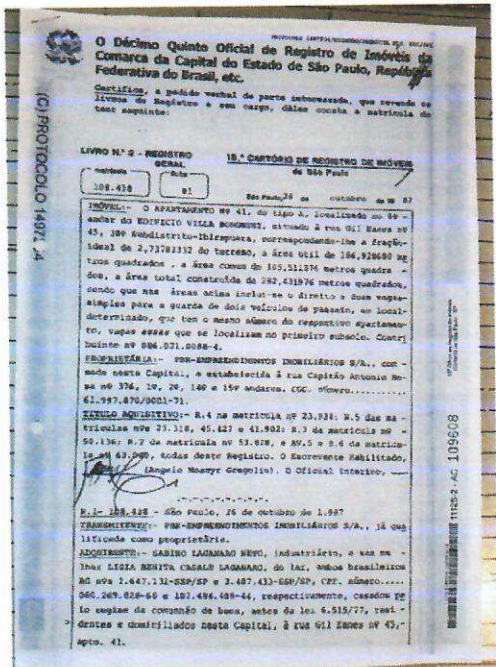


Foto 1

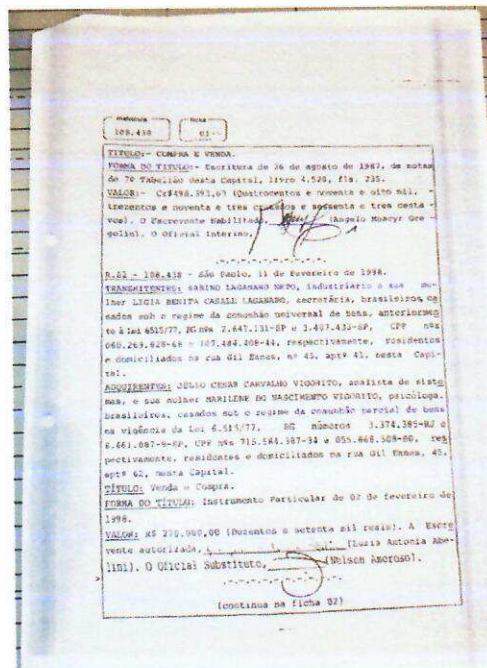


Foto 2

17

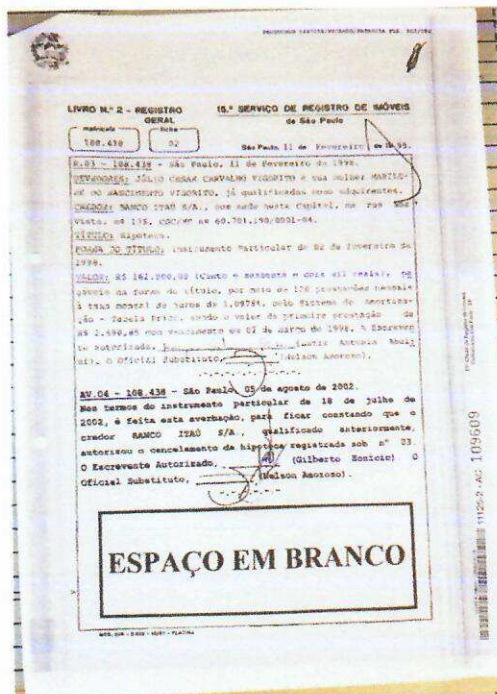


Foto 3

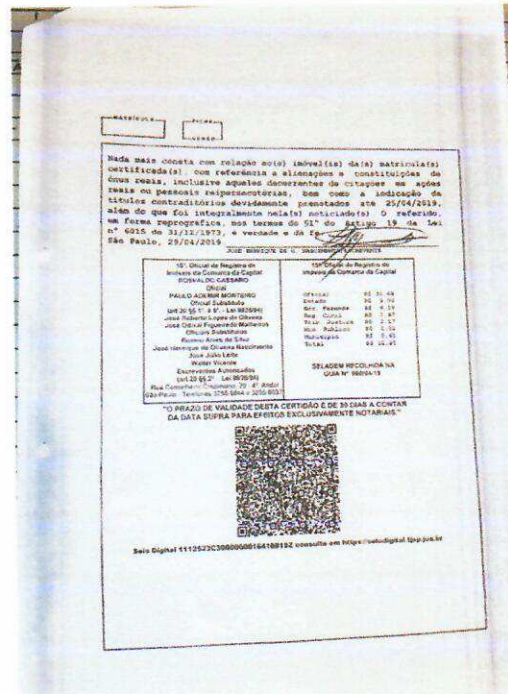


Foto 4

Tel.: (11) 3849-1502 / 3849-1361

crfontes@crfontesarquitetura.com.br

www.crfontesarquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HAYDEE MARIA ROVERATTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/12/2019 às 19:34, sob o número WSTA19708133566. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035770-70.2019.8.26.0002 e código AD5415D.

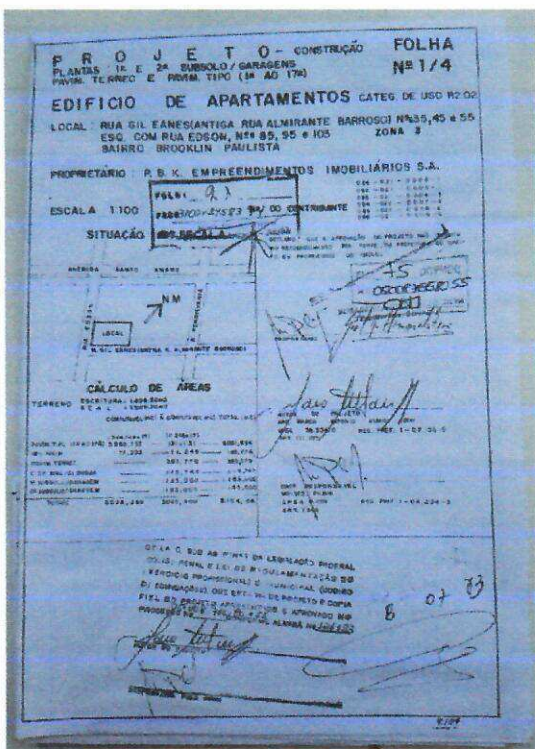


Foto 5

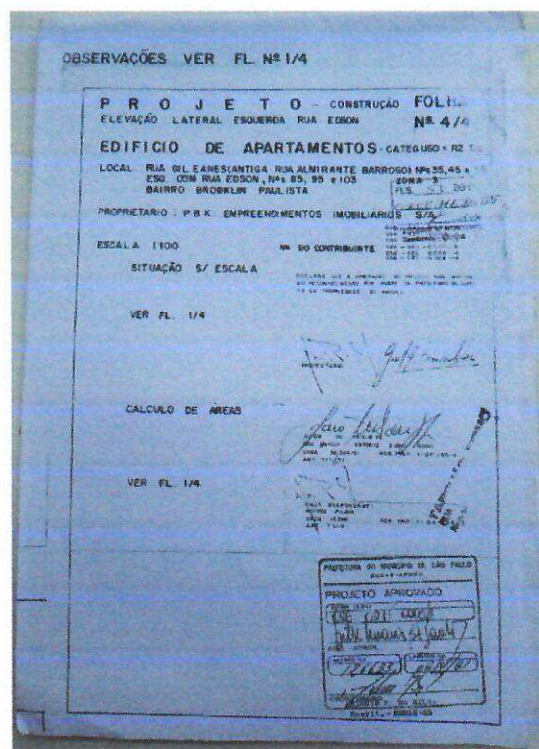


Foto 6

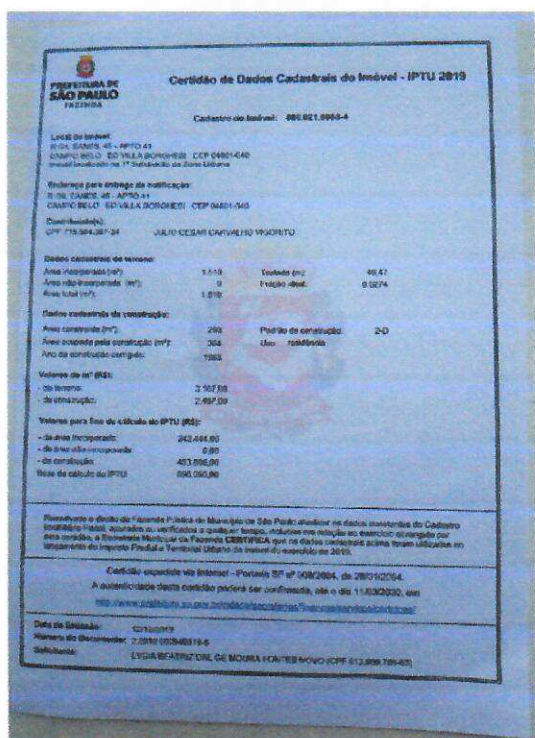


Foto 7

**Amostragem das ofertas de venda consideradas no estudo**

Valor do Imóvel	Condomínio	Imobiliária	Endereço	Área total	Área útil	banheiros	vaga garagem	quartos
R\$ 1.043.000	R\$ 1.400 Condomínio		Rua Edison 200, Campo Belo, São Paulo		100 m² área útil	2 Banheiros	2 Vagas	3 Quartos
R\$ 2.400.000	R\$ 2.770 Condomínio		Rua João de Deus 854, Campo Belo, São Paulo	450 m² área total	445 m² área útil	5 Banheiros	3 Vagas	3 Quartos
R\$ 949.000	R\$ 1.210 Condomínio		Rua Constanção de Souza 320, Campo Belo, São Paulo	100 m² área total	100 m² área útil	3 Banheiros	2 Vagas	3 Quartos
R\$ 350.000	R\$ 2.050 Condomínio		R. Vieira de Mello 300, Campo Belo, São Paulo		43 m² área útil	1 Banheiro	1 Vaga	1 Quarto
R\$ 2.500.000	R\$ 1.900 Condomínio		R. Edison 110, Campo Belo, São Paulo		175 m² área útil	4 Banheiros	4 Vagas	3 Quartos
R\$ 980.000	R\$ 1.250 Condomínio		Rua Gil Eanes 315, Campo Belo, São Paulo	125 m² área total	110 m² área útil	2 Banheiros	2 Vagas	3 Quartos
R\$ 1.550.000	R\$ 1.400 Condomínio		Rua Barão de Jacuipetã 1004, Campo Belo, São Paulo	200 m² área total	195 m² área útil	2 Banheiros	2 Vagas	3 Quartos
R\$ 2.800.000	R\$ 2.800 Condomínio		R. Gabriel D'Almeida 185, Campo Belo, São Paulo		190 m² área útil	5 Banheiros	4 Vagas	4 Quartos
R\$ 1.800.000	R\$ 2.300 Condomínio		R. Gabriel D'Almeida 185, Campo Belo, São Paulo		160 m² área útil	5 Banheiros	3 Vagas	2 Quartos
R\$ 950.000	R\$ 1.620 Condomínio		R. Barão de Trizano, Avenida Paulista, São Paulo	160 m² área total	132 m² área útil	4 Banheiros	2 Vagas	3 Quartos
R\$ 910.000	R\$ 1.300 Condomínio		Rua Constanção de Souza 1144, Campo Belo, São Paulo		65 m² área útil	2 Banheiros	1 Vaga	2 Quartos
R\$ 3.500.000	R\$ 3.100 Condomínio		R. Edison 640, Campo Belo, São Paulo		229 m² área útil	5 Banheiros	4 Vagas	4 Quartos
R\$ 2.700.000	R\$ 1.334 Condomínio		Rua Francisco Inácio, Campo Belo, São Paulo		250 m² área útil	5 Banheiros	4 Vagas	4 Quartos
R\$ 1.450.000	R\$ 1.400 Condomínio		João de Deus 200, Campo Belo, São Paulo	300 m² área total	171 m² área útil	3 Banheiros	2 Vagas	4 Quartos
R\$ 1.300.000	R\$ 1.675 Condomínio		R. Barão de Trizano, Campo Belo, São Paulo	239 m² área total	100 m² área útil	2 Banheiros	2 Vagas	3 Quartos
R\$ 2.120.000	R\$ 1.450 Condomínio		R. Álvaro Lins Roberto de Assumpção 100, Campo Belo, São Paulo		233 m² área útil	4 Banheiros	2 Vagas	2 Quartos
R\$ 1.280.000	R\$ 2.385 Condomínio		Barão de Trizano 1096, Avenida Paulista, São Paulo	170 m² área total	160 m² área útil	4 Banheiros	3 Vagas	3 Quartos
R\$ 900.000	R\$ 1.372 Condomínio		Edson 510, Campo Belo, São Paulo	65 m² área total	65 m² área útil	2 Banheiros	1 Vaga	1 Quarto
R\$ 1.100.000	R\$ 1.580 Condomínio		Rua Vieira de Mello 45, Campo Belo, São Paulo	120 m² área total	120 m² área útil	3 Banheiros	2 Vagas	3 Quartos
R\$ 900.000	R\$ 1.170 Condomínio		Rua Constanção de Souza, Campo Belo, São Paulo	200 m² área total	120 m² área útil	3 Banheiros	2 Vagas	3 Quartos
R\$ 2.000.000	R\$ 2.420 Condomínio		Constância de Souza 1025, Campo Belo, São Paulo	260 m² área total	260 m² área útil	5 Banheiros	4 Vagas	4 Quartos

Foto 8

**Variáveis consideradas tiradas do Edifício Villa Borghesi**

Condomínio	R\$ 2.100,00
Área Útil	187,00
Banheiros	4,00
Vagas de Carros	2,00
Quartos (dormitório)	3,00

Foto 9

Mapa da área considerada para amostragem de ofertas do mercado



Foto 10

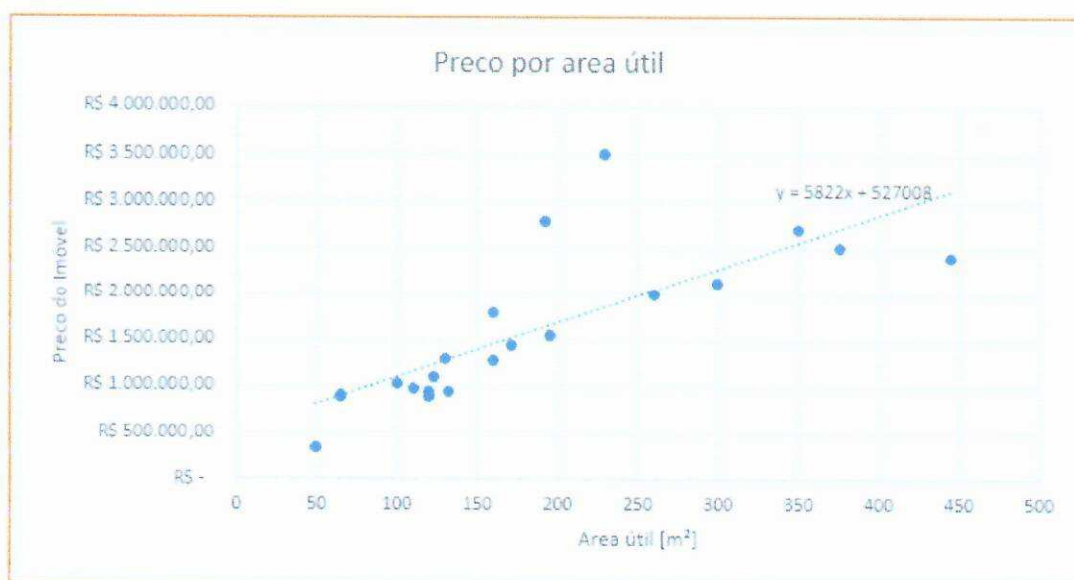


Foto 11





Foto 12

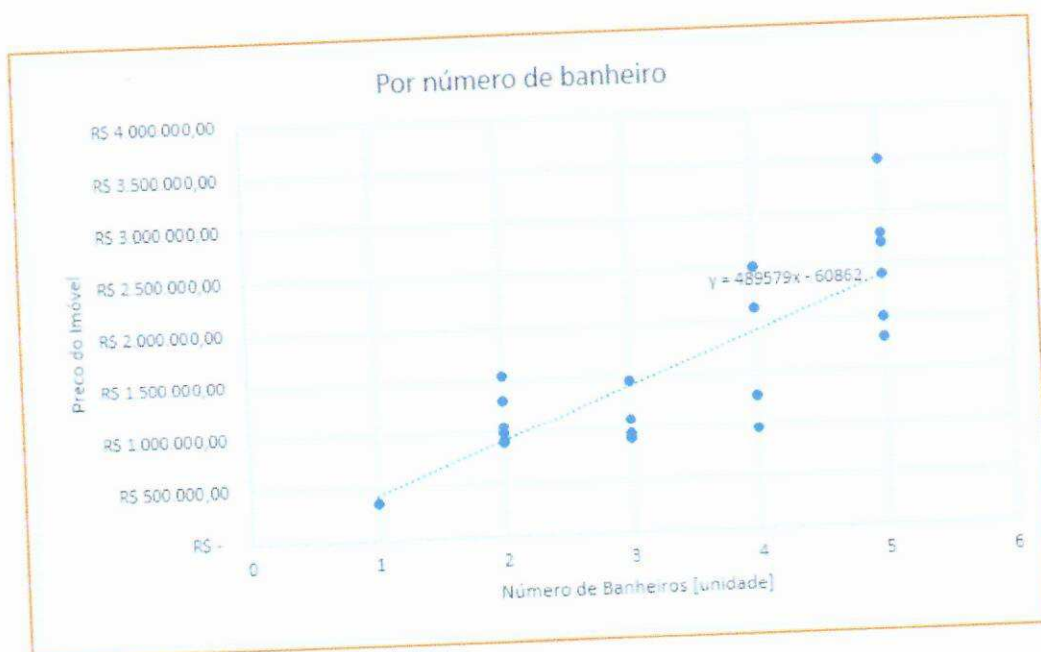


Foto 13

fls. 210

Este documento es una copia digital, generada automáticamente por el Sistema de Gestión de Documentos Electrónicos de la Universidad de Chile, el cual garantiza la integridad y seguridad de la información. Para obtener el original, consulte el sitio web de la Universidad de Chile o contacte al área de Soporte Técnico.

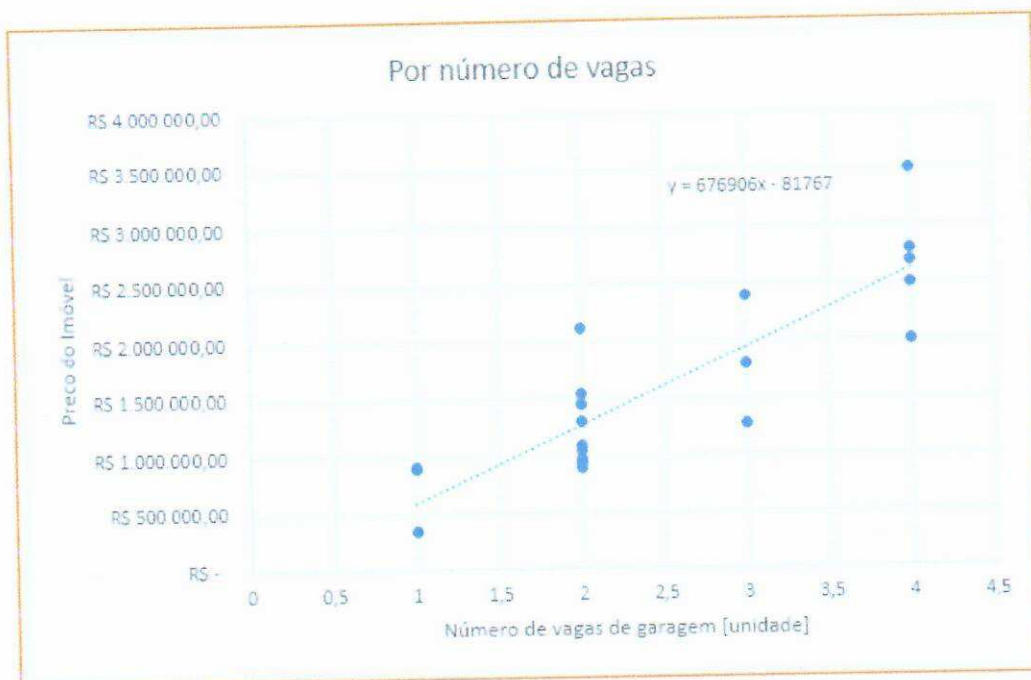


Foto 14

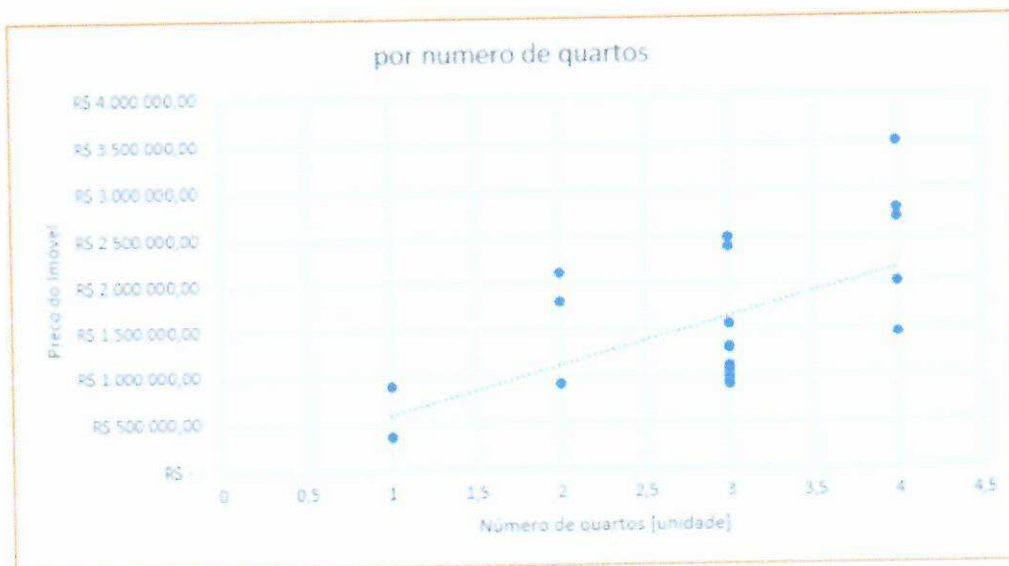


Foto 15





**Demonstrativo do Cálculo**

LINHA DE TENDÊNCIA DOS PONTOS INDICADOS PELA RETA, QUE MELHOR OS REPRESENTA.

Y = Valor que queremos obter.  
 A e B = Constantes obtidas pelo gráfico  
 X = Variável = Área Útil, Condomínio, Banheiros, Vagas, Quartos

$Y = A \cdot X + B$  (Formula da reta)

Exemplo, Gráfico do Condomínio

$Y = A \cdot X + B$   
 $Y = 5822 \times 187 + 527008$   
 $Y = 1.615.722,00 \rightarrow$  Resultado da regressão linear do condomínio

foto 16

**RESULTADO DA REGRESSÃO LINEAR**

Preço por area útil	R\$	1.615.722,00
Por preço de condomínio	R\$	1.622.956,00
Por número de banheiro	R\$	1.897.454,00
Por número de vagas	R\$	1.272.045,00
Por número de quartos	R\$	1.644.433,00

↓

**Média do Resultado da Regressão Linear**

↓

**CONCLUSÃO**

Preço do anúncio do imóvel	R\$	1.610.522,00
Porcentagem de negociação		20%
Preço de venda do imóvel	R\$	1.342.101,67

Foto 17

São Paulo, 17 de dezembro de 2019

Arquiteto Claudio Rodrigues Fontes Novo

CAU: A10068-4

CPF: 029.668.568-23

# ÚNICA construtora ltda

e-mail: [unicaengenharia@uol.com.br](mailto:unicaengenharia@uol.com.br)

(011) 5564-5470 / 5564-6903

## Avaliação

**Solicitante:** Dra. Haydee Maria Roveratti  
**Interessado:** a mesma  
**Proprietário:** Júlio Cesar Carvalho Vigorito

**Objetivo da avaliação:** Apresentar o valor de mercado mais provável da unidade 41 pertencente ao Edifício Villa Borghesi, Rua Gil Eanes, 45 Campo Belo, São Paulo, S.P.  
**Finalidade da avaliação:** determinar o valor de venda da unidade citada.

**Endereço completo:** Rua Gil Eanes, 45, Campo Belo, São Paulo/SP, apartamento 41  
**Cidade:** São Paulo – Unidade Fiscal: SP – CEP 04601-040  
**Área privativa (útil):** 187,00 m<sup>2</sup>

**Método utilizado:** comparativo de dados do mercado

## Resultado da avaliação:

Valor de venda: R\$ 1.331.365,20 (Um Milhão, Trezentos e Trinta e Um Mil, Trezentos e Sessenta e Cinco Reais e Vinte Centavos)

## Nome do responsável pela avaliação.

Eng. Civil Ricardo Rodrigues Fontes Novo

São Paulo, 12 de dezembro de 2019

Rua Palestina, 424 – CEP 04362-030 – Vila Mascote – São Paulo - SP

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1- PRELIMINARES

#### 1.1-Objetivo

Apresentar o valor de venda de mercado mais provável do apartamento 41 do Edifício Villa Borghesi no endereço da Rua Gil Eanes, 45, Campo Belo, São Paulo, SP.

#### 1.2-Interessados

Dra. Haydee Maria Roveratti - Advogada  
Júlio Cesar Carvalho Vigorito - Proprietário

#### 1.3 – Documentação Consultada

Foram consultados os seguintes documentos:  
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019;  
Registro do imóvel, matrícula nº 108.438 de 26/10/1987  
Plantas

#### 1.4-Pressupostos

Aceitamos as dimensões e áreas referidas na documentação apresentada, não tendo sido feito diligências para investigação e conferência, devido não ser o propósito deste trabalho.

### 2-Metodologia

#### 2.1-Metodo Adotado

No presente trabalho será usado o método de comparação de preços com o mercado de ofertas de São Paulo.

### 3-VISTORIA

#### 3.1-Localização e Características da Região

O imóvel está localizado na Rua Gil Eanes, 45, Campo Belo, São Paulo/ SP, esquina com a Rua Edson, próximo à nova estação de metrô Campo Belo. Zona de uso predominantemente residencial com baixo fluxo de pedestres e veículos. O edifício apresenta vocação residencial e numa localização favorável. O Edifício fica em uma localização bastante estratégica, cercado de meios de deslocamento fáceis e ágeis como Estação de metrô Campo Belo, Pontos de ônibus na Avenida Santo Amaro com a distância de um quarteirão do Edifício, a nova linha elevada do monotrilho passando bem próximo do Edifício, mercados, farmácias, restaurantes, e outros tipos de serviços e comércio.

R

# ÚNICA construtora ltda

e-mail: [unicaengenharia@uol.com.br](mailto:unicaengenharia@uol.com.br)

(011) 5564-5470 / 5564-6903



Planta de Localização

### 3.3- Descrição da unidade 41.

O apartamento sofreu uma alteração em suas divisões internas. Um dormitório foi revertido demolindo-se duas paredes fazendo com que esse espaço do dormitório fosse integrado ao ambiente da sala, assim formando a sala de tv. Todo apartamento permanece aparentemente e por ouvir falar, em sua originalidade somente com a alteração do dormitório em sala de tv.

A distribuição fica então como apresentado em projeto, salas, dormitórios e corredor, contém paredes pintadas, piso em cerâmica clara e forros pintados. Cozinha, lavanderia e banheiros com paredes revestidas em azulejo, piso em cerâmica e forro pintados.

O apartamento tem um hall de elevador privativo da unidade no quarto andar.

**Elevador modernizado**

Hall de entrada social do edifício dos apartamentos terminados em números ímpar muito bem tratado e decorado modestamente, mas com qualidade de recepção e permanência.

O apartamento 41 possui duas vagas de garagem que ficam no primeiro subsolo próximo a porta de entrada da garagem.

**3.4-O Edifício** contém quadra poliesportiva, área com deck para descanso e reuniões, playground, duas piscinas aquecidas, chuveiro, deck para tomar sol, banheiros para atender as áreas externas do térreo, sala para churrasqueira, salão de festas muito bem equipado e climatizado, sala de ginástica bem equipada, refeitório para funcionários do edifício, escritório para a administração do edifício, dois níveis de garagem, todas as garagens muito bem tratadas com pintura no piso, demarcada e sinalizada com boa iluminação. No segundo subsolo de garagem, existência de gerador bastante possante.

Rua Palestina, 424 – CEP 04362-030 – Vila Mascote – São Paulo - SP

R

**Eng<sup>o</sup> Edival Garcia**  
Perícias de Engenharia  
CREA. 0601281703 - S.P.

## Laudo de Avaliação Imobiliária

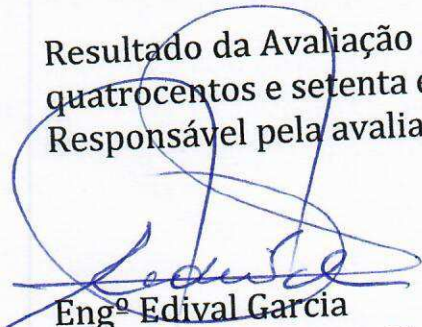
Solicitante: Dra Haydee Maria Roveratti  
Interessado: Dra Haydee Maria Roveratti  
Proprietário: Júlio Cesar Carvalho Vigorito

Objeto: Avaliação imobiliária de mercado para determinar o valor de venda do apartamento nº 41 do Condomínio Edifício Villa Borghesi situado na Rua Gil Eanes, nº 45, Campo Belo, São Paulo-SP.

Endereço: Rua Gil Eanes, 45 apto. 41, Campo Belo, São Paulo-SP, CEP: 04601-040  
Área útil: 187,00 m<sup>2</sup>; área total: 292,43 m<sup>2</sup>.

Método usado: Método de comparação para a venda do apartamento nº 41 do Edifício Villa Borghesi.

Resultado da Avaliação - Valor de Venda R\$ 1.472.400,00 (Hum milhão, quatrocentos e setenta e dois mil e quatrocentos reais)  
Responsável pela avaliação:

  
Eng<sup>o</sup> Edival Garcia  
CREA: 0601281703-SP

São Paulo, 17 de dezembro de 2019.

**Eng<sup>o</sup> Edival Garcia**  
Perícias de Engenharia  
CREA. 0601281703 - S.P.

Prezados Srs.

De acordo com solicitação, apresentamos estimativa de avaliação por método de comparação para a venda do apto. nº 41 pertencente ao Condomínio Edifício Villa Borghesi, local em questão.

Nos foi pedido avaliar o valor de mercado da unidade tipo do 4º andar de frente, com área útil de 186,90 m<sup>2</sup>, área comum de 105,51 m<sup>2</sup> e área total construída de 292,43 m<sup>2</sup>, de acordo com documentação de escritura de registro de imóveis de São Paulo, plantas do andar tipo e áreas comuns, IPTU 2019 e certidão de dados cadastrais do imóvel na PMSP.

Não nos foi permitido vistoriar a unidade em questão nº 41, sendo unicamente visitadas as áreas comuns do edifício. Segundo as plantas aprovadas, datadas de 08/04/1981, o prédio tem como área real do terreno 1.498,50 m<sup>2</sup> e área de escritura 1.509,20 m<sup>2</sup>. A área computável é de 6.038,27 m<sup>2</sup> e a área não computável de 3.065,90 m<sup>2</sup>, totalizando assim, 9.104,17 m<sup>2</sup> de área total da construção.

O edifício caracteriza-se por duas unidades tipo por andar sendo hall social individual. Os apartamentos tem 04 dormitórios sendo 01 suite, um banheiro social, um lavabo, sala de estar com varanda, sala de jantar, copa, cozinha, área de serviço com lavanderia, quarto e banheiro de serviço, hall de serviço independente acolhendo os 2 apartamentos e vagas de garagens.

O Condomínio Edifício Villa Borghesi proporciona vários benefícios e benfeitorias aos condôminos, ao longo de sua existência, como guarita enclausurada, com funcionários qualificados para operar o sistema de segurança, equipe formada há vários anos nas funções de serviços gerais, porteiros e zelador; sala de ginástica bem aparelhada num espaço adequado para a prática e boa ambientação com o entorno do prédio, tendo janelas amplas dando boa luminosidade e TV; salão de festas bem equipado com 02 lavabos, cozinha com 02 geladeiras, fogão, micro-ondas e forno elétrico, bancadas de apoio e ampla pia em granito escuro, sala de estar com sofá e TV, bom espaço de convivência e mesas para reuniões e festas, tudo isso climatizado com aparelhos de ar condicionado. O acesso ao salão de festas se dá pela lateral do prédio tendo em frente o playground e a quadra poliesportiva,

**Eng<sup>o</sup> Edival Garcia****Perícias de Engenharia  
CREA. 0601281703 - S.P.**

proporcionando uma integração com o evento. Há também, acesso de serviço do salão pelo hall do elevador de serviço. Duas áreas para leitura e convivência, uma na frente do prédio e outra ao lado da quadra poliesportiva com mesa e cadeiras proporcionando conforto aos ocupantes do local. O caminho que rodeia o condomínio é todo de pedra permeável facilitando a limpeza e absorção das águas de chuva. A casa antiga do zelador foi transformada em sala para a administração com 02 salas e 01 banheiro. Ao lado da administração foi adaptada uma sala para descanso e refeitório dos funcionários com fogão, micro-ondas, pia, geladeira e armário de despensa. Os dois pavimentos de garagem são bem cuidados com pintura especial no piso todo delimitado e sinalizado para as vagas que são fixas. No 2º subsolo está instalado um gerador de energia com capacidade para atender todo o prédio. Podemos encontrar, também, containers de lixo reciclado para separação de material. Boa iluminação tanto de dia como à noite. Limpeza impecável de toda a área comum do condomínio.


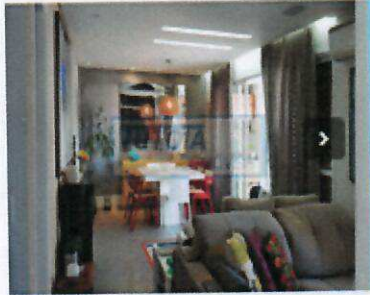





O entorno do edifício, por característica do bairro, é todo arborizado tanto no interior do prédio como nas ruas que o cercam. Localizado perto da linha lilás do metrô e fácil acesso ao transporte público pela Av. Santo Amaro.

Na unidade em questão, apto nº 41, não nos foi permitida a visita, mas segundo informação, houve uma modificação na área social do apartamento com abertura de um dos quartos ampliando como sala de TV e integrando com a sala de estar, sala de jantar e varanda. Existem 03 dormitórios sendo uma suíte, um banheiro social, um lavabo, copa, cozinha, área de serviço com lavanderia, quarto e banheiro de serviço. Faz parte integrante do apartamento 02 vagas de garagem.

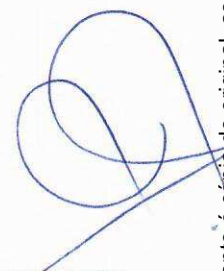
**Avaliação**

Baseando-se em número de dormitórios e vagas de garagem pelo método de comparação de mercado e coletando 05 preços de unidades semelhantes para o entorno e tendo uma variação de mercado de 20% chegamos a um valor de venda de R\$ 1.472.400,00 (Hum milhão, quatrocentos e setenta e dois mil e quatrocentos reais) com uma variante de até R\$ 1.227.000,00 (Hum milhão, duzentos e vinte e sete mil reais).

**Eng<sup>o</sup> Edival Garcia**  
**Perícias de Engenharia**  
**CREA. 0601281703 – S.P.**

	<p><b>Campo Belo, São Paulo - SP</b>            ♀ Campo Belo, São Paulo - SP  <b>107 m² 3 quarto 2 vagas</b>            Apartamento confortável e espaçoso no Campo Belo! São 107m² muito bem aproveitados por uma planta inteligente. Possui uma sala espaçosa com dois ambientes e varanda, cozinha, 03 quartos e 03 banheiros. Todos os cômodos são...  <b>R\$ 950.000 - Condomínio: R\$ 1.750</b></p> <p><a href="#">SAIBA MAIS</a> <a href="#">ENVIAR MENSAGEM</a></p>
	<p><b>Campo Belo, São Paulo - SP</b>            ♀ Campo Belo, São Paulo - SP  <b>123 m² 3 quartos 2 vagas</b>            VARANDA GOURMET, CHURRASQUEIRA E SALA AMPLA EM 3 TORRES Piscina Adulto e Infantil, Salão de Festas, Salão Gourmet, Sala de Jogos, Sauna e SPA, Brinquedoteca, 02 Parquinhos Infantis, Quadra Poliesportiva com Grama Sintética...  <b>R\$ 1.100.000 - Condomínio: R\$ 995</b></p> <p><a href="#">SAIBA MAIS</a> <a href="#">ENVIAR MENSAGEM</a></p>
	<p><b>Campo Belo, São Paulo - SP</b>            ♀ Campo Belo, São Paulo - SP  <b>173 m² 3 quartos 2 vagas</b>            Apartamento no melhor ponto do Campo Belo com 173 m2 bem distribuído com três dormitórios sendo três suítes, living dividido em três ambientes com sala de estar, sala de tv e sala de piano, sacada, hall social individual, cozinha, área de...  <b>R\$ 1.900.000 - Condomínio: R\$ 1.600</b></p> <p></p>
	<p><b>Campo Belo, São Paulo - SP</b>            ♀ Campo Belo, São Paulo - SP  <b>110 m² 3 quarto 2 vagas</b>            Belíssimo apartamento em excelente estado. Muito bom gosto, acabamento de alta qualidade. Sala em L para 2 ambientes e pequena varanda. Com 3 dormitórios sendo 1 suite, todos com armários novos de excelente qualidade. Cozinha com...  <b>R\$ 980.000 - Condomínio: R\$ 1.466</b></p> <p><a href="#">SAIBA MAIS</a> <a href="#">ENVIAR MENSAGEM</a></p>
	<p><b>Campo Belo, Zona Sul - SP</b>            ♀ Campo Belo, São Paulo - SP  <b>130 m² 3 quarto 2 vagas</b>            Cobertura de 130 m² de área útil, localizada em rua tranquila, próxima a grandes vias de acesso e variado comércio local. Primeiro piso: 2 dormitórios, sendo 1 suite com banheiro integrado e closet. Sala de jantar, estar e varanda fechada com vidro...  <b>R\$ 1.205.000 - Condomínio: R\$ 1.300</b></p> <p></p>

Somando as 5 variáveis temos o Valor total= 6.135.000,00  
 A média das 5 ofertas temos valor de : R\$ 1.227.000,00  
 Acrescenta-se 20% para valor de venda temos R\$ 1.472.400,00  
 Temos assim o valor mínimo e máximo.



**Engº Edival Garcia**  
Perícias de Engenharia  
CREA. 0601281703 - S.P.

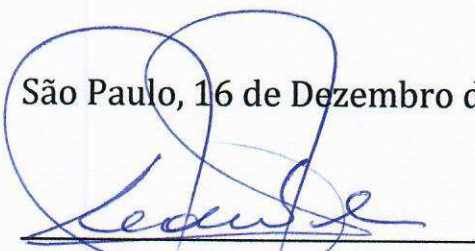
Mínimo R\$ 1.227.000,00

Máximo R\$ 1.472.400,00

Conclusão:

O valor para venda é R\$ 1.472.400,00 (Um Milhão Quatrocentos e Setenta e Dois Mil Quatrocentos Reais e Zero Centavos)

São Paulo, 16 de Dezembro de 2019



Engº Edival Garcia  
CREA: 0601281703-S.P.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

13ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -

CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:

upj9a14cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1035770-70.2019.8.26.0002**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edificio Villa Borghesi**  
 Executado: **Júlio César Carvalho Vigorito e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernanda Soares Fialdini**

Vistos.

1. Em cinco dias, complemento o exequente a verba postal (R\$4,70).
2. Recolhidas as custas, intinem-se os executados, nos termos da decisão de fl.

217.

Em vista da nova avaliação apresentada pelo credor (fls. 227/231), anoto que o **valor médio das avaliações é de R\$1.381.955,62.**

3. No silêncio, tornem conclusos.

Intime-se.

São Paulo, 20 de janeiro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**