

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 39ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**PROCESSO Nº. 1045572-31.2015.8.26.0100**

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, movido por **CREUSA MARCAL LOPES** em face de **SILVIA MARIA DE ASSIS FERREIRA**, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, tendo promovido as vistorias *in loco*, diligências e análises, apresentar o presente

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

consubstanciado nas seguintes razões:

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Sumário

PROCESSO Nº. 1045572-31.2015.8.26.0100	1
1. INTRODUÇÃO	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2.1 Localização do Imóvel.....	5
3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO	8
3.1 Edificações e estruturas.....	8
3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel	8
3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação	9
4. Avaliação.....	13
4.1 Metodologia avaliatória.....	13
4.2 Pesquisa de preços	13
4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa	14
4.3.2 Análise da amostra	27
5 ConclusÃO	31
6 Quesitos.....	31
7 Encerramento	31
ANEXO I: Matrícula Imobiliária nº 144.738 do 15º RI (fls. 225/228)	32

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação a valor de mercado do bem imóvel registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 144.738 denominado ***“o apartamento nº 53, localizado no 5º andar do RESIDENCIAL SUNNY GARDEN, situado na avenida Portugal nº. 401, esquina com a rua Guararapes, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo 63,07 metros quadrados de área privativa, 33,94 metros quadrados de área comum, 97,01 metros quadrados de área total e 1,30% de fração ideal do terreno; cabendo-lhe o direito de guarda e estacionamento de um veículo de passeio, em lugar indeterminado, na garagem coletiva, no subsolo ou pavimento térreo, estando a fração ideal correspondente a essa vaga computada na fração ideal do apartamento (...)”***. (Anexo 01).

Aduz o Exequente, em apertada síntese (fls.01/08), ser credor da importância de R\$ 308.000,00 (trezentos e oito mil reais), com suporte em instrumento particular de confissão de dívida assinada pela Executada - valor este devidamente atualizado e acrescido de multa, juros de mora, correção monetária e honorários advocatícios de estilo.

Pugna pela citação da Executada, pela via postal, para que esta lhe pague espontaneamente a dívida perseguida, cominada com o ressarcimento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, sob pena de penhora de tantos bens que bastem para satisfação de seu crédito.

De outro giro, em que pese ter sido devidamente citada por edital às fls. 117, 128-129 dos autos, a Executada quedou-se inerte, não quitando ou impugnando a presente Execução, sendo-lhe nomeado curador especial e dado prosseguimento à marcha processual.

Em r. Despacho, o MM. Juízo determinou a realização de penhora da propriedade pertencente ao Executado sobre o imóvel registrado no 15º Oficial de Registro de

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 144.738, às fls. 230 desta Execução, nomeando, às fls. 266 dos autos, esta signatária para a avaliação do bem imóvel em voga.

Lado outro, consoante se infere das fls. 296 dos autos, a vistoria técnica do imóvel periciando, foi previamente agendada para as **13h** do dia **25/09/2023**, sendo o ato processual devidamente comunicado aos patronos das partes que compõem a presente lide por meio de publicação no Diário Oficial.

Não obstante, em que pesem as obsecrações, no dia e hora marcada a equipe da Perícia não foi recebida no local pelas partes, sendo informada pelo zelador do condomínio onde se insere o imóvel vistoriando, identificado pelo nome “Rodrigo”, que **o apartamento estava desocupado desde o falecimento da Executada Sra. Sílvia Maria de Assis Ferreira**, restando impossibilitado o progresso dos trabalhos técnicos.

Dessarte, devido a impossibilidade de adentrar ao imóvel avaliando, foi expedida autorização pelo Juízo às fls. 349 para prosseguir a confecção do laudo de avaliação do imóvel como sugere o item 7.3 da ABNT 14.653 – Avaliação de Bens: “*Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo*”, sendo, portanto, autorizada a realização do presente Laudo Pericial pela forma indireta.

Estes, em breve narrativa, os fatos.

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é **determinar o valor de mercado do apartamento nº 53, integrante do Condomínio Residencial “Sunny Garden”, situado à Avenida Portugal, nº. 401 – Brooklin, São Paulo/SP, CEP: 04559-000, constante na Matrícula de nº 144.738, registrado no 15º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP.**

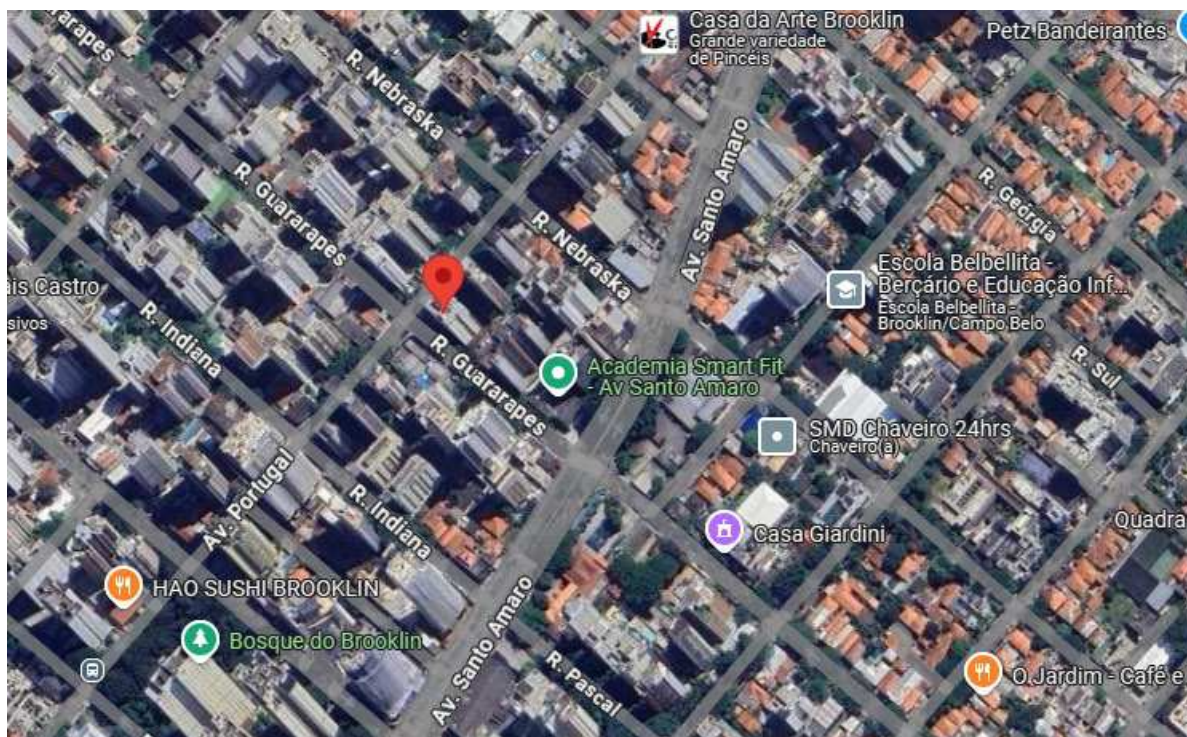
VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

2.1 Localização do Imóvel

O imóvel em apreço encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, Zona ZEU, codificado como Quadra Fiscal “107” do Setor Fiscal “085” e possui índice fiscal de R\$ 7.767,00/25.



Mapa da Região onde se localiza o Imóvel (Imagem obtida pelo Google Maps), onde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando através da seta vermelha.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

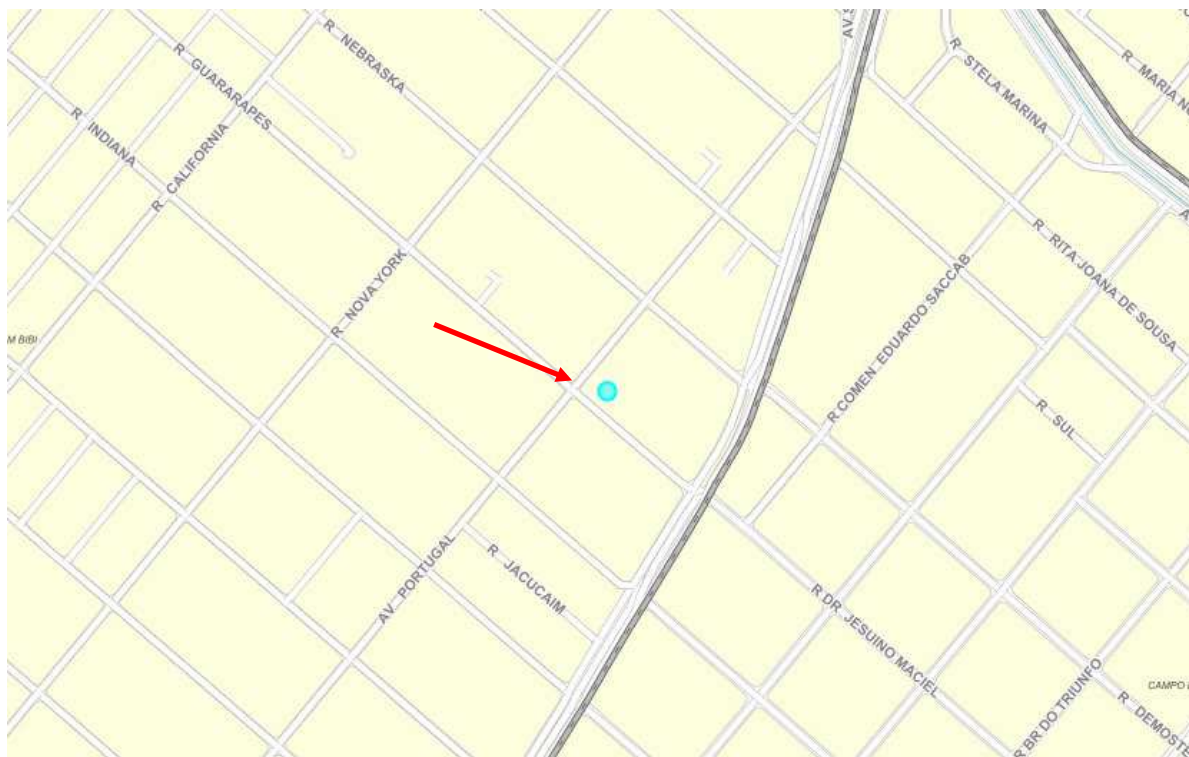


Fachada do Condomínio Residencial "Sunny Garden".

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>



Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / (011) 2628-9305

Página 7 de 35

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

A região é servida por diversos melhoramentos públicos usuais, quais sejam, **arborização, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de água e de esgoto, rede de gás, rede telefônica e telefonia celular, TV a cabo, serviço de coleta de lixo.**

A Avenida Portugal é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possui leito carroçável com aproximadamente 1640m (mil seiscentos e quarenta metros).

A vistoria do imóvel foi previamente agendada, para o dia 25/09/2023 às 13h. Contudo, em que pese o agendamento prévio, a equipe de perícia não foi recebida pelas partes no sítio dos fatos em referência.

3.1 Edificações e estruturas

O imóvel registrado sob a Matrícula de nº 144.738 é explorado por atividade residencial e possui estruturas típicas do segmento. De acordo com a matrícula anexa, o imóvel objeto da perícia possui **área ocupada pela construção de 63,07m².**

3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel

O **imóvel paradigma vistoriado**, é composto por dois dormitórios, sendo um suíte, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e cozinha.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação

De acordo com a tabela de *“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”*, a classificação da edificação e a tipologia construtiva do imóvel em estudo foi especificada da seguinte maneira:

CLASSE	GRUPO/TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico
		1.1.2- Padrão Simples
	GRUPO 1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico
		1.2.2- Padrão Proletário
		1.2.3- Padrão Econômico
		1.2.4- Padrão Simples
		1.2.5- Padrão Médio
		1.2.6- Padrão Superior
		1.2.7- Padrão Fino
		1.2.8- Padrão Luxo
	GRUPO 1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico
		1.3.2- Padrão Simples
		1.3.3- Padrão Médio
		1.3.4- Padrão Superior
		1.3.5- Padrão Fino
		1.3.6- Padrão Luxo

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Resumo:

- ✓ 1.3 Apartamento;
- ✓ 1.3.3 Padrão Médio;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 42 anos;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e).

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc:

O critério utilizado é uma adequação do método Ross/Heidecke, o qual leva em conta o **obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação**, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo “Foc”, para levar em conta a depreciação:

FOC = R + K (1-R), onde R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e K é o coeficiente de Ross/Heideck.

De acordo com a tabela de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”**, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L- (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / (011) 2628-9305

Resumo:

- ✓ Ir (vida referencial): 60 anos;
- ✓ Ie (idade da edificação): 42 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,70 ou 70%;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,3317

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,3317 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,4653$$

4. AVALIAÇÃO**4.1 Metodologia avaliatória**

A avaliação será desenvolvida pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, descrito na **NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”**

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir dos **preços pedidos e praticados no mercado da região** em apreço, para imóveis semelhantes. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por **Tratamento por Fatores**, em conformidade com a **NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

4.2 Pesquisa de preços

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em apreço que **concluiu por 13 (treze) elementos comparativos**, cujas informações e características são detalhadas na sequência.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa**ELEMENTO 1 - 11/04/2025**

INFORMANTE	IZI HUB IMOBILIÁRIA – SRA. ELISABETH ☎ (11) 9 9979-9854
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 1.075.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	AVENIDA PORTUGAL, 1223, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ONE BROOKLIN – 21º ANDAR SETOR: 085 QUADRA: 098 IF: R\$ 6.306,00/25
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZER-1
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	66,00M ²
IDADE:	11 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,7320 (1,00-0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,7856$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 2 – 11/04/2025

INFORMANTE OLÍMPIA HOUSE IMÓVEIS – SR. MICHEL
☎ (11) 3937-3900

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA

PREÇO: R\$ 870.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA PORTUGAL, 475, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN SIDE
BROOKLIN – 7º ANDAR
SETOR: 085 QUADRA: 106 IF: R\$ 6.366,00/25

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEUD

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 58,00M²
IDADE: 11 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,7320 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,7856}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 3 – 11/04/2025

INFORMANTE	CARNEIRO GURGEL IMÓVEIS – SR. LEONARDO ☎ (11) 5573-6668
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS
PREÇO:	R\$ 1.600.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA NOVA YORK, 245, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HABITARTE VERDE – 8º ANDAR SETOR: 085 QUADRA: 124 IF: R\$ 7.640,00/25
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZEU
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	65,00M ²
IDADE:	09 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,7430 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,7944}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 4 – 11/04/2025

INFORMANTE	GRENNA IMÓVEIS – SR. NELSON ☎ (11) 2577-4707
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 800.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA NOVA YORK, 730, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE TABOR – 1º ANDAR SETOR: 085 QUADRA: 117 IF: R\$ 7.880,00/25
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZEU
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	70,00M ²
IDADE:	46 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,2713 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,4170}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 5 – 11/04/2025

INFORMANTE DEAL ZONE IMÓVEIS – SR. FABIANO
☎ (11) 97511-4300

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA

PREÇO: R\$ 790.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA GUARARAPES, 443, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BROOKLIN NEW LIFE – 15º ANDAR
SETOR: 085 QUADRA: 128 IF: R\$ 6.641,00/25

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZM

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 62,00M²
IDADE: 29 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,5281 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,6224}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 6 – 11/04/2025

INFORMANTE	QUINTO ANDAR IMÓVEIS – SRA. YASMIN ☎ (11) 4020-1955
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 900.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA GUARARAPES, 103, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRAND SPACE – 9º ANDAR SETOR: 085 QUADRA: 106 IF: R\$ 6.646,00/25
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZEU
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	72,00M ²
IDADE:	29 ANO – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,5281 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,6224}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 7 – 11/04/2025

INFORMANTE FORTE PRIME IMÓVEIS – SR. JOSÉ HENRIQUE
☎ (11) 3437-7777

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA

PREÇO: R\$ 1.000.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA NEBRASKA, 217, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BROOKLIN VILLAGE – 16º ANDAR
SETOR: 085 QUADRA: 116 IF: R\$ 7.080,00/25

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEUD

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 68,00M²
IDADE: 25 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,5748 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,6598}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 8 – 11/04/2025

INFORMANTE	BORGES CONSULTORIA DE IMÓVEIS – SRA. NATÁLIA ☎ (11) 5561-1176
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS
PREÇO:	R\$ 970.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	AVENIDA PADRE ANTÔNIO JOSÉ DOS SANTOS, 530, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRAL PARK – 1º ANDAR SETOR: 085 QUADRA: 127 IF: R\$ 6.542,00/25
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZEU
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	75,00M ²
IDADE:	28 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,5440 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,6352}$$



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / (011) 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 9 – 11/04/2025

INFORMANTE	FORTE PRIME IMÓVEIS – SR. JOSÉ HENRIQUE ☎ (11) 3437-7777
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 1.280.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	AVENIDA PADRE ANTÔNIO JOSÉ DOS SANTOS, 102, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATRIA BROOKLIN - 10º ANDAR SETOR: 085 QUADRA: 105 IF: R\$ 7.181,00/25
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZEU
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	70,00 M²
IDADE:	14 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,6971 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,7576}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 10 - 11/04/2025

INFORMANTE	OLÍMPIA HOUSE IMÓVEIS – SR. MICHAEL ☎ (11) 3937-3900
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 1.160.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	AVENIDA PADRE ANTÔNIO JOSÉ DOS SANTOS, 102, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATRIA BROOKLIN - 1º ANDAR SETOR: 085 QUADRA: 105 IF: R\$ 7.181,00/25
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZEU
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	70,00 M²
IDADE:	14 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,6971 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,7576$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 11 - 11/04/2025

INFORMANTE	CONSULTOR AUTÔNOMO DE IMÓVEIS – SR. CESAR ☎ (11) 95802-4751
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 570.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA PENSILVÂNIA, 57, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PENSILVÂNIA I e II - 1º ANDAR SETOR: 085 QUADRA: 334 IF: R\$ 7.656,00/25
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZEU
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	53,00 M ²
IDADE:	44 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,2917 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,4333}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 12 - 11/04/2025

INFORMANTE	HIDAKA IMÓVEIS – SR. ARTHUR ☎ (11) 98997-1102
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 850.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	AVENIDA PORTUGAL, 401, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SUNNY GARDEN - 3º ANDAR SETOR: 085 QUADRA: 107 IF: R\$ 7.767,00/25
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZEU
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	63,07 M ²
IDADE:	42 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,3317 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,4653}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 13 - 11/04/2025

INFORMANTE HIDAKA IMÓVEIS – SR. ARTHUR
☎ (11) 98997-1102

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA

PREÇO: R\$ 720.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA PORTUGAL, 401, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SUNNY GARDEN
- 7º ANDAR
SETOR: 085 QUADRA: 107 IF: R\$ 7.767,00/25

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEJ

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 63,07 M²
IDADE: 42 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,3317 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,4653$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.2 Análise da amostra

A análise da amostra deve ser realizada pela sumarização das informações com o objetivo de se verificar, entre outros:

- ✓ Equilíbrio da amostra;
- ✓ Influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e forma de variação; e,
- ✓ Pontos atípicos.

Os comparativos foram coletados em abril de 2025. A tabela abaixo demonstra a homogeneização (*tratamento matemático por fatores*) dos 13 elementos de pesquisa:

ELEMENTO	FATOR OFERTA	I.F	I.F AVAL.	FATOR I.F	PADRÃO R8N	PADRÃO R8N AVAL	FATOR R8N	FOC	FOC AVAL.	FATOR FOC	VALOR	ÁREA	VALOR UNIT M²
1	0,9	6.306,00	7.767,00	1,232	1,926	1,926	1,000	0,786	0,4653	0,592	R\$ 1.075.000,00	66,00	R\$ 12.078,65
2	0,9	6.366,00	7.767,00	1,220	1,926	1,926	1,000	0,786	0,4653	0,592	R\$ 870.000,00	58,00	R\$ 10.966,88
3	0,9	7.640,00	7.767,00	1,017	1,926	1,926	1,000	0,794	0,4653	0,586	R\$ 1.600.000,00	65,00	R\$ 13.344,33
4	0,9	7.880,00	7.767,00	0,986	1,926	1,926	1,000	0,417	0,4653	1,116	R\$ 800.000,00	70,00	R\$ 11.329,58
5	0,9	6.641,00	7.767,00	1,170	1,926	1,926	1,000	0,622	0,4653	0,748	R\$ 790.000,00	62,00	R\$ 10.517,56
6	0,9	6.646,00	7.767,00	1,169	1,926	1,926	1,000	0,622	0,4653	0,748	R\$ 900.000,00	72,00	R\$ 10.307,96
7	0,9	7.080,00	7.767,00	1,097	1,926	1,926	1,000	0,66	0,4653	0,705	R\$ 1.000.000,00	68,00	R\$ 10.617,98
8	0,9	6.542,00	7.767,00	1,187	1,926	1,926	1,000	0,635	0,4653	0,733	R\$ 970.000,00	75,00	R\$ 10.706,20
9	0,9	7.181,00	7.767,00	1,082	1,926	1,926	1,000	0,758	0,4653	0,614	R\$ 1.280.000,00	70,00	R\$ 11.450,56
10	0,9	7.181,00	7.767,00	1,082	1,926	1,926	1,000	0,758	0,4653	0,614	R\$ 1.160.000,00	70,00	R\$ 10.377,07
11	0,9	7.656,00	7.767,00	1,014	1,926	1,926	1,000	0,433	0,4653	1,074	R\$ 570.000,00	53,00	R\$ 10.534,41
12	0,9	7.767,00	7.767,00	1,000	1,926	1,926	1,000	0,465	0,4653	1,000	R\$ 850.000,00	63,07	R\$ 12.129,38
13	0,9	7.767,00	7.767,00	1,000	1,926	1,926	1,000	0,465	0,4653	1,000	R\$ 720.000,00	63,07	R\$ 10.274,30

Após o tratamento dos fatores, **a média aritmética calculada entre os 13 elementos foi de R\$ 11.125,76 e a média ponderada ficou entre R\$ 7.788,03 e R\$ 14.463,49.** Portanto, não foram identificados pontos atípicos a excluir aprioristicamente nenhum dos elementos pesquisados.

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / (011) 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

$$Qu = \frac{(Vo \times Fo) \times (Fif + Ffoc + Fp - 3 + 1)}{Au}$$

Onde:

- ✓ Qu = Valor unitário do metro quadrado de venda (R\$);
- ✓ Vo = Valor de oferta do imóvel (R\$);
- ✓ Fo = Fator oferta devido à elasticidade dos negócios (adotado 0,9);
- ✓ Fif = Divisão entre o índice fiscal do imóvel avaliando e do imóvel da pesquisa amostral. Conhecido também como "Fator Localização";
- ✓ Ffoc = Divisão entre o fator obsolescência do imóvel avaliando e do imóvel da pesquisa amostral;
- ✓ Au = Área útil (m²).

Valor do Imóvel = Qu X Au

Valor do Imóvel = R\$ 11.125,76 X 63,07m²

Valor do Imóvel = R\$ 701.701,60

Onde:

- ✓ Qu = Valor unitário médio homogeneizado (R\$ 11.125,76) – Neste caso soma-se todos os 13 valores de m² homogeneizados encontrados na tabela acima e divide-se pelo número de elementos (13 elementos), obtendo assim a média aritmética;
- ✓ Au = Área útil do imóvel avaliando – Neste caso 63,07m².

EM NÚMEROS REDONDOS:

Valor do Imóvel = R\$ 701.000,00

(setecentos e um mil reais)

Referente a **abril de 2025.**

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01 - Vista geral da fachada do Condomínio.



Foto 02 - Vista geral da identificação do Condomínio.

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / (011) 2628-9305

Página 29 de 35

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

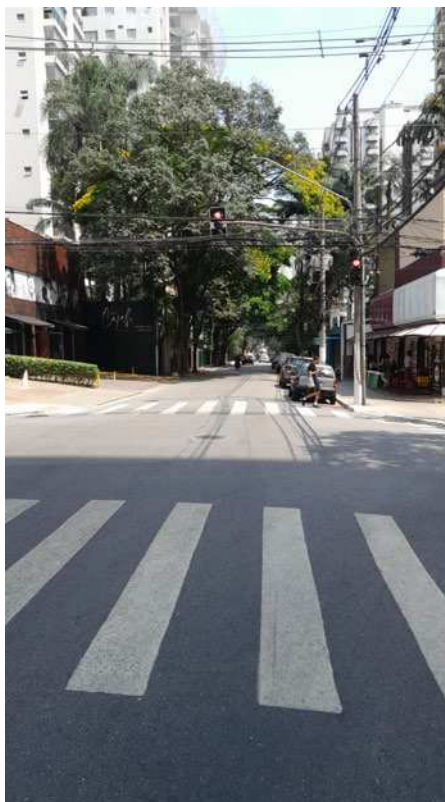


Foto 03 - Vista geral do entorno do Condomínio e suas melhorias.



Foto 04 - Vista geral do entorno do Condomínio e suas melhorias.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

5 CONCLUSÃO

O valor de mercado do Apartamento nº. 53, integrante do Condomínio Edifício "Sunny Garden", situado à Avenida Portugal, nº. 401 – Brooklin, São Paulo/SP, CEP: 04559-000, constante na Matrícula de nº 144.738, registrado no 15º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP é, em números redondos **R\$701.000,00 (setecentos e um mil reais), referente a abril de 2025.**

6 QUESITOS

Não constam quesitos das Partes.

7 ENCERRAMENTO

Coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários, e aproveito a oportunidade para apresentar protestos de mais elevada estima e consideração.

Este laudo atende as **especificações e exigências da ABNT 14653-2:2011 e foi complementado pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.**

Encerra-se, nesta página, o presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL de engenharia, que **contém 35 (trinta e cinco) páginas**, devidamente datada e assinada.

São Paulo, **02 de maio de 2025.**

**Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB**

CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ANEXO I: MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 144.738 DO 15º RI (FLS. 225/228)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula 144.738 ficha 01 São Paulo, 05 de Novembro de 1996

IMÓVEL: O apartamento nº 53, localizado no 5º andar do RESIDENCIAL SUNNY GARDEN, situado na avenida Portugal nº 401, esquina com a rua Guararapes, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo 63,07 metros quadrados de área privativa, 13,94 metros quadrados de área comum, 97,01 metros quadrados de área total e 1,30% de fração ideal do terreno; cabendo-lhe o direito de guarda e estacionamento de um veículo de passeio, em lugar determinado, na garagem coletiva, no subsolo ou pavimento térreo, estando a fração ideal correspondente a essa vaga computada na fração ideal do apartamento. Contribuinte número.... 085.107.0189-1.

PROPRIETÁRIA: SULIMOB S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GRUPO-ITAÓSA, com sede nesta Capital, na avenida Paulista nº 1938, 17º andar, CGC nº 51.713.907/0001-39.

TÍTULO AQUISITIVO: R.04 em data de 27 de maio de 1982, Av. 09 e R.10 em data de 13 de setembro de 1983, Av.11 em data de 03 de outubro de 1983, na matrícula nº 66.856, deste Registro. O Escrevente autorizado, *[assinatura]* (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial substituto, *[assinatura]* (Nelson Amoroso).

--- --

R.01 - 144.738 - São Paulo, 05 de Novembro de 1996

TRANSMITENTE: SULIMOB S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GRUPO-ITAÓSA, já qualificada como proprietária. (CND do INSS e Certidão da Receita Federal, declaração que não pertence ao seu ativo permanente).

ADQUIRENTE: LUCIA MARIA DE ASSIS FERREIRA, brasileira, divorciada, comerciante, RG nº 4.784.041-SSP/SP, CIC número.... 030.649.778-65, domiciliada e residente nesta Capital, na rua Ouro Branco, nº 54, aptº 62.

> **TÍTULO:** COMPRA E VENDA

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 24 de outubro de 1996, de notas continua no verso

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

matricula 144.738	ficha 01
----------------------	-------------

do 16º Tabelião desta Capital, livro 2107, fls. 82vº.

VALOR: R\$ 1,00 (hum real). O Escrevente autorizado,.....
(José Odival Figueiredo Malheir
Fos), O Oficial substituto, (Nelson Amoroso).

R.2 - 144.738 - São Paulo, 24 de outubro de 2022.

PRENOTAÇÃO n°. 973.553 - 07/10/2022

TRANSMITENTES: O Espólio de LUCIA MARIA DE ASSIS FERREIRA
(RG n° 4.784.041-9-SSP/SP, CPF/ME n° 030.649.778-65),
falecida em 08 de abril de 2013, no estado civil de
divorciada.

ADQUIRENTE: SILVIA MARIA DE ASSIS FERREIRA, brasileira,
solteira, maior, aposentada, RG n° 3.694.186-4-SSP/SP,
CPF/ME n° 761.884.348-15, residente e domiciliada nesta
Capital, com endereço na Rua Padre João Manoel, n° 202,
apto.208.

TÍTULO: ADJUDICAÇÃO.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 27 de fevereiro de 2015, do
13º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4645, Páginas
165/171.

VALOR: R\$ 139.254,00 (cento e trinta e nove mil, duzentos
e cinquenta e quatro reais). O Escrevente autorizado,
(Alexandro Lemes Trindade). O Oficial Substituto,
(Paulo Ademir Monteiro). (SELO

DIGITAL 111252321000000120462422B)
#MD5:FFA85C5FD7C2D9887A54FBB998E99066#

Av.3 - 144.738 - São Paulo, 24 de outubro de 2022.

PRENOTAÇÃO n°. 973.554 - 07/10/2022

Continua na ficha 002

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
Cadastrado Nacional de Serventias nº. 11.125			
MATRÍCULA 144.738	FICHA 002	São Paulo, 24 de Outubro de 2022	

Por requerimento datado de 06 de agosto de 2022, instruído pela Certidão emitida em 16 de junho de 2015, assinada digitalmente por Edna Maria de Oliveira Silva, Escrivã da 39ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, e nos termos do Artigo 828 do Código de Processo Civil, foi solicitado a presente averbação para ficar constando a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial - Obrigações, distribuída em 12 de maio de 2015 - Processo nº 1045572-31.2015.8.26.0100, no valor de R\$ 308.000,00 (trezentos e oito mil reais), que CREUSA MARCAL LOPES, CPF/MF nº 013.854.228-37, move contra SILVIA MARIA DE ASSIS FERREIRA, CPF/MF nº 761.884.348-15, titular dominial do imóvel da matrícula.

O Escrevente Autorizado, Giovanni Ferreira. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000001204892222)

#MDS:5292D10BE1A99C7CD369D21482532A8A#

ESPAÇO EM BRANCO

COPIA - COPIA

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

CERTIDÃO
 Certifico e dou fé que a presente
 cópia é reprodução autêntica da ficha a
 que se refere, extraída nos termos do
 § 1º. do art. 19 da Lei nº. 6015/73.

São Paulo, 24/10/2022.

ROMEU ALVES DA SILVA ESCRIVENTE AUTORIZADO

15º. Oficial de Registro de
 Imóveis da Comarca da Capital
ROSVALDO CASSARO
 Oficial
PAULO ADEMIR MONTEIRO
 Oficial Substituto
 (art. 20 §§ 1º. a 5º. - Lei 8935/94)
 José Roberto Lopes de Oliveira
 José Odval Figueiredo Malheiros
 Oficiais Substitutos
 Rômulo Alves da Silva
 José Henrique de Oliveira Nascimento
 José Júlio Leite
 Edson Souza da Silva
 Escreventes Autorizados
 (art. 20 §§ 2º. - Lei 8935/94)
 Rua Conselheiro Crispiniano, 26 - 3º Andar
 São Paulo/SP - Telefone: (11)3120-8684

ATENÇÃO
 Informamos que é necessário proceder a atualização de dados cadastrais (IPTU),
 preenchendo o formulário eletrônico disponível na internet:
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/iptu/>
 imprimir o protocolo, juntar os documentos necessários e
 entregar / enviar à Subprefeitura mais próxima.



Selo Digital 1112523310000001204892222 consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>