

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 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DO IPIRANGA DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.****EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL****PROCESSO Nº. 1006093-73.2016.8.26.0010**

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, promovido por **CONDOMÍNIO PLAZA MAYOR IPIRANGA** em face de **SOON CHANG HONG**, 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. 1006093-73.2016.8.26.0010	1
1. INTRODUÇÃO	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2.1 Localização do Imóvel	4
3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.....	8
3.1 Edificações e estruturas.....	9
3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel.....	9
3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação	9
4. Avaliação.....	13
4.1 Diagnóstico do Mercado	13
4.2 Metodologia avaliatória	13
4.3 Pesquisa de preços.....	14
4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa.....	15
4.3.2 Análise da amostra	27
5 Conclusão.....	44
6 Quesitos.....	44
7 Encerramento	44
ANEXO I: Matrícula Imobiliária nº 198.047 do 6º RI (fls.165/168).....	45

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação a preço de mercado do bem imóvel registrado no 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 198.047 denominado **“O apartamento-tipo nº 151, localizado no 15º andar ou 15º pavimento da Torre B (TORRE TIPO 2), integrante do empreendimento denominado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAZA MAYOR IPIRANGA, situado na Rua Tabor, nºs 647, 689, 717, 767 e 771, no 18º SUBDISTRITO-IPIRANGA, com a área privativa de 191,982m², já, incluída a área de 3,520m², correspondente ao depósito nº 17 (1º subsolo), a área comum de 124,95m², já incluindo o direito à guarda de 3 automóveis de passeio na garagem coletiva, em lugares individuais, indeterminados e sujeitos à colocação por manobrista, a área total construída de 316,938m², da qual 276,658m² são em área edificada e 40,370m² em área descoberta, e correspondendo-lhe a fração ideal de 0,267% no terreno do condomínio (...)”**. (anexo 01).

Aduz o Exequente, em apertada síntese (*fls.01/06*), que os Executados não vêm cumprindo com suas obrigações inerente ao pagamento das despesas condominiais que recaem sobre o apartamento 151, bloco B, de sua propriedade, localizado no Condomínio Exequente.

Assevera, ser credor da importância de R\$ 20.648,01 (vinte mil, seiscentos e quarenta e oito reais e um centavo), em face dos Executados, referente as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, vencidas com seus respectivos encargos.

Apesar de citados por edital (*fls. 121*), os Executados quedaram-se inertes, não efetuando o pagamento espontâneo da dívida, ou impugnando a presente Execução.

Em r. Despacho, o MM. Juiz deferiu a penhora do imóvel de propriedade dos Executados, registrado sob a matrícula nº. 198.047, do 6º Cartório de Imóveis de São Paulo, às *fls. 169* desta Execução.

Às *fls. 192*, por fim, este MM. Juiz de Direito nomeou a signatária para a avaliação do bem imóvel.

Estes, em breve narrativa, os fatos.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

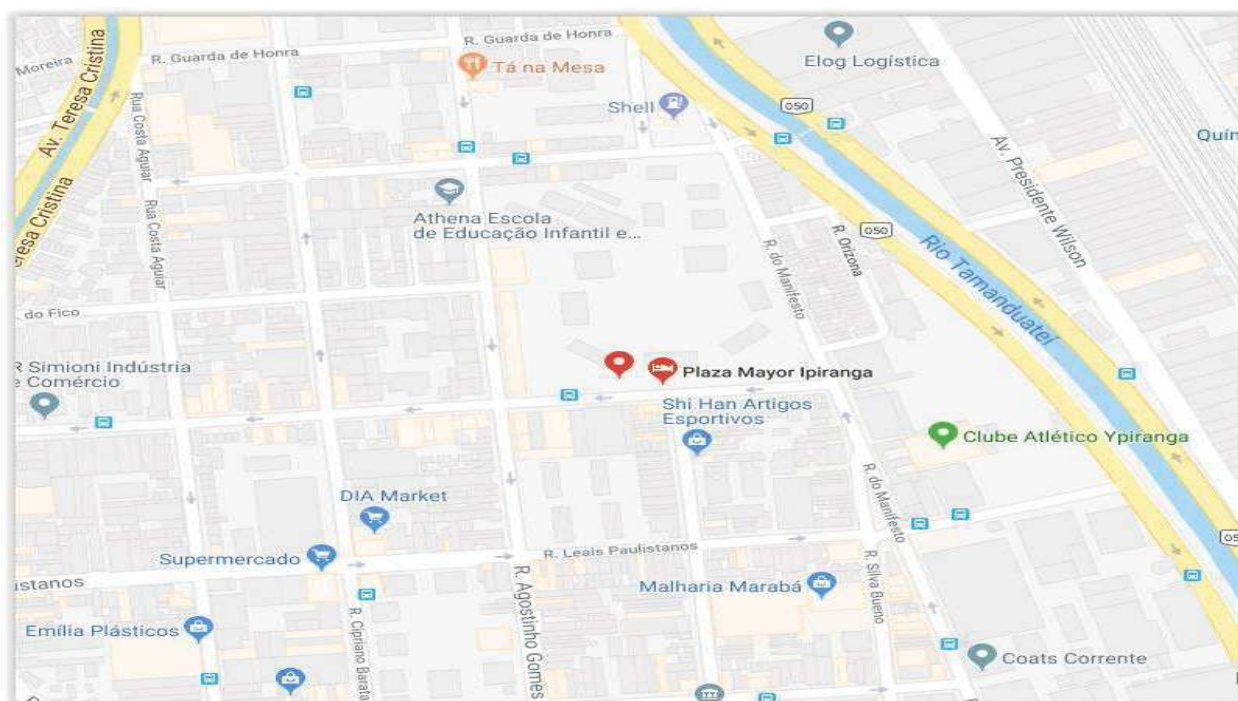
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o **valor de mercado do apartamento nº 151, localizado no bloco B do Condomínio Edifício Plaza Mayor, situado na Rua Tabor, nºs 647, 689, 717, 767 e 771, Ipiranga, São Paulo/SP.**

2.1 Localização do Imóvel

O imóvel em apreço **encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, Zona ZC codificado como Quadra Fiscal “083” do Setor Fiscal “035” e possui índice fiscal de R\$ 1.481,00/18.**



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.

VIVIANE REMAILI SACCAB

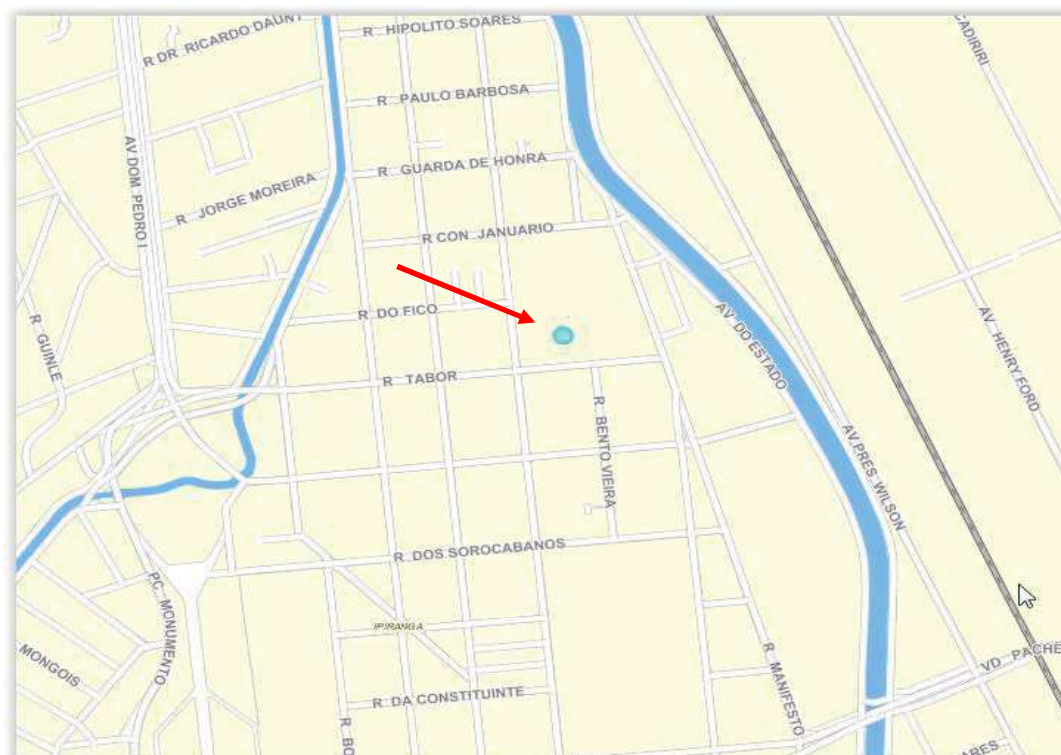
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

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>

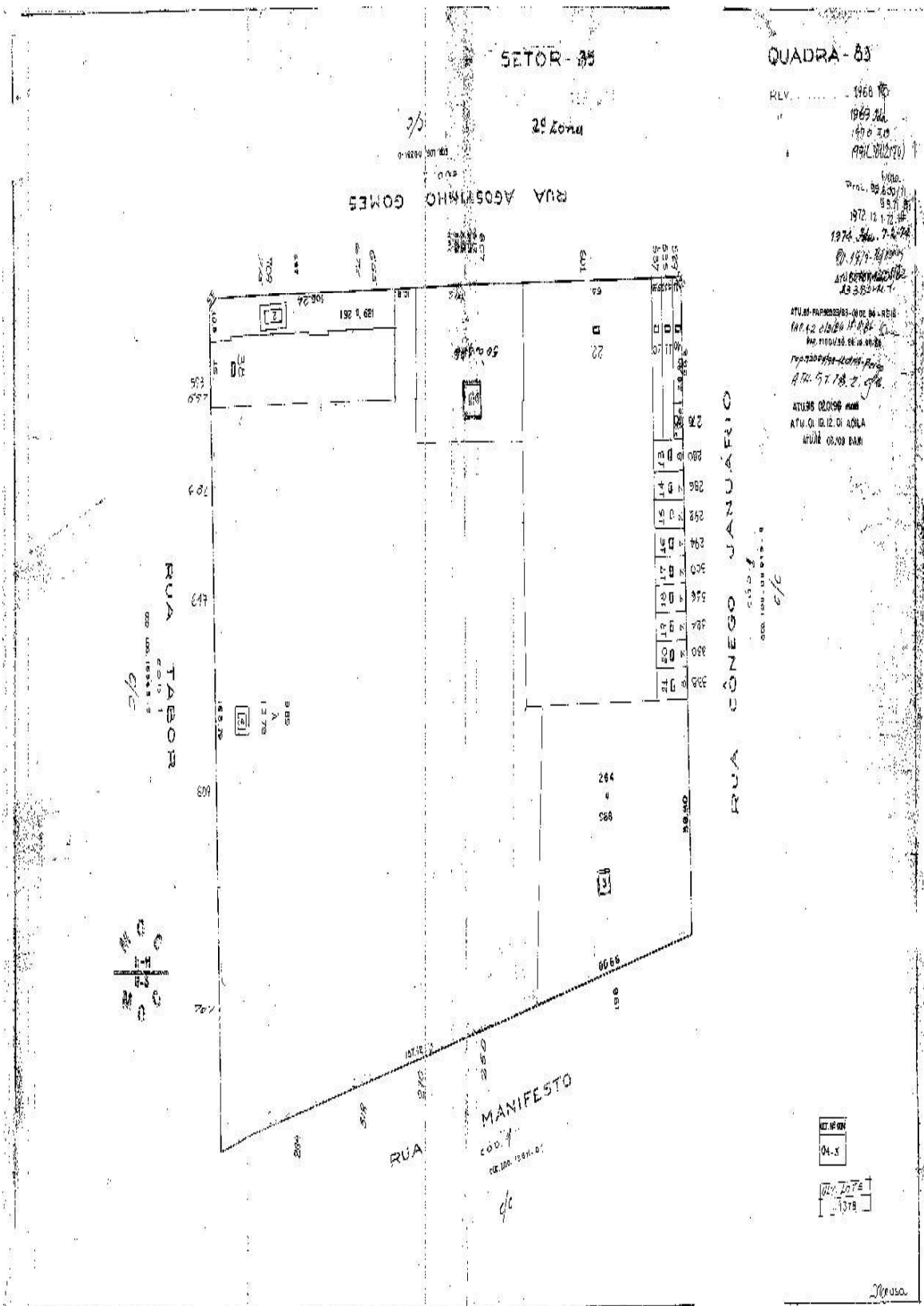
Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

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



Planta Fiscal.

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001
E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / (011) 2628-9305

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2018 às 18:23, sob o número WIP18700457256. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006093-73.2016.8.26.0010 e código 64AF651.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

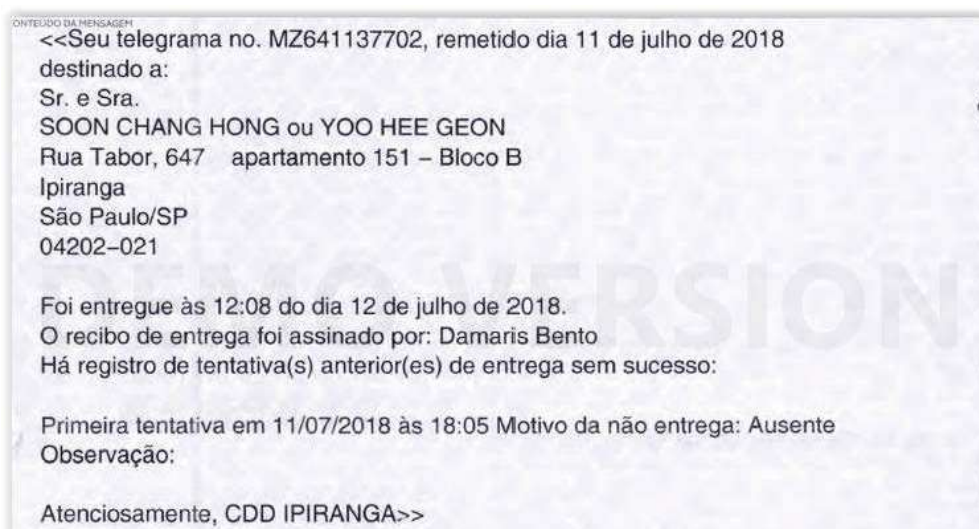
3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

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 Rua Tabor é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possui leito carroçável com aproximadamente 590 m (quinhentos e noventa metros).

A vistoria do imóvel foi previamente agendada, para o dia 26/07/2018 às 10:00 horas (fls.202). No dia e hora marcada, a Perícia foi recebida na área comum do Condomínio pelo Senhor Aparecido Silva e Fernando Meneque, por parte da Exequente, no entanto, a entrada no apartamento nº 151, bloco B, não foi autorizada pela Executada.

A perícia esclarece que, devido a não autorização para adentrar no apartamento avaliando, realizou o laudo 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.”



Telegrama entregue para a Requerida com antecedência necessária para informar o dia e horário da vistoria.

3.1 Edificações e estruturas

É explorado por atividade Residencial, e possui estruturas típicas do segmento. O apartamento possui **área privativa de 191,982 m²**.

3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel

Não foi possível descrever os elementos que compõem o imóvel, pois a entrada não foi autorizada pela Executada.

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;
- ✓ 1.3.4 Padrão Superior;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 07 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 Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc:

O critério utilizado é uma adequação do método Ross/Heidecke, o qual leva em conta o **obsoletismo, 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	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	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
	GALPOES	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	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							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	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
5	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

Resumo:

- ✓ Ir (vida referencial): 60 anos;
- ✓ Ie (idade da edificação): 07 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,12 = 12%;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,764

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

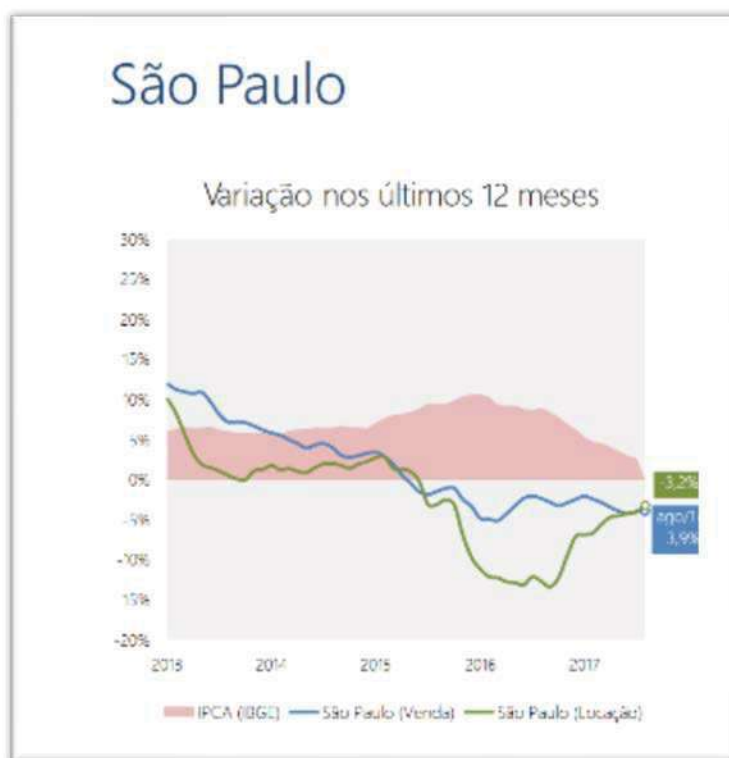
$$Foc = 0,20 + 0,764 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,8112$$

4. AVALIAÇÃO

4.1 Diagnóstico do Mercado

O mercado imobiliário local apresenta diversos imóveis vagos e poucas transações. Trata-se de um comportamento observado nacionalmente, reflexo da situação macroeconômica, **que tem acarretado a redução dos preços pedidos.**



4.2 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

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

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**.

4.3 Pesquisa de preços

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em apreço que **concluiu por 12 (doze) 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 - 26/07/2018**

INFORMANTE	CONSULTOR AUTÔNOMO DE IMÓVEIS – SR. FERNANDO ☎ (11) 97212-3125
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 03 VAGAS
PREÇO:	R\$ 1.700.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA TABOR, 647/771, COND. ED. PLAZA MAYOR IPIRANGA – BLOCO G – 18º ANDAR – Nº. 181 SETOR: 035 QUADRA: 083 IF: R\$ 1.481,00/18
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:	ZC
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA:	191,98 M ² .
IDADE:	07 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,764 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,8112$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 2 – 26/07/2018

INFORMANTE CONSULTOR AUTÔNOMO DE IMÓVEIS – SR. FERNANDO
 ☎ (11) 97212-3125

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 03 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.700.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TABOR, 647/771, COND. ED. PLAZA MAYOR IPIRANGA –
 BLOCO G – 18º ANDAR – Nº 182
 SETOR: 035 QUADRA: 083 IF: R\$ 1.481,00/ 18

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: ZC

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
 ÁREA: 191,98 M².
 IDADE: 07 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,764 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,8112$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2018 às 18:23, sob o número WIP118700457256 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006093-73.2016.8.26.0010 e código 64AF651.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 3 – 26/07/2018

INFORMANTE FIRST IMÓVEIS – SR. ODAIR
 📞 (11) 3804-1012

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 03 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.610.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TABOR, 647/771, COND. ED. PLAZA MAYOR IPIRANGA – BLOCO C – 15ª ANDAR
 SETOR: 035 QUADRA: 083 IF: R\$ 1.481,00/ 18

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: ZC

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
 ÁREA: 191,98 M².
 IDADE: 07 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,764 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,8112$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2018 às 18:23, sob o número WIP118700457256 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006093-73.2016.8.26.0010 e código 64AF651.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 4 - 26/07/2018

INFORMANTE MARCELO KAVALESKI IMÓVEIS – SR. BENJAMIM
☎ (11) 2373-1546

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 03 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.615.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TABOR, 647/771, COND. ED. PLAZA MAYOR IPIRANGA –
BLOCO F – 6º ANDAR
SETOR: 035 QUADRA: 083 IF: R\$ 1.481,00/ 18

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: ZC

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA: 191,98 M².
IDADE: 07 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,7640 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = \mathbf{0,8112}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 5 - 26/07/2018

INFORMANTE FIRST IMÓVEIS – SR. ODAIR
 📞 (11) 3804-1012

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 03 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.800.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TABOR, 647/771 – COND. ED. PLAZA MAYOR IPIRANGA - BLOCO B – 20º ANDAR
 SETOR: 035 QUADRA: 083 IF: R\$ 1.481,00/ 18

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: ZC

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
 ÁREA: 191,98 M².
 IDADE: 07 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,7640 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,8112$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2018 às 18:23, sob o número WIP118700457256 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006093-73.2016.8.26.0010 e código 64AF651.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 6 -26/07/2018

INFORMANTE FIRST IMÓVEIS – SR. ODAIR
 📞 (11) 3804-1012

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 03 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.400.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TABOR, 647/771 – COND. ED. PLAZA MAYOR IPIRANGA – BLOCO C – 13º ANDAR
 SETOR: 035 QUADRA: 083 IF: R\$ 1.481,00/ 18

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: ZC

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
 ÁREA: 191,98 M².
 IDADE: 07 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,764 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,8112$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2018 às 18:23, sob o número WIP118700457256 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006093-73.2016.8.26.0010 e código 64AF651.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 7 - 26/07/2018

INFORMANTE TERRA NOVA IMÓVEIS - SRA. ELIZABETH
☎ (11) 2028-8565

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL - 03 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.700.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TABOR, 647/771 - COND. ED. PLAZA MAYOR IPIRANGA -
BLOCO F - 14º ANDAR
SETOR: 035 QUADRA: 083 IF: 1.481,00/ 18

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: ZC

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR - 2,406
ÁREA: 191,98 M²
IDADE: 07 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,764 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,8112$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 8 – 26/07/2018

INFORMANTE TERRA NOVA IMÓVEIS – SRA. ELIZABETH
☎ (11) 2028-8565

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 03 VAGA

PREÇO: R\$ 1.700.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TABOR, 647/771 – COND. ED. PLAZA MAYOR IPIRANGA –
BLOCO A – 2º ANDAR
SETOR: 035 QUADRA: 083 IF: R\$ 1.481,00/ 18

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: ZC

EDIFICAÇÃO

PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406

ÁREA: 191,98 M².

IDADE: 07 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,764 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = \mathbf{0,8112}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 9 – 26/07/2018

INFORMANTE CONSULTOR AUTÔNOMO DE IMÓVEIS – SR. GUILHERME
☎ (11) 9 9968-9396

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 03 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.700.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TABOR, 647/771 – COND. ED. PLAZA MAYOR – BLOCO D
– 2º ANDAR
SETOR: 035 QUADRA: 083 IF: 1.481,00/18

MELHORAMENTO S: 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: ZC

EDIFICAÇÃO

PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406

ÁREA: 191,98 M²

IDADE: 07 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,764 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,8112$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 10 - 26/07/2018

INFORMANTE CONSULTOR AUTÔNOMO DE IMÓVEIS - SR. CELSO
 ☎ (11) 94728-7626

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL - 03 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.700.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TABOR, 647/771 - COND. ED. PLAZA MAYOR - BLOCO C - 2º ANDAR
 SETOR: 035 QUADRA: 083 IF: 1.481,00/ 18

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: ZC

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR - 2,406
 ÁREA: 191,98 M²
 IDADE: 07 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,764 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,8112$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2018 às 18:23, sob o número WIP118700457256 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006093-73.2016.8.26.0010 e código 64AF651.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 11 - 26/07/2018

INFORMANTE MARCELO KAVALESKI IMÓVEIS – SR. BENJAMIM
☎ (11) 2373-1546

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.450.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TABOR, 647/771 – COND. ED. PLAZA MAYOR – BLOCO E – 10º ANDAR
SETOR: 035 QUADRA: 083 IF: 1.481,00/18

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: ZC

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA: 143,00 M²
IDADE: 07 ANOS – NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,7640 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = \mathbf{0,8112}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 12 - 26/07/2018

INFORMANTE CONSULTOR AUTÔNOMO DE IMÓVEIS - SR. LUÍS
☎ (11) 99898-1127

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL - 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.340.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TABOR, 647/771 - COND. ED. PLAZA MAYOR IPIRANGA - BLOCO D - 11º ANDAR
SETOR: 035 QUADRA: 083 IF: 1.481,00/18

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: ZC

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR - 2,406
ÁREA: 143,00 M²
IDADE: 07 ANOS - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,764 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,8112$$



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 julho de 2018. A tabela abaixo demonstra a homogeneização (*tratamento matemático por fatores*) dos 12 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 M ²
1	0,9	1.481,00	1.481,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,811	0,8112	1,000	R\$ 1.700.000,00	191,98	R\$ 7.969,58
2	0,9	1.481,00	1.481,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,811	0,8112	1,000	R\$ 1.700.000,00	191,98	R\$ 7.969,58
3	0,9	1.481,00	1.481,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,811	0,8112	1,000	R\$ 1.610.000,00	191,98	R\$ 7.547,66
4	0,9	1.481,00	1.481,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,811	0,8112	1,000	R\$ 1.615.000,00	191,98	R\$ 7.571,10
5	0,9	1.481,00	1.481,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,811	0,8112	1,000	R\$ 1.800.000,00	191,98	R\$ 8.438,38
6	0,9	1.481,00	1.481,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,811	0,8112	1,000	R\$ 1.400.000,00	191,98	R\$ 6.563,18
7	0,9	1.481,00	1.481,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,811	0,8112	1,000	R\$ 1.700.000,00	191,98	R\$ 7.969,58
8	0,9	1.481,00	1.481,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,811	0,8112	1,000	R\$ 1.700.000,00	191,98	R\$ 7.969,58
9	0,9	1.481,00	1.481,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,811	0,8112	1,000	R\$ 1.700.000,00	191,98	R\$ 7.969,58
10	0,9	1.481,00	1.481,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,811	0,8112	1,000	R\$ 1.700.000,00	191,98	R\$ 7.969,58
11	0,9	1.481,00	1.481,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,811	0,8112	1,000	R\$ 1.450.000,00	143,00	R\$ 9.125,87
12	0,9	1.481,00	1.481,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,811	0,8112	1,000	R\$ 1.340.000,00	143,00	R\$ 8.433,57

Após o tratamento dos fatores, a **média aritmética calculada entre os 12 elementos foi de R\$ 7.958,10 e a média ponderada ficou entre R\$ 5.570,67 e R\$ 10.345,54.** Portanto, não foram identificados pontos atípicos a excluir aprioristicamente nenhum dos elementos pesquisados.

VIVIANE REMALI 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\$ 7.958,10 X 191,982 m²

Valor do Imóvel = R\$ 1.527.796,04

Onde:

- ✓ Qu = Valor unitário médio homogeneizado (R\$) – Neste caso soma-se todos 12 os valores de m² homogeneizados encontrados na tabela acima e divide-se pelo número de elementos (12 *elementos*), obtendo assim a média aritmética;
- ✓ Au = Área útil do imóvel avaliando – Neste caso 191,982 m².

EM NÚMEROS REDONDOS:

Valor do Imóvel = R\$ 1.530.000,00

(um milhão quinhentos e trinta mil reais)

Referente a **julho de 2018**.

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 fachada do Condomínio.

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



Foto 05 - Vista geral da portaria do Condomínio.



Foto 06 - Vista da quadra de futebol na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 07 - Vista da quadra de voleibol de areia na área comum do Condomínio.



Foto 08 - Vista da quadra de tênis na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 09 - Vista da academia na área comum do Condomínio.



Foto 10 - Vista da academia na área comum do Condomínio.

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293 – 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



Foto 11 - Vista da piscina na área comum do Condomínio.



Foto 12 - Vista da piscina na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 13 - Vista da piscina coberta na área comum do Condomínio.



Foto 14 - Vista do playground na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 15 - Vista do salão de festas na área comum do Condomínio.



Foto 16 - Vista do salão de festas na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 17 - Vista da pista de cooper na área comum do Condomínio.



Foto 18 - Vista da pista de cooper na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 19 - Vista da área de churrasqueiras na área comum do Condomínio.



Foto 20 - Vista da área de churrasqueiras na área do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 21 - Vista da área de acesso aos blocos do Condomínio.



Foto 22 - Vista do depósito do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 23 - Vista geral da garagem do imóvel vistoriando.

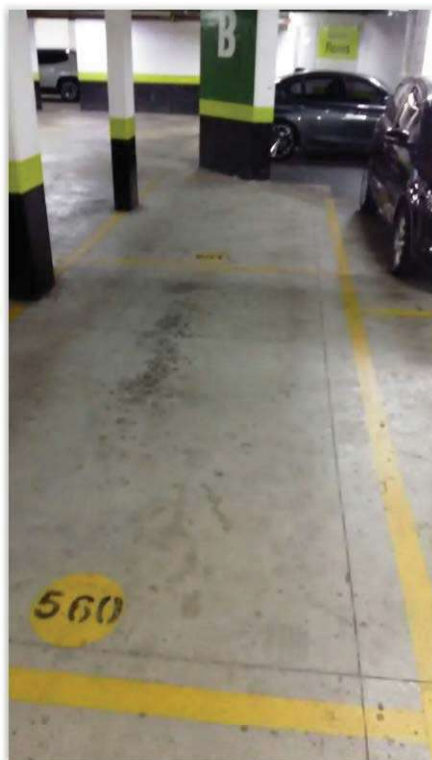


Foto 24 - Vista geral das vagas na garagem do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 25 - Vista do hall de entrada do Condomínio.



Foto 26 - Vista do hall de entrada do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 27 - Vista do elevador de serviço na área comum do Condomínio.



Foto 28 - Vista do elevador social na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 29 - Vista da porta de acesso ao imóvel vistoriando.

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 151, localizado na Torre B do empreendimento denominado Condomínio Edifício Plaza Ipiranga, situado na Rua Tabor, nºs 647, 689, 717, 767 e 771, Ipiranga, São Paulo/SP, matriculado sob o nº 198.047 no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo é, em números redondos, **R\$ 1.530.000,00 (um milhão quinhentos e trinta mil reais)**, referentes a julho de 2018.

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 48 (quarenta e oito) páginas**, devidamente datada e assinada.

São Paulo, **30 de julho de 2018.**



Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB
CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954