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

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 36ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – SÃO PAULO-SP.

AÇÃO DE EXECUÇÃO
PROCESSO Nº. 1108399-44.2016.8.26.0100
EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFICIO CALIXTO ESPERIDIÃO
EXECUTADO: LINDSAY LOHANNE LOPEZ LEITÃO DO NASCIMENTO

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil inscrita no CREA/SP sob o nº 5069210948, honrada por ter sido nomeada Perita Judicial nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **CONDOMINIO EDIFÍCIO CALIXTO ESPERIDIÃO** promove em face de**: LINDSAY LOHANNE LOPEZ LEITÃO DO NASCIMENTO**, tendo promovido as vistorias *in loco*, diligências e análises, apresentar o presente

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

consubstanciado nas seguintes razões:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

Sumário

1. INTRODUÇÃO 3

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

2.1 Localização do Imóvel 4

3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO 7

3.1 Edificações e estruturas 7

3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel 7

3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação 8

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 14

4.3.2 Análise da amostra 26

6. conclusÃO 35

7. Quesitos 35

8. Encerramento 35

ANEXO I: Matrícula Imobiliária nº 70.602 do 5º RI *(fls.72/77)* 36

Rua Natividade, 124 - Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04513-020
E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação a preço de mercado do imóvel matriculado no 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 70.602 *(fls.12/17)*, denominado ***"APARTAMENTO nº. 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do "EDIFÍCIO CALIXTO ESPERIDIÃO", situado à Avenida Duque de Caxias, nº.562, no 5º Subdistrito – Santa Efigênia, com a área útil de 60,85m², uma área comum de 10,840672m², uma porcentagem na área comum de 4,892% e uma quota parte ideal no terreno de 3,6725%, ou seja, 18,3625m²".*** (*anexo 01*).

Aduz o Exequente, em apertada síntese *(fls.01/06)*, que *"Em razão da falta de pagamento das cotas condominiais do período de maio de 2015, julho de 2015, setembro a dezembro de 2015, janeiro a julho de 2016, o exequente é credor do executado da quantia de R$ 4.940,44 (quatro mil novecentos e quarenta reais e quarenta e quatro centavos)."*

Assevera que diante da impossibilidade de composição amigável para o impasse, propôs a presente ação de execução em face do Executado, para que fosse recomposto seu prejuízo, não somente pelo valor principal, mas com aplicação de multa, juros moratórios e correção monetária, até o efetivo pagamento do débito.

A Executada por sua vez pretende em sua impugnação à execução (fls. 114/118), a nulidade de todos os atos processuais, sobre o espeque de não ter sido regularmente citada na presente demanda, propugnando, ainda, pela desconstituição da penhora de créditos da terceira interveniente Caixa Econômica Federal.

Em r. Despacho, a MM. Juíza deferiu a penhora dos direitos do imóvel às *fls.* Desta Ação de Execução Cumprimento de Sentença.

Às *fls. 199/200,* por fim, este MM. Dr(a). Juiz(a) de Direito nomeou a signatária para a avaliação do bem imóvel.

Estes, em breve narrativa, os fatos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

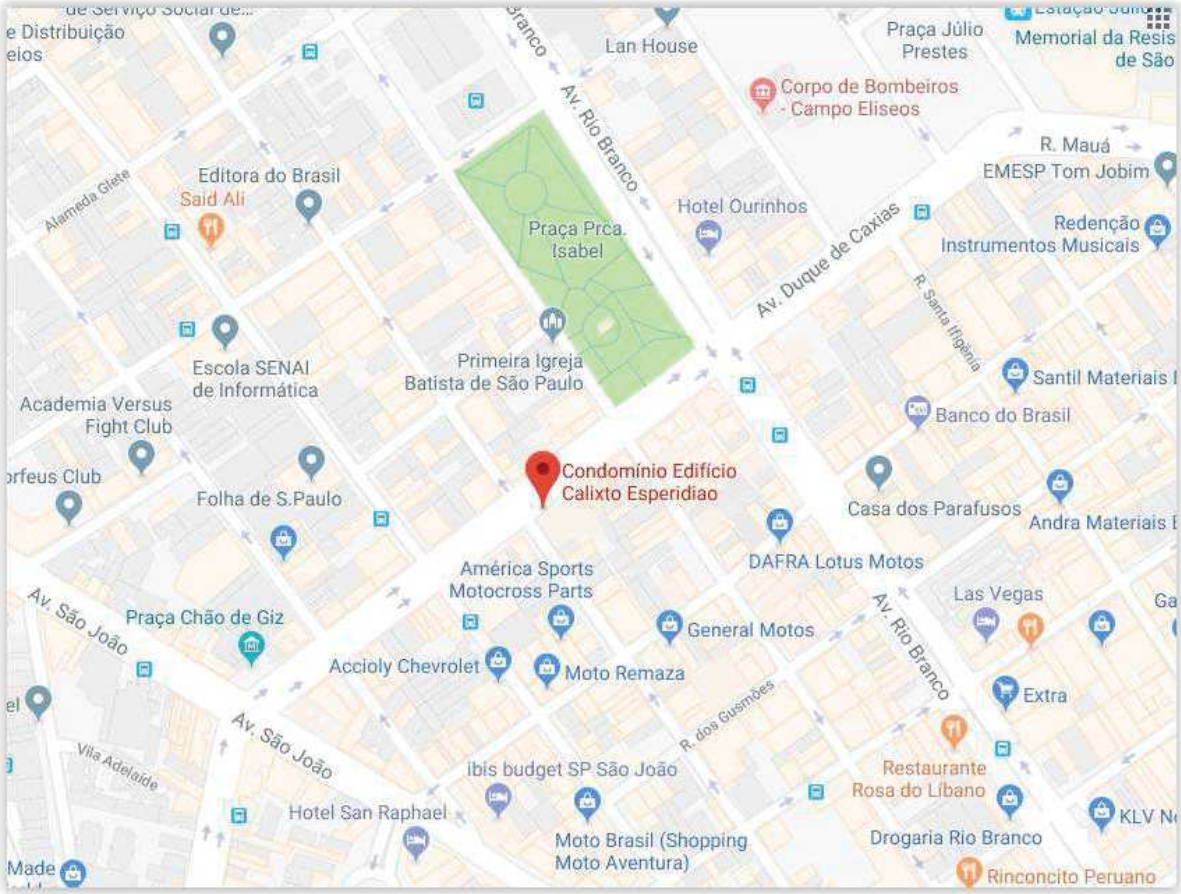
Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**
CREA/SP sob o nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o **valor de mercado do Apartamento nº 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Calixto Esperidião, situado à Avenida Duque de Caxias, nº. 562, no bairro de Santa Efigênia, São Paulo/SP**.

2.1 Localização do Imóvel

O imóvel em apreço **encontra-se na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Zona ZC codificado como Quadra Fiscal "056" do Setor Fiscal "008" e possui índice fiscal de R$ 4.446,00/ 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.

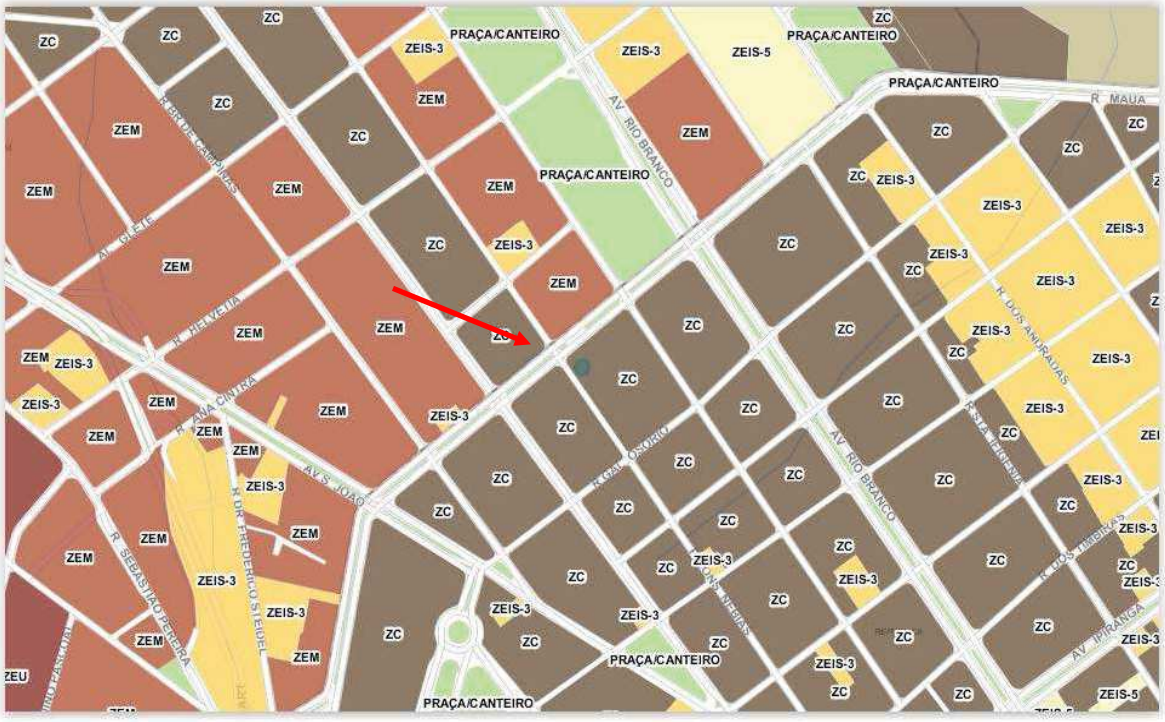
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

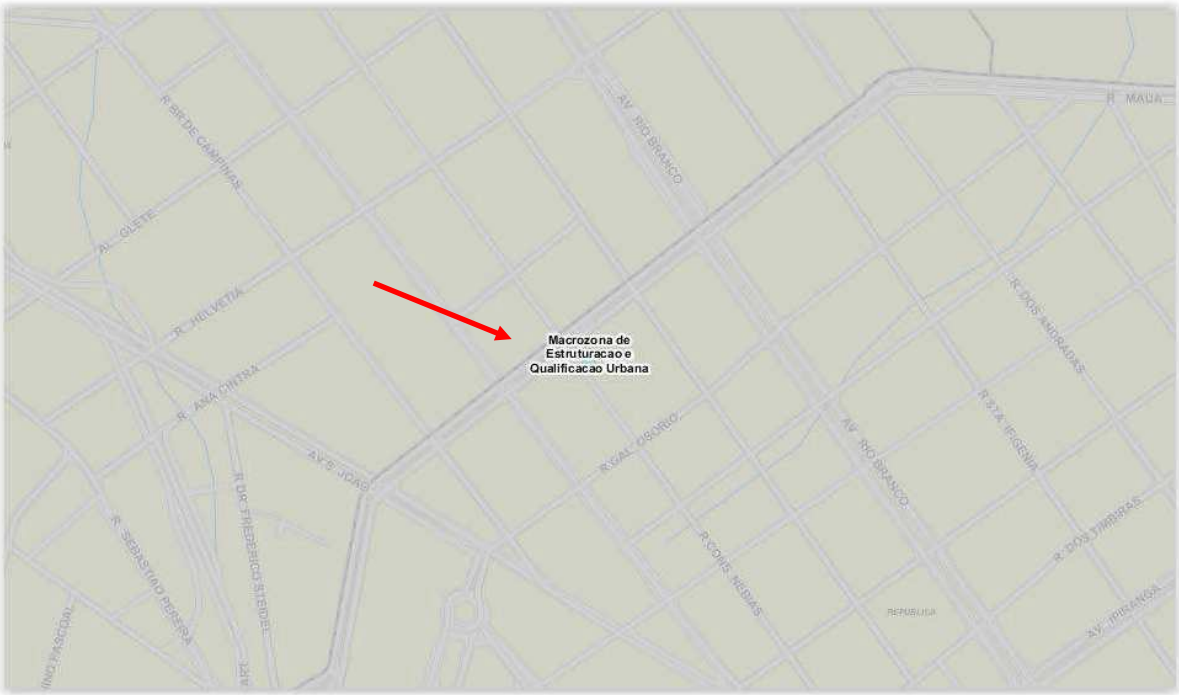
Fachada do Condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**
CREA/SP sob o 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**
CREA/SP sob o 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 Duque de Caxias é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possui leito carroçável com aproximadamente 725m (setecentos e vinte e cinco metros).

A vistoria do imóvel foi previamente agendada, para o dia 15/02/2018 às 10:30 horas. No dia e horas marcados, a Perícia foi recebida pelo Zelador, Sr. Reinaldo Conda e pela executada, Sra. Lindsay Lohanne Leitão do Nascimento.

3.1 Edificações e estruturas

É explorado por atividade Residencial, e possui estruturas típicas do segmento. O apartamento possui **área privativa de 60,85 m²**.

3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel

O condomínio é composto por 01 bloco de prédio de 06 andares. O referido bloco possui 01 elevador. O apartamento nº 11, do Edifício Calixto Esperidião é composto por um quarto, uma sala, uma cozinha e um banheiro e uma lavanderia. As fotos constam do item 5 do presente laudo técnico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**
CREA/SP sob o 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
2- COMERCIAL SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico 2.1.2- Padrão Simples 2.1.3- Padrão Médio 2.1.4- Padrão Superior 2.1.5- Padrão Fino
	GRUPO 2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico 2.2.2- Padrão Simples 2.2.3- Padrão Médio 2.2.4- Padrão Superior
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Rústico 3.1.2- Padrão Simples 3.1.3- Padrão Superior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**
CREA/SP sob o 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;
- ✓ 1.3.2 Padrão Simples;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 70 anos;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples a importantes (f).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**
CREA/SP sob o 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 – I_r (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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**
CREA/SP sob o 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**

Rua Natividade, 124 - Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04513-020
E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

Resumo:

- ✓ Ir (vida referencial): 60 anos;
- ✓ Ie (idade da edificação): 70 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 100%;
- ✓ Estado de Conservação: reparos simples a importantes (f)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,000

Foc = R + K (1-R)

Foc = 0,20 +0,000 (1,00-0,20)

Foc = 0,200

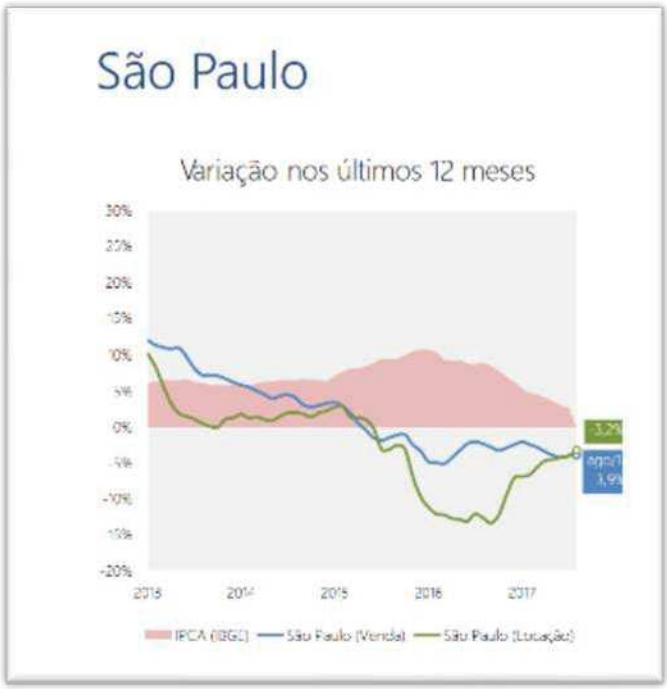
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

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 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***.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

4.3 Pesquisa de preços

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em apreço que **concluiu por <u>12 (doze)</u> elementos comparativos**, cujas informações e características são detalhadas na sequência.

4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa

<u>ELEMENTO 1 – 13/03/2018</u>

INFORMANTE	LUCAS JIKAL IMÓVEIS – SR. DENILSON ☎ (11) 3311-7077
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL
PREÇO:	R$ 330.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA GENERAL OSÓRIO, 447, ED. ESPLENDOR – 6º ANDAR SETOR: 008 QUADRA: 064 IF: R$ 3.042,00/18
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 SIMPLES – 1,470
ÁREA:	69,00 M²
IDADE:	47 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

Foc = R + K (1-R)
Foc = 0,20 +0,2505 (1,00-0,20)
Foc = 0,400

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

ELEMENTO 2 – 13/03/2018

INFORMANTE	REBECA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS – SR. ISAQUE ☎ (11) 3358-1500
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL
PREÇO:	R$ 230.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA GENERAL OSÓRIO, 316, ED. GENERAL OSÓRIO – 4º ANDAR SETOR: 008 QUADRA: 058 IF: R$ 5.484,00
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 SIMPLES – 1,470
ÁREA:	50,00 M²
IDADE:	60 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

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

$$\mathbf{Foc = 0{,}200}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

ELEMENTO 3 – 13/03/2018

INFORMANTE CORRETORA AUTÔNOMA – SRA. TÂNIA
☎ (11) 99400-7380

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL

PREÇO: R$ 230.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA GENERAL OSÓRIO, 295, ED. GENERAL OSÓRIO – 4º ANDAR
SETOR: 008 QUADRA: 065 IF: R$ 5.274,00

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 SIMPLES – 1,470
ÁREA: 48,00 M²
IDADE: 58 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES

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

$$Foc = 0{,}20 + 0{,}019\,(1{,}00-0{,}20)$$

$$\mathbf{Foc = 0{,}215}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

ELEMENTO 4 – 13/03/2018

INFORMANTE	NEVES IMÓVEIS – SR. LEONARDO ☎ (11) 2959-7252
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL
PREÇO:	R$ 200.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA AURORA, 72, ED. SÃO PEDRO – 9º ANDAR SETOR: 008 QUADRA: 083 IF: 4.782,00/18
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 SIMPLES – 1,470
ÁREA:	47,00 M²
IDADE:	60 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

Foc = R + K (1-R)

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

Foc = 0,200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

ELEMENTO 5 –13/03/2018

INFORMANTE	PROPRIETÁRIA – SRA. CREMILDA ☎ (11) 5505-6679
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL
PREÇO:	R$ 210.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA AURORA, 291, ED. RIO BRANCO – 9º ANDAR SETOR: 008 QUADRA: 088 IF: 5.376,00.
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 SIMPLES – 1,470
ÁREA:	40,00 M^2
IDADE:	55 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES

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

$$Foc = 0{,}20 + 0{,}078\,(1{,}00-0{,}20)$$

$$\mathbf{Foc = 0{,}262}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

ELEMENTO 6 –13/03/2018

INFORMANTE SP CENTRO DE IMÓVEIS – SR. GILVAN
☎ (11) 3107-2129

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL

PREÇO: R$ 295.000,00

LOCALIZAÇÃO: RUA VITÓRIA, 305, ED. CARNIJÓ – 11º ANDAR
SETOR: 008 QUADRA: 081 IF: 5.818,00/18

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 SIMPLES – 1,470
ÁREA: 61,00 M²
IDADE: 60 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO REPAROS SIMPLES

Foc = R + K (1-R)

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

Foc = 0,200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

ELEMENTO 7 – 13/03/2018

INFORMANTE CASTRO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - SRA. LINETE
☎ (11) 3826-7908

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL

PREÇO: R$ 320.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, 525, CONDOMÍNIO COMODORO PRACTICAL HORNE – 15º ANDAR
SETOR: 008 QUADRA: 051 IF: 3.652,00/18

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 SIMPLES – 1,470
ÁREA: 55,00 M^2
IDADE: 49 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0{,}20 + 0{,}2079\,(1{,}00-0{,}20)$$

$$\mathbf{Foc = 0{,}366}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

ELEMENTO 8 – 13/03/2018

INFORMANTE CASTRO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – SRA. LINETE
☎ (11) 3826-7908

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL

PREÇO: R$ 361.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, 525, CONDOMÍNIO COMODORO PRACTICAL HORNE – 8º ANDAR
SETOR: 008 QUADRA: 051 IF: 3.652,00/18

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 SIMPLES – 1,470
ÁREA: 55,00 M²
IDADE: 49 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0{,}20 + 0{,}2079\,(1{,}00-0{,}20)$$

$$\mathbf{Foc = 0{,}366}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

ELEMENTO 09 – 13/03/2018

INFORMANTE CORRETOR AUTÔNOMO – SR. AUGUSTO
☎ (11) 94732-3648

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL

PREÇO: R$ 295.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA GENERAL OSÓRIO, 712, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL – 1º ANDAR
SETOR: 008 QUADRA: 054 IF: 2.939,00/18

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 SIMPLES – 1,470
ÁREA: 70,00 M²
IDADE: 55 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES

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

$$Foc = 0{,}20 + 0{,}078\,(1{,}00-0{,}20)$$

$$\mathbf{Foc = 0{,}262}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

ELEMENTO 10 – 13/03/2018

INFORMANTE CORRETOR AUTÔNOMO – SR. CLÁUDIO VIANA
☎ (11) 99272-7190

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL

PREÇO: R$ 295.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA GENERAL OSÓRIO, 712, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL – 1º ANDAR, APTO 11
SETOR: 008 QUADRA: 054 IF: 2.939,00/18

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 SIMPLES – 1,470
ÁREA: 70,00 M^2
IDADE: 55 ANOS – NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES

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

$$Foc = 0{,}20 + 0{,}078\,(1{,}00-0{,}20)$$

$$\mathbf{Foc = 0{,}262}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

ELEMENTO 11 – 13/03/2018

INFORMANTE IMOBILIÁRIA IMÓVEIS NO CENTRO DE SP – SR. LIMA
☎ (11) 3333-2855

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL

PREÇO: R$ 260.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, 562. ED. CALIXTO EXPERIDIÃO – 1º ANDAR
SETOR: 008 QUADRA: 056 IF: 4.446,00/18

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 SIMPLES – 1,470
ÁREA: 60,00 M^2
IDADE: 70 ANOS – NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

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

$$\mathbf{Foc = 0{,}20}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

ELEMENTO 12 – 13/03/2018

INFORMANTE BAURU IMÓVEIS – SR. DANIEL
☎ (11) 3663-1021

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL

PREÇO: R$ 350.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA DUQUE DE CAIXAS, 609, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOGAL – 6º ANDAR
SETOR: 008 QUADRA: 052 IF: 4.159,00/18

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 SIMPLES – 1,470
ÁREA: 70,00 M²
IDADE: 60 ANOS – NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES

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

$$Foc = 0{,}20 + 0{,}078\,(1{,}00-0{,}20)$$

$$\mathbf{Foc = 0{,}262}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**
CREA/SP sob o 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 <u>março de 2018</u>. 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 M²
1	0,9	3.042,00	4.446,00	1,462	1,470	1,470	1,000	0,4	0,2	0,500	R$ 330.000,00	69,00	**R$ 4.138,80**
2	0,9	5.484,00	4.446,00	0,811	1,470	1,470	1,000	0,2	0,2	1,000	R$ 230.000,00	50,00	**R$ 3.356,39**
3	0,9	5.274,00	4.446,00	0,843	1,470	1,470	1,000	0,215	0,2	0,930	R$ 230.000,00	48,00	**R$ 3.334,58**
4	0,9	4.782,00	4.446,00	0,930	1,470	1,470	1,000	0,2	0,2	1,000	R$ 200.000,00	47,00	**R$ 3.560,69**
5	0,9	5.376,00	4.446,00	0,827	1,470	1,470	1,000	0,262	0,2	0,763	R$ 210.000,00	40,00	**R$ 2.789,49**
6	0,9	5.818,00	4.446,00	0,764	1,470	1,470	1,000	0,2	0,2	1,000	R$ 295.000,00	61,00	**R$ 3.326,06**
7	0,9	3.652,00	4.446,00	1,217	1,470	1,470	1,000	0,366	0,2	0,546	R$ 320.000,00	55,00	**R$ 3.999,87**
8	0,9	3.652,00	4.446,00	1,217	1,470	1,470	1,000	0,366	0,2	0,546	R$ 361.000,00	55,00	**R$ 4.512,35**
9	0,9	2.939,00	4.446,00	1,513	1,470	1,470	1,000	0,262	0,2	0,763	R$ 295.000,00	70,00	**R$ 4.840,13**
10	0,9	2.939,00	4.446,00	1,513	1,470	1,470	1,000	0,262	0,2	0,763	R$ 295.000,00	70,00	**R$ 4.840,13**
11	0,9	4.446,00	4.446,00	1,000	1,470	1,470	1,000	0,2	0,2	1,000	R$ 260.000,00	60,00	**R$ 3.900,00**
12	0,9	4.159,00	4.446,00	1,069	1,470	1,470	1,000	0,262	0,2	0,763	R$ 350.000,00	70,00	**R$ 3.745,65**

A **média aritmética calculada entre os 12 elementos foi de R$ 3.862,01 e a média saneada ficou entre R$ 2.703,41 e R$5.020,61**. Portanto, não foram identificados pontos atípicos a excluir aprioristicamente nenhum dos elementos pesquisados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WUMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

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

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;
- ✓ Fp = Divisão entre o padrão do imóvel avaliando e do padrão do imóvel da pesquisa amostral;
- ✓ Au = Área útil (m^2).

Valor do Imóvel = Qu X Au

Valor do Imóvel = R$ 3.862,01 X 60,85m^2

Valor do Imóvel = R$ 235.003,39

Onde:

- ✓ Qu = Valor unitário médio homogeneizado (R$) – Neste caso soma-se todos 12 os valores de m^2 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 60,85 m^2.

EM NÚMEROS REDONDOS:

Valor do Imóvel = R$ 235.005,00

(duzentos e trinta e cinco mil e cinco reais)
Referente à **março de 2018**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01 – Vista da fachada do condomínio.

Foto 02 – Vista do acesso de entrada do Edifício Calixto Esperidião.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

Foto 03 – Vista do entorno do imóvel vistoriando e suas melhorias.

Foto 04 - Vista do entorno do imóvel e suas melhorias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

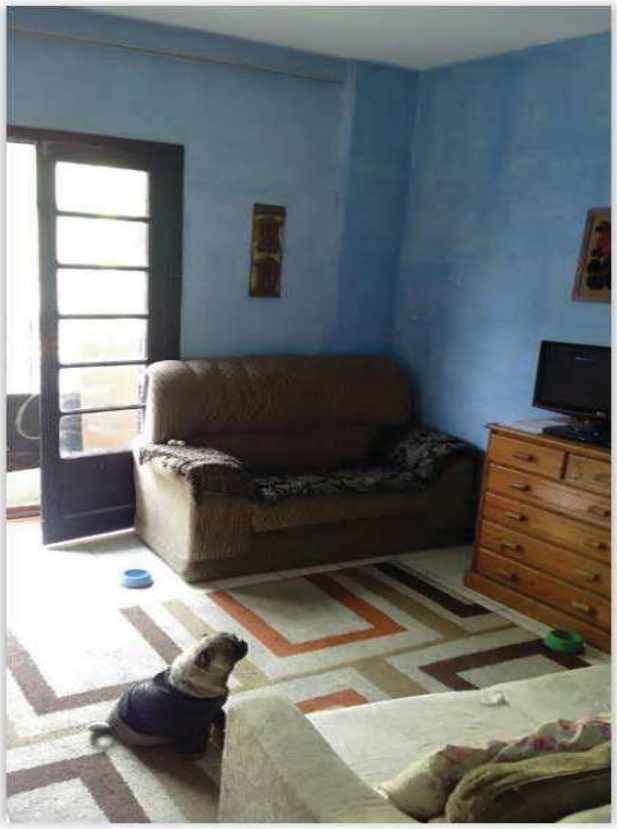


Foto 05 – Vista da sala do imóvel vistoriado.

Foto 06 – Vista da sala do imóvel vistoriado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

Foto 07 – Vista do quarto do imóvel vistoriado.

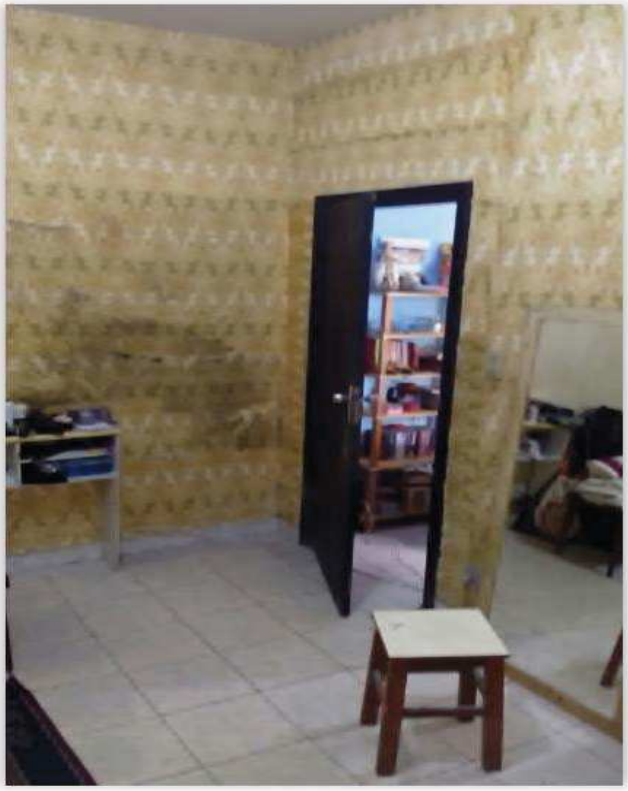


Foto 08 - Vista do quarto do imóvel vistoriado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

Foto 09 – Vista da cozinha do imóvel vistoriado.

Foto 10 - Vista da cozinha do imóvel vistoriado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

Foto 11 – Vista do banheiro do imóvel vistoriado.

Foto 12 - Vista do banheiro do imóvel vistoriado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

Foto 13 - Vista da lavanderia do imóvel vistoriado.

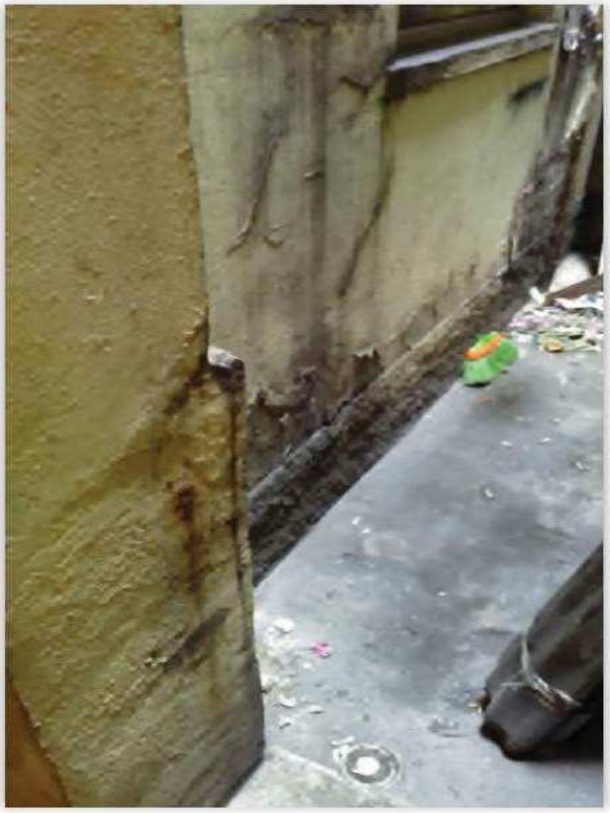


Foto 14 - Vista da lavanderia do imóvel vistoriado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

6. CONCLUSÃO

O valor de mercado do **apartamento nº 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Calixto Esperidião, situado à Avenida Duque de Caxias, nº. 562, no bairro de Santa Efigênia, São Paulo/SP, matriculado sob o nº 70.602 no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo é, em números redondos, R$235.005,00** *(duzentos e trinta e cinco mil e cinco reais)*, referentes a março de 2018.

7. QUESITOS

Não constam quesitos das Partes.

8. 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, foi complementado pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e atingiu grau II de fundamentação.**

Encerra-se, nesta página, o presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL de engenharia, que **contém 41(quarenta e uma)**, páginas devidamente datada e assinada.

São Paulo, **16 de março de 2018**.

Viviane R. Saccab

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

ANEXO I: MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 70.602 DO 5º RI *(FLS.72/77)*

S17020003346D#01-06*00*

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
Cassia Aparecida Sérvulo França Sousa - Escrevente Substituta
C.N.P.J.: 45.562.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161
www.quinto.com.br

São Paulo, 06/02/2017

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 70.602 | ficha 01

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS do São Paulo

São Paulo, 03 de dezembro de 1998

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 11 localizado no 1º andar ou 2º pavimento do "EDIFÍCIO CALIXTO ESPERIDIÃO", situado à avenida Duque de Caxias, nº 562, no 5º SUBDISTRITO-SANTA EFIGÊNIA, com a área útil de 60,85m², uma área comum de 10,840672m², uma porcentagem na área comum de 4,892% e uma quota parte ideal no terreno de 3,6725%, ou seja, 18,3625m².

CONTRIBUINTE: 008.056.0163-5.

PROPRIETÁRIOS: MIGUEL ESPERIDIÃO, do comércio, e sua mulher LEONOR SALLUM ESPERIDIÃO, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, brasileiros, RG nºs 617.106-SSP/SP e 1.337.876-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob nºs 010.768.098-04 e 151.776.018-62, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Chabad, nº 124.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 20.763 de 17/08/1945, deste Oficial de Registro de Imóveis.

WAGNER GIANNELLA
SUBSTITUTO

**** ***** ****

R. 01 - M. 70.602, em 03 de dezembro de 1998

Por escritura de 20/11/1998, do 26º Tabelião de Notas desta Capital, lavrada no Livro nº 1.577 às fls. 267, os proprietários MIGUEL ESPERIDIÃO e sua mulher LEONOR SALLUM ESPERIDIÃO, já qualificados, transmitiram por VENDA feita a LUZINALVA LOPES DA SILVA, brasileira, solteira, maior, assistente social, RG nº 15.831.998-SSP/SP, CIC nº 066.307.298-03, residente e domiciliada nesta Capital, à alameda Ribeiro da Silva, nº 483, apto. 116, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), pago da seguinte forma: R$ 4.800,00 com recursos próprios, em moeda corrente nacional e R$ 19.200,00 com recursos do financiamento adiante mencionado.

WAGNER GIANNELLA
SUBSTITUTO

CASSIA REGINA FADOVINI
Pres. Auditor

**** **** ****

-continua no verso-

Página: 1/6 Prot.: 673373 - Mat.: 70602

Código de Segurança: 5o.981236268041238/1MAT70602

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

matrícula 70.602 | ficha 01 verso

R. 02 - M. 70.602, em 03 de dezembro de 1998

Pela mesma escritura que deu origem ao R. 01 supra, a proprietária LUZINALVA LOPES DA SILVA, solteira, maior, já qualificada, deu em primeira, única e especial HIPOTECA a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita CGC/MF nº 00.360.305/0001-04, o imóvel objeto desta matrícula, em garantia da dívida contraída e de todas as demais obrigações ajustadas neste instrumento, do valor de R$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), que será restituída à credora com os acréscimos decorrentes da atualização calculada com base no mesmo índice de remuneração básica, aplicado aos depósitos de poupança, mais juros remuneratórios, cobrados à taxa nominal de 12% ao ano, equivalente à taxa efetiva de 12,6825% ao ano, a ser amortizada por meio de 180 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 20/12/1998, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, compreendendo prestação calculada segundo o Sistema de Amortizações Crescentes - SACRE, composta de parcela de amortização e juros e totaliza, nesta data, a importância de R$ 298,67. Na mesma data e periodicidade de pagamento dos encargos mensais, conforme especificado no título, serão exigidos juntamente com estes os prêmios de seguro nos termos da Apólice mencionada nesta escritura, cuja parcela recolhida na CEF, juntamente com aqueles encargos, o qual compreende nesta data a R$ 16,73. Na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, a importância remanescente será exigida pela CEF em até 30 dias após o vencimento do último encargo mensal. As prestações de amortização e juros serão recalculadas na forma estabelecida no título. O valor do saldo devedor será atualizado mensalmente na forma pactuada no título. A devedora fica sujeita a pagar os juros moratórios, multa e pena convencional, na hipótese de execução da dívida, além dos honorários advocatícios, do valor da cobrança e das cominações legais e contratuais todos relacionados no título. Avaliação do imóvel: R$ 26.182,50 (vinte e seis mil, cento e oitenta e dois reais e cinquenta centavos). As partes subordinam-se às demais cláusulas e condições inseridas na escritura.

WAGNER GIANNELLA
SUBSTITUTO

CASSIA REGINA PADOVINI
Resp. Auxiliar

**** **** ****

(continua na ficha 02)

Página: 2/6 Prot.: 673373 - Mat.: 70602

Código de Segurança: 5o.981234626604123ai1MAT70602

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
Cassia Aparecida Sérvulo França Sossa - Escrevente Substituta
C.N.P.J.: 45.582.878/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula **70.602** Ficha **02**

São Paulo, **20 de novembro de 2001**

Av. 3 / 70.602 *cancelamento de hipoteca*
Em 20 de novembro de 2001 - Prot. 159714 (06/11/01)

Fica cancelada a hipoteca constante do R. 2, em razão da autorização dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, nos termos do instrumento particular datado de 24 de setembro de 2001.

MARIA DA GLORIA MORAES MILANI
Escrevente Autorizada

R. 4 / 70.602 *venda e compra*
Em 21 de dezembro de 2001 - Prot. 160.382 (11/12/01)

Pela escritura de 3/12/2001, lavrada pelo 23.º Tabelião de Notas, Lv. n.º 2409, fls. n.º 324/327, a proprietária **LUZINALVA LOPES DA SILVA**, já qualificada, residente e domiciliada nesta Capital, atualmente na rua Gabriel Ribeiro, n.º 110, transmitiu por venda feita a **EDUARDO DO NASCIMENTO MARQUES**, brasileiro, garçon, RG 1.270.665/SSP-SP, CPF 474.157.113-00 e sua mulher **JOSEFA ADONIAS DE OLIVEIRA MARQUES**, brasileira, operadora de caixa, RG 36.289.590-9/SSP-SP, CPF 030.677.984-65, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 20.000,00. Valor venal: R$ 39.028,00.

WAGNER GIANNELLA
Escrevente Autorizado

Av. 5 / 70.602 *erro evidente*
Em 11 de fevereiro de 2010 - Prot. 230.589 (14/01/10)

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei n. 6.015/73, procedo à presente averbação para corrigir erro evidente, uma vez que, revendo a escritura de venda e compra que originou o R. 4 desta matrícula, arquivada neste Registro, por processo eletrônico em 21/12/2001, verifica-se que, o órgão emissor correto do RG do proprietário **EDUARDO DO NASCIMENTO MARQUES** é SSP-PI, e não como constou.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Continua no verso.

Página: 3/6
Prot.: 673373 - Mat.: 70602
Código de Segurança: 5c.981236268041238/1MAT70602

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

Matrícula **70.602** Ficha **02** Verso

Av. 6 / 70.602 *identificação pessoal*
Em 11 de fevereiro de 2010 - Prot. 230.589 (14/01/10)

Pelo instrumento particular datado de 13 de janeiro de 2010, com força de escritura pública e documento expedido pelo órgão competente, procedo à presente averbação para constar que **EDUARDO DO NASCIMENTO MARQUES**, é também identificado pelo RG 38.954.754-2/SSP-SP.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

R. 7 / 70.602 *venda e compra*
Em 11 de fevereiro de 2010 - Prot. 230.589 (14/01/10)

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 6, os proprietários, **EDUARDO DO NASCIMENTO MARQUES** e sua mulher **JOSEFA ADONIAS DE OLIVEIRA MARQUES**, balconista, residentes e domiciliados nesta Capital, na avenida Duque de Caxias, n. 562, apartamento n. 11, já qualificados, transmitiram, por venda feita, a **JOEL LEITÃO DO NASCIMENTO**, brasileiro, solteiro, maior, cabeleireiro, barbeiro, manicure, RG 50.058.208-7/SSP-SP, CPF 635.943.232-34, residente e domiciliado nesta Capital, na alameda Barão de Piracicaba, n. 893, apartamento n. 71, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 106.000,00, satisfeito do seguinte modo: R$ 11.550,00 com recursos próprios; e R$ 94.450,00 financiados pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, dentro do SFH, com recursos do FGTS. Valor venal de referência: R$ 111.656,00.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

R. 8 / 70.602 *alienação fiduciária*
Em 11 de fevereiro de 2010 - Prot. 230.589 (14/01/10)

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 6, o proprietário, **JOEL LEITÃO DO NASCIMENTO**, já qualificado, alienou, em caráter fiduciário, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra n. 4, Lotes n. 3/4, o imóvel

Continua na ficha 03

Página: 4/6 Prot.: 673373 - Mat.: 70602

Código de Segurança: 5o.981234926604123801MAT70602

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
Cassia Aparecida Sérvulo França Sousa - Escrevente Substituta
C.N.P.J.: 45.092.978/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula **70.602** Ficha **03**

São Paulo, **11 de fevereiro de 2010**

objeto desta matrícula, para garantia da dívida de R$ 94.450,00, que será paga no prazo de 300 meses, em prestações mensais e sucessivas, a primeira vincenda em 13/02/2010 no valor de R$ 809,96. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo. JUROS: à taxa nominal de 6,0000% ao ano e efetiva de 6,1679% ao ano. Avaliação do imóvel: R$ 106.000,00. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam do aludido instrumento arquivado neste Registro.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Av. 09 / 70.602 *penhora*
Em 28 de julho de 2014 - Prot. 277.837 (02/07/2014)

Pela certidão expedida em 01 de julho de 2014, pelo Juízo de Direito da 40ª. Vara Cível do Foro Central desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos n. 0171193-94.2011 da Ação de Execução Civil movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CALIXTO ESPERIDIÃO**, CNPJ 03.034.341/0001-76, em face de **JOEL LEITÃO DO NASCIMENTO**, CPF 635.943.232-34, verifica-se que os direitos de fiduciante que o executado **JOEL LEITÃO DO NASCIMENTO**, detém sobre o imóvel objeto desta matrícula, foram penhorados, para garantia da dívida no valor de R$ 10.790,43, tendo sido nomeado fiel depositário o executado JOEL LEITÃO DO NASCIMENTO.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Autorizada

Página: 6/6
Código de Segurança: 5c.98123626604123B/1MAT70602
Prot.: 573373 - Mat.: 70602

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.

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

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 1º e 3º Registros. O 9º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registros. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 a 09/06/1931 passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 03/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.
CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.
CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 01/02/2017.
CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

Oficial: R$ 29,00 - Estado: - R$ 08,51 - Ipesp: R$ 04,30 - Sinoreg: R$ 01,58
Trib. Justiça: R$ 02,05 - IMP. MUN.: R$ 00,61 M.P.: R$ 01,44 - TOTAL: R$ 48,51
Certidão válida por 30 dias somente para fins notariais
Emitido por: Camila

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2018 às 15:47 , sob o número WJMJ18402976654
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108399-44.2016.8.26.0100 e código 4112742.