

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 10ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.****CUMPRIMENTO DE SENTENÇA****PROCESSO Nº. 1070580-44.2014.8.26.0100**

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, movido por **ATLANTIC FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL** em face de **DD STYLE DESIGN INDUSTRIA E COMÉRCIO DE VESTUÁRIOS LTDA. E OUTROS**, 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. 1070580-44.2014.8.26.0100	1
1. INTRODUÇÃO	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2.1 Localização dos Imóveis.....	4
3. VISTORIA DOS IMÓVEIS OBJETOS DA PRESENTE AÇÃO	12
3.1 Edificações e estruturas	12
3.2 Descrição dos elementos que compõem os imóveis	14
3.3 Classificação das benfeitorias - Rua Itápolis nº. 1414.....	14
4. Avaliação.....	19
4.1 Diagnóstico do Mercado.....	19
4.2 Metodologia avaliatória.....	20
4.3 Pesquisa de preços	20
4.3.1 Pesquisa de preços na região do imóvel da Rua Itápolis nº. 1414.....	20
4.3.2 Discriminação dos elementos de pesquisa	21
4.3.2 Análise da amostra.....	37
4.3.3 Análise da amostra - Rua Itápolis nº.1414.....	37
5. Classificação das benfeitorias do imóvel localizado na Alameda dos Anapurus nº. 1213, apartamento 92.	57
6. Avaliação.....	61
6.1 Diagnóstico do Mercado.....	61
6.2 Metodologia avaliatória.....	61
6.3 Pesquisa de preços na região do imóvel localizado na Alameda dos Anapurus nº. 1213, apartamento 92.....	62
6.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa	63
6.3.2 Análise da amostra.....	76
7. Conclusão.....	94
8. Encerramento	94
ANEXO 01: Certidão de matrícula 63.268 do 5º Registro de Imóveis.....	95
ANEXO 02: Certidão de matrícula 5.800 do 14º Registro de Imóveis.....	103

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

1. INTRODUÇÃO

O objetivo da perícia designada consiste em determinar o valor de mercado correspondente a fração de 66,66% do bem imóvel registrado no 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 63.268 denominado ***“Um PRÉDIO e seu respectivo TERRENO, situados à Rua Itápolis nº1414, fundos para a rua Itaquara, no 7º SUBDISTRITO-CONSOLAÇÃO, medindo o térreo, que corresponde ao lote nº 21 da quadra 4, 12,00m de frente para a referida rua Itápolis, por 31,72m de frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel e 36,15m do lado esquerdo, tendo 21,00m nos fundos (que fazem a rua Itaquara), com a área de 551,50m² (...)”***.

Consiste, também, em determinar o valor de mercado correspondente a fração de 33,33% do bem imóvel registrado no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 5.800 denominado ***“Apartamento nº92, localizado no 9º andar do “Edifício Anapurus” situado a Al. Dos Anapurus nº1.215 (atual 1213), em Indianópolis – 24º Subdistrito. UM APARTAMENTO, com a área útil de 87,13m², área comum de 33,17m², perfazendo uma área total de 120,30m², com uma fração ideal no terreno e demais coisas comuns do edifício de 23,14176m² ou 0,0314272%”. (anexos 01 e 02).***

Aduz o Exequente, em apertada síntese (*fls. 01/02*), ser credor da importância da quantia de R\$ 85.361,87 (oitenta e cinco mil trezentos e sessenta e um reais e oitenta e sete centavos), consubstanciado em contrato de cessão de direitos creditórios que a despeito da clareza das obrigações avençadas não teria sido quitado pelos Executados.

Assevera que a impontualidade teria ocasionado a propositura da presente execução, pugnando, ao final, pela citação dos Executados para que paguem a quantia perseguida, sob pena de aplicação de multa, correção monetária e honorários advocatícios de estilo.

De outro giro, devidamente intimados na pessoa de seus advogados junto às *fls. 15* dos autos, os Executados quedaram-se inertes não quitando o débito perseguido ou

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

impugnando a presente Execução, sendo determinado pelo Juízo o prosseguimento do feito.

Em r. Despacho, o MM. Juiz deferiu a penhora do imóvel registrado sob a matrícula nº. 63.268, do 5º Cartório de Imóveis de São Paulo, às *fls. 94* e adiante convertido o arresto em penhora do bem imóvel de propriedade dos Executados registrado sob a matrícula 5.800, do 14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, às *fls. 118*, desta Execução.

Às *fls. 128*, por fim, este MM. Juiz de Direito nomeou a signatária para a avaliação dos bens imóveis em comento.

Estes, em breve narrativa, os fatos do processo.

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar **o valor de mercado correspondente a fração de 66,66% do bem imóvel registrado no 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 63.268, localizado na Rua Itápolis nº. 1414, Consolação, São Paulo/SP, bem como o valor de mercado, correspondente a fração de 33,33% do bem imóvel registrado no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 5.800, localizado na Alameda dos Anapurus, nº. 1213, apartamento 92, Indianópolis, São Paulo/SP.**

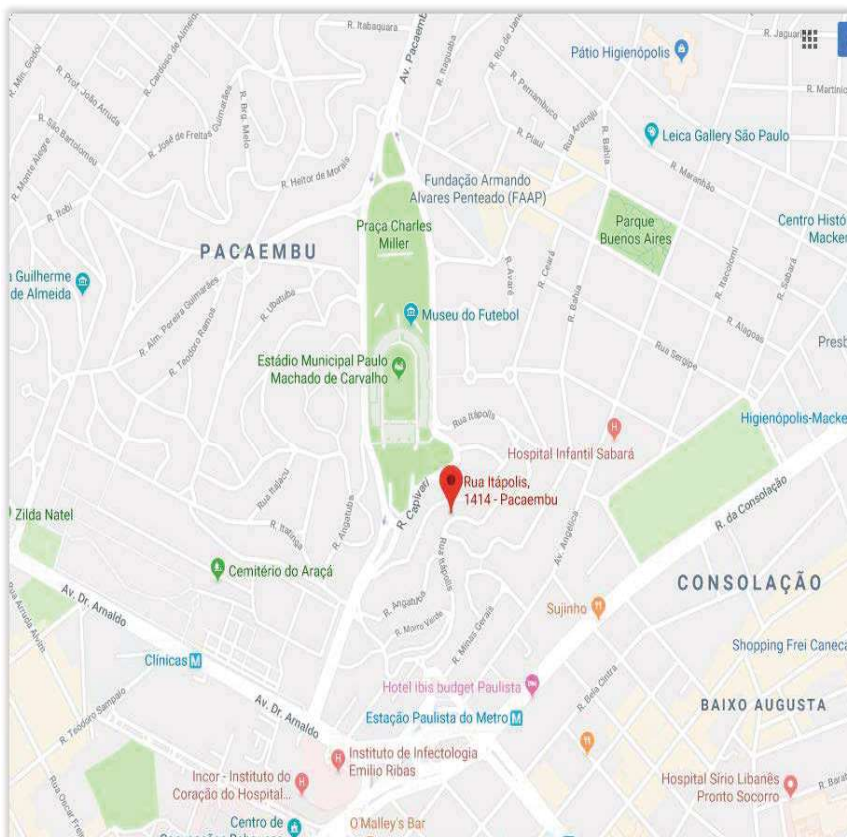
2.1 Localização dos Imóveis

O imóvel localizado na **Rua Itápolis nº. 1414, Consolação, São Paulo/SP encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, Zona ZER-1 codificado como Quadra Fiscal “128” do Setor Fiscal “011” e possui índice fiscal de R\$ 2.852,00/18.**

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



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.



Fachada do imóvel localizado na Rua Itápolis, nº. 1414.

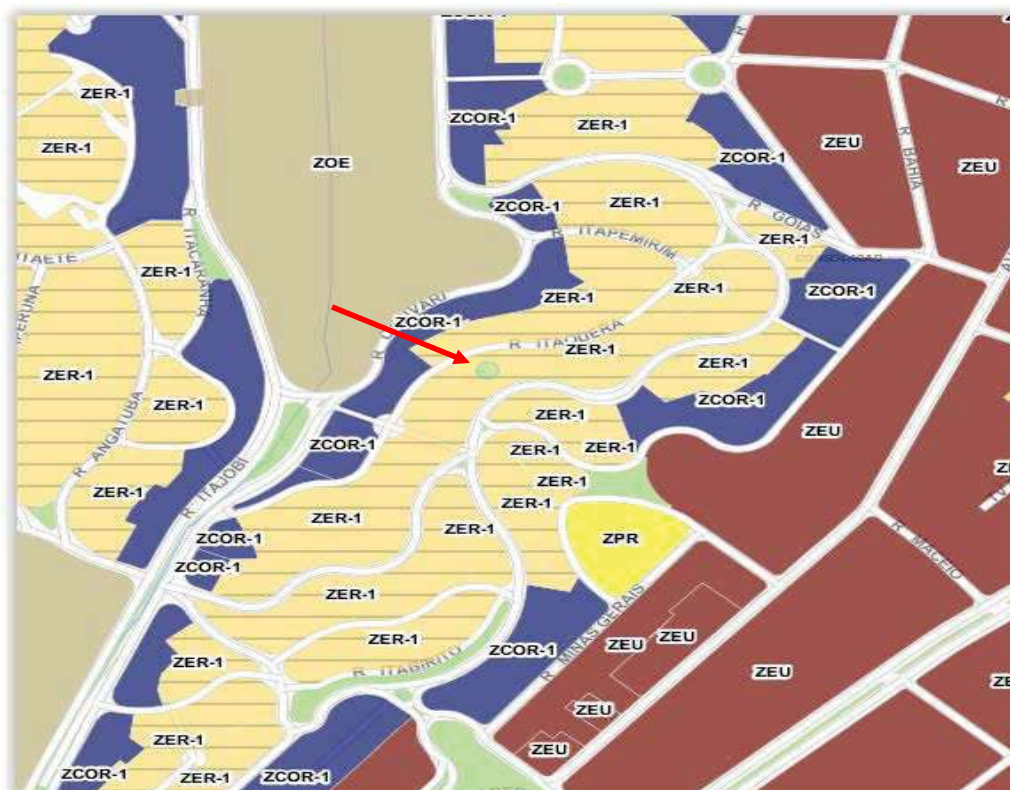
Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

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

VIVIANE REMAILI SACCAB

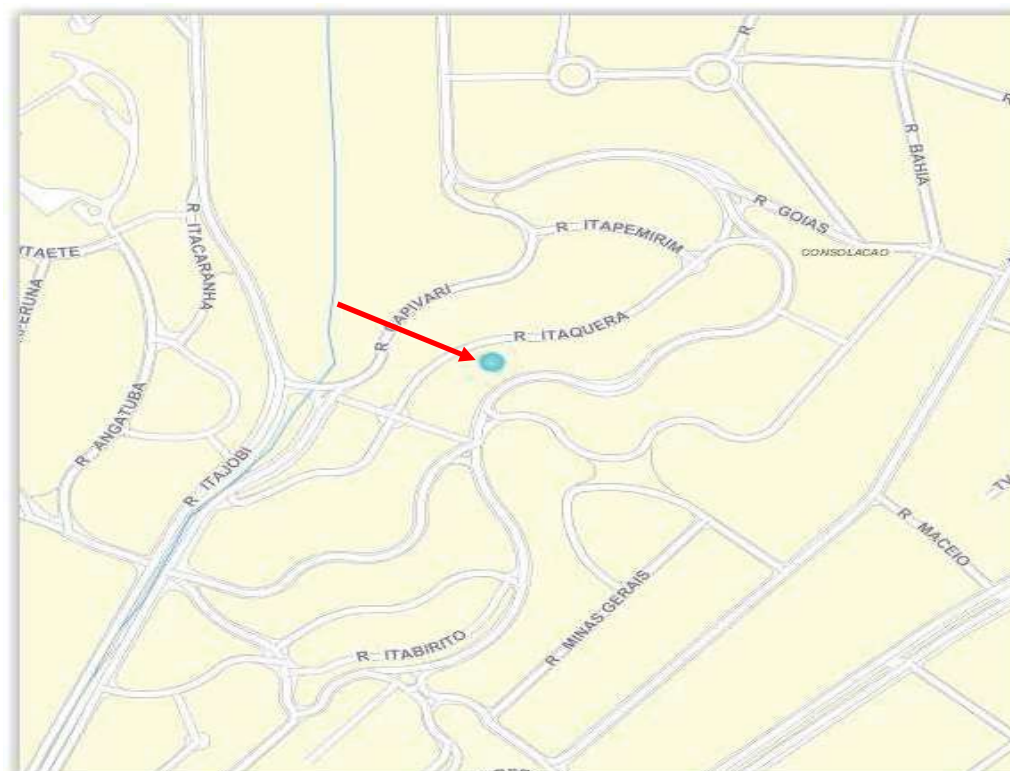
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



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

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



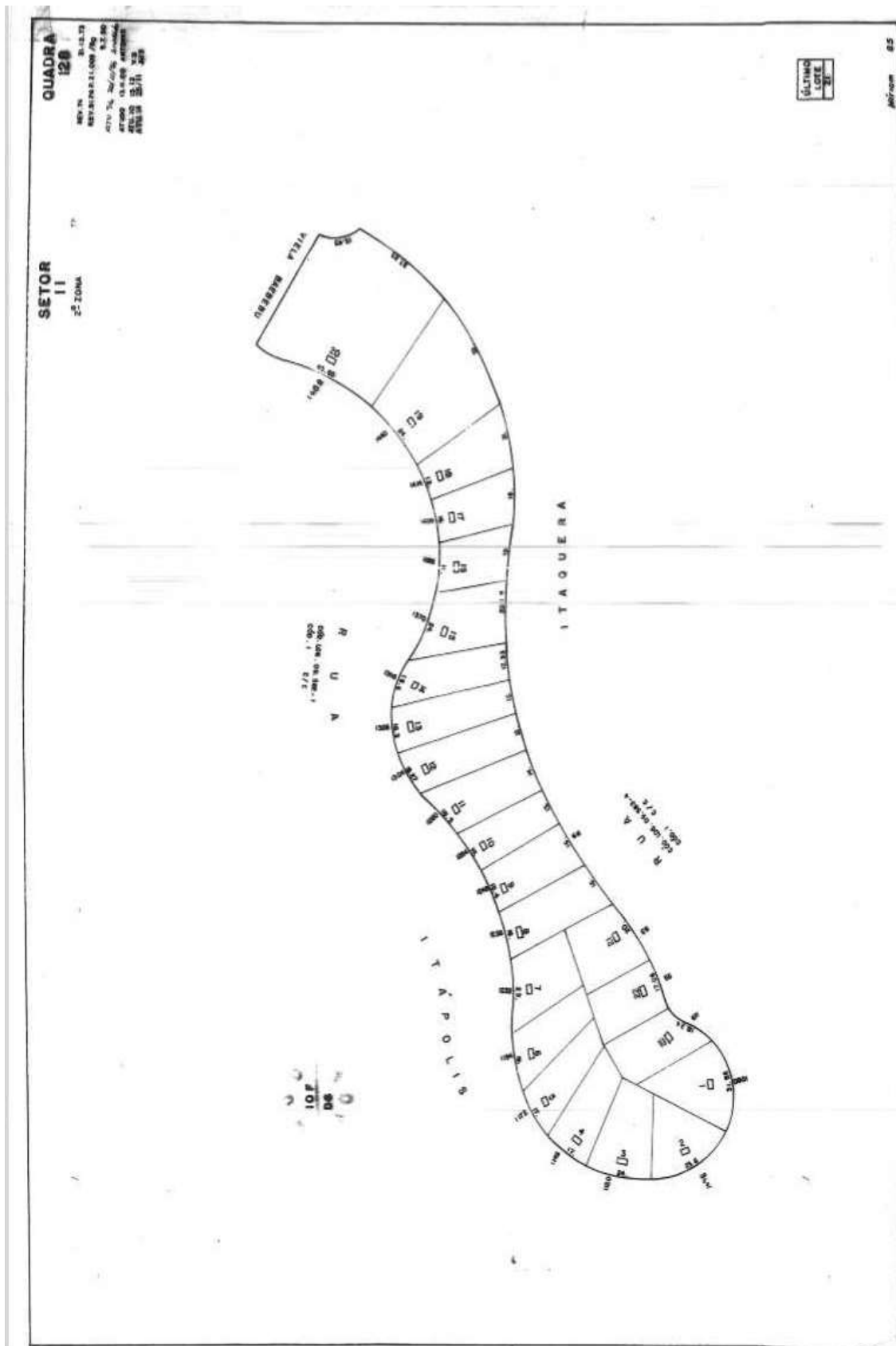
Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

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

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, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

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

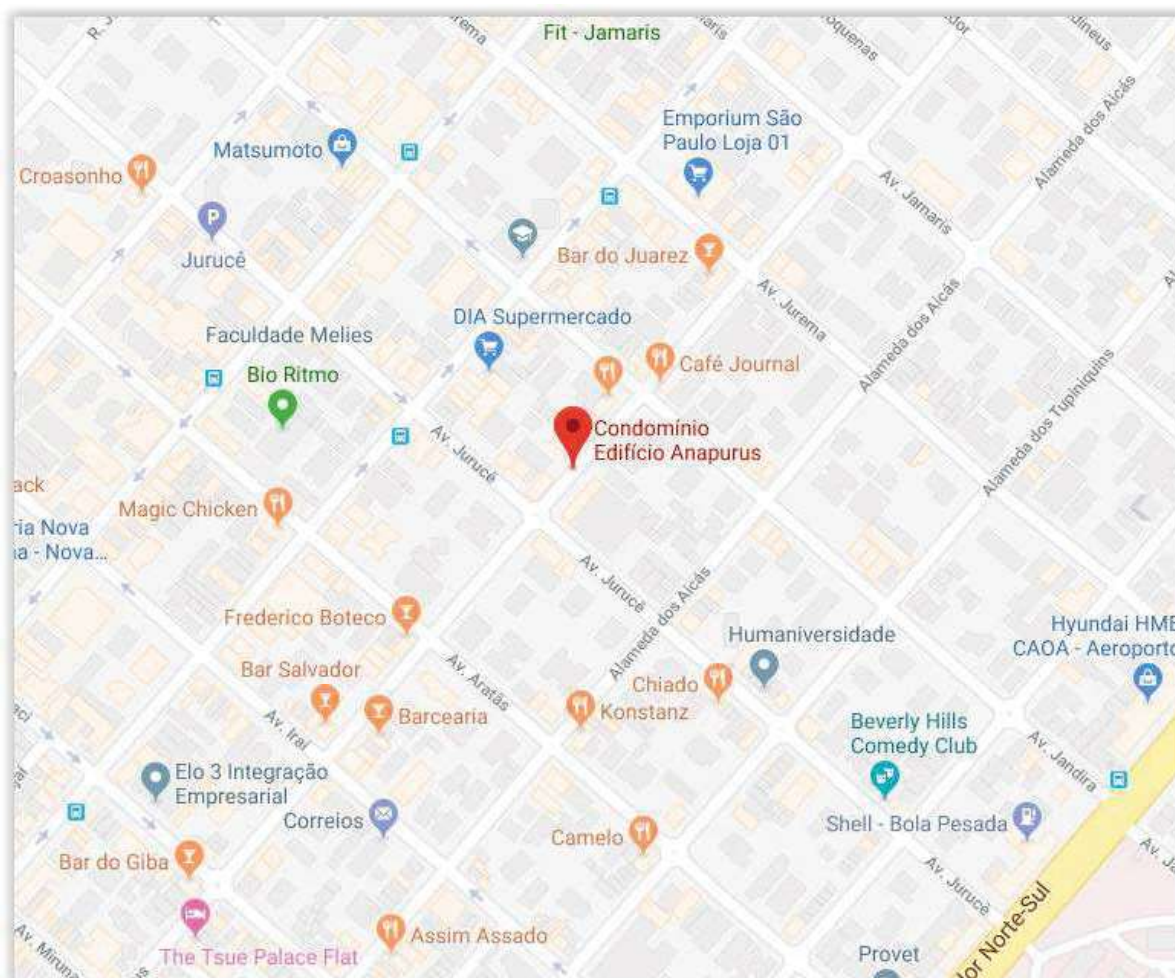
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/12/2018 às 11:06, sob o número WJMJ18416234787. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070580-44.2014.8.26.0100 e código 60C7EB6.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Por outro lado, o imóvel localizado na Alameda dos Anapurus, nº. 1213, apartamento 92, Indianópolis, São Paulo/SP, encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, Zona ZM codificado como Quadra Fiscal “167” do Setor Fiscal “045” e possui índice fiscal de R\$ 4.333,00/18.



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.

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

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

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

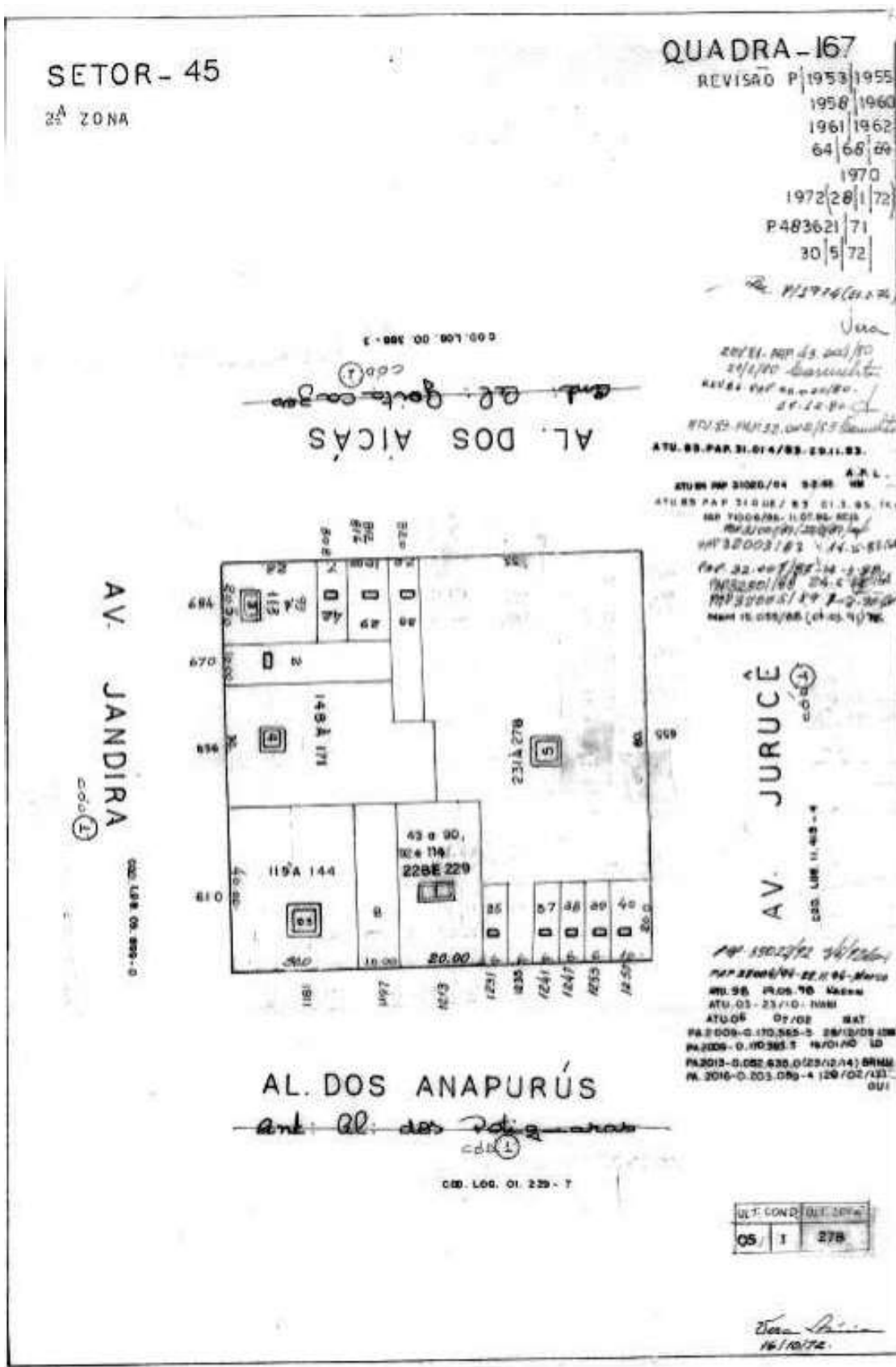


Fachada do Edifício Anapurus localizado na Alameda dos Anapurus nº. 1213.

VIVIANE REMAIL SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Planta Fiscal.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/12/2018 às 11:06, sob o número WJMJ18416234787. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070580-44.2014.8.26.0100 e código 60C7EB6.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3. VISTORIA DOS IMÓVEIS OBJETOS DA PRESENTE AÇÃO

As regiões onde se localizam ambos os imóveis objetos da presente ação são servidas 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 Itápolis é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possui leito carroçável com aproximadamente 510,00 m (quinhentos e dez metros). **A Alameda dos Anapurus** é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possuindo leito carroçável com aproximadamente 1.770,00 m (mil setecentos e setenta metros).

A vistoria do imóvel localizado na Rua Itápolis nº. 1414 foi previamente agendada para o dia 21/11/18 às 10:00. No dia e horas marcados, a Perícia foi recebida e acompanhada na vistoria do referido imóvel pela Sra. Thais Protti, Sr. Bruno Protti e Sr. Daniel Vanzetto, por parte dos Executados.

A vistoria do imóvel localizado na Alameda dos Anapurus nº. 1213, apartamento 92, foi previamente agendada para o dia 21/11/2018 às 14:00 horas. No dia e horas marcados, a Perícia foi recebida e acompanhada na vistoria do referido imóvel pelo Sr. Cláudio Vanzetto, Sr. Fábio Vanzetto e Sra. Geovana Mangabeira, por parte dos Executados.

3.1 Edificações e estruturas

O imóvel localizado na **Rua Itápolis nº. 1414** é explorado por atividade residencial, e possui estruturas típicas do segmento.

De acordo com a matrícula possui **área de terreno igual a 551,50 m²** e de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais possui **área construída de 375,00m²**.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 011.128.0018-2

Local do Imóvel:
R ITAPOLIS, 1414
PACAEMBU CEP 01245-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ITAPOLIS, 1414
PACAEMBU CEP 01245-000

Contribuinte(s):
CPF 227.221.718-48 DANIEL VANZETTO
CPF 356.083.498-81 ALESSANDRO PROTTI

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	552	Testada (m):	33,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1.0000
Área total (m²):	552		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	375	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	170	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1959		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.852,00		
- da construção:	2.294,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.408.058,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	189.255,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.597.313,00		

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo; inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/02/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Por outro lado, o imóvel localizado na Alameda dos Anapurus nº. 1213, apartamento 92, consiste em um imóvel residencial, possuindo estruturas típicas do segmento. De acordo com a matrícula possui **área igual a 87,13 m²**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/12/2018 às 11:06, sob o número WJMJ18416234787. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070580-44.2014.8.26.0100 e código 60C7EB6.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3.2 Descrição dos elementos que compõem os imóveis

O imóvel localizado na Rua Itápolis nº. 1414 é composto por um terreno e seu respectivo prédio construído em formato de sobrado contendo 3 pavimentos assim caracterizados:

1º Pavimento (subsolo): escritório, um dormitório de convidados com suíte, quintal, piscina e área de churrasqueira;

2º Pavimento (térreo): garagem, sala de estar, sala de jantar, varanda, cozinha e banheiro social;

3º Pavimento (piso superior): composto por três dormitórios, sendo dois dormitórios com banheiros e uma suíte máster com banheiro e closet.

Já o imóvel localizado na Alameda dos Anapurus nº 1213, é composto por dois dormitórios, sendo um com suíte, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviços, dependência de empregados e banheiro de empregados.

3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel localizado na Rua Itápolis nº. 1414.

De acordo com a tabela de *“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”*, a classificação da edificação e a tipologia construtiva do primeiro imóvel em estudo localizado na Rua Itápolis nº. 1414 foi especificada da seguinte maneira:

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

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

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 do imóvel localizado na Rua Itápolis nº. 1414:

- ✓ 1.2 Casa;
- ✓ 1.2.6 Padrão Superior;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 59 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 _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
	APARTAMENTO	ECONÓMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITORIO	ECONÓMICO	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	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
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	0,409	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): 70 anos;
- ✓ Ie (idade da edificação): 59 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,86 = 86%;
- ✓ Estado de Conservação: reparos simples (e)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,1640

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

$$Foc = 0,20 + 0,1640 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,3312$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fórmula que determina o **Valor do Capital Benfeitoria do Imóvel localizado à Rua Itápolis nº. 1414:**

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 375 \times 1.367,59 \times 2,656 \times 0,3312$$

$$Vb = \mathbf{R\$ 451.134,02}$$

(quatrocentos e cinquenta e um mil cento e trinta e quatro reais e dois centavos)

Referente a novembro de 2018

Onde:

- ✓ Vb = Valor do Capital Benfeitoria;
- ✓ S = Área total construída de acordo com o CCM;
- ✓ CUB = Custo unitário básico da construção (último índice publicado – outubro/2018);
- ✓ Fp = fator referente ao padrão;
- ✓ Foc = fator de adequação ao obsolescimento.

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.**



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

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**.

4.3 Pesquisa de preços**4.3.1 Pesquisa de preços na região do imóvel da Rua Itápolis nº. 1414.**

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em apreço que **concluiu por 08 (oito) 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

4.3.2 Discriminação dos elementos de pesquisa**ELEMENTO 1 - 23/11/2018**

INFORMANTE COELHO DA FONSECA IMÓVEIS – SRA. ELIZA
☎ (11) 3026-7000

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 2.600.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA ITÁPOLIS, 990, PACAEMBU.
SETOR: 011 QUADRA: 120 IF: R\$ 2.831/ 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: ZER-1

ED. TERRENO
ÁREA: 520,00 M²
TESTADA: 23,00 M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,656
ÁREA: 350,00 M².
IDADE: 59 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 1:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,1861 (1,00-0,20) = 0,3488$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 350 \times 1.367,59 \times 2,656 \times 0,3488$$

$$Vb = R\$ 443.433,50$$

$$Q1 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \bar{+} 1 \right)$$

$$Q1 = \frac{(2.600.000,00 \times 0,9) - 443.433,50}{520,00} \times \left(\frac{2.852,00}{2.831,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(23,00)} + \frac{(30,00)^{0,50}}{(22,60)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q1 = R\$ 4.002,69$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 2 - 23/11/2018

INFORMANTE CONSULTOR AUTÔNOMO DE IMÓVEIS – SR. AGENOR
☎ (11) 9 4727-4749

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 2.330.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA ITAPEMIRIM, 51, PACAEMBU
SETOR: 011 QUADRA: 119 IF: R\$ 2.857,00/ 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: ZER-1

ED. TERRENO
ÁREA: 480,00 M²
TEST: 20,00M
TOPO: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 2,154
ÁREA: 260,00 M²
IDADE: 51 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 2:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,3119 (1,00-0,20) = 0,4495$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 260 \times 1.367,59 \times 2,154 \times 0,4495$$

$$Vb = R\$ 344.274,34$$

$$Q2 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \bar{+} 1 \right)$$

$$Q2 = \frac{(2.330.000,00 \times 0,9) - 344.274,34}{480,00} \times \left(\frac{2.852,00}{2.857,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(20,00)} + \frac{(30,00)^{0,50}}{(24,00)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q2 = R\$ 3.921,90$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 3 - 23/11/2018

INFORMANTE IMOBILIÁRIA FRAGATA PRIVATE BROKERS – SRA. OLGA
☎ (11) 4564-0955

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 3.500.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA ITÁPOLIS, 1285, PACAEMBU
SETOR: 011 QUADRA: 129 IF: R\$ 2.810,00/ 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: ZER-1

ED. TERRENO
ÁREA: 472,00 M²
TEST: 20,50 M
TOPO: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,656
ÁREA: 330,00 M²
IDADE: 59 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 3:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,1861 (1,00-0,20) = 0,3488$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 330 \times 1.367,59 \times 2,656 \times 0,3488$$

$$Vb = R\$ 418.094,45$$

$$Q3 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \bar{+} 1 \right)$$

$$Q3 = \frac{(3.500.000,00 \times 0,9) - 418.094,45}{472,00} \times \left(\frac{2.852,00}{2.810,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(20,50)} + \frac{(30,00)^{0,50}}{(23,02)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q3 = R\$ 6.428,98$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 4 - 23/11/2018

INFORMANTE COELHO DA FONSECA IMÓVEIS – SRA. SÍLVIA
☎ (11) 3087-8000

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 2.240.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA ANGATUBA, 178, PACAEMBU.
SETOR: 011 QUADRA: 118 IF: R\$ 2.831,00/18

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: ZER-1

ED. TERRENO
ÁREA: 454,00 M²
TESTADA: 14,00 M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,656
ÁREA: 250,00 M².
IDADE: 73 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 4:

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

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 250 \times 1.367,59 \times 2,656 \times 0,20$$

$$Vb = R\$ 181.615,95$$

$$Q4 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \bar{+} 1 \right)$$

$$Q4 = \frac{(2.240.000,00 \times 0,9) - 181.615,95}{454,00} \times \left(\frac{2.852,00}{2.831,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(14,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q4 = R\$ 4.112,49$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 5 - 23/11/2018

INFORMANTE COELHO DA FONSECA IMÓVEIS – SRA. SÍLVIA
☎ (11) 3087-8000

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 3.200.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA NOVO HORIZONTE, 311
SETOR: 011 QUADRA: 136 IF: R\$ 2.936,00/ 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: ZPR

ED. TERRENO
ÁREA: 382,00 M²
TESTADA: 19,70 M

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,656
ÁREA: 395,00 M².
IDADE: 64 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 5:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,0957 (1,00-0,20) = 0,2765$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 395 \times 1.367,59 \times 2,656 \times 0,2765$$

$$Vb = R\$ 396.712,80$$

$$Q5 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q5 = \frac{(3.200.000,00 \times 0,9) - 396.712,80}{382,00} \times \left(\frac{2.852,00}{2.936,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(19,70)} + \frac{(30,00)^{0,50}}{(19,39)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q5 = R\$ 7.639,61$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 6 - 23/11/2018

INFORMANTE LOCAL IMÓVEIS – SRA. DISA
☎ (11) 3677-0555

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 3.200.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA ITAQUERA, 296
SETOR: 011 QUADRA: 119 IF: R\$ 2.831,00/ 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: ZER-1

ED. TERRENO
ÁREA: 458,00M²
TESTADA: 12,00 M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,656
ÁREA: 360,00 M².
IDADE: 59 ANOS – IMÓVEL NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 6:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,1861 (1,00-0,20) = 0,3488$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 360 \times 1.367,59 \times 2,656 \times 0,3488$$

$$Vb = R\$ 456.103,03$$

$$Q6 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q6 = \frac{(3.200.000,00 \times 0,9) - 456.103,03}{360,00} \times \left(\frac{2.852,00}{2.831,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(12,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q6 = R\$ 7.012,17$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 7 - 23/11/2018

INFORMANTE CONSULTOR AUTÔNOMO DE IMÓVEIS – SR. ANTÔNIO
☎ (11) 9 9953-5000

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 4.500.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA ITAJOBI, 79, PACAEMBU
SETOR: 011 QUADRA: 118 IF: R\$ 2.443,00/ 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: ZCOR-1

ED. TERRENO
ÁREA: 759,00M²
TESTADA: 31,24M
TOPO: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,656
ÁREA: 350,00 M².
IDADE: 53 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 7:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,2713 (1,00-0,20) = 0,4170$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 350 \times 1.367,59 \times 2,656 \times 0,4170$$

$$Vb = R\$ 530.106,96$$

$$Q7 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q7 = \frac{(4.500.000,00 \times 0,9) - 530.106,96}{759,00} \times \left(\frac{2.852,00}{2.443,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(31,24)} + \frac{(30,00)^{0,50}}{(24,29)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q7 = R\$ 5.447,01$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 8 - 23/11/2018

INFORMANTE CONSULTOR AUTÔNOMO DE IMÓVEIS – SR. VICENTE LEONEL
☎ (11) 9 8658-5502

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 2.990.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA MAJOR NATANAEL, 85, PACAEMBU
SETOR: 011 QUADRA: 125 IF: 2.443,00/18

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: ZCOR-1

ED. TERRENO
ÁREA: 405,00 M²
TESTADA: 15,00 M
TOPO: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,656
ÁREA: 330,00 M²
IDADE: 73 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 8:

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

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 330 \times 1.367,59 \times 2,656 \times 0,20$$

$$Vb = R\$ 239.733,05$$

$$Q8 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q8 = \frac{(2.990.000,00 \times 0,9) - 239.733,05}{405,00} \times \left(\frac{2.852,00}{2.443,00} + 1 + \frac{(30,00)^{0,50}}{(27,00)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q8 = R\$ 7.393,20$$

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.

4.3.3 Análise da amostra - Rua Itápolis nº.1414

Os comparativos foram coletados em novembro de 2018. A tabela abaixo demonstra a homogeneização (*tratamento matemático por fatores*) dos 8 elementos de pesquisa em relação ao imóvel localizado na Rua Itápolis nº.1414:

ELEMENTO	VALOR
Q1	R\$ 4.002,69
Q2	R\$ 3.921,90
Q3	R\$ 6.428,98
Q4	R\$ 4.112,49
Q5	R\$ 7.639,61
Q6	R\$ 7.012,17
Q7	R\$ 5.447,01
Q8	R\$ 7.393,20
MÉDIA	R\$ 5.744,76
30% +	R\$ 7.927,76
30% -	R\$ 3.906,43

A **média aritmética calculada entre os 8 elementos foi de R\$ 5.744,76 e a média ponderada ficou entre R\$ 3.906,43 e R\$ 7.927,76.** Portanto, não foram identificados pontos atípicos a excluir aprioristicamente nenhum dos elementos pesquisados.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

O tratamento matemático, ou seja, a homogeneização dos elementos de pesquisa foi realizada a partir das seguintes expressões:

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

Onde:

- ✓ ***Vb = Valor do Capital Benfeitoria;***
- ✓ *S = Área total construída;*
- ✓ *CUB = Custo unitário básico da construção (último índice publicado – outubro/2018) = R\$1.367,59*
- ✓ *Fb = fator referente ao padrão;*
- ✓ *Foc = fator de adequação ao obsolescimento.*

$$Qn = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp \right)$$

- ✓ ***Qn = Valor unitário do m² de terreno para cada elemento pesquisado;***
- ✓ *Vo = Valor ofertado;*
- ✓ *Fo = Fator oferta – utilizado 0,9 (em razão da elasticidade dos preços pedidos);*
- ✓ *Vb = Valor do Capital Benfeitoria;*
- ✓ *At = área do terreno*
- ✓ *IFi = Índice fiscal do imóvel avaliando;*
- ✓ *IFp = Índice fiscal do imóvel do elemento pesquisado;*
- ✓ *Ft = Fator testada = $\frac{(Fr)^{0,15}}{(Fp)}$; as testadas serão homogeneizadas para a 3ª Zona – Residencial Horizontal Alto - referência igual a 15,00m;*
- ✓ *Fp = fator profundidade; as profundidades serão homogeneizadas para a 3ª Zona – Residencial Horizontal Alto - referência que varia entre 30m a 60m;*

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

- ✓ Entre a Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Fp é igual a 1,00;
- ✓ Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$Fp = \frac{(Pmi)^{0,5}}{(Pe)}$$

Valor do Imóvel:

$$VI = Vb + Vt$$

$$VI = 451.134,02 + [5.744,76 \times 551,50 \times (0,967 + 1 - 2 + 1)]$$

Valor do Imóvel = R\$ 3.514.817,40

Referente a novembro de 2018

Onde:

- ✓ Vb = Valor do Capital Benfeitoria descrito no item 3.3 do Presente Laudo;
- ✓ Vt = Valor do terreno;
- ✓ O valor de R\$ 5.744,76 é referente ao unitário homogeneizado encontrado após o saneamento;
- ✓ 551,50 m² é referente à área do terreno;
- ✓ 0,967 é referente ao fator testada = $\frac{(12,00)^{0,15}}{(15,00)}$;
- ✓ 1 é referente ao fator profundidade.
- ✓

EM NÚMEROS REDONDOS:

Valor do Imóvel: VI = Vb + Vt

Valor do Imóvel = R\$ 3.515.000,00

(Três milhões quinhentos e quinze mil reais)

Valor 66,66% Penhorado: R\$ 2.343.309,90

(Dois milhões trezentos e quarenta e três mil trezentos e nove reais e noventa centavos)

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - RUA ITÁPOLIS Nº.1414.



Foto 01 – Vista geral da fachada do imóvel penhorado.



Foto 02 – Vista geral da fachada do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



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



Foto 04 - Vista geral do entorno do imóvel e suas melhorias

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 05 – Vista da garagem do imóvel penhorado.



Foto 06 – Vista da garagem do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 07 - Vista do hall de entrada do imóvel penhorado.



Foto 08 - Vista do hall de entrada do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 09 – Vista da sala de estar do imóvel penhorado.



Foto 10 – Vista da sala de jantar do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 11 – Vista da varanda do imóvel penhorado.



Foto 12 – Vista da varanda do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 13 – Vista da cozinha do imóvel penhorado.



Foto 14 – Vista da cozinha do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 15 – Vista do banheiro social do imóvel penhorado.



Foto 16 – Vista da escada de acesso ao subsolo do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 17 – Vista do escritório no subsolo do imóvel penhorado.



Foto 18 – Vista do dormitório de convidados no subsolo do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 19 – Vista do banheiro do dormitório de convidados no subsolo do imóvel penhorado.



Foto 20 – Vista dos fundos do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 21 – Vista da área de churrasqueira no subsolo do imóvel penhorado.



Foto 22 – Vista do jardim no subsolo do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 23 – Vista da piscina no subsolo do imóvel penhorado.

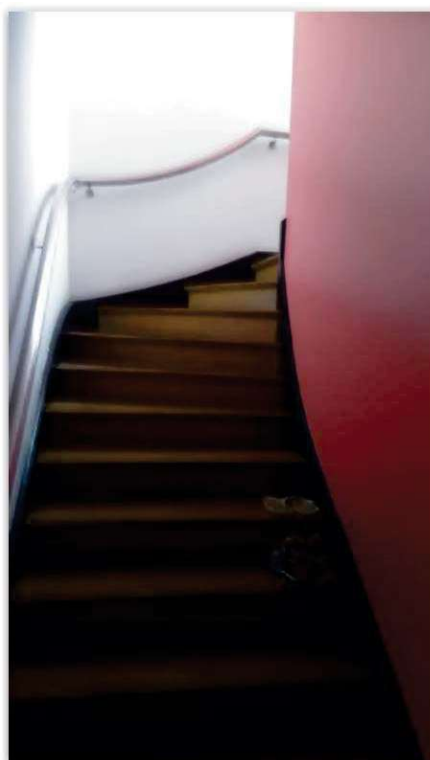


Foto 24 – Vista da escada de acesso ao pavimento superior do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 25 – Vista do corredor de acesso aos dormitórios no pavimento superior do imóvel penhorado.



Foto 26 – Vista do primeiro dormitório do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 27 – Vista do primeiro dormitório do imóvel penhorado.



Foto 28 – Vista do banheiro do primeiro dormitório do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 29 – Vista do segundo dormitório do imóvel penhorado.



Foto 30 – Vista do banheiro do segundo dormitório do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 31 – Vista do terceiro dormitório (suíte máster) do imóvel penhorado.



Foto 32 – Vista do terceiro dormitório (suíte máster) do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 33 – Vista do banheiro do terceiro dormitório do imóvel penhorado.



Foto 34 – Vista do closet do terceiro dormitório do imóvel penhorado.


VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

5. Classificação das benfeitorias do imóvel localizado na Alameda dos Anapurus nº. 1213, apartamento 92.

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

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 do imóvel localizado na Alameda dos Anapurus nº. 1213, apartamento 92:

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

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fator de Adequação ao 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 _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÓMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÓMICO	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	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
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	0,409	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): 42 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,70 = 70%;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,3317

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

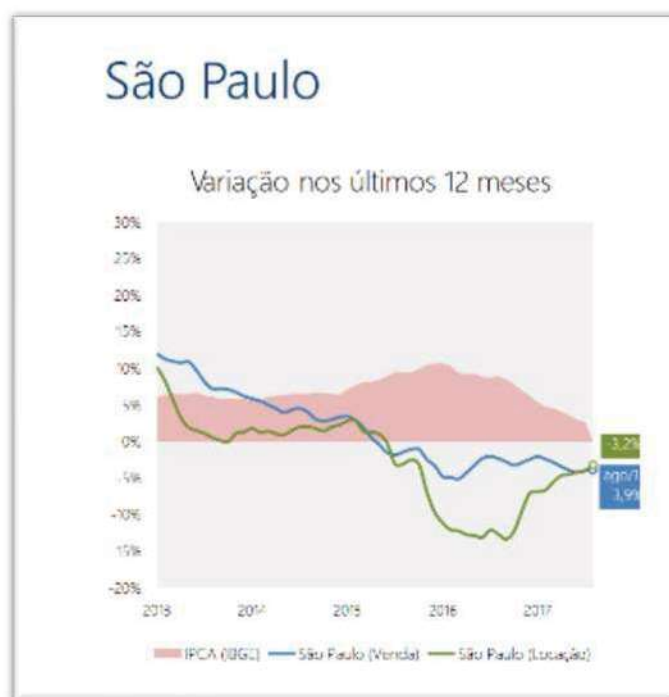
$$Foc = 0,20 + 0,3317 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,4653$$

6. AVALIAÇÃO

6.1 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.**



6.2 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

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

podem ser feitos por **Tratamento por Fatores**, em conformidade com a **NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos**.

6.3 Pesquisa de preços na região do imóvel localizado na Alameda dos Anapurus nº. 1213, apartamento 92.

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

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

6.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa**ELEMENTO 1 - 22/11/2018**

INFORMANTE AUXILIADORA PREDIAL IMÓVEIS – SRA. EUNICE
☎ (11) 3677-2288

DESCRIÇÃO APARTAMENTO – 01 VAGA

PREÇO: R\$ 590.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA DOS ANAPURUS, 1213, EDIFÍCIO ANAPURUS, 12º ANDAR
SETOR: 045 QUADRA: 167 IF: R\$ 4.333,00/18

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: ZM

EDIFICAÇÃO

PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926

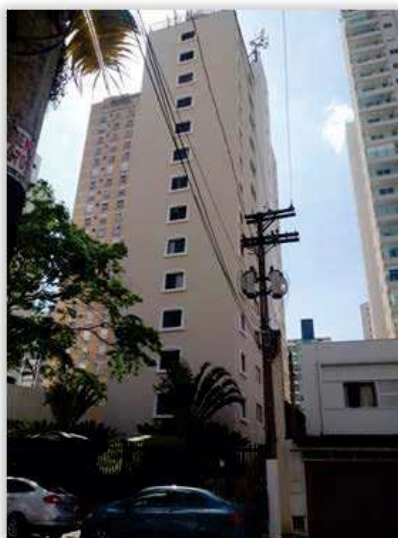
ÁREA: 87,13 M².

IDADE: 42 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

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

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



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 2 - 22/11/2018

INFORMANTE	ADRIANO SILVA IMÓVEIS – SRA. ANA MARIA ☎ (11) 5053-1790
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO - 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 560.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	ALAMEDA DOS ANAPURUS, 746, CONDOMÍNIO VISCONDE DE ABAETÉ - 3º ANDAR SETOR: 045 QUADRA: 085 IF: R\$ 4.092,00/ 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:	ZM
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO - 1,926
ÁREA:	60,00 M ² .
IDADE:	36 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,4259 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,5407$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 3 - 22/11/2018

INFORMANTE	SP IMÓVEL NOVO – SR. AMORIM ☎ (11) 4112-5010
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 650.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	ALAMEDA DOS ANAPURUS, 1297, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERONA - 5º ANDAR. SETOR: 045 QUADRA: 183 IF: R\$ 4.298,00/ 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:	ZM
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	64,00 M².
IDADE:	39 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,3704 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,4963$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 4 - 22/11/2018

INFORMANTE	ANTÔNIO TOFANELLI IMÓVEIS – SR. ANTÔNIO ☎ (11) 2925-8909
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 742.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	ALAMEDA DOS ANAPURUS, 1441, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLE DE FRANCE - 11º ANDAR SETOR: 045 QUADRA: 198 IF: R\$ 4.175,00/ 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:	ZM
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	80,00 M ² .
IDADE:	38 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,3892 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,5113$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 5 - 22/11/2018

INFORMANTE	CONSULTORA AUTÔNOMA DE IMÓVEIS – SRA. SUELI ☎ (11) 9 7604-1955
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO - 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 750.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	ALAMEDA DOS ANAPURUS, 1563, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARARAMA - 6º ANDAR SETOR: 045 QUADRA: 214 IF: R\$ 4.304,00/ 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:	ZM
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO - 1,926
ÁREA:	87,00 M ² .
IDADE:	40 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,3704 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,4963$$



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

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

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 6 - 22/11/2018

INFORMANTE BAIRRO NOBRE IMÓVEIS – SRA. MARIANE
☎ (11) 2157-1122

DESCRIÇÃO APARTAMENTO – 01 VAGA

PREÇO: R\$ 680.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA DOS ANAPURUS, 1680, EDIFÍCIO BAHAMAS - 14º ANDAR
SETOR: 045 QUADRA: 229 IF: R\$ 3.930,00/ 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: ZM

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 75,00 M²
IDADE: 41 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,3512 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,4809$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 7 - 22/11/2018

INFORMANTE CENTURY 21 DIAMANTE IMÓVEIS – SRA. ROSE
☎ (11) 3578-5444

DESCRIÇÃO APARTAMENTO – 01 VAGA

PREÇO: R\$ 750.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA DOS ANAPURUS, 1680, EDIFÍCIO BAHAMAS - 10º ANDAR
SETOR: 045 QUADRA: 229 IF: R\$ 3.930,00/ 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: ZM

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 75,00 M²
IDADE: 41 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,3512 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,4809$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 8 - 22/11/2018

INFORMANTE IMOBILIÁRIA PAULISTA IMÓVEIS 2 – SR. LUIZ
☎ (11) 5090-7070

DESCRIÇÃO APARTAMENTO – 01 VAGA

PREÇO: R\$ 690.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA DOS ANAPURUS, 1787, EDIFÍCIO PARATI - 9º ANDAR
SETOR: 045 QUADRA: 241 IF: R\$ 4.122,00/ 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: ZM

EDIFICAÇÃO

PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926

ÁREA: 75,00 M²

IDADE: 31 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,4953 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = \mathbf{0,5962}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 9 - 22/11/2018

INFORMANTE IMOBILIÁRIA PAULISTA IMÓVEIS 2 – SR. LUIZ
☎ (11) 5090-7070

DESCRIÇÃO APARTAMENTO – 01 VAGA

PREÇO: R\$ 700.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA DOS AICÁS, 255, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AICÁS - 7º ANDAR.
SETOR: 045 QUADRA: 067 IF: R\$ 3.704,00/ 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: ZM

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 70,00 M²
IDADE: 36 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,4259 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,5407$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 10 - 22/11/2018

INFORMANTE MBRAS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS – SR. PEDRO
☎ (11) 5185-6999

DESCRIÇÃO APARTAMENTO – 01 VAGA

PREÇO: R\$ 850.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA DOS AICÁS, 268, EDIFÍCIO BÚZIOS - 4º ANDAR
SETOR: 045 QUADRA: 066 IF: R\$ 4.232,00/ 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: ZEU

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 86,00 M²
IDADE: 30 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,5119 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,6095$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 11 - 22/11/2018

INFORMANTE HOMERO FALASCHI IMÓVEIS – SR. ABÍLIO
☎ (11) 5533-0350

DESCRIÇÃO APARTAMENTO – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 950.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA DOS TUPINIQUINS, 168, EDIFÍCIO ROSIANA – 13º ANDAR
SETOR: 045 QUADRA: 067 IF: R\$ 3.878,00/ 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: ZM

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 77,00 M²
IDADE: 35 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,4437 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,5549}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 12 - 22/11/2018

INFORMANTE HOMERO FALASCHI IMÓVEIS – SR. ABÍLIO
☎ (11) 5533-0350

DESCRIÇÃO APARTAMENTO – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 950.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA DOS TUPINIQUINS, 168, EDIFÍCIO ROSIANA - 14º ANDAR
SETOR: 045 QUADRA: 067 IF: R\$ 3.878,00/ 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: ZM

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 77,00 M²
IDADE: 35 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,4437 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,5549$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 13 - 22/11/2018

INFORMANTE CENTURY 21 DIAMANTE IMÓVEIS – SRA. ROSE
☎ (11) 3578-5444

DESCRIÇÃO APARTAMENTO – 01 VAGA

PREÇO: R\$ 730.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA DOS AICÁS, 1028, EDIFÍCIO SÓCRATES E ARCHIMEDES - 3º ANDAR
SETOR: 045 QUADRA: 198 IF: R\$ 4.081,00/ 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: ZM

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA: 96,00 M²
IDADE: 42 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

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

$$Foc = 0,4653$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

6.3.2 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 novembro de 2018. A tabela abaixo demonstra a homogeneização (*tratamento matemático por fatores*) dos 13 elementos de pesquisa:

ELEMENTO	FATOR OFERTA	IF	IF AVAL.	FATOR IF	PADRÃO RBN	PADRÃO RBN AVAL	FATOR RBN	FOC	FOC AVAL.	FATOR FOC	VALOR	ÁREA	VALOR UNIT M ²
1	0,9	4.333,00	4.333,00	1,000	1,926	1,926	1,000	0,465	0,4653	1,000	R\$ 590.000,00	87,13	R\$ 6.094,34
2	0,9	4.092,00	4.333,00	1,059	1,926	1,926	1,000	0,541	0,4653	0,861	R\$ 560.000,00	60,00	R\$ 7.723,35
3	0,9	4.298,00	4.333,00	1,008	1,926	1,926	1,000	0,496	0,4653	0,938	R\$ 650.000,00	64,00	R\$ 8.644,12
4	0,9	4.175,00	4.333,00	1,038	1,926	1,926	1,000	0,511	0,4653	0,910	R\$ 742.000,00	80,00	R\$ 7.912,41
5	0,9	4.304,00	4.333,00	1,007	1,926	1,926	1,000	0,496	0,4653	0,938	R\$ 750.000,00	87,00	R\$ 7.326,28
6	0,9	3.930,00	4.333,00	1,103	1,926	1,926	1,000	0,481	0,4653	0,968	R\$ 680.000,00	75,00	R\$ 8.732,06
7	0,9	3.930,00	4.333,00	1,103	1,926	1,926	1,000	0,481	0,4653	0,968	R\$ 750.000,00	75,00	R\$ 9.630,95
8	0,9	4.122,00	4.333,00	1,051	1,926	1,926	1,000	0,596	0,4653	0,780	R\$ 690.000,00	75,00	R\$ 6.885,91
9	0,9	3.704,00	4.333,00	1,170	1,926	1,926	1,000	0,541	0,4653	0,861	R\$ 700.000,00	70,00	R\$ 9.273,31
10	0,9	4.232,00	4.333,00	1,024	1,926	1,926	1,000	0,61	0,4653	0,763	R\$ 850.000,00	86,00	R\$ 7.003,12
11	0,9	3.878,00	4.333,00	1,117	1,926	1,926	1,000	0,555	0,4653	0,839	R\$ 950.000,00	77,00	R\$ 10.613,75
12	0,9	3.878,00	4.333,00	1,117	1,926	1,926	1,000	0,555	0,4653	0,839	R\$ 950.000,00	77,00	R\$ 10.613,75
13	0,9	4.081,00	4.333,00	1,062	1,926	1,926	1,000	0,465	0,4653	1,000	R\$ 730.000,00	96,00	R\$ 7.266,35

Após o tratamento dos fatores, a média aritmética calculada entre os 13 elementos foi de **R\$ 8.286,13** e a média ponderada ficou entre **R\$ 5.800,29** e **R\$ 10.771,97**. Portanto, não foram identificados pontos atípicos a excluir aprioristicamente nenhum dos elementos pesquisados.

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

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

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

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

Onde:

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

Al. Dos Anapurus nº.1213, apartamento 92:

Valor do Imóvel = Qu X Au

Valor do Imóvel = R\$ 8.286,13 X 87,13 m²

Valor do Imóvel = R\$ 721.970,50

Onde:

- ✓ Qu = Valor unitário médio homogeneizado (R\$) – Neste caso soma-se todos os 13 valores de m² homogeneizados encontrados na tabela acima e divide-se pelo número de elementos (13 elementos), obtendo assim a média aritmética;
- ✓ Au = Área útil do imóvel avaliando – Neste caso 87,13 m².

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

EM NÚMEROS REDONDOS:

Valor do Imóvel = R\$ 720.000,00

(setecentos e vinte mil reais)

Referente a **novembro de 2018.**

Valor 33,33% Penhorado: R\$ 239.976,00

(Duzentos e trinta e nove mil novecentos e setenta e seis reais)

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - AL. DOS ANAPURUS Nº.1213, APARTAMENTO 92:



Foto 01 - Vista geral da fachada do Edifício Anapurus.



Foto 02 – Vista geral da identificação do Edifício Anapurus.

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

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

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 03 – Vista geral do entorno do Edifício e suas melhorias.



Foto 04 - Vista geral do entorno do Edifício 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 Edifício.



Foto 06 - Vista geral do passeio na área comum do Edifício.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 07 – Vista geral do hall social na área comum do Edifício.



Foto 08 – Vista geral do hall social na área comum do Edifício.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 09 - Vista do salão de festas na área comum do Edifício.



Foto 10 - Vista do salão de festas na área comum do Edifício.

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 Edifício.

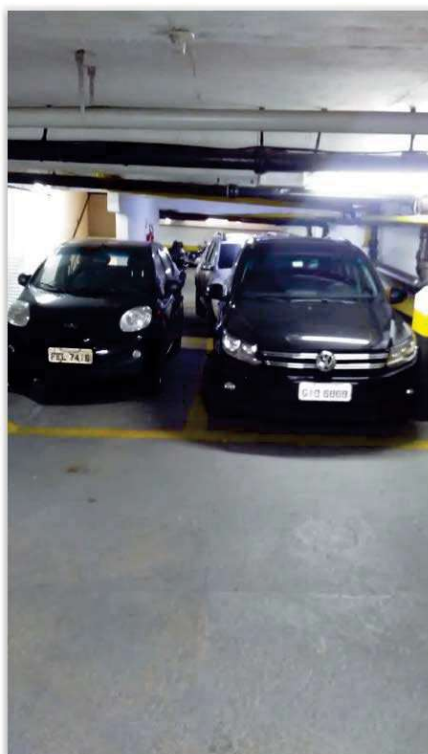


Foto 12 - Vista da vaga na garagem do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 13 - Vista do elevador social na área comum do Edifício.



Foto 14 - Vista do elevador de serviços na área comum do Edifício.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 15 - Vista da porta de entrada do imóvel penhorado.



Foto 16 - Vista do banheiro social do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 17 - Vista da sala de estar do imóvel penhorado.



Foto 18 - Vista da sala de jantar do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 19 - Vista da cozinha do imóvel penhorado.



Foto 20 - Vista da cozinha do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 21 - Vista da área de serviços do imóvel penhorado.



Foto 22 - Vista da dependência de empregados do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 23 - Vista do banheiro de empregados do imóvel penhorado.



Foto 24 - Vista do corredor de empregados do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 25 - Vista do primeiro dormitório do imóvel penhorado.



Foto 26 - Vista do primeiro dormitório do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 27 - Vista do segundo dormitório (suíte) do imóvel penhorado.



Foto 28 - Vista do segundo dormitório (suíte) do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 29 – Vista do closet do segundo dormitório (suíte) do imóvel penhorado.



Foto 30 – Vista do banheiro do segundo dormitório (suíte) do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

7. CONCLUSÃO

O valor de mercado correspondente a fração de **66,66% do bem imóvel localizado na Rua Itápolis nº. 1414, Consolação, São Paulo/SP, matriculado sob o nº 63.268 no 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo é, em números redondos, R\$ 2.343.309,90 (dois milhões trezentos e quarenta e três mil trezentos e nove reais e noventa centavos)**, referentes a novembro de 2018.

Já o valor de mercado correspondente a fração de **33,33% do bem imóvel localizado na Alameda dos Anapurus, nº. 1213, apartamento 92, Indianópolis, São Paulo/SP, matriculado sob o nº 5.800 no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo é, em números redondos, R\$ 239.976,00 (duzentos e trinta e nove mil novecentos e setenta e seis reais)**, referentes a novembro de 2018.

8. ENCERRAMENTO

Coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

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 108 (cento e oito) páginas**, devidamente datada e assinada. Aproveito a oportunidade para apresentar protestos de mais elevada estima e consideração.

São Paulo, **30 de novembro de 2018.**

**Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB**

CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ANEXO 01: Certidão de matrícula 63.268 do 5º Registro de Imóveis

República Federativa do Brasil
5º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo
Sergio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.882.574/0001-72
Rua Marques de Paraná, 358 - Consolação, CEP 01033-350 - Tel. 3123-2033 - Fax: 3236-8161
www.sp.ri.gov.br

São Paulo, 050562017

fls. 69

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
matrícula -63.268-
folha -1-

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
São Paulo, 15 de outubro de 1993

IMÓVEL:- Um PRÉDIO e seu respectivo TERRENO, situados à rua Itapólis nº 1414, fundos para a rua Itaquare, no 7º SUBDISTRITO-CONSOLAÇÃO, medindo o terreno, que corresponde ao lote nº 11 da quadra 4, 12,00m de frente para a referida rua Itapólis, por 31,77m de frente aos fundos, do lado direito da quadra da rua Olha para o imóvel e 36,19m do lado esquerdo, tendo 21,00m nos fundos (que fazem a rua Itaquare), com a área de 591,50m², confinando além das citadas ruas, de um lado com propriedade da Cia City, confinando atualmente, do quem da rua Olha para o imóvel, do lado direito com o prédio 1.404 e do lado esquerdo com o prédio nº 1.440, ambos da rua Itapólis.-

CONTRIBUINTE:- 011.128.0018-2.

PROPRIETÁRIOS:- TSAO YING YUNG, RG 2.350.530-3SP-SP, de comércio, e sua mulher TSAO NG YU SHUNG, RG 2.361.973-3SP-SP, de lar, CIC em comum 040.784.918-12, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens e de acordo da lei 6515/77, residentes e domiciliados em Perkins Rd, nº 4, Jardim Lookout, Hong Kong.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 35.127 de 10/11/1958 deste Cartório.-

RONALDO JOSÉ MONTESANS
Oficial Interino

R. 1 - M. 63.268, em 15 de outubro de 1993

Por escritura de 23/9/1993, lavrada no 15º Cartório de Notas deste Capital, livro 1553, fol. 339, os proprietários, TSAO YING YUNG, e sua mulher TSAO NG YU SHUN, já qualificados, ora apresentados por seu procurador Liu Shun Ku, RG 2.970.918 - SSP-SP, CIC 005.061.418-53, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado neste Capital, à rua América Alvea - Pareire filho, 565, aptº 222, nas terras das produções cafezeiras no título, transmitiram por VENDA feita a THAIS CARNICHO PEREIRA, RG 6.590.737-SSP-SP, CIC 010.077.958-16, brasileira, solteira, maior, estilista, residente e domiciliada a Rua das Lupiniquins, 1814, aptº 21, a SUA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de CR\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de cruzeiros reais).-

ANEXADO INDIETI
Encargado Habilitado

-continua no verso-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2017 às 13:19, sob o número WJMJ11410682205. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070580-44.2014.8.26.0100 e código 60C7EB6.

Page: 1/7
Código de Segurança: 5c1000607175267316A182288
Prot.: 823211 - Matr.: 83208

QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

fls. 70

matrícula
-63.268-

folha
-1-
1997

R. 2 - M. 63.268, em 15 de outubro de 1993

Pela mesma escritura que deu origem ao R.1, os proprietários TSAO YING YUNG e sua mulher TSAO NG YU SHUN, já qualificados e representados por Liu Shun Ku, também já qualificado, nos termos das procurações referidas no título, transmitiram por VENDA feita a MARIO MESSIAS PROTTI, RG 4.119.663-SSP-SP, CIC 051.301.070-93, brasileiro, industrial, separado consensualmente, residente e domiciliado nesta Capital, e alameda dos Tupiniquins, 1014, aptº 21, o USUFRUTO VITALICIO do imóvel - objeto desta matrícula, pelo preço de CR\$ 2.000.000,00 (dois milhões de cruzeiros reais).-

[Assinatura]
MARIO MESSIAS PROTTI
Escritor Registrado

Av. 03 - M. 63.268, em 02 de julho de 1997

Fica cancelado o USUFRUTO registrado sob nº 2 nesta matrícula, em virtude da renúncia feita pelo usufrutuário MARIO MESSIAS PROTTI, separado consensualmente, já qualificado, nos termos da escritura de 24/06/1997, lavrada no 1º Serviço de Notas desta Capital, no Livro nº 2.514 às fls. 186.

[Assinatura]
DIRCEU BARABAN
Escritor *****

[Assinatura]
RAUL DE MONTESERANO
Oficial Registrado *****

R. 04 - M. 63.268, em 02 de julho de 1997

Por escritura de 24/06/1997, lavrada no 1º Serviço de Notas desta Capital, Lv. 2.514, fls. 193, a proprietária TRAIS CARNEIRO PEREIRA, solteira, maior, já qualificada, residente e domiciliada nesta Capital, atualmente à Rua Itapólis, nº 1.414, transmitiu por VENDA feita a MARIA CARNEIRO BERRERA, brasileira, separada judicialmente, aposentada, RG nº 6.598.739-SSP-SP, CIC nº 045.108.168-06, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Padre Eugênio Lopes, nº 479, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

[Assinatura]
DIRCEU BARABAN
Escritor *****

[Assinatura]
RAUL DE MONTESERANO
Oficial Registrado *****

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIJA FERNANDA LADEIRA e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 22/08/2017 às 13:19, sob o número WJMJ17410682209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070580-44.2014.8.26.0100 e código 3837-64.

Página: 27
Código de Segurança: 3c1086591752577v1MM763268

Prot: 623371 - Mat: 63285



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 02/12/2018 às 11:06, sob o número WJMJ18416234787. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070580-44.2014.8.26.0100 e código 60C7EB6.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

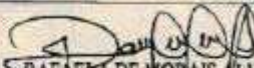
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

fls. 72

Matrícula
63.268

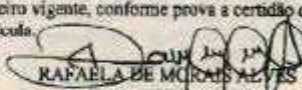
Ficha
02

PROTTI.


RAFAELA DE MORAIS ALVES
Escrevente Autorizada


Av. 8 / 63.268 - regime de bens
Em 15 de maio de 2012 - Prot. 257.056 (18/04/12)

Pela mesma escritura mencionada na Av. 7, procedo à presente averbação para constar que **MARIO MESSIAS PROTTI** e **THAIS PROTTI**, são casados sob o regime da separação obrigatória de bens, nos termos do artigo 1.641, inciso II, do Código Civil Brasileiro vigente, conforme prova a certidão de casamento mencionada na Av. 7 desta matrícula.


RAFAELA DE MORAIS ALVES
Escrevente Autorizada

R. 9 / 63.268 - doação
Em 15 de maio de 2012 - Prot. 257.056 (18/04/12)

Pela mesma escritura mencionada na Av. 7, o usufrutuário e a proprietária, respectivamente, **MARIO MESSIAS PROTTI**, que também se assina **MARIO MESSIAS PROTTI** e sua mulher **THAIS PROTTI**, RG 6.598.737-8/SSP-SP, já qualificados, transmitiram, a título de doação, a: 1) **DANIEL VANZETTO**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG 30497834/SSP-SP, CPF 227.221.718-48; 2) **BRUNO PROTTI**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG 43.840.177-3/SSP-SP, CPF 356.083.578-09; e 3) **ALESSANDRO PROTTI**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG 43.839.997-3/SSP-SP, CPF 356.083.498-81, todos residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Itápolis, n. 1.414, Pacaembu, o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 887.500,00. Valor venal de referência: R\$ 887.500,00.


RAFAELA DE MORAIS ALVES
Escrevente Autorizada

Av. 10 / 63.268 - cancelamento do usufruto
Em 15 de maio de 2012 - Prot. 257.056 (18/04/12)


Pela mesma escritura mencionada na Av. 7, procedo à presente averbação para constar o cancelamento do usufruto registrado sob n. 5 nesta matrícula, em razão da

Continua na Ficha 03

Página: 4/7

Código de Segurança: 50-1066897-1523773/MAT03296

Prot.: 623311 - Mat.: 63268



O documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA FERNANDA LAZARERA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2017 às 13:19, sob o número WJMJ17410882209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070580-44.2014.8.26.0100 e código 3007464.

VIVIANE REMAILI SACCAB


Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

fls. 74


Matrícula 63.268	Folha 03 <small>de</small>
----------------------------	---

33,33333% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do coexecutado **BRUNO PROTTL**, foi penhorada, para garantia da dívida no valor de **RS 17.121,56**, tendo sido nomeado fiel depositário o coexecutado **DANIEL VANZETTO**.


TAIRINE LIMA PEREIRA
Escrevente Autorizada

Av. 13 / 63.268 penhora
Em 17 de agosto de 2015 - Prot. 289.459 (11/08/2015)

Pela certidão expedida aos 10 de agosto de 2015, pelo Juízo de Direito do Juizado Especial Cível do Foro Central da Comarca de Tupã, deste Estado, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos n. 4000648-87.2013 da Ação de Execução Civil, movida por **ELIANE MAISA RODRIGUES DOS SANTOS ME**, CNPJ 12.459.684/0001-73, em face de: 1) **DANIEL VANZETTO**, CPF 227.221.718-48; e 2) **BRUNO PROTTL**, CPF 356.083.578-09, verifica-se que a parte ideal correspondente a 33,33333% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado **DANIEL VANZETTO**, foi penhorada, para garantia da dívida no valor de **RS 17.121,56**, tendo sido nomeado fiel depositário o executado **DANIEL VANZETTO**.


TAIRINE LIMA PEREIRA
Escrevente Autorizada

Av. 14 / 63.268 arresio
Em 29 de setembro de 2016 - Prot. 299.991 (14/09/2016)


Pela certidão expedida aos 14 de setembro de 2016, extraída dos autos n. 1062588-95.2015.8.26.0100 da Ação de Execução Civil movida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ 60.746.948/0001-12, em face de: 1) **THAIS PROTTL**, CPF 010.077.958-16; 2) **MARIO MESSIAS PROTTL**, CPF 051.301.078-53; 3) **D D STYLE DESIGN INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VESTUÁRIOS LTDA. - ME**, CNPJ 10.798.640/0001-08; e 4) **BRUNO PROTTL**, CPF 356.083.578-09, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi arresio, para garantia da dívida no valor de **RS 43.778,98**, tendo sido nomeado fiel depositário o coexecutado **BRUNO PROTTL**. Consta na certidão que houve decisão judicial para o arresio de fração superior à pertencente ao

(continua na ficha 04)

Página 6/7

Prot. 023211 - Mat. 63268

Código de Segurança: 50.198886717225773/1MAT63268

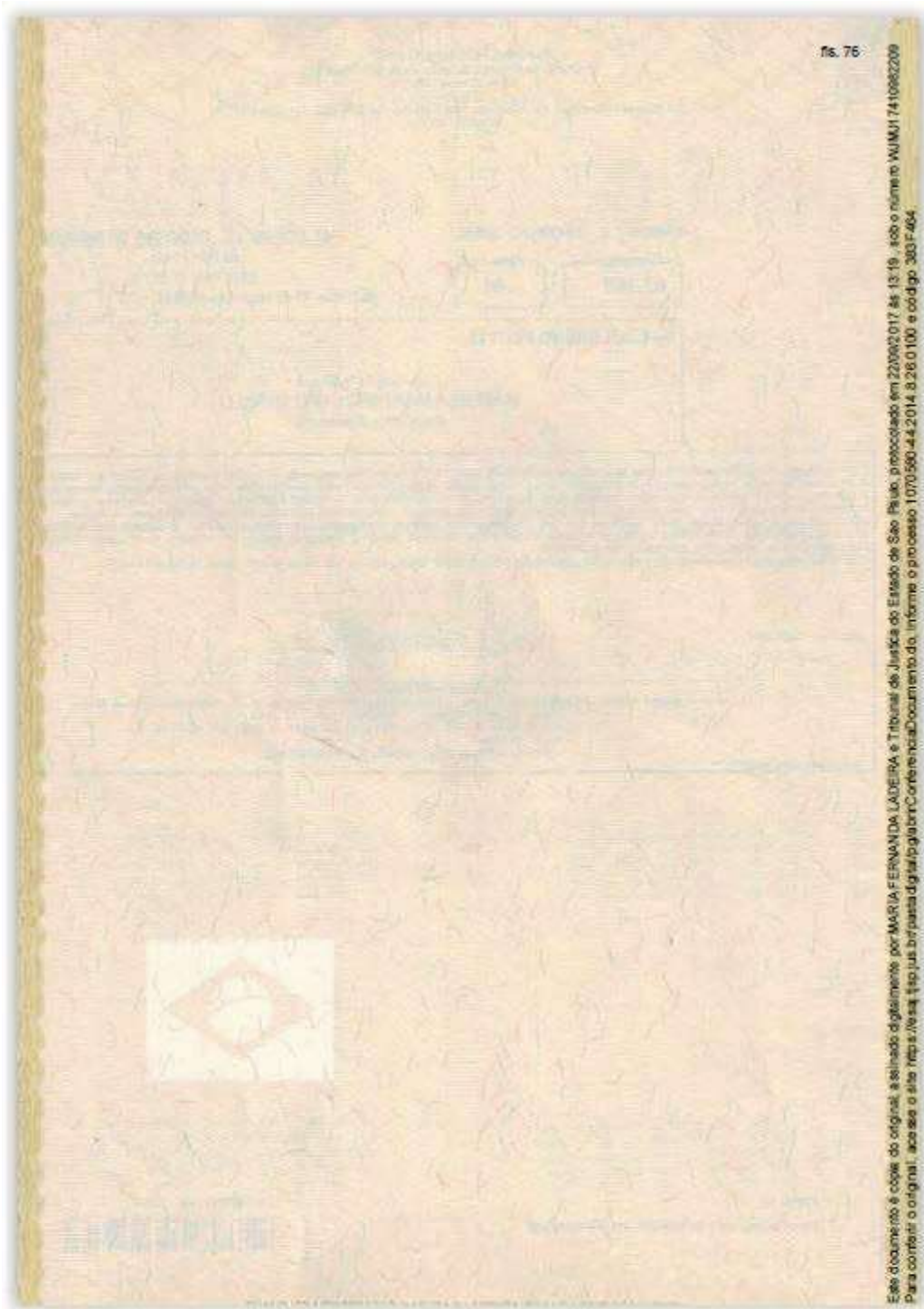


Documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA FERNANDA LADEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2017 às 13:19, sob o número WJMJ17410662208. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070580-44.2014.8.26.0100 e código 3837-664.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



fls. 76
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARI FERNANDA LADEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2017 às 13:19, sob o número WJMJ17410882209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pagAbrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070580-44.2014.8.26.0100 e código 303 F-604.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ANEXO 02: Certidão de matrícula 5.800 do 14º Registro de Imóveis

15.77

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula foto
5.800 1

São Paulo, 19 de julho de 1976

IMÓVEL:- Apartamento nº92, localizada no 9º andar do "Edifício Anepurus" situado à Al. dos Anepurus nº1.215, em Indianoópolis- 24º Subdistrito.-

UM APARTAMENTO, com a área útil de 87,13m2., área comum de 33,17m2., perfazendo uma área total de 120,30m2., com uma fração ideal no terreno e demais coisas comuns do edifício de 23,14176m2., ou 0,0314272%.-

CONTRIBUINTE:- 045.167.0007/0009/11.-

REGISTROS ANTERIORES:- 129.968 e 129.971 d/Reg.-

PROPRIETÁRIOS:- CARLOS OSCAR REICHENBACH FILHO, (R G. -- 3.255.145- CIC. 076.479.218) proprietário, e s/mr. LYCIA - LEITE REICHENBACH (RG. 3.541.916 - CIC.254.391.978) cirurgiã dentista, brasileiros, cas/reg/com/bans, res. e doms. n/Capital.-

D escr. autº *[assinatura]* (Guimério Scaquetti)

R-1/5.800, em 19 de julho de 1976.-

TÍTULO:- Venda e Compra.-

Por instrumento particular de 10 de junho de 1.976, os proprietários transmitiram por venda feita a ARMANDO BOCCI (RG. 1.070.652) economista, cas/reg/com/bans com ELOIZA MARANGONI BOCCI, (RG. 3.504.760), do lar, casalleiros, (CIC. em comum nº002.275.798), res. e doms. n/Capital à Av. Irajá nº1.724, - pelo valor de R\$336.756,00 (quinhentos e trinta e seis mil, - setecentos e cinquenta e seis cruzeiros), o imóvel da presente matrícula.-

D escr. autº *[assinatura]* (Guimério Scaquetti)

R-2/5.800, em 19 de julho de 1976.-

ÔNUS:- Hipoteca.-

Por instrumento particular de 10 de junho de 1.976, os pro-

-continua no verso-

retrato e cópia do original, assinado digitalmente por MARIA FERNANDA LADEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2017 às 13:19, sob o número WJMJ17410662209

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

fls. 78

matrícula 5.800 ficha 1 verso -continuação-

prietários (R-1), retro qualificados, DERAM em hipoteca à -
 BRADESCO S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede n/Capital à Av.
 Ipiranga nº200. (CCC.60.917.036), para garantia da dívida -
 de \$948,056,00(quatrocentos e quarenta e oito mil, cinquenta
 e seis cruzeiros), equivalentes a 747,79445 SM, incluído o -
 valor do box nº6, mat. nº5801/R2, que será paga por meio de
 180 prestações mensais e sucessivas, do valor inicial de -
 \$7.469,62, equivalentes a 12,46694 SM., já incluída de quan-
 tia de \$297,36, referentes a seguros, vencendo-se a 1ª delas
 no dia 10/7/76, e as demais em igual dia dos meses subsequen-
 tes, até final liquidação, aos juros de 10% a.a., o imóvel -
 da presente matrícula.-
 O escr. autº Scaquetti (Guimério Scaquetti)

Av.3/5.800, em 19 de julho de 1976.-
 Nos termos do instrumento particular de 10 de junho de 1976,
 e credora (R-2), emitiu cédula hipotecária, na qual a mesma
 figura como favorecida.-
 O escr. autº Scaquetti (Guimério Scaquetti)

Av.4/5.800, em 19 de Novembro de 1.979.-
 FICAM CANCELADAS a hipoteca (R-2), bem como a cédula hipote-
 caria (Av.3), de conformidade com o instrumento particular -
 de 03 de agosto de 1.979.-
 O escr. autº Scaquetti (Guimério Scaquetti)

R.5/5.800, em 23 de Abril de 1.980
TÍTULO:-Venda e compra.
 Por escritura de 18 de abril de 1.980, do 1º Escrivão de --
 notas desta Capital, (livro-1.785 fls 74) ARMANDO BOCCI e sua -
 mulher ELOIZA MARANGONE BOCCI, (CPF.conjunto 002.275.798-87)--
 retro qualificados, transmitiram por venda feita a MARCIO DE -
 MELLO VELLETRI, engenheiro civil (RG.8.139.582)-CPF. n u me ro

continua na ficha 2--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA FERNANDA LADEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2017 às 13:19, sob o número WJMJ17410882209. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070580-44.2014.8.26.0100 e código 60C7EB6.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

fls. 79

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 de São Paulo

Matrícula: **5.800** Folia: **2**

São Paulo, 23 de abril de 19 80

continuação da matrícula 5.800:-

870.228.568-49) e sua mulher ROSANA BOCCI VELLETRI arquiteta (RG.4.286.551-CPF.921.505.608-44) brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anterior a Lei 6.515, dona, neste Capital, pelo valor de CR\$2.000.000,00(dois milhões de cruzeiros), o imóvel da presente matrícula.

A escr. autª *Setiko Taniguchi* (Setiko Taniguchi).

R. 6/5.800, em 23 de abril de 1.980.
TÍTULO: Hipoteca

Por escritura de 18 de abril de 1.980, do 179º Escrivão de notas desta Capital, (livro-1785 fls.74) os proprietários -- (R-5) **DERAM EM HIPOTECA** a CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília e Filial neste Capital, (CGCMF, n.ºmro -- 00.360.305/0239) para garantia da dívida de R\$1.452.649,32 -- equivalentes a 2.657,41497 UPs/BNH, a qual será paga dentro do prazo de 10 anos, por meio de 120 prestações mensais e sucessivas e vencidas, calculadas pelo Sistema Francês de amortização neles incluídos principal, correção monetária, prêmios de seguro e juros sendo de CR\$21.502,36 equivalente a 39,33550 UPs do valor da 1ª, prestação que se vencerá 30 dias a contar da data do título, aos juros de -- 11,39% ao ano, e multa de 10%, o imóvel da presente matrícula.

A escr. autª *Setiko Taniguchi* (Setiko Taniguchi).

R. 7/5.800, em 08 de Junho de 1.982.
TÍTULO: Venda e compra

Por escritura de 13 de maio de 1.982, do 15º Escrivão de notas desta Capital, (livro-1.213 fls.288) MARCIO DE MELLO VELLETRI e sua mulher ROSANA BOCCI VELLETRI, retro qualificados, transmitiram por venda feita a **ROSE VANZETTO**, solteira, maior, industrial (RG.3.960.470 e CPF.565.655.788-20) e **MARCO VANZETTO**, desquitado, industrial (RG.3.511.678-CPF-269.911.368-91) brasileiros, dona, neste Capital, pelo valor de CR\$4.300.000,00(quatro milhões e trezentos mil cruzeiros) o imóvel da presente matrícula.

A escr. autª *Setiko Taniguchi* (Setiko Taniguchi).

continua no verso

Med. 18 - 1.800 - 10/79

Este documento é assinado digitalmente por MARIA FERNANDA LADERA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2017 às 13:19, sob o número WJMJ17410662209. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070580-44.2014.8.26.0100 e código 3.83F466.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

fls. 80

matrícula 5.800	folha 2 verso
---------------------------	----------------------------

continuação-

Av.8/5.800, em 08 de Junho de 1.982.

Por escritura de 13 de maio de 1.982, do 15º Escrivão de notas desta Capital, RENÉ VANZETTO, e MARCOS VANZETTO, tendo adquirido o imóvel desta matrícula, pelo preço de CR\$4.300.000,00, ASSUMIRAM A RESPONSABILIDADE pelo pagamento da quantia de CR\$3.920.159,56 pagável por meio de 96 prestações mensais e consecutivas do valor de CR\$ 41.148,84 vencendo-se a 1ª delas no dia 18/5/1.982, e seguintes em igual dia dos meses subsequentes, constituídas por hipoteca, R.6 na matrícula 5.800, em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF - (CGCMF.00.360.305/0261-70).

A escr. aut. *Satiko Taniguchi* (Satiko Taniguchi).

Av.9, em 04 de março de 1.997.

Por instrumento particular de 04 de fevereiro de 1.996, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, tendo recebido a quantia que lhe era devida, autorizou o cancelamento da hipoteca **R.6**, **Av.8**.

O Escr. Aut. *Valfrido Ernesto Trujillo* (Valfrido Ernesto Trujillo).

Av.10/5.800, em 09 de setembro de 2.008.

A escritura de 28 de agosto de 2008 do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas de Ilhabela da Comarca de São Sebastião/SP (Lº 69, pág. 017) e do cadastro da Secretaria da Receita Federal, faço constar que o número do CPF de RENÉ VANZETTO mencionado no R.7 é 565.655.778-20.

O Escr. Aut. *Fábio Cristiano Franciulli* (Fábio Cristiano Franciulli).

R.11/5.800, em 09 de setembro de 2.008.

TÍTULO - VENDA E COMPRA.

Por escritura de 28 de agosto de 2008 do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas de Ilhabela da Comarca de São Sebastião/SP (Lº 69, pág. 017), RENÉ VANZETTO, brasileiro, solteiro, maior, industrial, RG nº 3.960.470-SSP/SP, CPF nº 565.655.778-20, residente e domiciliado em Ilhabela/SP, na Avenida Força Expedicionária Brasileira nº 506, Centro, e MARCOS VANZETTO, brasileiro, desquitado, industrial, RG nº 3.511.678-SSP/SP, CPF nº 269.911.368-91, residente e domiciliado em Ilhabela/SP, na Alameda Leonor Amaral nº 364, Bairro Siriuba, transmitiram a FABIO VANZETTO, administrador, RG nº 24.416.118-5-SSP/SP, CPF nº 136.524.938-77, CLAUDIO

- continua na ficha nº 03 -

cópia do original, assinado digitalmente por MARIA FERNANDA LADEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2017 às 13:19, sob o número WJMJ17410602209. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070580-44.2014.8.26.0100 e código 3885466.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

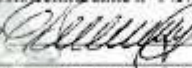
matrícula 5.800	ficha 03
---------------------------	--------------------

14º Oficial de Registro de **Imóveis**
de São Paulo

São Paulo, 09 de setembro de 2008

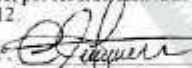
fls. 81

VANZETTO, vendedor, RG nº 24.844.450-5-SSP/SP, CPF nº 136.524.758-95, brasileiro, solteiro, maior, residentes e domiciliados nesta Capital, na Alameda dos Anapurus nº 1.213, aptº. 92, Indianópolis, e **DANIEL VANZETTO**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 30.497.834-6-SSP/SP, CPF nº 227.221.718-48, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Itápolis nº 1.414, Pacaembu, o imóvel desta matrícula, pelo valor de **R\$149.067,00** (cento e quarenta e nove mil e sessenta e sete reais), lançado atualmente pelo contribuinte nº 045.167.0059-1.

O Escr. Aut.  (Fábio Cristians Franciulli).

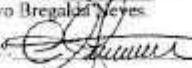
Av.12/5.800, em 29 de outubro de 2.012.

A vista dos ofícios nºs 779/2009 - vlb e 0492/2012 - rfv de 03 de agosto de 2009 e 18 de setembro de 2012, e do mandado nº 6103/2003 de 10 de setembro de 2003 (processo administrativo nº 13805.208783/96-15), expedidos pelo Juízo da 3ª Vara de Execuções Fiscais Federais desta Capital, extraída dos autos nº 0510314-12.1997.403.6182 (antigo 97.0510314-3), da ação da execução fiscal da dívida ativa nº 80.2.96.021892-86 movida pela FAZENDA NACIONAL, em face de KLIM CONFECÇÕES E COMERCIO LTDA, CNPJ nº 57.953.713/0001-97, com sede nesta Capital, na Avenida Indianópolis nº 2826, Indianópolis, faço constar que foi declarada a ineficácia da alienação a que se refere o R.11, em relação ao co-executado, por ter sido efetivada em fraude à execução, nos termos do r. decisão de 12 de maio de 2012.

O Escr. Aut.  (Cleber Farias da Silva Gasques).

Av.13/5.800, em 29 de outubro de 2.012.

Conforme ofícios nºs 779/2009 - vlb e 0492/2012 - rfv de 03 de agosto de 2009 e 18 de setembro de 2012, mandado nº 6103/2003 de 10 de setembro de 2003 (processo administrativo nº 13805.208783/96-15), e auto de penhora de 24 de novembro de 2003 expedidos pelo Juízo da 3ª Vara de Execuções Fiscais Federais desta Capital, extraída dos autos nº 0510314-12.1997.403.6182 (antigo 97.0510314-3), da ação da execução fiscal da dívida ativa nº 80.2.96.021892-86 movida pela FAZENDA NACIONAL, em face de KLIM CONFECÇÕES E COMERCIO LTDA, CNPJ nº 57.953.713/0001-97, com sede nesta Capital, na Avenida Indianópolis nº 2826, Indianópolis, responsável tributário RENE VANZETO, CPF nº 565.655.778-20, 50% dos imóveis desta e da matrícula nº 5.801, avaliados em R\$92.500,00, de propriedade do co-executado, foram penhorados. Valor da dívida: R\$368.364,60 (trezentos e sessenta e oito mil, trezentos e sessenta e quatro reais e sessenta centavos). Depositário: Fubiano Cusato, CPF nº 195.267.018-79. Juiz do feito: Dr. Luis Gustavo Bregalini Neves.

O Escr. Aut.  (Cleber Farias da Silva Gasques).

- continua no verso -

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

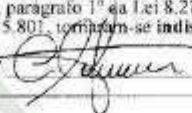
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

matrícula **5.800** - ficha **03** - continuação -
 verso

fls. 82

Av.14/5.800, em 29 de outubro de 2012.

A vista dos mesmos ofícios, mandato e auto de penhora (Av.15), faço constar que nos termos do artigo 53, parágrafo 1º da Lei 8.212 de 24 de julho de 1991, 50% dos imóveis desta e da matrícula nº 5.801, tornaram-se indisponíveis.

O Escr. Avº  (Cleber Farias da Silva Gasques).

mentado é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA FERNANDA LADEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2017 às 13:19, sob o número WJMJ17410662209
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070580-44.2014.8.26.0100 e código 3837466