

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**PROCESSO Nº. 1060871-85.2014.8.26.0002/01**

**EXEQUENTE: SEE-SAW JARDIM DA INFÂNCIA LTDA.**

**EXECUTADO: JORGE LUIZ ROSA MARINHO E OUTRO**

**VIVIANE REMAILI SACCAB**, engenheira civil inscrita no CREA/SP sob o nº 5069210948, honrada por ter sido nomeada Perita Judicial nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **SEE-SAW JARDIM DA INFÂNCIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.076.397/0001-03, com sede nesta Capital na Rua Visconde de Nacar, 86, bairro Real Parque, São Paulo/SP CEP 05685-010, promove em face de **JORGE LUIZ ROSA MARINHO E OUTRO**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº.28.042.836-4, inscrito no CPF/MF sob nº.774.526.237-20, residente e domiciliada na Rua Professor Alexandre Correia, 219, apartamento 03, bairro Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-230, tendo promovido as vistorias *in loco*, diligências e análises, apresentar o presente

**LAUDO TÉCNICO PERICIAL**

consubstanciado nas seguintes razões:

## Sumário

<b>1.</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....</b>	<b>4</b>
2.1	Localização do Imóvel .....	4
<b>3.</b>	<b>VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO .....</b>	<b>7</b>
3.1	Edificações e estruturas .....	7
3.2	Descrição dos elementos que compõem o imóvel .....	7
3.3	Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação.....	8
<b>4.</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>12</b>
4.1	Diagnóstico do Mercado .....	12
4.2	Metodologia avaliatória.....	12
4.3	Pesquisa de preços .....	13
4.3.1	Discriminação dos elementos de pesquisa .....	13
4.3.2	Análise da amostra .....	26
<b>5</b>	<b>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>QUESITOS .....</b>	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>37</b>
	<b>ANEXO I: Matrícula Imobiliária nº 148.789 do 15º RI (fls.62/73) .....</b>	<b>38</b>

## 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação a preço de mercado do imóvel matriculado sob o nº 148.789 no 15º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.62/73) denominado **“O apartamento tipo nº 03, localizado no 3º andar CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLÁVIA, situado na Rua Professor Alexandre Correia, nº 219, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, contendo a área útil privativa de 304,80 metros quadrados, a área comum de 447,984 metros quadrados e a área total de 752,784 metros quadrados, cabendo a cada um uma fração ideal correspondente a 12,5% do terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício.”** (anexo 01).

Aduz o Exequente que (fls.02) *“As partes firmaram acordo homologado por V.Exa. no qual se compromissou o réu a pagar o valor integral do débito no prazo de cinco dias contado da alienação do imóvel de matrícula nº 148.789, do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, ou, caso tal imóvel não fosse vendido até 30/06/2015, mediante o pagamento de 24 (vinte e quatro) parcelas mensais no valor de R\$ 3.698,40 (três mil, seiscentos e noventa e oi to reais e quarenta centavos) com vencimento a partir de 1º /07/215.”*

Afirmou ainda que *“diante o descumprimento do acordo, requer -se seja instaurada fase de cumprimento de sentença, bem como a penhora do bem dado em garantia, o ora imóvel de matrícula nº 148.789, do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, e a conseqüente intimação do executado sobre a referida penhora.”*

Em sua r. decisão (fls.40) o MM. Juiz de Direito decidiu *“Dou por penhorado o imóvel registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sob a matrícula nº 148.789. Serve a presente decisão como Termo de Penhora.”*

Às fls. 77, por fim, este MM. Dr. Juiz de Direito nomeou a signatária *“para avaliação do imóvel penhorado”*.

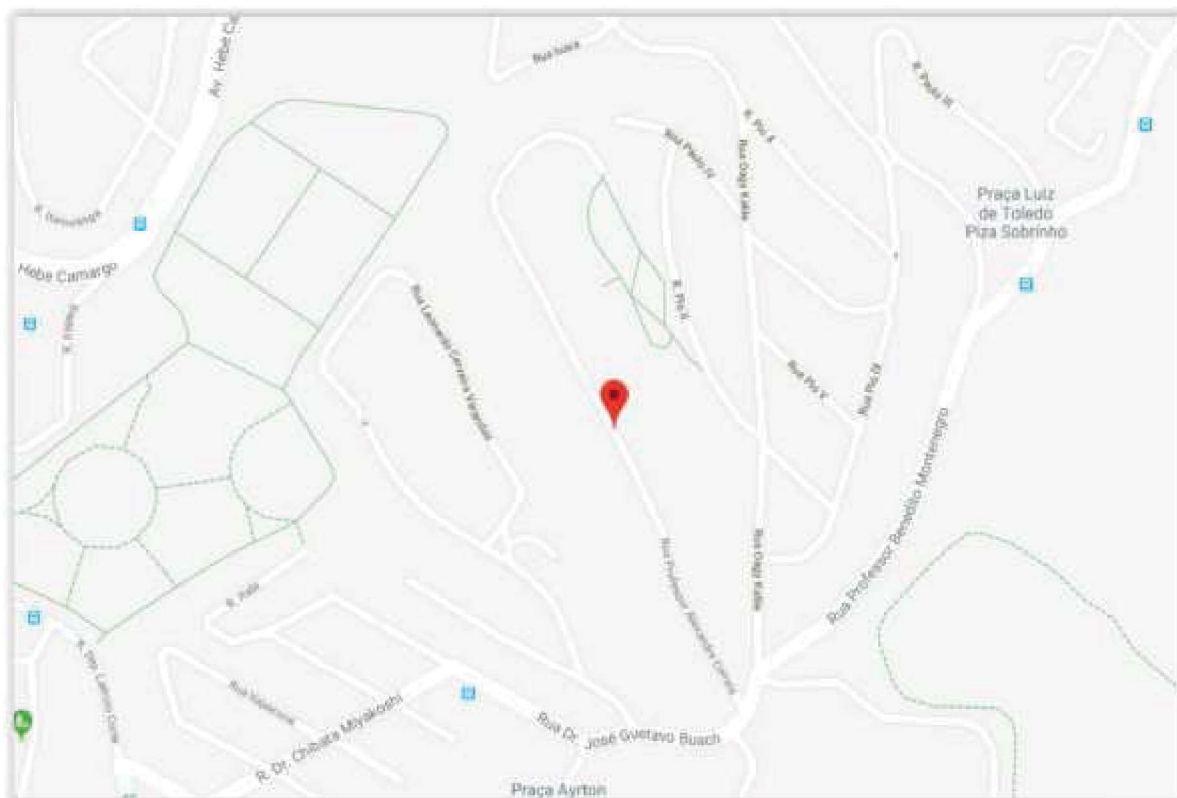
Estes, em breve narrativa, os fatos.

## 2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o **valor de mercado do apartamento 31, localizado na Rua Professor Alexandre Correia, nº.219, Panamby, São Paulo/SP (fls.62/73).**

### 2.1 Localização do Imóvel

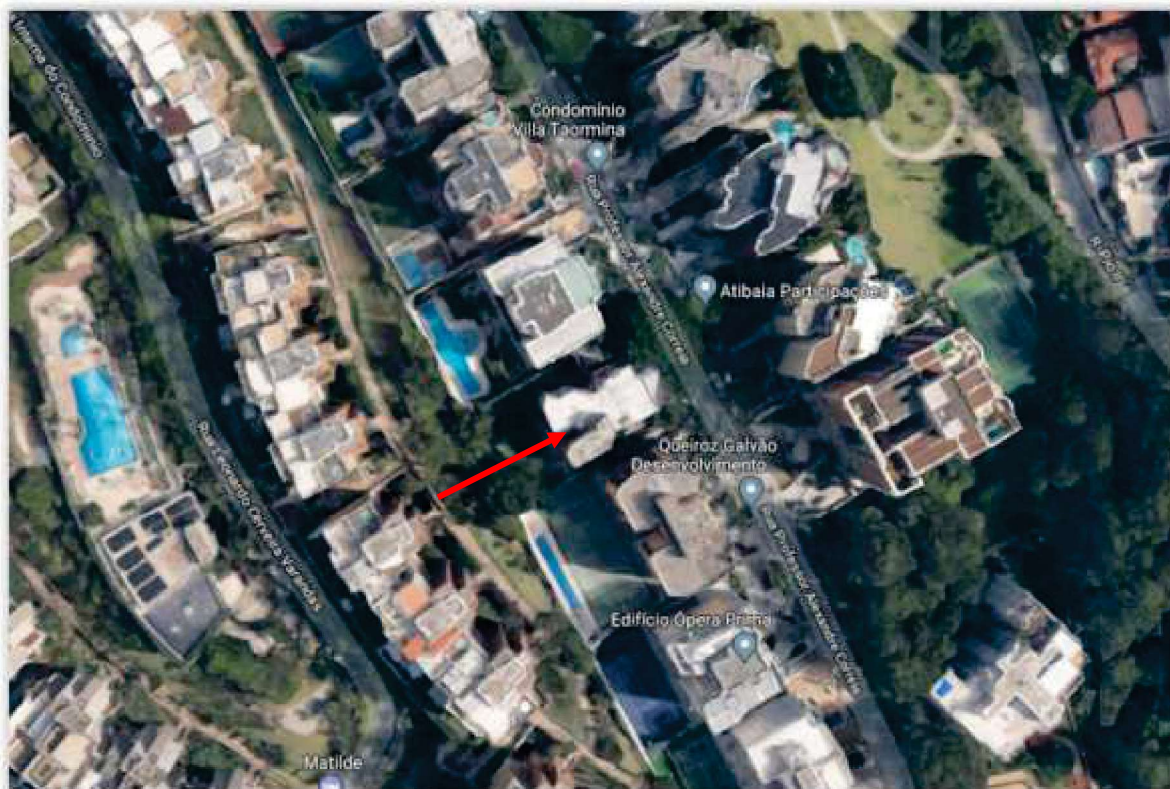
O imóvel em apreço **encontra-se na Macrozona de Estruturação Urbana, Zona ZM codificado como Quadra Fiscal “184” do Setor Fiscal “170” e possui índice fiscal de R\$ 1.812,00.**



**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.**



Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948



*Foto aérea onde se localiza o Imóvel (imagem obtida pelo Google Maps).*



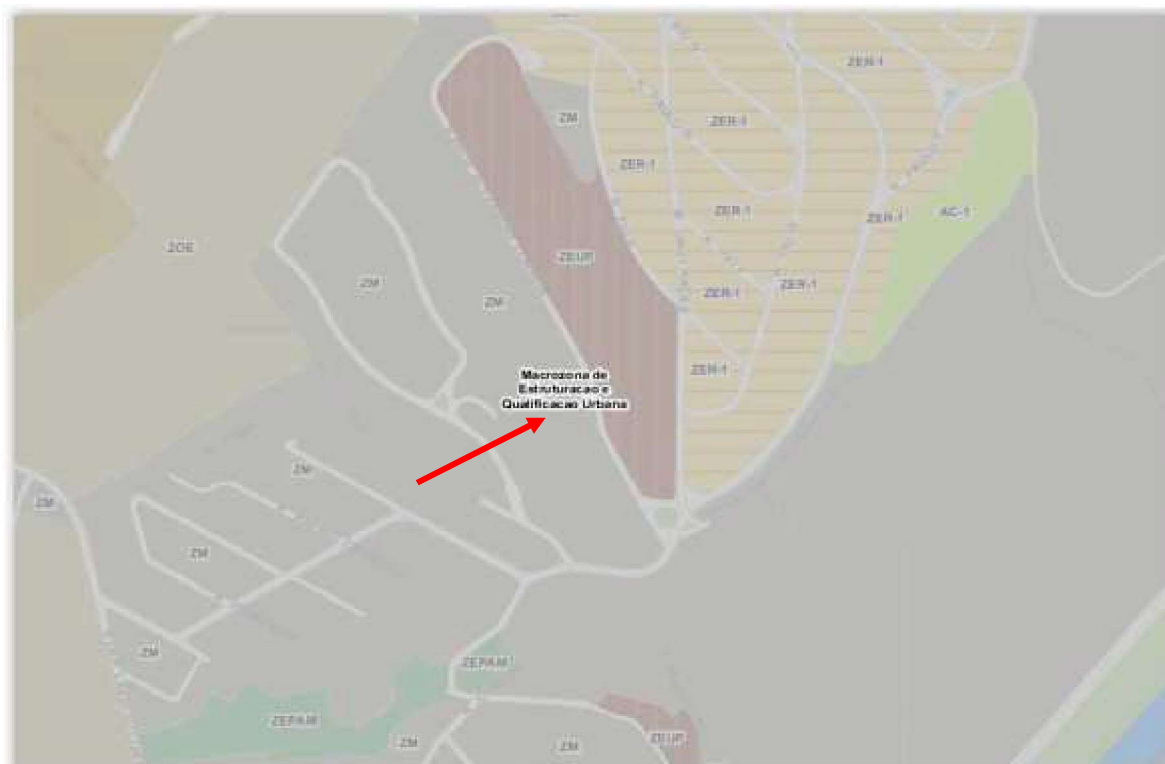
*Fachada do Edifício.*

---

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



*Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo*  
<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>



*Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo*  
<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

### 3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

A região é servida por diversos melhoramentos públicos usuais, quais sejam, **arborização, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de água e de esgoto, rede de gás, rede telefônica e telefonia celular, TV a cabo, serviço de coleta de lixo**. Dista cerca de 2,2km do Parque Burle Marx, cerca de 3,2 km do Shopping Jardim Sul e cerca de 1,00 km do Cemitério do Morumbi.

**A Rua Professor Alexandre Correia é pavimentada e dotada de guias e sarjetas**, possui leito carroçável com aproximadamente 720,00 m (*setecentos e vinte metros*). O Edifício Flávia possui 8 andares e encontra-se dentro do condomínio de prédios Vila Monteverde.

**A vistoria do imóvel foi previamente agendada, para o dia 08/12/2017**. No dia marcado, a Perícia foi recebida pela Sra. Simone Marinho.

#### 3.1 Edificações e estruturas

É explorado por atividade Residencial e possui **área privativa é de 304,80 m<sup>2</sup>**.

#### 3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel

- ✓ 4 dormitórios sendo 1 suíte e dois dormitórios com um banheiro ao meio; Suíte Master com *walking closet* e banheiro com hidromassagem;
- ✓ Cozinha;
- ✓ Copa;
- ✓ Lavanderia;
- ✓ Dependência de funcionária;
- ✓ Ampla sala de estar e jantar;
- ✓ Varanda com piscina.

### 3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação

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

CLASSE	GRUPO/TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico 1.1.2- Padrão Simples
	GRUPO 1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico 1.2.2- Padrão Proletário 1.2.3- Padrão Econômico 1.2.4- Padrão Simples 1.2.5- Padrão Médio 1.2.6- Padrão Superior 1.2.7- Padrão Fino 1.2.8- Padrão Luxo
	GRUPO 1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico 1.3.2- Padrão Simples 1.3.3- Padrão Médio 1.3.4- Padrão Superior 1.3.5- Padrão Fino 1.3.6- Padrão Luxo
2- COMERCIAL SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico 2.1.2- Padrão Simples 2.1.3- Padrão Médio 2.1.4- Padrão Superior 2.1.5- Padrão Fino
	GRUPO 2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico 2.2.2- Padrão Simples 2.2.3- Padrão Médio 2.2.4- Padrão Superior
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Rústico 3.1.2- Padrão Simples 3.1.3- Padrão Superior



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

**Resumo:**

- ✓ 1.3 Apartamento;
- ✓ 1.3.5 Padrão fino;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 20 anos;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e).

**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 <sub>r</sub> (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069

**Resumo:**

- ✓ Ir (vida referencial): 50 anos;
- ✓ Ie (idade da edificação): 20 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,40 = 40%;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,590.

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

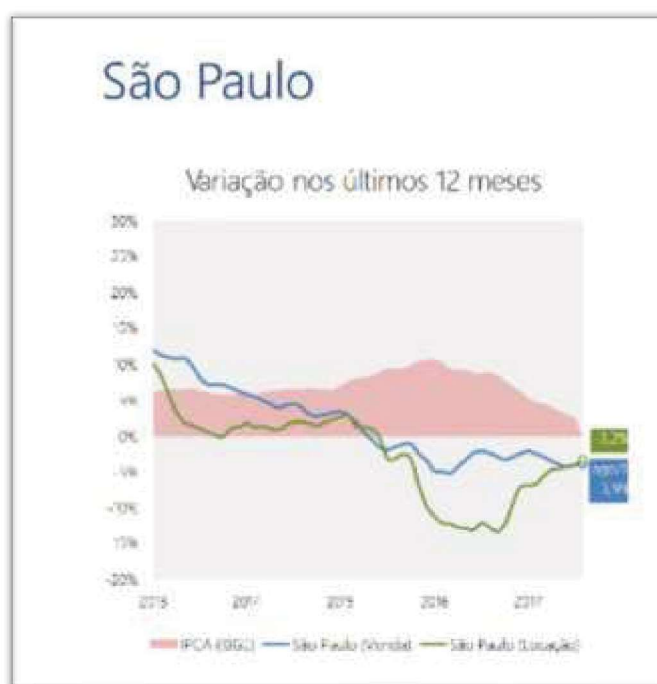
$$Foc = 0,20 + 0,590 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,672$$

## 4. AVALIAÇÃO

### 4.1 Diagnóstico do Mercado

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



### 4.2 Metodologia avaliatória

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

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



### 4.3 Pesquisa de preços

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

#### 4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa

##### **ELEMENTO 1 – 04/12/2017**

<b>INFORMANTE</b>	A.K.F IMÓVEIS – SRA. SANDRA ☎ 3746-6856
<b>DESCRIÇÃO</b>	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 4 VAGAS
<b>PREÇO:</b>	R\$1.820.000,00 (OFERTA)
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA, 219- 4º ANDAR – PANAMBY SETOR: 170 QUADRA: 184 IF: R\$1.812,00
<b>MELHORAMENTOS:</b>	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.
<b>ZONA DE USO:</b>	ZM
<b>EDIFICAÇÃO</b>	
<b>PADRÃO:</b>	PADRÃO FINO – 3,066
<b>ÁREA:</b>	304,80 M <sup>2</sup>
<b>IDADE:</b>	20 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,590 (1,00-0,20)$$

$$Foc = \mathbf{0,672}$$

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
 CREA/SP sob o nº 5069210948

**ELEMENTO 2 - 04/12/2017**

**INFORMANTE** ESTOQUE IMÓVEIS - SR. MIGUEL  
 ☎ 3995-7808

**DESCRIÇÃO** APARTAMENTO RESIDENCIAL - 4 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 2.500.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA,259 - 8º ANDAR - PANAMBY  
 SETOR: 170 QUADRA: 184 IF: R\$1.812,00

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

**ZONA DE USO:** ZM

**EDIFICAÇÃO**  
 PADRÃO: PADRÃO FINO - 3,066  
 ÁREA: 205,00 M<sup>2</sup>  
 IDADE: 5 ANOS - CONSERVAÇÃO: ENTRE NOVA E REGULAR

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

$$Foc = 0,20 + 0,954 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,963}$$

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
 CREA/SP sob o nº 5069210948

**ELEMENTO 3 – 04/12/2017**

**INFORMANTE** CORRETORA AUTÔNOMA – SRA. SUELI  
 ☎ 99187-5555

**DESCRIÇÃO** APARTAMENTO RESIDENCIAL – 3 VAGAS

**PREÇO:** R\$2.090.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA, 300 – 6º ANDAR – PANAMBY  
 SETOR: 170 QUADRA: 109 IF: R\$ 1.759,00

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

**ZONA DE USO:** ZM

**EDIFICAÇÃO**  
**PADRÃO:** PADRÃO SUPERIOR – 2,406  
**ÁREA:** 256 M<sup>2</sup>  
**IDADE:** 5 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

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

$$Foc = 0,20 + 0,933 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,946$$

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
 CREA/SP sob o nº 5069210948

**ELEMENTO 4 - 04/12/2017**

**INFORMANTE** CORRETORA AUTÔNOMA – SRA. ELIANE  
 ☎ (13) 3316-6246

**DESCRIÇÃO** APARTAMENTO RESIDENCIAL – 4 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 1.800.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA, 503 – 4º ANDAR – PANAMBY  
 SETOR: 170 QUADRA: 184 IF: 1.812,00

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

**ZONA DE USO:** ZM

**EDIFICAÇÃO**  
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406  
 ÁREA: 250 M<sup>2</sup>  
 IDADE: 15 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,691 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,753}$$

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
 CREA/SP sob o nº 5069210948

**ELEMENTO 5 -04/12/2017**

**INFORMANTE** PORTO IMÓVEIS – SRA. VANESSA  
 ☎ 2842-5600

**DESCRIÇÃO** APARTAMENTO RESIDENCIAL – 4 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 1.600.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA, 321– 3º ANDAR – PANAMBY  
 SETOR: 170 QUADRA: 184 IF: 1.812,00.

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

**ZONA DE USO:** ZM

**EDIFICAÇÃO**

**PADRÃO:** PADRÃO SUPERIOR – 2,406

**ÁREA:** 250 M<sup>2</sup>

**IDADE:** 25 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,575 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,660}$$

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
 CREA/SP sob o nº 5069210948

**ELEMENTO 6 - 05/12/2017**

**INFORMANTE** AKF IMÓVEIS – SRA. SANDRA  
 ☎ 3746-6856

**DESCRIÇÃO** APARTAMENTO RESIDENCIAL – 4 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 1.710.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA, 299 – 7º ANDAR – PANAMBY  
 SETOR: 170 QUADRA: 184 IF: 1.812,00

**MELHORAMENTOS:** TODOS OS USUAIIS 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 – SUPERIOR 2,406  
 ÁREA: 210,00 M<sup>2</sup>  
 IDADE: 10 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

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

$$Foc = 0,20 + 0,884 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,907}$$

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
 CREA/SP sob o nº 5069210948

**ELEMENTO 7 - 04/12/2017**

**INFORMANTE** AKF IMÓVEIS – SRA. SANDRA  
 ☎ 3746-6856

**DESCRIÇÃO** APARTAMENTO RESIDENCIAL – 4 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 1.400.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA, 299 – 5º ANDAR – PANAMBY  
 SETOR: 170 QUADRA: 184 IF: 1.812,00

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

**ZONA DE USO:** ZM

**EDIFICAÇÃO**

**PADRÃO:** PADRÃO SUPERIOR – 2,406

**ÁREA:** 210,00 M<sup>2</sup>

**IDADE:** 10 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,743 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,794}$$

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
 CREA/SP sob o nº 5069210948

**ELEMENTO 8 - 05/12/2017**

**INFORMANTE** PAULO ROBERTO LEARD IMÓVEIS - SRA. REGINA  
 ☎ 2645-8600

**DESCRIÇÃO** APARTAMENTO RESIDENCIAL - 4 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 1.600.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA, 591 - 5º ANDAR - PANAMBY  
 SETOR: 170 QUADRA: 184 IF: 1.812,00

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

**ZONA DE USO:** ZM

**EDIFICAÇÃO**

**PADRÃO:** PADRÃO FINO - 3,066

**ÁREA:** 287 M<sup>2</sup>

**IDADE:** 20 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,639 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,711$$



Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
 CREA/SP sob o nº 5069210948

**ELEMENTO 9 – 05/12/2017**

**INFORMANTE** AKF IMÓVEIS – SRA. SANDRA  
 ☎ 3746-6856

**DESCRIÇÃO** APARTAMENTO RESIDENCIAL – 5 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 2.500.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA, 340 – 4º ANDAR – PANAMBY  
 SETOR: 170 QUADRA: 109 IF: 1.759,00

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

**ZONA DE USO:** ZM

**EDIFICAÇÃO**  
**PADRÃO:** PADRÃO FINO – 3,066  
**ÁREA:** 438,00 M<sup>2</sup>  
**IDADE:** 15 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,691 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,753}$$

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
 CREA/SP sob o nº 5069210948

**ELEMENTO 10 - 04/12/2017**

**INFORMANTE** 4 TORRES IMÓVEIS - SR. MÁRCIO  
 ☎ 3744-4004

**DESCRIÇÃO** APARTAMENTO RESIDENCIAL - 6 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 2.500.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA, 400 - CO ANDAR - PANAMBY  
 SETOR: 170 QUADRA: 109 IF: 1.759,00

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

**ZONA DE USO:** ZM

**EDIFICAÇÃO**

**PADRÃO:** FINO - 3,066

**ÁREA:** 350 M<sup>2</sup>

**IDADE:** 5 ANOS - CONSERVAÇÃO: REULAR

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

$$Foc = 0,20 + 0,921 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,937}$$

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

**ELEMENTO 11 - 05/12/2017**

**INFORMANTE** 4 TORRES IMOVEIS - SR. MÁRCIO  
☎ 3744-4004

**DESCRIÇÃO** APARTAMENTO RESIDENCIAL - 5 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 2.400.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA, 370 - 5º ANDAR - PANAMBY  
SETOR: 170 QUADRA: 109 IF: 1.759

**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 FINO - 3,066

**ÁREA:** 450,00 M<sup>2</sup>

**IDADE:** 15 ANOS - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 691 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,759}$$

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
 CREA/SP sob o nº 5069210948

**ELEMENTO 12 - 05/12/2017**

**INFORMANTE** REALTON IMÓVEIS - SR. VALDO  
 ☎ 3050-1440

**DESCRIÇÃO** APARTAMENTO RESIDENCIAL - 4 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 1.680.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA, 541 - 3º ANDAR - PANAMBY  
 SETOR: 170 QUADRA: 184 IF: 1.812,00

**MELHORAMEN  
 TOS:** 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 FINO - 3,066

**ÁREA:** 260,00 M<sup>2</sup>

**IDADE:** 10 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,743 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,794}$$

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

**ELEMENTO 13 – 05/12/2017**

**INFORMANTE** ACHEI MORUMBI IMÓVEIS – SR. RONALDO  
☎ 3774-0006

**DESCRIÇÃO** APARTAMENTO RESIDENCIAL – 4 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 1.300.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA OAGY KALILE, 376 – 2º ANDAR – PANAMBY  
SETOR: 170 QUADRA: 109 IF: 1.375,00

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

**ZONA DE USO:** ZM

**EDIFICAÇÃO**

**PADRÃO:** PADRÃO SUPERIOR – 2,640

**ÁREA:** 280,00 M<sup>2</sup>

**IDADE:** 20 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= R + K (1-R) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,639 (1,00 - 0,20) \\ \text{Foc} &= \mathbf{0,711} \end{aligned}$$

**4.3.2 Análise da amostra**

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

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

**Os comparativos foram coletados em dezembro de 2017.** A tabela abaixo demonstra a homogeneização (*tratamento matemático por fatores*) dos 13 elementos de pesquisa:

ELEMENTO	FATOR ABERTA	IF	IF AJVAL	FATOR IF	PADRÃO REM	PADRÃO REM AJVAL	FATOR REM	REM	REM AJVAL	FATOR REM	VALOR	ÁREA	VALOR UNITÁRIO
1	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	3,066	3,066	1,000	0,672	0,672	1,000	R\$ 1.820.000,00	304,80	R\$ 5.974,02
2	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	3,066	3,066	1,000	0,953	0,672	0,698	R\$ 2.500.000,00	205,00	R\$ 7.658,22
3	0,9	1.759,00	1.812,00	1,030	2,406	3,066	1,274	0,946	0,672	0,710	R\$ 2.090.000,00	256,00	R\$ 6.951,66
4	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	2,406	3,066	1,274	0,753	0,672	0,892	R\$ 1.800.000,00	250,00	R\$ 7.369,29
5	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	2,406	3,066	1,274	0,56	0,672	1,018	R\$ 1.600.000,00	250,00	R\$ 7.379,51
6	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	2,406	3,066	1,274	0,907	0,672	0,741	R\$ 1.710.000,00	210,00	R\$ 6.919,29
7	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	2,406	3,066	1,274	0,794	0,672	0,846	R\$ 1.400.000,00	210,00	R\$ 6.571,08
8	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	3,066	3,066	1,000	0,711	0,672	0,945	R\$ 1.600.000,00	287,00	R\$ 4.742,20
9	0,9	1.759,00	1.812,00	1,030	3,066	3,066	1,000	0,753	0,672	0,892	R\$ 2.500.000,00	438,00	R\$ 4.772,63
10	0,9	1.759,00	1.812,00	1,030	3,066	3,066	1,000	0,937	0,672	0,717	R\$ 2.500.000,00	350,00	R\$ 4.749,36
11	0,9	1.759,00	1.812,00	1,030	3,066	3,066	1,000	0,759	0,672	0,885	R\$ 2.400.000,00	450,00	R\$ 4.877,85
12	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	3,066	3,066	1,000	0,794	0,672	0,846	R\$ 1.680.000,00	260,00	R\$ 4.821,84
13	0,9	1.375,00	1.812,00	1,318	2,540	3,066	1,161	0,711	0,672	0,945	R\$ 1.300.000,00	280,00	R\$ 6.344,67

**A média aritmética calculada entre os 13 elementos foi de R\$ 5.975,02 e a média ponderada ficou entre R\$ 4.182,55 e R\$7.767,60.** Portanto, não foram identificados pontos atípicos a excluir aprioristicamente nenhum dos elementos pesquisados.

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

$$Qu = \frac{Vo \times Fo \times Fif \times Ffoc}{Au}$$

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 (m<sup>2</sup>).

**Valor do Imóvel = Qu X Au**

Valor do Imóvel = R\$ 5.975,02 X 304,80 m<sup>2</sup>

Valor do Imóvel = R\$ 1.821.186,10

Onde:

- ✓ Qu = Valor unitário médio homogeneizado (R\$) – Neste caso soma-se todos 13 os valores de m<sup>2</sup> 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 304,80 m<sup>2</sup>.

Em números redondos:

**Valor do Imóvel = R\$ 1.821.200,00**

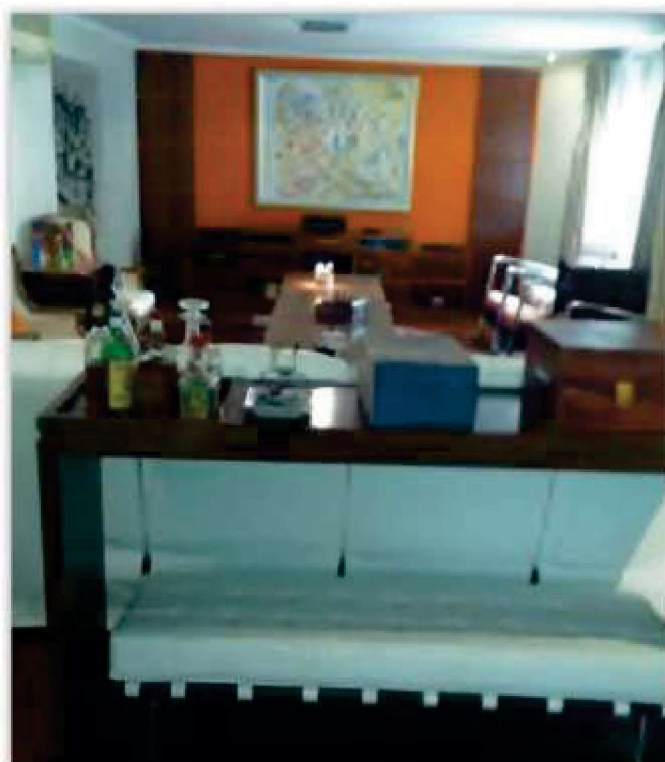
*(Um milhão oitocentos e vinte e um mil e duzentos reais)*

Referente a **dezembro de 2017**.

**5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



*Foto 01 - Vista da sala de estar.*



*Foto 02 - Vista da sala de estar.*





*Foto 03 - Vista da cozinha.*



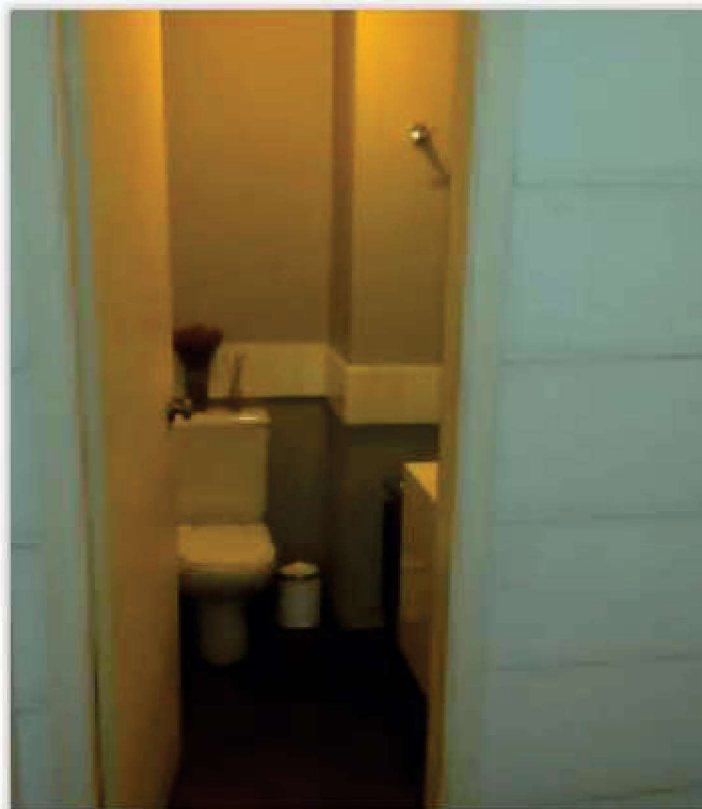
*Foto 04 - Vista da piscina na varanda do apartamento.*



*Foto 05 - Vista da varanda do apartamento.*



*Foto 06 - Vista da sala de jantar.*



*Foto 07 - Vista do lavabo.*



*Foto 08 - Vista da lavanderia.*

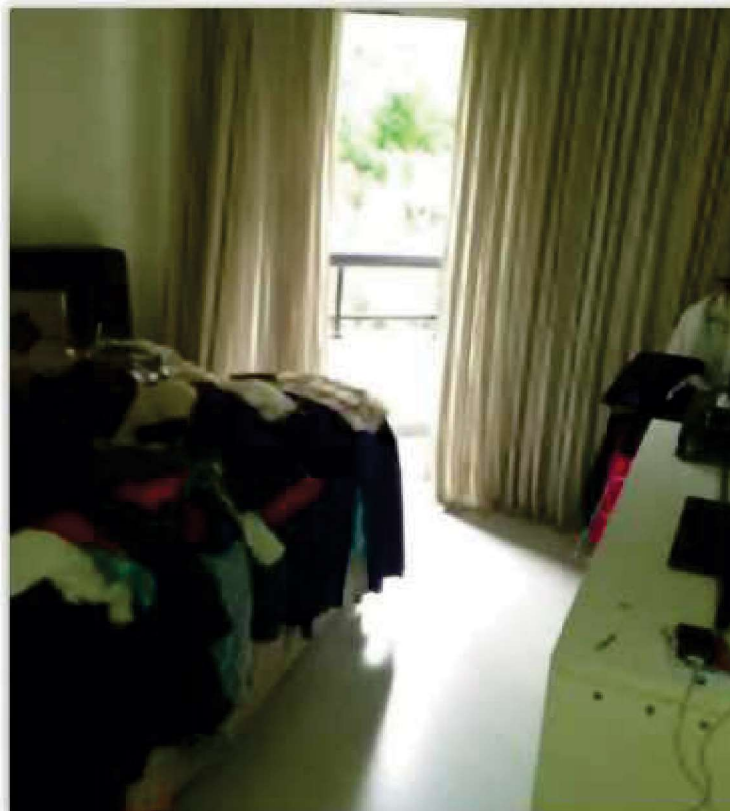


*Foto 09 - Vista do banheiro de funcionária.*

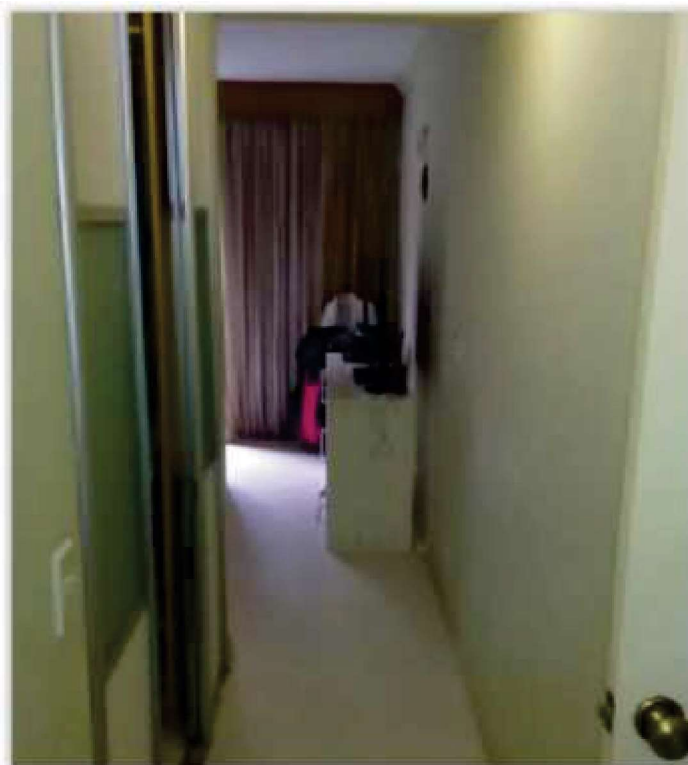


*Foto 10 - Vista da sala de TV.*





*Foto 11 - Vista da suíte master.*



*Foto 12 - Vista da suíte master.*



*Foto 13 - Vista do closet da suíte master.*



*Foto 14 - Vista do banheiro da suíte master.*



*Foto 15 - Vista do segundo banheiro.*



*Foto 16 - Vista do escritório.*

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948



*Foto 17 - Vista da entrada do Edifício.*



*Foto 18 - Vista do Hall de entrada no Térreo.*



Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

## 6 CONCLUSÃO

O valor de mercado do **apartamento 31, situado à Rua Professor Alexandre Correia, nº.219, Bairro Panamby, São Paulo/SP, matriculado sob o nº 148.789 no 15º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.62/73) é, em números redondos, R\$1.821.200,00** (*um milhão oitocentos e vinte um mil e duzentos reais*), referentes a dezembro de 2017.

## 7 QUESITOS

**Não constam** quesitos das Partes.

## 8 ENCERRAMENTO

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

Este laudo atende as especificações e exigências da ABNT 14653-2:2011 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 49 (quarenta e nove)**, devidamente datada e assinada.

São Paulo, **12 de dezembro de 2017.**



**Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP nº 5069210948