

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
PROCESSO Nº. 1032199-59.2017.8.26.0100**

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 **FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS F COBALTO - FINANCEIRO** em face **LUIZ HENRIQUE CAMPIGLIA** e **ALESSANDRA CRUZ LIMA CAMPIGLIA**, 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

1. INTRODUÇÃO	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2.1 Localização dos Imóveis.....	5
3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO	7
3.1 Edificações e estruturas	8
3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel.....	8
3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação	9
4. Avaliação	19
4.1 Diagnóstico do Mercado.....	19
4.2 Metodologia avaliatória.....	19
4.3 Pesquisa de preços	20
4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa.....	21
4.3.2 Análise da amostra.....	39
5 Conclusão	86
6 Encerramento	86
ANEXO I: matrícula Nº. 166.451 do 15º RI (fls. 415/428)	87
ANEXO II: MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº. 179.329 do 15º RI (fls. 429/440)	

100

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 do bem imóvel registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 166.451 denominado ***“Um quiosque com cobertura em telhas de fibrocimento e piso cimentado, utilizado para área de lavanderia, perfazendo um total de aproximadamente 72,00 metros quadrados de área construída, e seu respectivo terreno lote nº 12 da quadra 105, Paraisópolis, 30º Subdistrito – Ibirapuera, no quarteirão completado pelas ruas Itapequeá e Ricardo Alvenários, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Italegre, por 50,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, e nos fundos medindo 10,00 metros, perfazendo uma área superficial de 500 metros quadrados (...)”***.

Consiste, também, em determinar o valor de mercado do bem imóvel registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 179.320 denominado ***“Um terreno, constituído dos lotes n.º 7, 8, 9, 10 e 11, da quadra nº105, do loteamento denominado Paraisópolis, 30º Subdistrito – Ibirapuera, com frente para a Rua Italegre, esquina com a Avenida Dona Maria Mesquita de Mota e Silva, medindo 40,00 metros de frente para a referida Rua Italegre; 60,00 metros do lado esquerdo de quem da referida Rua Italegre olha para o imóvel; 70,00 metros do lado direito, em 3 segmentos, o 1º de 50,00 metros o 2º e 3º 10,00 metros cada, tendo nos fundos a medida de 50,00 metros, encerrando a área de 2.500 metros quadrados (...)”*** (anexos 01 e 02).

Aduz o Exequente, em apertada síntese (*fls.01/04*), ser credor da importância de R\$ 3.703.262,24 (três milhões, setecentos e três reais mil, duzentos e sessenta e dois reais e vinte e quatro centavos), referente ao Contrato de Cédula de Crédito Bancário inadimplido pelos Executados – valor este devidamente corrigido e acrescido de multa, correção monetária, juros e honorários advocatícios de estilo.

Pugna, ao final, pela citação dos Executados para que paguem a dívida perseguida no prazo de 03 (três) dias, ou, querendo, apresentem Embargos, sob pena de penhora de tantos bens que bastem para a satisfação de seu crédito.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

De outro giro, devidamente citados por edital às *fls. 291* dos autos a pagarem o débito perseguido, os Executados opuseram Exceção de Pré-Executividade, que foi julgada improcedente, sendo dado prosseguimento à marcha processual.

Em r. Despacho, o MM. Juízo deferiu a conversão do arresto em penhora dos imóveis de propriedades dos Executados, registrados sob a matrícula nº. 166.451 e 179.320, ambos do 15º Cartório de Imóveis de São Paulo, às *fls. 395-396* desta Execução.

Às *fls.445*, por fim, este MM. Juízo nomeou a signatária para a avaliação do bem imóvel em comento.

Estes, em breve narrativa, os fatos.

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar **o valor de mercado do bem imóvel registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 179.320, localizado na Rua Italegre nº. 1.233 - Paraisópolis - São Paulo/SP - CEP 05665-090.**

Consiste também em **determinar o valor de mercado do bem imóvel registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 166.451, localizado na Rua Italegre nº. 1.233 - Paraisópolis - São Paulo/SP - CEP 05665-090.**

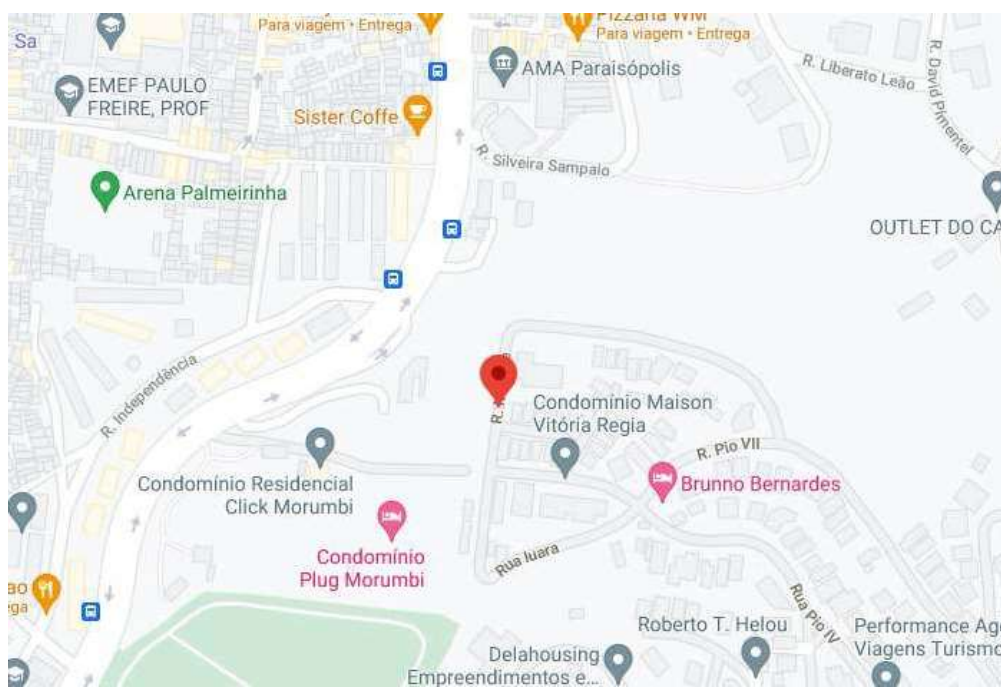
VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

2.1 Localização dos Imóveis

Os imóveis em apreço **encontram-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, Zona ZER-1, codificado como Quadra Fiscal "125" do Setor Fiscal "170" e possui índice fiscal de R\$ 1.208,00/21.**



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.

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

SETOR. 170

PARAISO POLIS

105

RA

Q.125

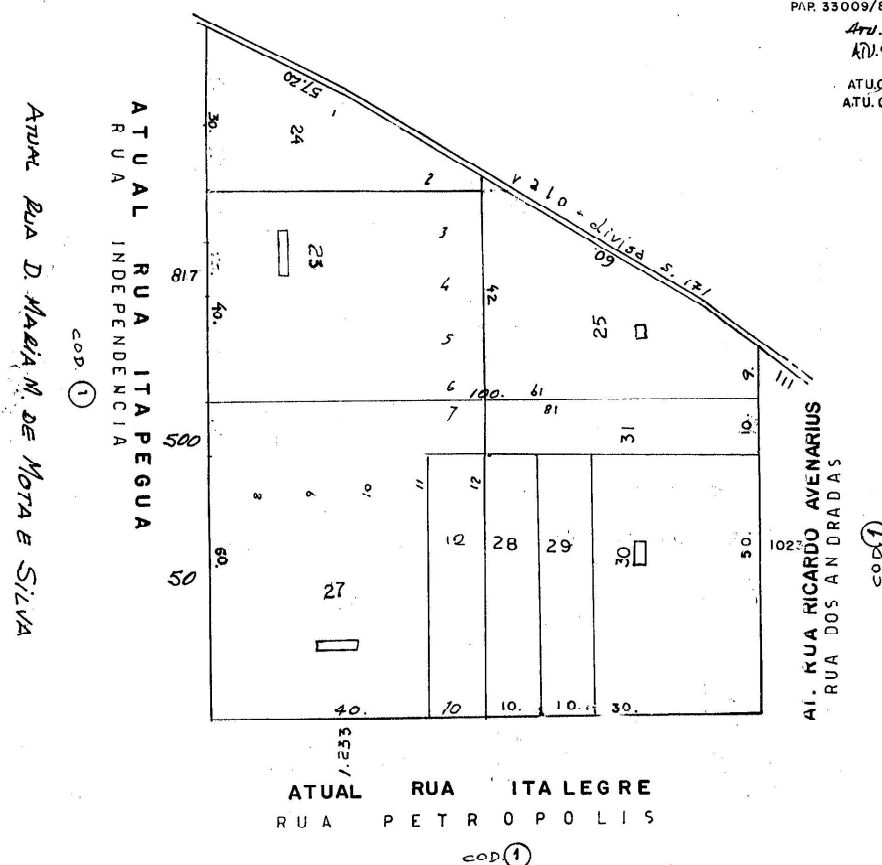
Rev. 1967-11
1969-11-05
1971.16.6.71
1972.11.05.20.6.72
R.1974-1-8-74-02

MEM:43.023/77
REV. 1978.22.7.77. Ida
M.P. 73.007/80 Art. 50.
10.04.80

ATU. 35PAP. 33.002/85-(16/4/85)-CL
PAP. 33.007/86 22/7/86 *Caravelita*
PAR. 33009/86- 20.10.86- REIS

Art. 96. 13/11. MAM.
Art. 99 11/10 MAM

ATU.04/25/02 FILIPE
ATU.04 13/12 VERA



ULTIMO LOTE
27

HF
66

P. 2. 4 22

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 03/06/2021 às 11:00, sob o número WJMJ21408975297. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032199-59.2017.8.26.0100 e código B070E27.

VIVIANE REMAILI SACCAB

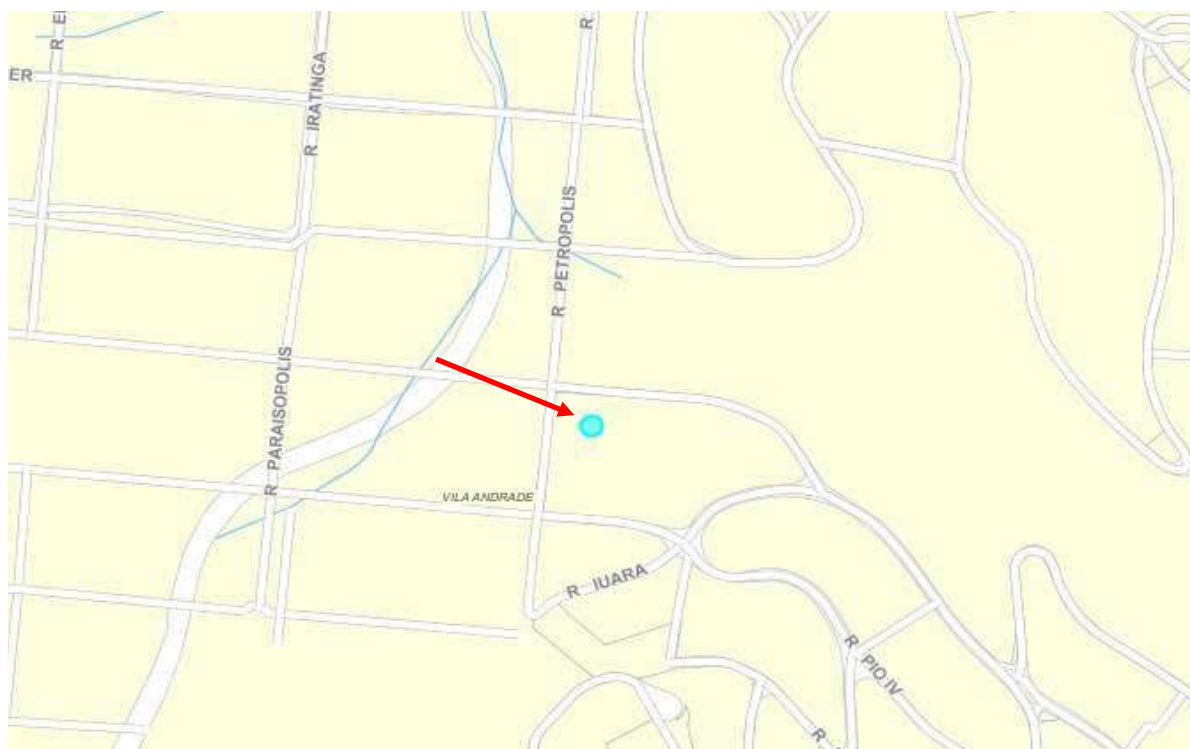
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

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>

3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

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

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

A Italegre é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possui leito carroçável com aproximadamente 115,00 m (cento e quinze metros).

A vistoria do imóvel foi previamente agendada, para o dia 25/03/2021 às 10:00 horas. No dia e horas marcados, a Perícia foi recebida no local pela Sra. Alessandra Cruz Lima Campiglia, ora Executada dos autos em referência.

3.1 Edificações e estruturas

O imóvel registrado sob a Matrícula de nº. **179.320** é explorado por atividade Residencial, e possui estruturas típicas do segmento. De acordo com a Matrícula anexa, o imóvel possui **área de terreno igual a 2.500m² e área ocupada pela construção de 903,18m².**

Noutro turno, o imóvel registrado sob a Matrícula de nº. **166.451** também é explorado por atividade Residencial, e possui estruturas típicas do segmento. De acordo com a Matrícula anexa, **o imóvel possui área de terreno igual a 500m² e área ocupada pela construção de 72m².**

3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel

O imóvel registado sob a **Matrícula nº. 179.320**, é formado por um terreno e seu respectivo prédio construído em 2 pavimentos, assim caracterizados:

1º Pavimento: garagem, dormitório de hóspedes, sala, banheiro social, despensa, dois depósitos;

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

2º Pavimento: hall de entrada, lavabo, sala de escritório, sala de estar, sala de jantar, sala de TV, sala home-theater/lareira, cozinha, copa, varanda, área de churrasqueira, banheiro social, três dormitórios suítes sendo dois integrados com closets e piscina.

O imóvel registrado sob a **Matrícula nº. 166.451**, é formado por um terreno e seu respectivo prédio construído em 2 pavimentos, assim caracterizados:

1º Pavimento: área de serviços, cozinha, banheiro social, dois dormitórios;

2º Pavimento: sala, cozinha, banheiro social e dois dormitórios.

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 registrado sob a **Matrícula de nº. 179.320**, foi especificada da seguinte maneira:

VIVIANE REMALI 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:

- ✓ 1.2 Casa;
- ✓ 1.2.7 Padrão Fino;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 18 anos;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e).

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

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

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

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

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

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	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	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,967	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
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
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): 18 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,30 = 30%;
- ✓ Estado de Conservação: reparos simples (e)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,6593

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

$$Foc = 0,20 + 0,6593 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,7274$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fórmula que determina o **Valor do Capital Benfeitoria:**

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

$$Vb = 903,18 \times 1.658,43 \times 3,865 \times 0,7274$$

$$\mathbf{Vb = R\$ 4.211.087,37}$$

(Quatro milhões duzentos e onze mil oitenta e sete reais e trinta e sete centavos)

Referente a junho de 2021

Onde:

- ✓ Vb = Valor do Capital Benfeitoria;
- ✓ S = Área total construída de acordo com a Matrícula;
- ✓ CUB = Custo unitário básico da construção (último índice publicado – maio/2021);
- ✓ Fp = fator referente ao padrão;
- ✓ Foc = fator de adequação ao obsolescimento.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Por outro lado, 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 registrado sob a **Matrícula de nº. 166.451**, 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

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

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

Resumo:

- ✓ 1.2 Casa;
- ✓ 1.2.6 Padrão Superior;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 19 anos;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e).

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

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

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

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

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

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

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

VIVIANE REMALI 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	0,967	0,965	0,910	0,611	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
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): 19 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,28 = 28%;
- ✓ Estado de Conservação: reparos simples (e)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,6722

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

$$Foc = 0,20 + 0,6722 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,7377$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fórmula que determina o **Valor do Capital Benfeitoria:**

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

$$Vb = 72 \times 1.658,43 \times 2,656 \times 0,7377$$

$$\mathbf{Vb = R\$ 233.957,78}$$

(Duzentos e trinta e três mil novecentos e cinquenta e sete reais e setenta e oito centavos)

Referente a junho de 2021

Onde:

- ✓ Vb = Valor do Capital Benfeitoria;
- ✓ S = Área total construída de acordo com a Matrícula;
- ✓ CUB = Custo unitário básico da construção (último índice publicado – maio/2021);
- ✓ 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.**

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:**

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

“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**.

A perícia esclarece que, devido a não autorização para adentrar na residência, realizou o laudo como sugere o item 7.3 da ABNT 14.653 – Avaliação de Bens: “Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.”

4.3 Pesquisa de preços

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em apreço que **concluiu por 9 (nove) elementos comparativos**, cujas informações e características são detalhadas na sequência.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa**ELEMENTO 1 – 02/04/2021**

INFORMANTE	CONSULTOR AUTÔNOMO DE IMÓVEIS – SR. PAULO HENRIQUE ☎ (11) 9 8904-8409
DESCRIÇÃO	IMÓVEL RESIDENCIAL
PREÇO:	R\$ 1.950.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA PAULO IX, 261 SETOR: 123 QUADRA: 221 IF: R\$ 1.403,00/21
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: 281,00 M ²	
TESTADA: 13,40M	
TOPOG: EM NÍVEL	
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 2,154
ÁREA:	260,00 M ² .
IDADE:	25 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:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,6185 (1,00-0,20) = 0,6948$$

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

$$Vb = 260 \times 1.658,43 \times 2,154 \times 0,6948$$

$$Vb = R\$ 645.321,30$$

$$Q1 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q1 = \frac{(1.950.000,00 \times 0,9) - 645.321,30}{281,00} \times \left(\frac{1.208,00}{1.403,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(13,40)} + \frac{(30,00)^{0,50}}{(20,97)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q1 = R\$ 4.241,88$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 2 – 02/04/2021

INFORMANTE J. NOGUEIRA IMÓVEIS – SR. MARCELO
☎ (11) 5524-2002

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 4.000.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA DONA MARIA MESQUITA DE MOTA E SILVA, 544
SETOR: 123 QUADRA: 214 IF: R\$ 1.424,00/21

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: 341,00M²
TESTADA: 12,00 M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,656
ÁREA: 341,00 M².
IDADE: 21 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



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

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 2:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,6593 (1,00-0,20) = 0,7274$$

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

$$Vb = 341 \times 1.658,43 \times 2,656 \times 0,7274$$

$$Vb = R\$ 1.092.579,10$$

$$Q2 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q2 = \frac{(4.000.000,00 \times 0,9) - 1.092.579,10}{341,00} \times \left(\frac{1.208,00}{1.424,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(12,00)} + \frac{(30,00)^{0,50}}{(28,41)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q2 = R\$ 6.691,02$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 3 – 02/04/2021

INFORMANTE MESTRIA IMÓVEIS – SRA. DANIELA
☎ (11) 9 9688-8065

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 4.000.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA PIO IV, 353
SETOR: 123 QUADRA: 217 IF: R\$ 1.406,00/21

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: 376,00M²
TESTADA: 15,00 M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,656
ÁREA: 376,00 M².
IDADE: 23 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



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

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 3:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,6460 (1,00-0,20) = 0,7168$$

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

$$Vb = 376 \times 1.658,43 \times 2,656 \times 0,7168$$

$$Vb = R\$ 1.187.164,92$$

$$Q3 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q3 = \frac{(4.000.000,00 \times 0,9) - 1.187.164,92}{376,00} \times \left(\frac{1.208,00}{1.406,00} + 1 + \frac{(30,00)^{0,50}}{(25,06)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q3 = R\$ 6.117,48$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 4 - 02/04/2021

INFORMANTE LEF PROPERTIES IMÓVEIS – SR. CYRO
☎ (11) 4550-4000

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 3.290.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA DONA MARIA MESQUITA DE MOTA E SILVA, 554
SETOR: 123 QUADRA: 214 IF: R\$ 1.424,00/21

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: 300,00M²
TESTADA: 12,00M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,656
ÁREA: 280,00 M².
IDADE: 38 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



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

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 4:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,4785 (1,00-0,20) = 0,5828$$

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

$$Vb = 280 \times 1.658,43 \times 2,656 \times 0,5828$$

$$Vb = R\$ 718.791,26$$

$$Q4 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q4 = \frac{(3.290.000,00 \times 0,9) - 718.791,26}{300,00} \times \left(\frac{1.208,00}{1.424,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(12,00)} + \frac{(30,00)^{0,50}}{(25,00)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q4 = R\$ 7.308,08$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 5 – 02/04/2021

INFORMANTE CONSULTOR AUTÔNOMO DE IMÓVEIS – SR. RENATO
☎ (11) 9 7283-0770

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 2.700.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA PAULO III, 100
SETOR: 123 QUADRA: 214 IF: R\$ 1.375,00/21

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: 357,00M²
TESTADA: 20,80M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,656
ÁREA: 319,00 M².
IDADE: 29 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:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,5748 (1,00 - 0,20) = 0,6598$$

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

$$Vb = 319 \times 1.658,43 \times 2,656 \times 0,6598$$

$$Vb = R\$ 927.103,47$$

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

$$Q5 = \frac{(2.700.000,00 \times 0,9) - 927.103,47}{357,00} \times \left(\frac{1.208,00}{1.375,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(20,80)} + \frac{(30,00)^{0,50}}{(17,16)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q5 = R\$ 4.853,50$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 6 - 02/04/2021

INFORMANTE MORUMBI HAUS IMÓVEIS – SR. WILSON
☎ (11) 2592-9800

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 2.995.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA PIO IV, 232
SETOR: 123 QUADRA: 216 IF: R\$ 1.411,00/21

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: 351,00M²
TESTADA: 12,05M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,656
ÁREA: 354,00 M².
IDADE: 38 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



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

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 6:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,4785 (1,00-0,20) = 0,5828$$

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

$$Vb = 354,00 \times 1.658,43 \times 2,656 \times 0,5828$$

$$Vb = R\$ 908.757,52$$

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

$$Q6 = \frac{(2.995.000,00 \times 0,9) - 908.757,52}{351,00} \times \left(\frac{1.208,00}{1.411,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(12,05)} + \frac{(30,00)^{0,50}}{(29,12)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q6 = R\$ 4.604,40$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 7 - 02/04/2021

INFORMANTE SIGA IMÓVEIS – SR. VAGNER
☎ (11) 2738-2378

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 6.100.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA OAGY KALILE, 188
SETOR: 123 QUADRA: 221 IF: R\$ 1.364,00/21

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: 369,00M²
TESTADA: 18,00M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,656
ÁREA: 900,00 M².
IDADE: 07 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



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

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 7:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,7740 (1,00-0,20) = 0,8192$$

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

$$Vb = 900 \times 1.658,43 \times 2,656 \times 0,8192$$

$$Vb = R\$ 3.247.563,63$$

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

$$Q7 = \frac{(6.100.000,00 \times 0,9) - 3.247.563,63}{369,00} \times \left(\frac{1.208,00}{1.364,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(18,00)} + \frac{(30,00)^{0,50}}{(20,50)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q7 = R\$ 6.492,54$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 8 - 02/04/2021

INFORMANTE LI IMÓVEIS - SR. ILSON
☎ (11) 9 6163-7380

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 12.000.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA JOAQUIM CÂNDIDO DE AZEVEDO MARQUES, 750
SETOR: 300 QUADRA: 111 IF: R\$ 1.952,00/21

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: 903,00M²
TESTADA: 41,80M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO FINO - 3,865
ÁREA: 631,00 M².
IDADE: 22 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



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

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 8:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,6185 (1,00-0,20) = 0,6948$$

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

$$Vb = 631 \times 1.658,43 \times 3,865 \times 0,6948$$

$$Vb = R\$ 2.810.190,83$$

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

$$Q8 = \frac{(12.000.000,00 \times 0,9) - 2.810.190,83}{903,00} \times \left(\frac{1.208,00}{1.952,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(41,80)} + \frac{(30,00)^{0,50}}{(21,60)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q8 = R\$ 5.794,33$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 9 – 02/04/2021

INFORMANTE BOSSA NOVA SOTHEBY'S IMÓVEIS – SRA. DANIELA
☎ (11) 3061-0000

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 27.500.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA CALIN EID, 86
SETOR: 300 QUADRA: 111 IF: R\$ 1.826,00/21

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: 1.494,00M²
TESTADA: 33,53M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO FINO – 3,865
ÁREA: 1.212,00 M².
IDADE: 19 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 9:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,6460 (1,00-0,20) = 0,7168$$

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

$$Vb = 1212 \times 1.658,43 \times 3,865 \times 0,7168$$

$$Vb = R\$ 5.568.615,86$$

$$Q9 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q9 = \frac{(27.500.000,00 \times 0,9) - 5.568.615,86}{1.494,00} \times \left(\frac{1.208,00}{1.826,00} + \frac{(15,00)^{0,15}}{(33,53)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q9 = R\$ 7.034,35$$

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.

A perícia avaliou separadamente valor de benfeitoria e valor de terreno, e tendo em vista a escassez de elementos de pesquisa semelhantes com o avaliando, calculou-se o valor unitário de terreno para que fosse estudado o metro quadrado da região.

Os comparativos foram coletados em abril de 2021. A tabela abaixo demonstra a homogeneização (*tratamento matemático por fatores*) dos 9 elementos de pesquisa:

ELEMENTO	VALOR
Q1	R\$ 4.241,88
Q2	R\$ 6.691,02
Q3	R\$ 6.117,48
Q4	R\$ 7.308,08
Q5	R\$ 4.853,50
Q6	R\$ 4.604,40
Q7	R\$ 6.492,54
Q8	R\$ 5.794,33
Q9	R\$ 7.034,35
MÉDIA	R\$ 5.904,18
30% +	R\$ 7.675,43
30% -	R\$ 4.132,92

11.5 Campo de arbitrio

O campo de arbitrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média).O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbitrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

A média aritmética calculada entre os 9 elementos foi de R\$ 5.904,18 e a média ponderada ficou entre R\$ 4.132,92 e R\$ 7.675,43. Portanto, não foram identificados pontos atípicos a excluir aprioristicamente nenhum dos elementos

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

pesquisados. Ainda, tendo em vista a pandemia de COVID-19 e com ela uma grande dificuldade econômica principalmente no que diz respeito a transações imobiliárias, a perícia adotou o intervalo previsto em norma do campo de arbítrio de 15% em redução à média encontrada, totalizando **R\$ 5.904,18 - 15% = R\$ 5.018,55**.

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 - maio/2021) = R\$1.658,43*
- ✓ *Fb = fator referente ao padrão;*
- ✓ *Foc = fator de adequação ao obsolescimento.*

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

- ✓ ***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;*

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

- ✓ F_p = fator profundidade; as profundidades serão homogeneizadas para a 3ª Zona – Residencial Horizontal Alto - referência que varia entre 30m a 60m:
- ✓ Entre a P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade F_p 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:

$$F_p = \frac{(P_{mi})^{0,5}}{(P_e)}$$

Valor do Imóvel Registrado sob a Matrícula nº. 179.320:

$$VI = V_b + V_t$$

$$VI = R\$ 4.211.087,37 + [R\$ 5.018,55 \times 2.500 \times (1,11 + 1,00 - 2 + 1)]$$

Valor do Imóvel = R\$ 18.137.563,62

Referente a junho de 2021

Onde:

- ✓ V_b = Valor do Capital Benfeitoria descrito no item 3.3 do Presente Laudo;
- ✓ V_t = Valor do terreno;
- ✓ O valor de R\$ 5.018,55 é referente ao unitário homogeneizado encontrado após o saneamento;
- ✓ 2.500 m² é referente à área do terreno;
- ✓ 1,11 é referente ao fator testada = $\frac{(30,00)^{0,15}}{(15,00)}$ (limite de 2x a testada referência);
- ✓ 1,00 é referente ao fator profundidade.

EM NÚMEROS REDONDOS:**Valor do Imóvel Registrado sob a Matrícula nº. 179.320:**

$$VI = V_b + V_t$$

Valor do Imóvel = R\$ 18.000.000,00***(Dezoito milhões de reais)***

Referente a junho de 2021

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

Valor do Imóvel Registrado sob a Matrícula nº. 166.451:

$$VI = Vb + Vt$$

$$VI = R\$ 233.957,78 + [R\$ 5.018,55 \times 500 \times (0,94 + 1,00^{-2} + 1)]$$

Valor do Imóvel = R\$ 2.592.676,28

Referente a junho de 2021

Onde:

- ✓ Vb = Valor do Capital Benfeitoria descrito no item 3.3 do Presente Laudo;
- ✓ Vt = Valor do terreno;
- ✓ O valor de R\$ 5.904,18 é referente ao unitário homogeneizado encontrado após o saneamento;
- ✓ 500 m² é referente à área do terreno;
- ✓ 0,94 é referente ao fator testada = $\frac{(10,00)^{0,15}}{(15,00)}$;
- ✓ 1,00 é referente ao fator profundidade.

EM NÚMEROS REDONDOS:**Valor do Imóvel Registrado sob a Matrícula nº. 166.451:**

$$VI = Vb + Vt$$

Valor do Imóvel = R\$ 2.600.000,00***(Dois milhões e seiscentos mil reais)***

Referente a junho de 2021

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01 – Vista geral da entrada do Condomínio Jardim Vitória Régia.



Foto 02 – Vista geral da identificação do Condomínio Jardim Vitória Régia.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 03 - Vista geral da fachada dos imóveis penhorados.



Foto 04 - Vista geral da fachada dos imóveis penhorados.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 05 - Vista da garagem do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 06 - Vista da garagem do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 07 - Vista da sala da casa de hóspedes do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 08 - Vista da sala da casa de hóspedes do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

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



Foto 9 - Vista do dormitório suíte da casa de hospedes do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 10 - Vista do dormitório suíte da casa de hospedes do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 11 - Vista do banheiro da suíte da casa de hóspedes do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 12 - Vista do banheiro da suíte da casa de hóspedes do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 13 - Vista da cozinha da casa de hóspedes do imóvel registrado sob a Matrícula de nº. 179.320.



Foto 14 - Vista da cozinha da casa de hóspedes do imóvel registrado sob a Matrícula de nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 15 - Vista do 1º depósito do primeiro pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 16 - Vista do 1º depósito do primeiro pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 17 - Vista do 2º depósito do primeiro pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 18 - Vista do 2º depósito do primeiro pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 19 - Vista da escada de acesso ao segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

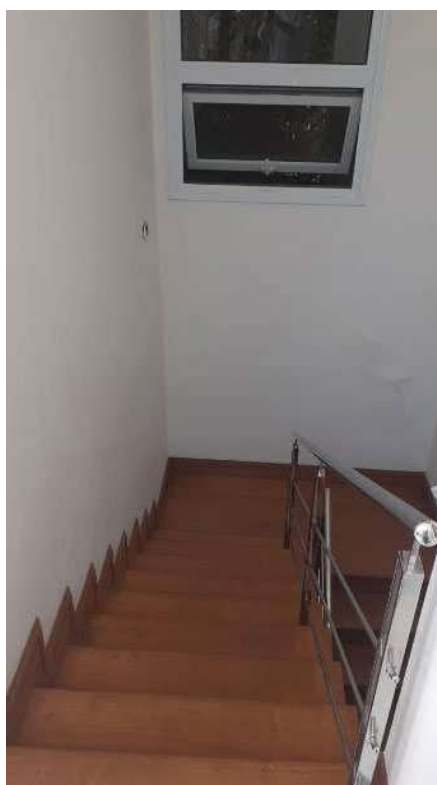


Foto 20 - Vista da escada de acesso ao segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 21 - Vista da porta de acesso ao segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 22 - Vista do hall de entrada ao segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 23 - Vista do lavabo do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 24 - Vista do lavabo do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 25 - Vista do escritório do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

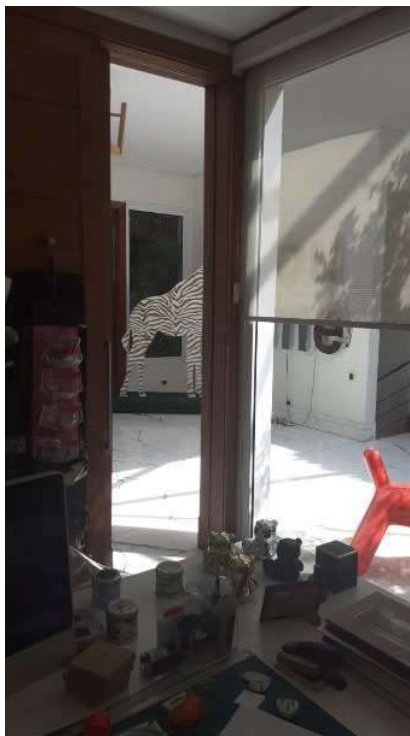


Foto 26 - Vista do escritório do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 27 - Vista da sala de home theater do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 28 - Vista da sala de home theater do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 29 - Vista da sala de lareira do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 30 - Vista da sala de lareira do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 31 - Vista da sala de estar do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 32 - Vista da sala de estar do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 33 - Vista da sala de jantar do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 34 - Vista da sala de jantar do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 35 - Vista da cozinha do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 36 - Vista da cozinha do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 37 - Vista da copa do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 38 - Vista da copa do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

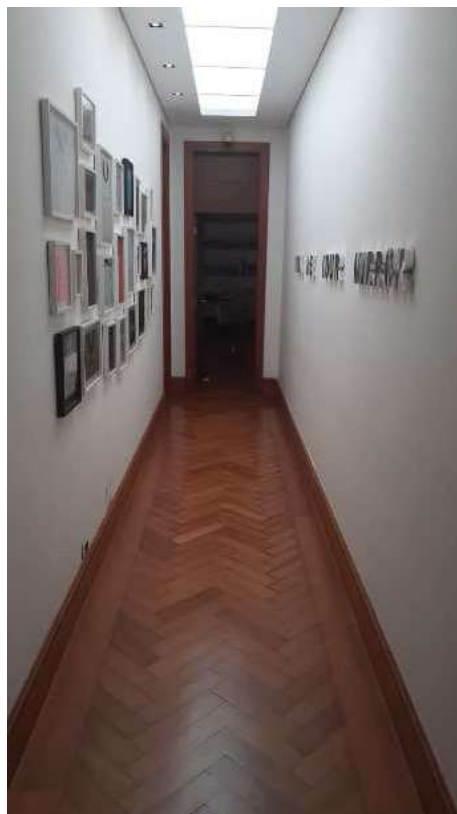


Foto 39 - Vista do corredor dos dormitórios do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

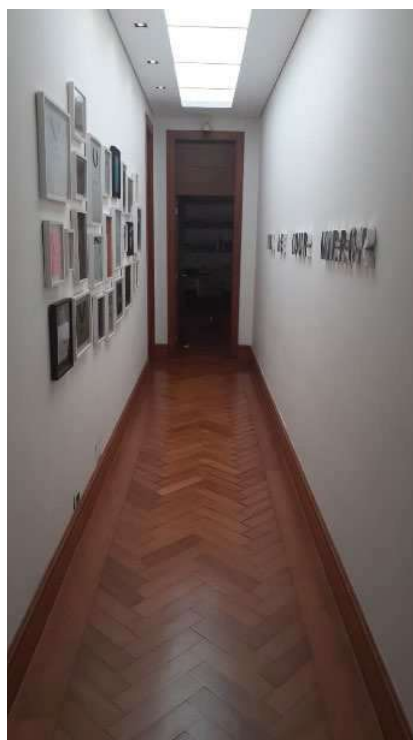


Foto 40 - Vista do corredor dos dormitórios do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 41 - Vista do primeiro dormitório suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 42 - Vista do primeiro dormitório suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 43 - Vista do banheiro da primeira suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 44 - Vista do banheiro da primeira suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 45 - Vista do closet do primeiro dormitório suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 46 - Vista do closet do primeiro dormitório suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

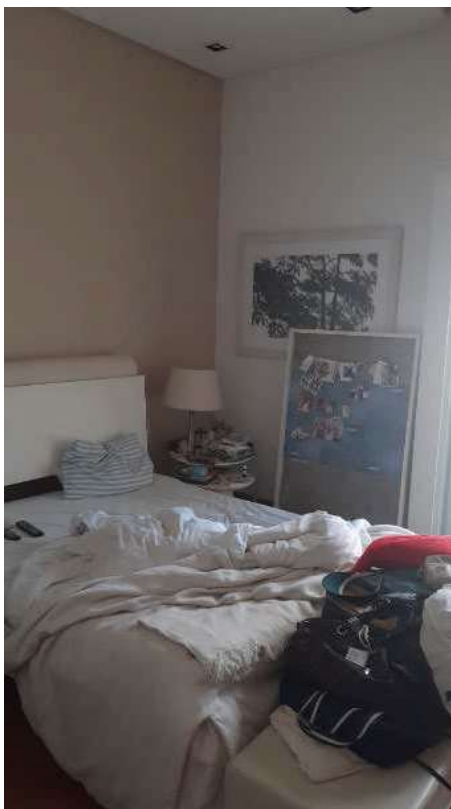


Foto 47 - Vista do segundo dormitório suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 48 - Vista do segundo dormitório suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 49 - Vista do banheiro do segundo dormitório suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 50 - Vista do banheiro do segundo dormitório suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 51 - Vista do closet do segundo dormitório suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 52 - Vista do closet do segundo dormitório suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 53 - Vista do terceiro dormitório suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

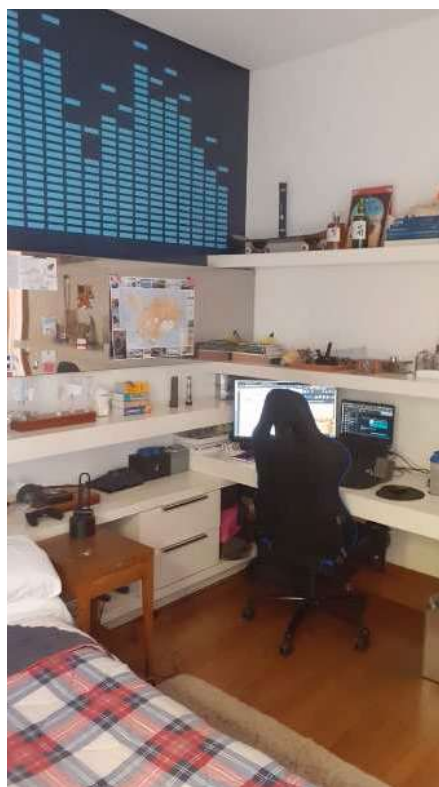


Foto 54 - Vista do terceiro dormitório suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 55 - Vista do banheiro do terceiro dormitório suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 56 - Vista do closet do terceiro dormitório suíte do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 57 - Vista da varanda do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 58 - Vista da varanda do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 59 - Vista da área de churrasqueira do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

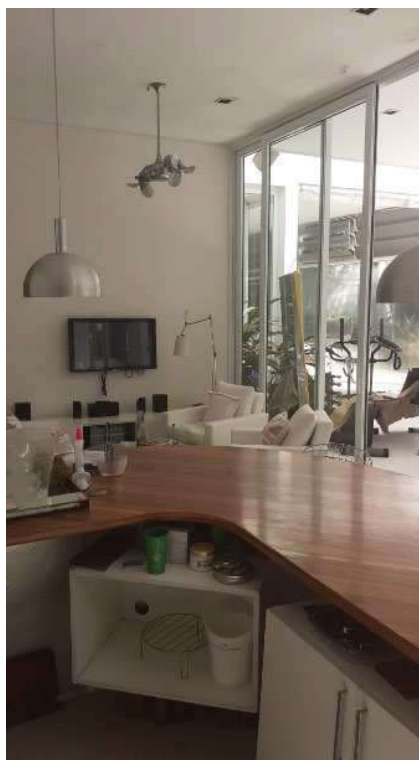


Foto 60 - Vista da área de churrasqueira do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

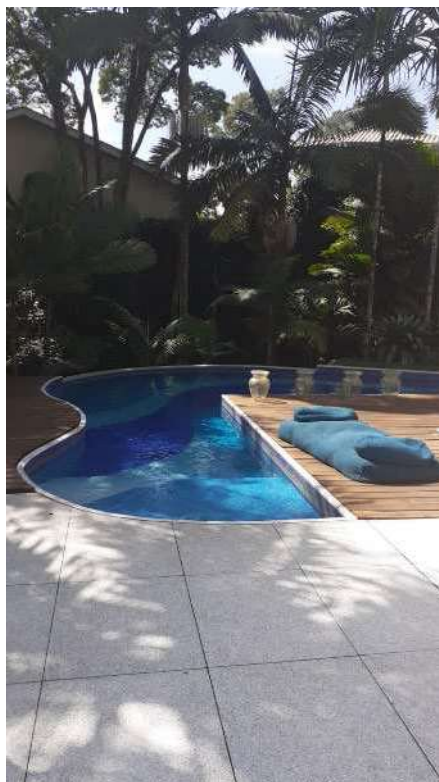


Foto 61 - Vista da piscina do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.



Foto 62 - Vista da piscina do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 179.320.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 63 - Vista da área de serviços do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.



Foto 64 - Vista da área de serviços do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 65 - Vista da cozinha do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.



Foto 66 - Vista da cozinha do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 67 - Vista do banheiro social do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.



Foto 68 - Vista do banheiro social do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 69 - Vista do primeiro dormitório do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.



Foto 70 - Vista do primeiro dormitório do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 71 - Vista do segundo dormitório do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.541.



Foto 72 - Vista do segundo dormitório do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.541.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 73 - Vista da escada de acesso ao segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.



Foto 74 - Vista da sala do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 75 - Vista da escada de acesso ao segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.



Foto 76 - Vista da sala do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 77 - Vista da cozinha do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.



Foto 78 - Vista do banheiro social do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 79 - Vista da área de serviços do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.



Foto 80 - Vista da área de serviços do segundo pavimento do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 81 - Vista do terceiro dormitório do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.



Foto 82 - Vista do terceiro dormitório do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 83 - Vista do quarto dormitório do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.



Foto 84 - Vista do quarto dormitório do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 85 - Vista do jardim do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.



Foto 86 - Vista do jardim do imóvel registrado sob a Matrícula nº. 166.451.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

5 CONCLUSÃO

O valor de mercado do bem imóvel registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a **matrícula nº 179.320**, localizado na Rua Italegre nº. 1.233 - Paraisópolis - São Paulo/SP - CEP 05665-090, é, em números redondos **R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais)**, referente a junho de 2021.

Noutro turno, o valor de mercado do bem imóvel registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a **matrícula nº 166.451**, localizado na Rua Italegre nº. 1.233 - Paraisópolis - São Paulo/SP - CEP 05665-090 é, em números redondos **R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais)**, referente a junho de 2021.

6 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 111 (cento e onze) páginas**, devidamente datada e assinada.

São Paulo, **03 de junho de 2021.**

**Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB**

CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954