

**Exmo.Sr.Dr.JUIZ de DIREITO da 5ª VARA CÍVEL do
FÓRUM CENTRAL**

Proc: 1074936.38-2021

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob n. 0600130502, perito nomeado por V.Exa. nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial que **CONDOMINIO EDIFÍCIO UBERLÂNDIA** move contra **SERGIO ANTONIO DA SILVA**, vem apresentar o resultado de seu trabalho representado pelo seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PRELIMINARES

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

AUTOR: Condomínio Edifício Uberlândia

RÉU: Sergio Antônio da Silva

OBJETIVO deste Laudo: Avaliação do imóvel, apartamento 133 do Condomínio *Ed. Uberlândia*, penhorado em 29/08/2022 (pag.85) e objeto da Matrícula 8.623 do 5º. Cartório de Registro de Imóveis de S. Paulo.

BREVE HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença:

- Em 2022, o valor o débito era de R\$ 28.772,49.
- Em 14/02/2022 (pag. 37), foi autorizado confisco de valores via BACENJUD. Resultado negativo informado em 26/04/22.
- Em 29/08/2022 (pag. 85), foi decretada a penhora do imóvel representado pelo Apartamento 133, no Condomínio autor, de Matrícula 8.623, pertencente ao Sr. Sergio Antônio da Silva.
- Em 22/05/2023 (pag.108), este perito foi nomeado para proceder à avaliação do imóvel.

VISTORIA

Diligência realizada em 25/07/2023, sem sucesso, o apartamento avaliando encontrava-se fechado.

Na ocasião foi deixada uma Notificação solicitando que o proprietário marcasse data para a Vistoria.

O proprietário, Sr. Sergio Antônio, ligou em 31/07/23 informando que só poderia atender no período da tarde do dia 04/08/2023. Este perito compareceu na data combinada às 14:30h, sendo informado pelo filho do Sr. Antônio, que ele não se encontrava no local.

Segundo o que lhe faculta o Art. 429 do CPC, este subscritor, procedeu à coleta dos dados necessários vistoriando um apartamento idêntico ao avaliando (na mesma prumada, com tamanho e

disposição idêntica ao avaliando). Assim, conforme determina a Norma, no caso de

“Impossibilidade de vistoria: Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procede-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como, no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração...”. Foram vistoriados os apartamentos n. 33 e 143, com a mesma área e disposição interna do avaliando. Este perito foi acompanhado pelo Zelador (Sr.Isaias).

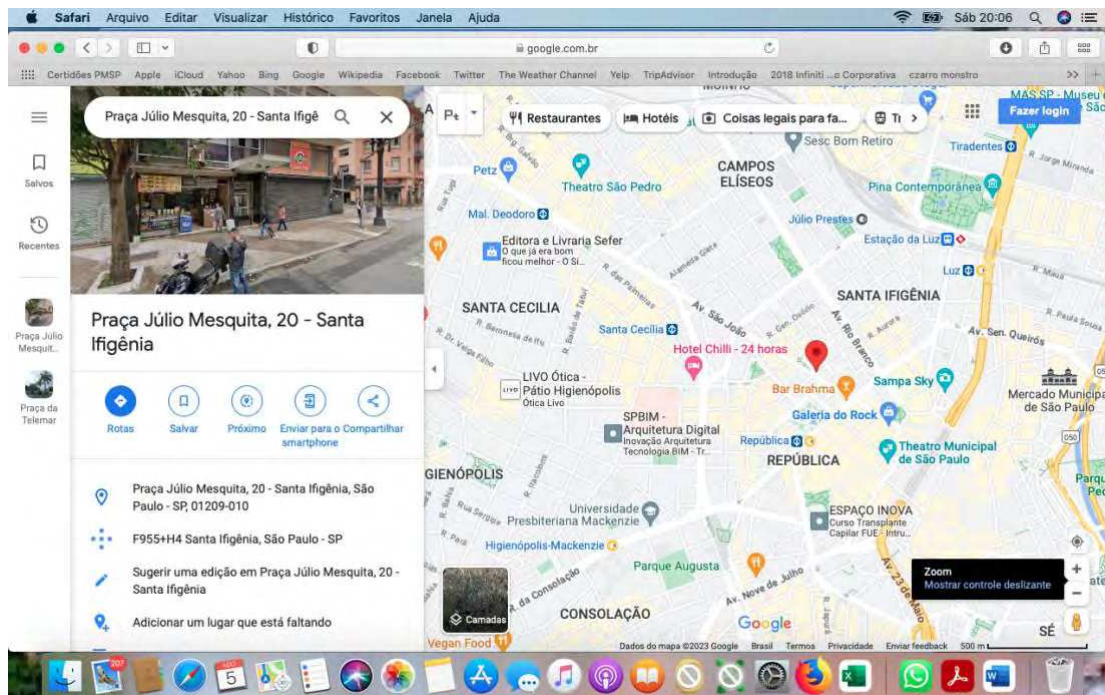
DO OBJETO: Trata-se de um imóvel residencial, apartamento com dois dormitórios, sem vaga de garagem.

DO REGISTRO:

MATRÍCULA n.8.623 do 5º. Cartório de Registro de Imóveis de S. Paulo (pag.96).

CADASTRO de CONTRIBUINTE na PMSP:
008.078.0414-2.

DA LOCALIZAÇÃO



Endereço: Pça Júlio Mesquita, 20 ap 133- São Paulo-Capital

A quadra onde está localizado o *Ed. Uberlândia* é delimitada, além da Pça Julio Mesquita pelas Rua Aurora, pela Rua Barão de Limeira e Rua Vitória, no bairro de Santa Ifigenia, centro da cidade de São Paulo.

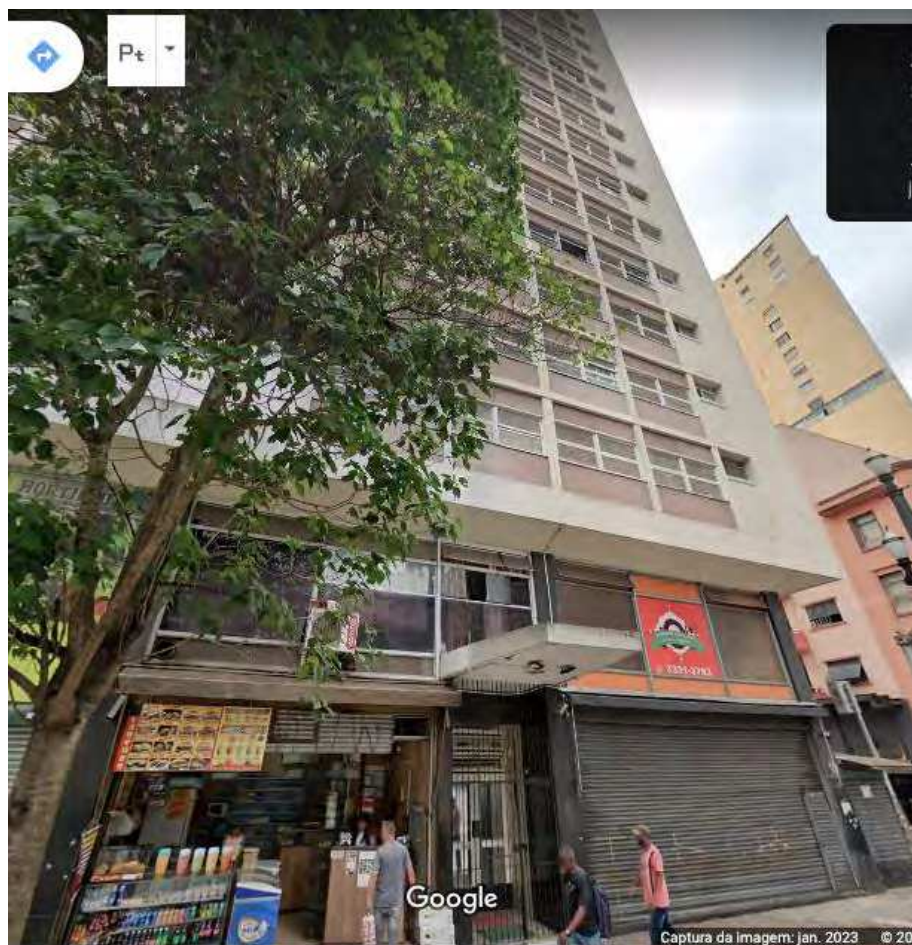


Foto 1- Edifício Uberlândia.

DO ENTORNO

Bairro antigo, com ruas asfaltadas, todos os melhoramentos públicos, densamente povoado, com vários prédios de apartamentos, escritórios, e comércio varejista local.

DO CONDOMÍNIO

Trata-se de edifício residencial, com idade de 45 anos, constituído de bloco único sem recuos.

- **Fachadas** - Pintura PVA sobre massa fina.
- **Caixilharia**- Madeira e alumínio.
- **18 Andares tipo, maiso térreo.**
- **4 apartamentos** por andar.
- **2 elevadores**, social e serviço no mesmo patamar.
- **2 lojas** no pavimento Térreo – Que segundo o Sr. Isaias, zelador, não fazem parte do Condomínio.
- **Portão de entrada** - Em ferro com vidros, interfone.
- **Hall de entrada** – Tipo corredor. Piso em mármore. Paredes revestidas em mármore. Abrigo p/medidores. Mesa com equipamento de interfone para o Porteiro (Sr. Fabio da Silva). Acesso aos 2 elevadores no mesmo patamar.



Foto 2 - Hall de entrada. Pavimento Térreo.



Foto 3- Hall de elevador



Foto 4- Porta de entrada do Ap.133.



Foto 5- Sala do apartamento 143



Foto 6- Vista da sala e acesso a um dormitório.



Foto 7- Dormitório.



Foto 8- Armário do dormitório.



Foto 9 – Cozinha, e Área de serviço com janela basculante.



Foto 10- Banheiro.

INÍCIO REPORTAGEM FOTOGRÁFICA REFERENTE AO AP.33



Foto 11- Porta de entrada do Ap. 33, também vistoriado.

**Foto 12- Sala****Foto 13- Dormitório.**

**Foto 14- Cozinha.****Foto 15- Banheiro.**

DO APARTAMENTO

Trata-se de unidade residencial, apartamento voltado para a Rua Aurora, com área útil de 53,863m², situado no 13º. andar, em patamar que contempla 4 apartamentos acessados por 2 elevadores no único Hall social, contendo:

- **Sala** em formato de “L”- Piso em tacos de madeira. Paredes e teto com pintura PVA sobre massa corrida. Janela em madeira e vidros, com veneziana tipo guilhotina. Obs: Na maioria dos apartamentos, segundo o zelador, a sala é dividida, criando-se o segundo dormitório.

- **Dormitório** - Piso em tacos de madeira. Paredes e teto com pintura PVA sobre massa corrida. Janela em madeira e vidro, com veneziana tipo guilhotina. Armário planejado.

- **Banheiro** – Piso em cerâmica. Paredes revestidas de azulejos até o teto. Janela basculante, com abertura para o Corredor de Distribuição do andar. Box de vidro temperado. Chuveiro elétrico.

- **Cozinha** – Piso em cerâmica. Paredes revestidas em azulejo até o teto. Bancada de granito, com cuba embutida, sobre armário planejado.
- **Área de serviço** - Conjugada com a Cozinha. Piso em cerâmica. Paredes revestidas de azulejo até o teto. janela no alto, tipo basculante. Tanque de louça.

DADOS TÉCNICOS

Área útil: 53,8630 m²

Area Comum: 15,866 m²

Área total: 69,729 m²

Fração ideal: 1,2713% no terreno

Pelo seu padrão construtivo e acabamentos, o apartamento pode ser definido como pertencente à categoria de "apartamento padrão simples, estado da edificação entre regular e necessitando reparos simples, com idade de 45 anos.

AVALIAÇÃO

GENERALIDADES

A fixação do valor do bem a seguir avaliado atenderá as seguintes Normas:

a.- "Avaliação de Imóveis Urbanos"- NBR-14653-2-2004 da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

b.- "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos-2005"- IBAPE-SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Para avaliar o apartamento usaremos o **Método Comparativo de dados de mercado**, estes elementos constam do **Anexo I** e serão ponderados por **inferência estatística (Anexo 2)**.

Pelo processo de *inferência estatística*, a forma e o grau das *relações* que explicam as diferenças de preços entre as *ofertas* são investigados nas observações das próprias amostras, que se supõe

estarem interligadas de alguma maneira, e a partir delas, construímos um *modelo de regressão*; para tanto usamos uma pesquisa de campo atualizada, de “apartamentos tipo” oferecidos à venda no Setor 008 através de uma Pesquisa Imobiliária com **10** elementos de ofertas (ver relação no Anexo1).

Todos os elementos da pesquisa fazem parte da mesma região geoeconômica.

NIVEL DE RIGOR

Pela NBR-5676/89 – Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos", o trabalho avaliatório pode ser classificado de acordo com os níveis alcançados em: *expedito, normal e rigoroso*.

A avaliação apresentada a seguir será do **nível rigoroso** que define o trabalho com grande isenção de subjetividade, e o tratamento para alcançar a convicção de valor é baseado em processo de **inferência estatística** que permite calcular estimativas não tendenciosas.

AMOSTRAS

Pelos elementos coletados, percebe-se que o zoneamento e a quantidade de apartamentos por andar não influem de forma incisiva no preço do apartamento, portanto estas variáveis não foram consideradas. Nota-se uma diferença no valor das ofertas, devido ao fator idade e estado de conservação dos prédios.

RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

Consideradas as condições particulares do apartamento sob a avaliação, a sua área útil, com 53,86 m² aprox. padrão simples, idade aproximada de 45 anos, variáveis independentes na hipótese em exame, a equação deduzida conduz a um Valor Unitário de venda (conf. **ANEXO 2**), que vai de R\$ 7.971,00/m² até R\$ 9.300,00/m². Tendo em vista a localização do apartamento avaliando e as condições descritas, adotaremos o valor unitário de

R\$8.900,00/m² ao qual devemos aplicar o “fator negociação”, usualmente aceito como 10%.

$$Vu = 8.900,00 \times 0,9 = R\$ 8.010,00/m^2$$

Substituindo na fórmula genérica o valor unitário temos:

$$V = Au \times VU \text{ teremos que}$$

$$Au = \text{Área útil privativa}$$

$$Au = 53,86 \text{ m}^2$$

$V = 53,86 \times 8,010,00 = 431.418,60$ que pode ser arredondado

Portanto pelo exposto podemos arredondar e afirmar que o **Valor de Mercado** dos **Ap. 133** da **Pça Julio Mesquita, 20** é:

$$V = R\$ 432.000,00$$

(quatrocentos e trinta e dois mil reais), valor do **Apartamento 133**.

ENCERRAMENTO

Agradecendo a honrosa nomeação, este perito encerra sua tarefa que constou do presente Laudo com **84** (oitenta e quatro) folhas, inclusive os **2 Anexos**, todas digitalizadas de um só lado sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 24 de agosto de 2.023

Perito Judicial -CREA 600130502/D

ANEXO 1

PESQUISA DE MERCADO- APARTAMENTOS EM OFERTA NO MESMO SETOR DO AVALIANDO

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS

SETOR 008 – QUADRA 078 – ZONEAMENTO: ZC – ÍNDICE FISCAL: 10.050,00 / 2.023

PRAÇA JULIO MESQUITA, Nº 20

ESQUINA COM A RUA AURORA – ÍNDICE FISCAL: 5.247,00 / 2.023



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	PC JULIO MESQUITA, 20				
Empreendimento:	UBERLANDIA	Edifício:	UBERLANDIA		
Bairro:	SANTA EFIGENIA	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor:	REPUBLICA
Setor:	008	Quadra:	078	IF:	10.050,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:485.000,00	Locação:	0,00		

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Regular
Área da Construção:	54 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	54 m²

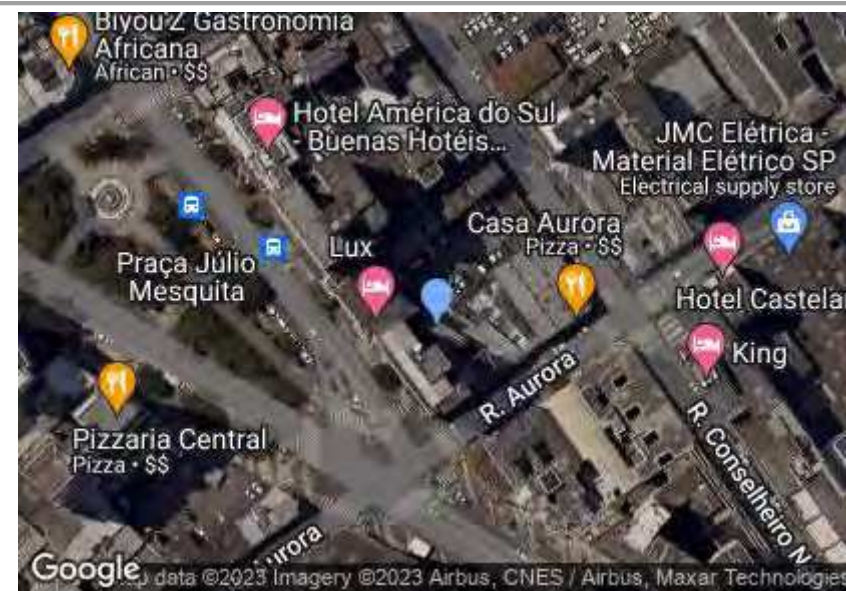
Características: 1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.

Descrição do Imóvel: C/ ARMÁRIOS NO DORMITÓRIO; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NO DORMITÓRIO E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. GABRIEL	Site:	
Imobiliária:	JAIME IMOBILIÁRIA	Fone:	3823-3545 / 97131-4655
Endereço:	RUA SERGIPE, 475		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 11º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 570,00 MENSAIS - IMÓVEL DE ESQUINA COM A RUA AURORA - I.F. 5247,00/2023 – REFORMADO RECENTEMENTE.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	PC JULIO MESQUITA, 20			
Empreendimento:	UBERLANDIA	Edifício:	UBERLANDIA	
Bairro:	SANTA EFIGENIA	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor : REPUBLICA
Setor:	008	Quadra:	078	IF: 10.050,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	Tipo de via: N/F	

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:486.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Regular
Área da Construção:	54 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	54 m²
Infra-Estrutura:					
Características:	2 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 3 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NO DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA (TACOS) NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. GABRIEL	Site:	
Imobiliária:	JAIME IMOBILIÁRIA	Fone:	3823-3545 / 97131-4655
Endereço:	RUA SERGIPE, 475		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 13º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 570,00 MENSAIS - IMÓVEL DE ESQUINA COM A RUA AURORA - I.F. 5247,00/2023 – REFORMADO RECENTEMENTE.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	PC JULIO MESQUITA, 68				
Empreendimento:	GALERIA OCIAN	Edifício:			
Bairro:	SANTA EFIGENIA	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor : REPUBLICA	
Setor:	008	Quadra:	078	IF:	10.050,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:320.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Reparos Importantes
Área da Construção:	58 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	58 m²

Características: **2 Dormitórios, 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 3 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.**

Descrição do Imóvel: **PISO DE MADEIRA TACOS NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.**

Fonte de Informação:

Contato:	SR. FÁBIO LIMA	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS NO CENTRO	Fone:	3333-2855 / 97698-0896
Endereço:	LARGO DO ARUCHE, 99 - LOJA 16 E 18		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 16º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 450,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	PC JULIO MESQUITA, 68				
Empreendimento:	GALERIA OCIAN	Edifício:			
Bairro:	SANTA EFIGENIA	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor : REPUBLICA	
Setor:	008	Quadra:	078	IF:	10.050,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:310.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Reparos Importantes
Área da Construção:	52 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	52 m²

Características: **2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 3 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.**

Descrição do Imóvel: **PISO DE MADEIRA TACOS NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.**

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. GIOVANNA	Site:	
Imobiliária:	QUINTO ANDAR IMÓVEIS	Fone:	4950-5777 / 95558-1176
Endereço:	RUA GIRASSOL, 555		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 7º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 450,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	AV DUQUE DE CAXIAS, 609			
Empreendimento:		Edifício:		
Bairro:	CAMPOS ELISEOS	Distrito:	SANTA CECILIA	Zona de Valor : CAMPOS ELISIOS
Setor:	008	Quadra:	052	IF: 6.638,00
Zoneamento Atual:	ZEM	Antigo:		Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:290.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	50	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	48 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	48 m²

Características: **2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 3 Apartamentos por Andar.**

Descrição do Imóvel: **PISO FRIO.**

Fonte de Informação:

Contato:	SR. RICARDO	Site:	
Imobiliária:	PRO H IMÓVEIS	Fone:	4230-0444 / 98730-8321
Endereço:	AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, 3500 - CONJ. 2208		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 399,00 MENSAIS.



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV SAO JOAO, 1728				
Empreendimento:		Edifício:			
Bairro:	CAMPOS ELISEOS	Distrito:	SANTA CECILIA	Zona de Valor :	CAMPOS ELISIOS
Setor:	007	Quadra:	021	IF:	4.989,00
Zoneamento Atual:	ZEM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:440.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	60 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	60 m²
Infra-Estrutura:					
Características:	1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	PISO FRIO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ANGELA	Site:			
Imobiliária:	RICHETTI PRIME IMÓVEIS	Fone:	3864-0674 / 98524-2623		
Endereço:	AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO, 1752				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 1º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 240,00 MENSAIS.					



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R CONSELHEIRO NEBIAS, 235				
Empreendimento:	ARTHUR A MACIEL CAMPOS ELISEOS	Edifício:			
Bairro:	ELISEOS	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor :	REPUBLICA
Setor:	008	Quadra:	078	IF:	5.170,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:330.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	42 m²				
Área Total:	0 m²	Área Comum:	0 m²	Área Privativa:	42 m²

Infra-Estrutura: **1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 6 Apartamentos por Andar.**

Descrição do Imóvel: **C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIO; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.**

Fonte de Informação:

Contato:	SR. FÁBIO LIMA	Site:	
Imobiliária:	IMOBILIÁRIA IMÓVEIS NO CENTRO	Fone:	3333-2855 / 97698-0896
Endereço:	LARGO DO AROUCHE, 99 - SALA 16/18		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 9º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 400,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R CONSELHEIRO NEBIAS, 235				
Empreendimento:	ARTHUR A MACIEL CAMPOS ELISEOS	Edifício:			
Bairro:	CAMPOS ELISEOS	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor :	REPUBLICA
Setor:	008	Quadra:	078	IF:	5.170,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:300.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	42 m²				
Área Total:	0 m²	Área Comum:	0 m²	Área Privativa:	42 m²

Infra-Estrutura: **1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 6 Apartamentos por Andar.**

Descrição do Imóvel: **PISO DE MADEIRA (TACOS) NO DORMITÓRIO E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.**

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. GIOVANNA	Site:	
Imobiliária:	QUINTO ANDAR IMÓVEIS	Fone:	3333-2855 / 97698-0896
Endereço:	LARGO DO AROUCHE, 99 - SALA 16/18		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 7º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 400,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R AURORA, 787		
Empreendimento:	AURORA	Edifício:	
Bairro:	REPUBLICA	Distrito:	REPUBLICA
Setor:	007	Quadra:	072
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		Zona de Valor:	REPUBLICA
		IF:	6.387,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**

Valor: **R\$:379.540,00** Locação: **0,00**

Dados do Terreno:

Área: **N/F** Frente: **N/F** Prof. Equiv.: **N/F**

Formato: **Irregular** Situação: **N/F**

Topografia: **Terreno plano** Fração Ideal: **N/F**

Dados da Construção:

Padrão: **PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR** Idade Estimada: **50** Conservação: **Regular**

Área da Construção: **63 m²**

Área Total: **m²** Área Comum: **m²** Área Privativa: **63 m²**

Infra-Estrutura:

Características: **2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.**

Descrição do Imóvel: **C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.**

Fonte de Informação:

Contato: **SR. MARCOS COLARES** Site:

Imobiliária: **NEWCORE IMÓVEIS** Fone: **4580-4274 / 98678-2035**

Endereço: **AVENIDA REPUBLICA DO LIBANO, 331**

OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 300,00 MENSAIS - IMÓVEL DE ESQUINA COM A RUA VIEIRA DE CARVALHO - I.F. 10098,00/2023.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV DUQUE DE CAXIAS, 525				
Empreendimento:	COMODORO				
Bairro:	CAMPOS ELISEOS	Distrito:	SANTA CECILIA	Zona de Valor :	CAMPOS ELISIOS
Setor:	008	Quadra:	051	IF:	6.532,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:300.000,00	Locação:	0,00		

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Fronte:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular		Situação:		
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F

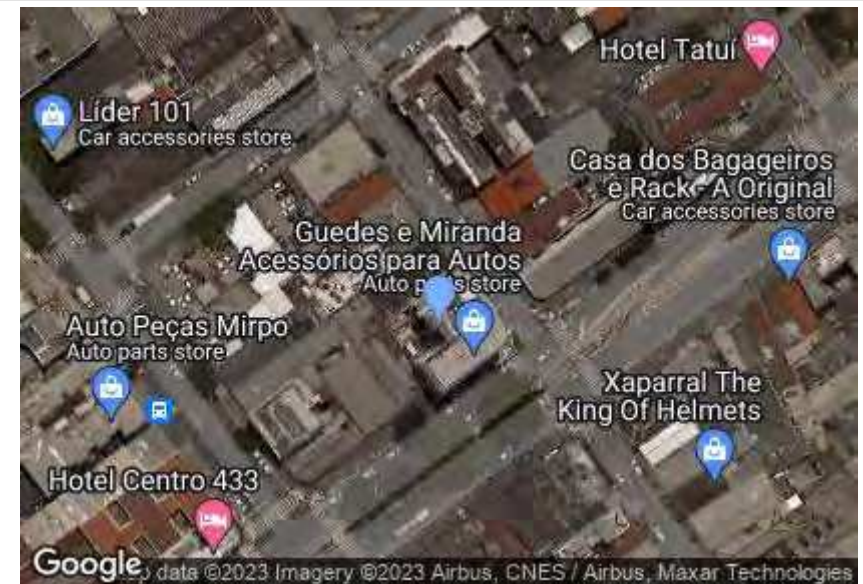
Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Regular
Área da Construção:	40 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	40 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, Churrasqueira.				
Características:	1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NO DORMITÓRIO; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. JANAINA	Site:	
Imobiliária:	OPA IMÓVEIS	Fone:	3255-8277 / 99838-1409
Endereço:	RUA SETE DE ABRIL, 118 - CONJ. 802A		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 5º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 580,00 MENSAIS - IMÓVEL DE ESQUINA COM A RUA CONSELHEIRO NÉBIAS - I.F. 5085,00/2023.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV DUQUE DE CAXIAS, 525				
Empreendimento:	COMODORO				
Bairro:	CAMPOS ELISEOS	Distrito:	SANTA CECILIA	Zona de Valor :	CAMPOS ELISIOS
Setor:	008	Quadra:	051	IF:	6.532,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:370.000,00	Locação:	0,00		

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Fronte:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Regular
Área da Construção:	64 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	64 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, Churrasqueira.				
Características:	1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NO DORMITÓRIO; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. RITA	Site:	
Imobiliária:	REVENDA IMÓVEL	Fone:	2768-6261 / 98141-4026
Endereço:	AVENIDA DR. CHUCRI ZAIDAN, 1550 – CONJ. 2512		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 950,00 MENSAIS - IMÓVEL DE ESQUINA COM A RUA CONSELHEIRO NÉBIAS - I.F. 5085,00/2023.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R AURORA, 776			
Empreendimento:	CORONEL ANTONIO GORDINHO FILHO		Edifício:	
Bairro:	REPUBLICA	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor: REPUBLICA
Setor:	007	Quadra:	063	IF: 6.287,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:335.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:		Fração Ideal:	N/F
Topografia:	N/F				

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Regular
Área da Construção:	54 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	54 m²

Infra-Estrutura: **TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.**

Características: **1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 3 Elevadores, 6 Apartamentos por Andar.**

Descrição do Imóvel: **C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.**

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. ELAINE	Site:	
Imobiliária:	WEIGAND TECNICAS EM INTERMEDIações	Fone:	5052-4054 / 99174-0717
Endereço:	ALAMEDA DOS JURUPIS, 455 - CONJ. 116		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 9º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 530,00 MENSAIS - IMÓVEL DE ESQUINA COM AVENIDA VIEIRA DE CARVALHO - I.F. 1016,00/2023.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AL BARAO DE LIMEIRA, 60				
Empreendimento:	MONJOLINHO	Edifício:			
Bairro:	CAMPOS ELISEOS	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor:	REPUBLICA
Setor:	008	Quadra:	070	IF:	5.274,00
Zoneamento Atual:		Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:470.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Regular
Área da Construção:	58 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	58 m²
Infra-Estrutura:					
Características:	1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. MICHELE	Site:	
Imobiliária:	MEGA HOUSE IMÓVEIS	Fone:	97340-1798 / 99362-6276
Endereço:	AVENIDA SANTO ALBANO, 819		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 5º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 400,00 MENSAIS - IMÓVEL DE ESQUINA COM A RUA DOS GUSMÕES - I.F. 4981,00/2023.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R CONSELHEIRO NEBIAS, 100		
Empreendimento:	SAMPA RESIDENCIAL	Edifício:	
Bairro:	CAMPOS ELISEOS	Distrito:	REPUBLICA
Setor:	008	Quadra:	086
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		Zona de Valor:	REPUBLICA
		IF:	5.276,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:385.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção:

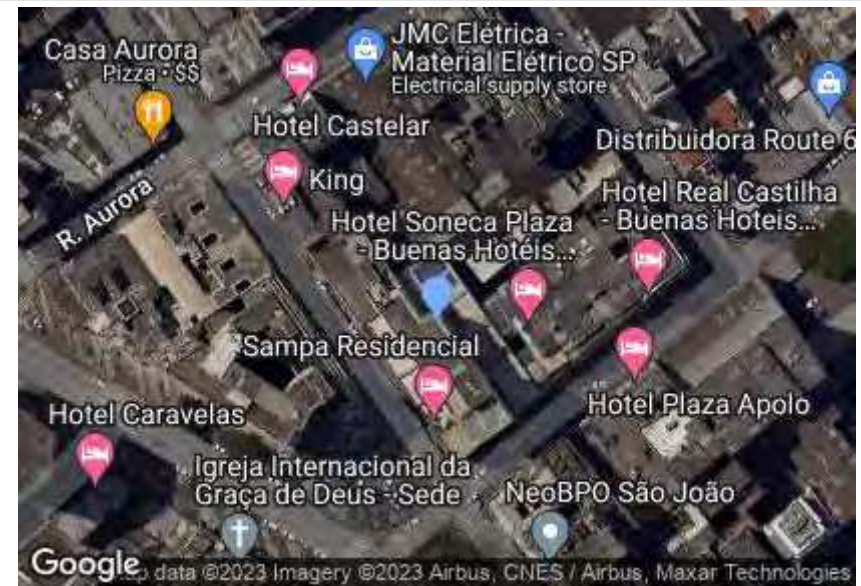
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação:	Regular
Área da Construção:	44.16 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	44.16 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 3 Elevadores, 9 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. BRITO	Site:	
Imobiliária:	MIRANTE IMÓVEIS	Fone:	2997-7900 / 99678-4200

Endereço: **AVENIDA NOVA CANTAREIRA, 3015**

OBS: UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 385,00 MENSAIS - IMÓVEL DE ESQUINA COM A RUA DOS TIMBIRAS - I.F. 5302,00/2023.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R AURORA, 579			
Empreendimento:	SANTA IGNES			
Esquina:	RUA CONSELHEIRO NEBIAS	Edifício:		
Bairro:	SANTA EFIGENIA	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor: REPUBLICA
Setor:	008	Quadra:	085	IF: 5.223,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:285.000,00	Locação:	0,00	

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Fronte:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	Esquina		
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	50	Conservação:	Regular
Área da Construção:	40 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	40 m²

Infra-Estrutura: **2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 6 Apartamentos por Andar.**

Descrição do Imóvel: **C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.**

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. GIOVANNA	Site:	
Imobiliária:	QUINTO ANDAR IMÓVEIS	Fone:	3230-4186 / 95558-1176

Endereço: **RUA GIRASSOL, 555**
 OBS: UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 495,00 MENSAIS - IMÓVEL DE ESQUINA COM A RUA CONSELHEIRO NEBIAS - I.F. 5072,00/2023.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R CONSELHEIRO NEBIAS, 664		
Empreendimento:	UMBIATAN	Edifício:	UBIRATAN
Bairro:	CAMPOS ELISEOS	Distrito:	SANTA CECILIA
		Zona de Valor :	CAMPOS ELISIOS
Setor:	008	Quadra:	052
Zoneamento Atual:	ZEM	Antigo:	
		IF:	5.043,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:350.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	50	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	50 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	50 m²

Características: **1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.**

Descrição do Imóvel: **C/ ARMÁRIOS NO DORMITÓRIO; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NO DORMITÓRIO E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.**

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. GIOVANNA	Site:	
Imobiliária:	QUINTO ANDAR IMÓVEIS	Fone:	3230-4186 / 95558-1176
Endereço:	RUA GIRASSOL, 555		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 605,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	PC JULIO MESQUITA, 97		
Empreendimento:	URBAN RESORT	Edifício:	TORRE 2 2º FASE
Bairro:	SANTA EFIGENIA	Distrito:	REPUBLICA
Setor:	007	Quadra:	063
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	063
		Zona de Valor:	REPUBLICA
		IF:	9.751,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:450.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:	Meio de Quadra		
Topografia:	N/F		Fração Ideal:	N/F	

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Novo/Regular
Área da Construção:	53.72 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	53.72 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 3 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. IAGO	Site:	
Imobiliária:	MONTREAL BUSINESS IMÓVEIS	Fone:	93299-6481 / 97363-4132
Endereço:	RUA RESTINGA, 113 - CONJ. 809		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 13º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 601,00 MENSAIS - IMÓVEL COM FRENTE 2: RUA VITÓRIA - I.F. 6315,00/2023.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	23/08/2023	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	PC JULIO MESQUITA, 97		
Empreendimento:	URBAN RESORT	Edifício:	TORRE 2 2º FASE
Bairro:	SANTA EFIGENIA	Distrito:	REPUBLICA
Setor:	007	Quadra:	063
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		Zona de Valor:	REPUBLICA
		IF:	9.751,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:450.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:	Meio de Quadra		
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F		

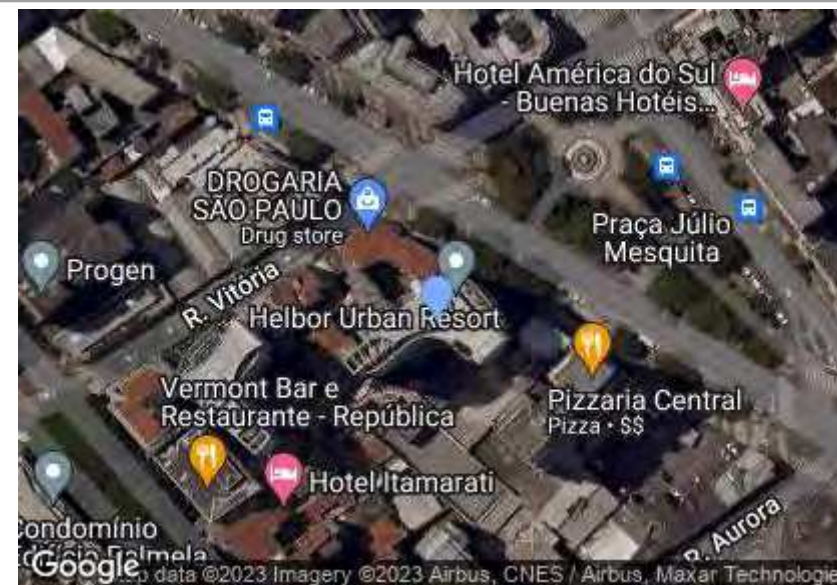
Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Novo/Regular
Área da Construção:	53.72 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	53.72 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 3 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.				

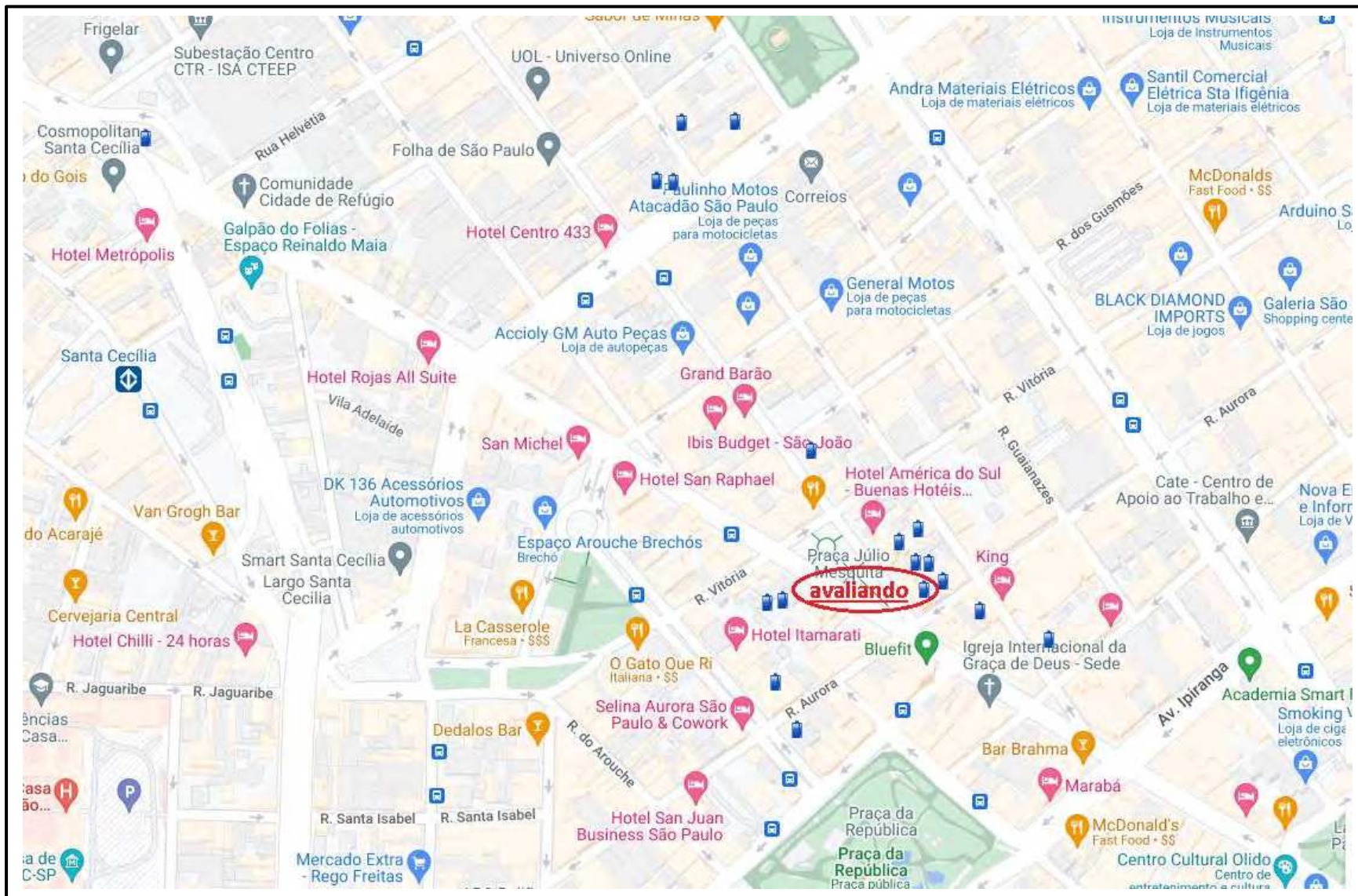
Fonte de Informação:

Contato:	SR. IAGO	Site:	
Imobiliária:	MONTREAL BUSINESS IMÓVEIS	Fone:	93299-6481 / 97363-4132
Endereço:	RUA RESTINGA, 113 - CONJ. 809		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 11º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 601,00 MENSAIS - IMÓVEL COM FRENTE 2: RUA VITÓRIA - I.F. 6315,00/2023.



Mapa das ofertas:



ANEXO 2

MEMORIA DE CALCULOS POR INFERENCIA ESTADISTICA

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor de venda do apartamento avaliando

Amostra

Nº Am.	Indice Fiscal	Area Privativa	Valor R\$ ^a	V.U. R\$/m2
1	10.050,00	54,00	485.000,00	8.981,48
2	10.050,00	54,00	486.000,00	9.000,00
3	4.989,00	60,00	440.000,00	7.333,33
4	6.387,00	63,00	379.540,00	6.024,44
5	6.532,00	64,00	370.000,00	5.781,25
6	5.274,00	58,00	470.000,00	8.103,45
7	5.276,00	44,16	385.000,00	8.718,30
8	5.043,00	50,00	350.000,00	7.000,00
9	9.751,00	53,72	450.000,00	8.376,77
10	9.751,00	53,72	450.000,00	8.376,77

Variáveis marcadas com "*" e "a" n,º ser,º usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

Y V.U. R\$/m2: Valor unitario em R\$/m2 de area privativa. **Equação :**

$$[Valor R\$] = [Area Privativa] \cdot [V.U. R\$/m2]$$

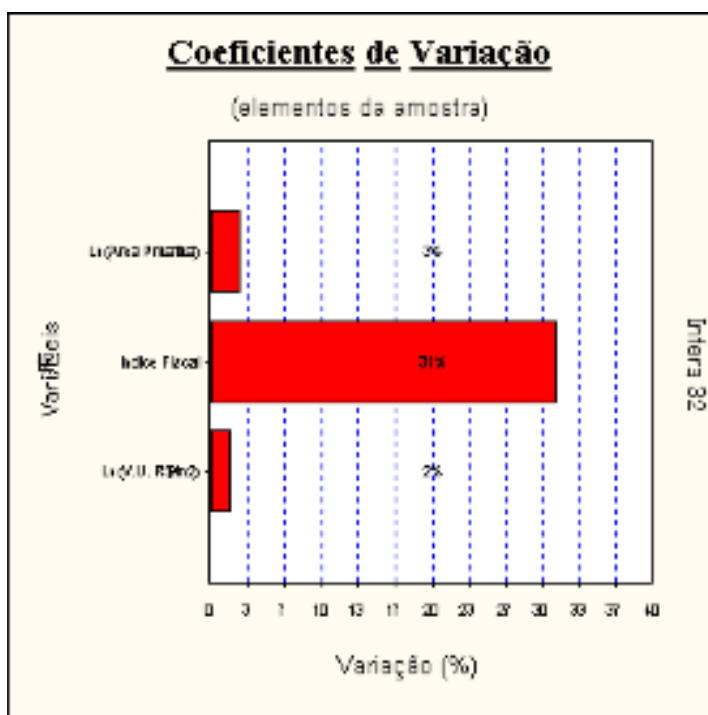
Variáveis Independentes :

Indice Fiscal : Valor atribuido pela PMSP.

Area Privativa : Valor em m2.

Valor R\$: Preço pedido pela unidade. (variável n,º utilizada no modelo)

Distribuição das Variáveis



Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor de venda do apartamento avaliando

Dispersão dos elementos

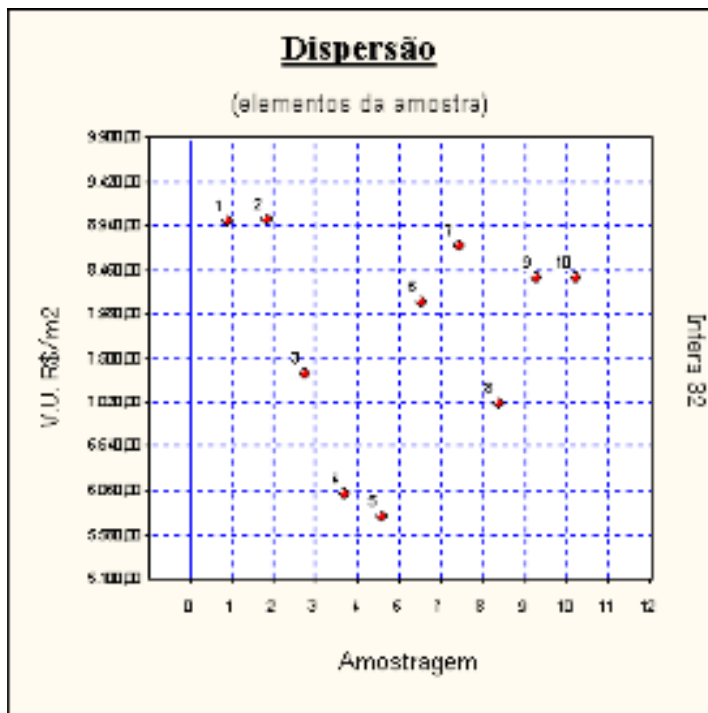


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável V.U. R\$/m2.

N Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	8.981,48	8.589,98	-391,50	-4,3590 %
2	9.000,00	8.589,98	-410,02	-4,5558 %
3	7.333,33	6.574,63	-758,70	-10,3459 %
4	6.024,44	6.586,37	561,93	9,3275 %
5	5.781,25	6.522,76	741,51	12,8261 %
6	8.103,45	6.849,35	-1.254,10	-15,4761 %
7	8.718,30	8.815,20	96,90	1,1114 %
8	7.000,00	7.796,94	796,94	11,3849 %
9	8.376,77	8.545,20	168,43	2,0107 %
10	8.376,77	8.545,20	168,43	2,0107 %

A variação (%) É calculada como a diferenças entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variaÁies percentuais s,,o normalmente menores em valores estimados e observados maiores, n,,o devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Modelo da Regressão

$$\ln([V.U. R\$/m2]) = 12,412 + 3,3568 \times 10^{-5} \times [\text{Índice Fiscal}] - 0,9253 \times \ln([\text{Area Privativa}])$$

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor de venda do apartamento avaliando

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padr.,o	Mínimo	Máximo
Índice Fiscal	$b_1 = 3,356 \times 10^{-5}$	$1,552 \times 10^{-5}$	$1,160 \times 10^{-5}$	$5,552 \times 10^{-5}$
Area Privativa	$b_2 = -0,925$	0,320	-1,378	-0,471

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,8128
 Valor t calculado : 3,692
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,365 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,6607
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,5637

ClassificaÁ,,o : **Correlação Forte**

Correlações Parciais

	V.U. R\$/m2	Índice Fiscal	Area Privativa
V.U. R\$/m2	1,0000	0,5063	-0,6587
Índice Fiscal	0,5063	1,0000	-0,0465
Area Privativa	-0,6587	-0,0465	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	V.U. R\$/m2	Índice Fiscal	Area Privativa
V.U. R\$/m2	□	1,553	-2,316
Índice Fiscal	1,553	□	-0,1231
Area Privativa	-2,316	-0,1231	□

Valor t tabelado (t crítico) : 2,365 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,4149

Vari-vel	Coefficiente	t Calculado	Signific,ncia	Aceito
Índice Fiscal	b1	2,165	6,7%	Sim
Area Privativa	b2	-2,891	2,3%	Sim

Os coeficientes s,,o importantes na formaÁ,,o do modelo.

Aceita-se a hipótese de fl diferente de zero.

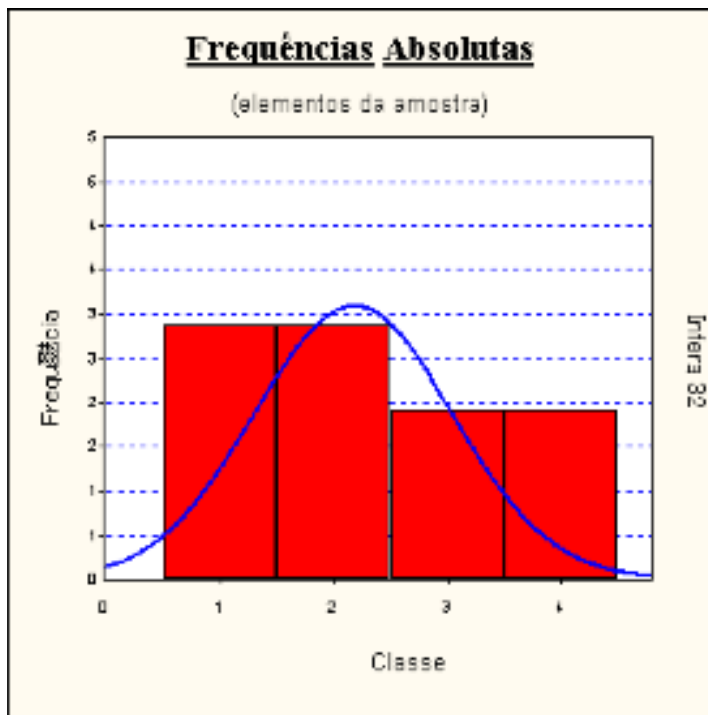
Nível de signific,ncia se enquadra em NBR 14653-2 Regress,,o Grau II.

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatística p/ encontrar Valor de venda do apartamento avaliando

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 10
 Graus de liberdade : 9
 Valor médio : $-2,602 \times 10^{-19}$
 Variância : $7,941 \times 10^{-3}$
 Desvio padr.,o : $8,911 \times 10^{-2}$
 Desvio médio : $7,370 \times 10^{-2}$
 Variância (n.,o tendenciosa) : $1,134 \times 10^{-2}$
 Desvio padr.,o (n.,o tend.) : 0,106
 Valor mínimo : -0,120
 Valor máximo : 0,168
 Amplitude : 0,288
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : $7,220 \times 10^{-2}$

Histograma



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

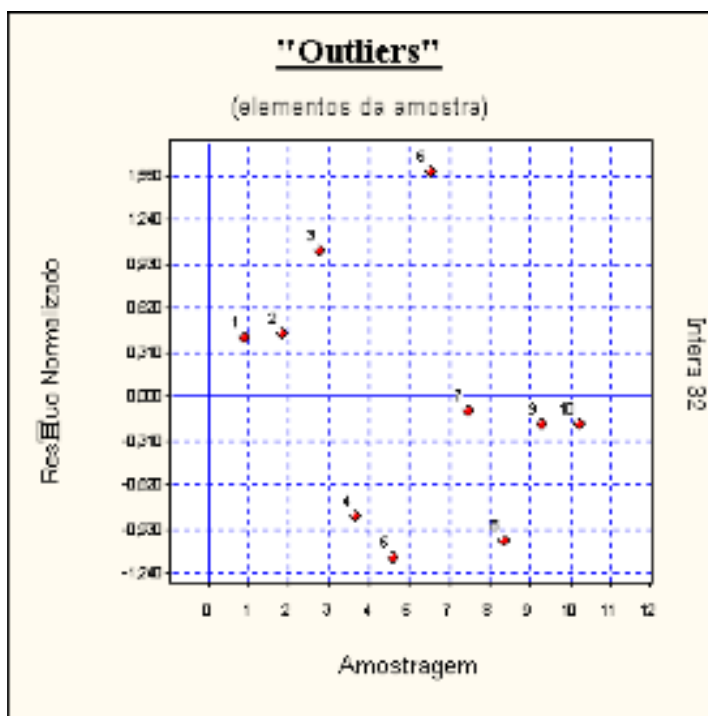
Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. N.,o existem outliers.

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor de venda do apartamento avaliando

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regress.,o

F tabelado : 18,77 (para o nível de significância de 0,10 %)

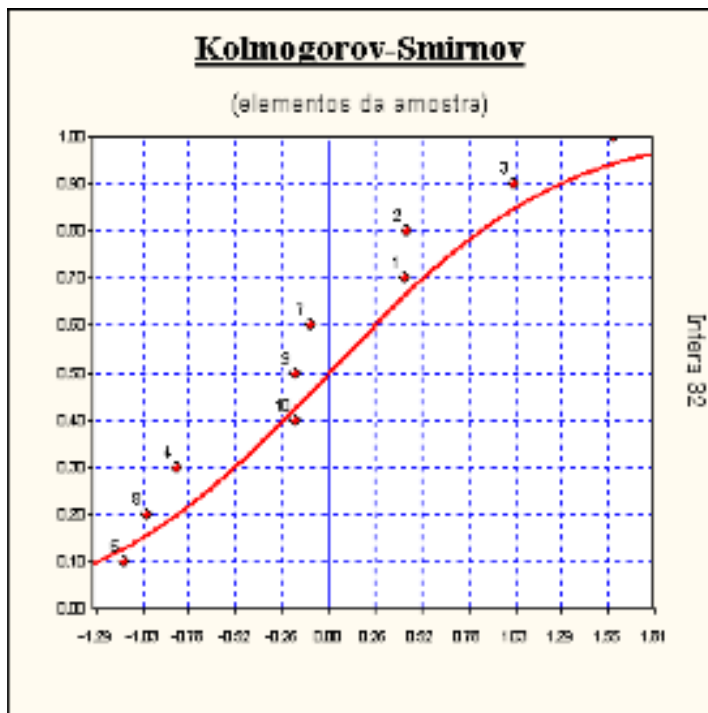
Nº Am.	Dist,ncia de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	2,790x10 ⁻²	0,261	Sim
2	3,054x10 ⁻²	0,261	Sim
3	0,178	0,270	Sim
4	0,120	0,272	Sim
5	0,275	0,308	Sim
6	0,272	0,206	Sim
7	1,957x10 ⁻²	0,653	Sim
8	0,216	0,305	Sim
9	4,522x10 ⁻³	0,230	Sim
10	4,522x10 ⁻³	0,230	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. N,º deve ser maior que F tabelado. Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii s,º os elementos da diagonal da matriz de previso. S,º equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor de venda do apartamento avaliando

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2274
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

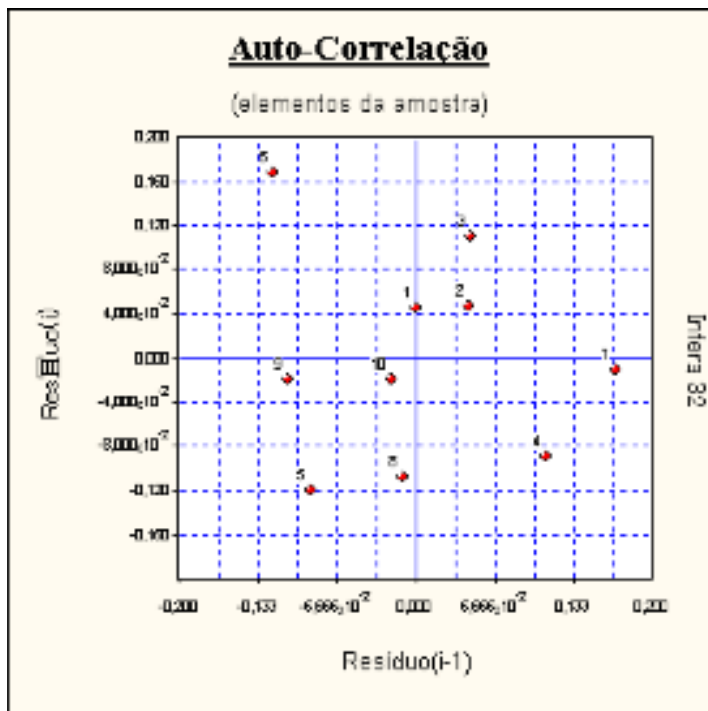
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

*Pelo teste de Durbin-Watson, n, o existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regress, o Grau II.*

A autocorrelação (ou auto-regress, o) sÛ pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critÈrio conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) n, o pode ser considerado.

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor de venda do apartamento avaliando

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

Índice Fiscal . = 10.050,00

Área Privativa = 53,86

Outras variáveis n.,o usadas no modelo :

Valor R\$ = ???

Estima-se V.U. R\$/m2 do Apart. 133 = 8.610,64 R\$/m2

O modelo utilizado foi :

$$[V.U. R\$/m^2] = \text{Exp}(12,412 + 3,3568 \times 10^{-5} \times [\text{Índice Fiscal}] - 0,9253 \times \text{Ln}([\text{Área Privativa}]))$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : 7.971,56 R\$/m2
 Máximo : 9.300,95 R\$/m2

Segundo NBR 14653-2 Regress.,o Grau II, o valor estimado n.,o pode extrapolar mais do que 110,0% do seu limite amostral.
Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente s.,o : 8.960,94 e 13.950,00.

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatística p/ encontrar Valor de venda do apartamento avaliando

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da vari-vel	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Índice Fiscal	8.107,86	9.144,59	1.036,73	12,02
Área Privativa	8.518,12	8.704,16	186,04	2,16
E(V.U. R\$/m²)	7.269,64	10.199,00	2.929,36	33,54
Valor Estimado	7.971,56	9.300,95	1.329,40	15,39

Amplitude do intervalo de confiança : atÉ 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Exmo.Sr.Dr.JUIZ DE DIREITO 5ª. VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL

PROC. 1074936.38-2021

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob n. 0600130502, perito nomeado por V.Exa. nos autos da ação de **Execução de Título ExtraJudicial** que **CONDOMINIO Ed. UBERLANDIA** move contra **SERGIO ANTONIO DA SILVA**, tendo terminado seu trabalho vem respeitosamente solicitar autorização para expedição de MLE referente ao depósito de fls. 113.

Pede deferimento

São Paulo, 24 de agosto de 2023

Eng. Francesco Coppola
CPF: 004.555.558-34

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo (*padrão CNJ*) 1074936-38.2021

Nome do beneficiário do levantamento: FRANCESCO COPPOLA

Perito CREA 0600130502

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

() Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito :

pag. **113**.

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.000,00

CPF ou CNPJ: 004.555.558-34

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

() II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos; () IV

– Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

BANCO C6 S/A - Agencia 0001

Conta corrente: 12234108-2